

## NORMATIVA

# ¿Es legal contratar a empresas privadas para desalojar okupas?

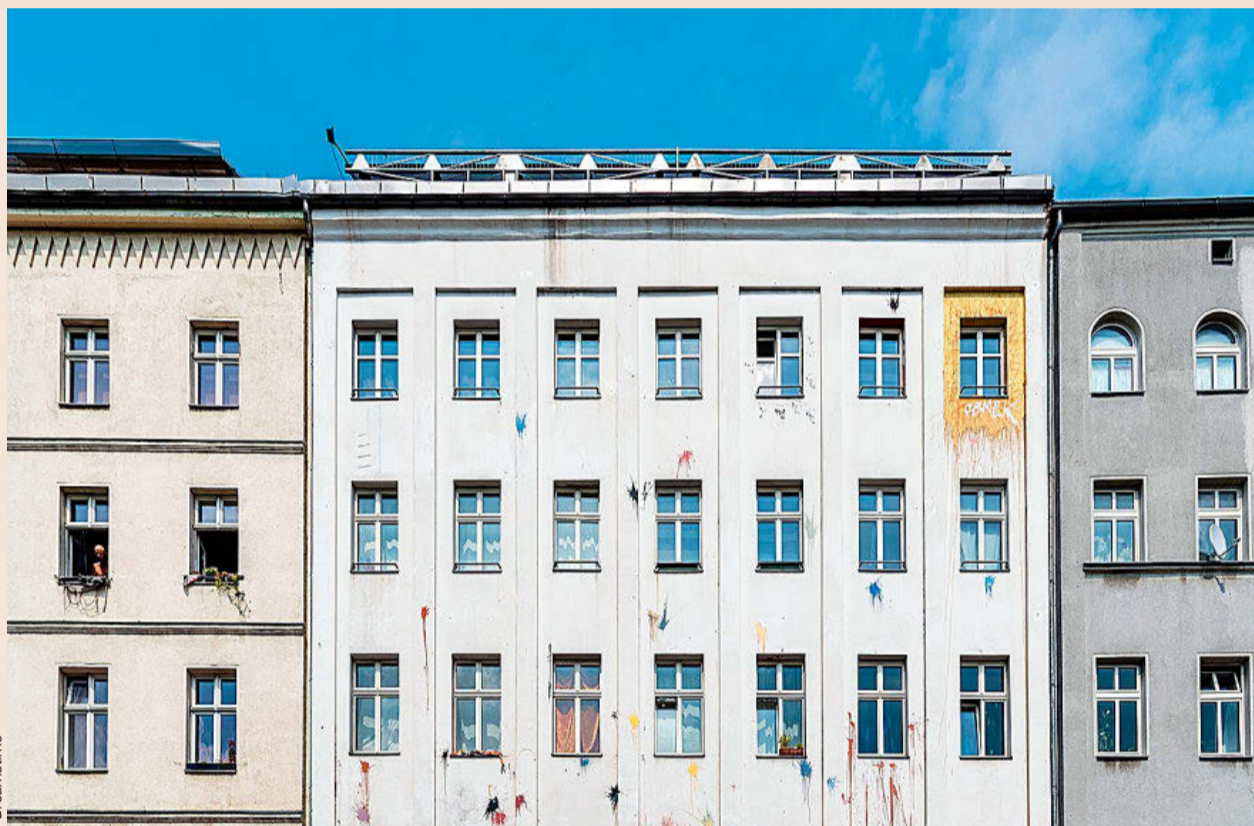
Las restricciones a la movilidad impuestas por el Covid-19 han provocado que aumenten tanto las denuncias de asaltos a viviendas como la proliferación de compañías que ofrecen sus servicios para desalojos exprés.

Sonia Salmerón. Madrid

Después de buscar en Internet la palabra *desokupación*, las primeras páginas de resultados ofrecen una variada lista de empresas privadas encargadas de desocupar inmuebles de una forma exprés o urgente. Además de presumir de la rapidez con la que efectúan el desalojo, estas compañías muestran como reclamo la imagen de profesionales de deportes de combate. Boxeo, *muay thai*, artes marciales mixtas (MMA), Brazilian jiu-jitsu (BJJ) o judo son sólo algunas de las disciplinas en las que sobresalen sus trabajadores. Fotos en gimnasios profesionales y enlaces a redes sociales con vídeos de ejercicios y combates en los que participan no dejan lugar a dudas del perfil del empleado.

Otra característica de estas empresas es la de calificar sus servicios como una intermediación con inquilinos morosos. Según Javier García, director del departamento jurídico de Fueraokupas, una de las empresas cuyo nombre aparece en los buscadores de Google, "la intermediación a través del diálogo es el método más tradicional que existe y, por tanto, legal". Para el profesional, "todo el mundo acude a ella antes de recurrir a la justicia ordinaria y esto es lo que hacemos nosotros".

A pesar de esto, García reconoce que "es cierto que la intermediación no se realiza muchas veces en un marco



muy amistoso y que a todos los operativos o gestiones acude un letrado que vela para que se respete la legalidad".

