

# Los “okupas” y las comunidades de propietarios



Cuando se publicó el trabajo anterior sobre los “okupas” prometí hacer otro en relación a la situación y facultades de las Comunidades de Propietarios al respecto, lo que hago ahora, rechazando de entrada la posibilidad de actuación de las mismas, incluso cuando el titular del derecho de uso de la vivienda, ya sea el mismo propietario o arrendatario de un piso, no hace nada al respecto, como ocurre en la mayoría de los casos donde la propiedad es de “grandes tenedores”, Bancos y Entidades Financieras que se han conseguido la misma por falta de pago de hipotecas, etc., pero que no están normalmente a la venta y tampoco los alquilan, con cierto abandono y falta de conservación. Hay que incluir, asimismo, a viviendas de titularidad oficial pues, a pesar de que se han vendido la mayoría para quitarse de problemas y de publicidad negativa, tampoco actúan cuando se dan estas u otras circunstancias parecidas en los que siguen siendo los titulares, ya sea el propio Estado, en sus múltiples facetas, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos.

La realidad es que, a estos efectos, en total, considero que es más alto el número de estas viviendas oficiales o de gran tenedor “okupadas” que la de particulares, aunque esto último sea lo que más sale como noticia, sobre todo si es la residencia habitual, salvo excepciones. Es más, estoy convencido de que hay una Organización que comprueba la situación de unos y otros pisos, incluso acudiendo al Registro de la Propiedad, igual que existe otra para conseguir el lanzamiento con amenazas verbales y efectivas. Es una pena, pero es la realidad material.

Por lo tanto, reitero mi postura totalmente contraria a que la Comunidad de Propietarios tenga facultades para

actuar, pues no hay base legal alguna y no se puede pasar la responsabilidad a las mismas para llevar a cabo una acción de este tipo cuando el titular u ocupante de la vivienda no lo hace, que es el único que dispone de facultades para ello, bien por la vía Penal o Civil. Y lo digo igualmente si fuera el piso de Portería, que aunque es elemento común propiedad de la Finca, solo se podría denunciar, por lo menos es mi criterio, por el empleado y conforme el art. 202 Código Penal, ya que este precepto no hace referencia a si la vivienda es propiedad, en arrendamiento, etc., lo importante es que sea la “morada”, pues en otro caso la acción para recuperar esta vivienda por la Comunidad tendría que ser por la vía civil.

Aparte de ello, hay una gran confusión al respecto, pero hay que reiterar que si los “okupas” no llevan a cabo ninguna actividad molesta, insalubre, etc., como establece el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, la acción solo puede venir de los que tienen el derecho directo sobre el piso o local, pues en otro caso también la Comunidad podría exigir, por ejemplo, el pago de la renta cuando el piso está en arrendamiento, o el desahucio en precario. La respuesta jurídica y material es clara, sobre todo cuando vemos a muchos vecinos o copropietarios protestar airadamente cuando hay unos “okupas” en la finca, que tienen razón si producen molestias, como luego se dirá, pero a quien deben exigir que actúe es a la propiedad, salvo que en la casa se lleven a cabo otros delitos como venta y tráfico de drogas, prostitución, etc., en cuyo caso la denuncia la puede hacer cualquier persona (sea o no propietaria) ante unos actos que tenga otra calificación dentro del Código Penal.

Por otro lado, tampoco la Comunidad puede entrar en estas cuestiones de titularidad, arrendamiento o cesión por el propietario, pero sí tiene facultades de exigir un comportamiento correcto de todos y, cuando esto no ocurre, actuar con independencia de quien usa la vivienda, incluso si es la misma propiedad, siempre que los están en el piso o local llevan a cabo actividades molestas, la Junta puede y debe aprobar la actuación judicial que corresponda y dando poderes al Presidente (como exige el citado art. 7.2 de la LPH y la jurisprudencia del Tribunal Supremo), aunque en estos casos lo normal es que antes se hagan las denuncias oportunamente ante la Policía Municipal, la cual, dicho sea con los debidos respetos, no actúa siempre con rapidez y diligencia, ni impone sanciones aunque no se cumpla con las respectivas Ordenanzas propias de cada ciudad, sobre todo en cuanto a ruidos se refiere, que los pueden hacer y, de hecho, los producen en muchos casos los mismos propietarios y arrendatarios, especialmente estos últimos en los alquileres “turísticos”. Pero nada de ello tiene relación alguna con la “okupación”, aunque se trate de una posesión ilegal, pero si su comportamiento “civil” es correcto no cabe en absoluto la intervención de la Comunidad.

Pero, en todo caso. la realidad es que esta clase de procesos judiciales contra los que residen en la vivienda, con o sin título, son muy escasos pues, por desgracia, la solidaridad no es muy frecuente entre los propietarios ya que aquellos que no sufren de las actividades antes mencionadas, no están muy a favor de entrar en un proceso judicial, pues el tan repetido art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que estas demandas tienen que llevarse a cabo por los trámites del juicio “ordinario”, lo que supone gastos y mucho tiempo. Aquí es donde el legislador tiene que cambiar el sistema, creando un proceso rápido, modificando el art. 249.8 de la LEC (como de hecho ya ha ocurrido con los arrendamientos urbanos en el RDLEY 7/2019), cambiando el apartado 6 de dicha normativa procesal.

En definitiva, que la Comunidad no tiene ni puede tener legitimación, capacidad y competencia por el mero hecho de que en un piso haya “okupas”, ya que no puede alegar el mencionado allanamiento de morada y que se aplique el Código Penal (art. 202 y otros concordantes.) pues desconoce realmente la conexión con la propiedad y no tiene facultades para ello, salvo que, como he dicho antes, la actividad de los residentes en el piso sea “contraria a los Estatutos, dañosa para la finca y que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.”, como establece la LPH. Pero de ninguna manera se puede cargar a las Comunidades que lleven ningún proceso directamente que tenga que ver con el uso de un piso o local carente de título pues, como se viene indicando, carece totalmente de facultades legales para ello.