## Alta efectividad

A la hora de valorar la presencia de los *desokupadores* (como así se refiere a sus profesionales), el director jurídico de Fueraokupas no duda en definir esta intervención como "altamente efectiva", asegurando que "los okupas vienen de reírse en las narices de

la propiedad que intenta siempre por todos los medios llegar a soluciones con ellos pero sin éxito. Nuestra presencia, lo que provoca en estas personas es que se tomen la situación en serio y entienden que ha de terminar lo más rápidamente posible", reconoce.

La rotundidad que muestra contrasta con la prevención que recomiendan los expertos legales consultados. A pesar de que un letrado asiste a los operativos o gestiones de

## Si hay coacción al dueño del inmueble asaltado, es muy probable que la denuncia prospere

estas empresas, las recomendaciones se dirigen a solicitar la intervención de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad para estas tareas y a la interposición de denuncias por la vía legal correspondiente.

## Protocolo

De hecho, en septiembre, se daba a conocer el protocolo de actuación de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado frente a la okupación ilegal de inmuebles. De esta for-

## Fincas urbanas y su falta de vigilancia

Si asaltan un inmueble cuyo aspecto y medidas de protección dejan mucho que desear, el titular de la vivienda es quien responde de los daños y perjuicios derivados del estado de mantenimiento de su finca, pese a que hayan okupado el inmueble. Para evitar este tipo de sanciones, se deben realizar las obras mínimas y esenciales y que la vivienda no suponga un peligro para la comunidad.

ma, el Ministerio del Interior unificaba criterios para que la actuación policial, en primera y segunda vivienda, estuviera dirigida a elaborar atestados más precisos. El objetivo es contribuir al desalojo inmediato y a la detención de los okupas sin la petición de medidas judiciales. Presentar evidencias de que existen coacciones al dueño de la vivienda o que hay un consumo irregular de luz y agua en el inmueble es fundamental pa-

## Así debe actuar el propietario de una vivienda okupada

Todo propietario dispone de la vía penal y la vía civil para recuperar la posesión de su finca. Verificada la okupación, debe llamar a la policía, informar de lo sucedido y solicitar que acudan para levantar atestado. Si es su residencia habitual, las primeras horas son esenciales, pues existe un delito flagrante y la policía puede, sin orden judicial, desalojar el inmueble.

Es clave acreditar el derecho de propiedad, la posesión actual sobre la vivienda, así como el momento justo

de la ocupación ilegal. Si transcurre el tiempo sin avisar a la policía, los okupas pueden establecer lo que se conoce como estado posesorio sobre el inmueble, es decir, hacen del domicilio su vivienda habitual. En este caso, prima el derecho fundamental del okupa a la intimidad frente al derecho de propiedad del titular de la finca.

Llegados a este punto, el siguiente escenario sería interponer una denuncia penal por delito de allanamiento de morada castigado

con penas de prisión de seis meses a dos años, que si hay violencia o intimidación se verán endurecidas, pasando a castigos de uno a cuatro años de cárcel. Una vez presentado el escrito de defensa por parte del encausado se celebrará juicio oral y se dictará sentencia que condenará al desalojo del inmueble. Ni en la vía civil ni en la penal se hace distinción entre primera y segunda vivienda.

Inmaculada Béjar Vázquez y Magdalena Suárez Villalba, abogadas de Montero Aramburu





## FICHAJES

### CRECIMIENTO

# Martínez-Echevarría & Rivera incorpora a Pablo Doñate

El nuevo socio del departamento de procesal tiene amplia experiencia tanto en el ámbito judicial como en el arbitraje nacional e internacional.

## ¿Qué pasa si se trata de una oficina?

La okupación de fincas de personas jurídicas suele darse en inmuebles que son propiedad de los bancos o fondos buitre y en promociones inmobiliarias recién finalizadas. Se puede acudir a la vía civil, ejercitando una acción de desahucio por precario o una acción de tutela sumaria de la tenencia o posesión. Además, se interpondrá una demanda de juicio verbal que será notificada a los okupas y que deberán contestar en el plazo de 10 días. Posteriormente, se celebrará el acto del juicio oral para la práctica de las pruebas, dictándose la correspondiente sentencia. En cuanto a las consecuencias legales, en el ámbito civil las acciones a ejercitar son exactamente las mismas que un propietario de vivienda. Sin embargo, en el ámbito penal, el delito no será el allanamiento de morada, sino la usurpación de bienes inmuebles, castigado en el Código Penal con pena de multa de tres a seis meses, que puede agravarse si concurre violencia o intimidación, pasando a penas de prisión de uno a dos años. Eso sí, cuando la oficina sea a su vez domicilio social de la persona jurídica que desarrolle su actividad en dicho local se consideraría como un delito de allanamiento de morada.

ra que prospere la denuncia.

Con el estallido de la pandemia las normas han cambiado. La cláusula Covid en los contratos de alquiler de vivienda es una fórmula que protege tanto a propietarios como a inquilinos, previendo la extensión del estado de alarma y los confinamientos que previsiblemente continuarán en los primeros meses del nuevo año. Para Inmaculada Béjar Vázquez y Magdalena Suárez Villalba, abogadas de Montero Aramburu, “resultaría conveniente que los contratos de arrendamiento de vivienda en el momento actual incluyan una cláusula que prevea los derechos y obligaciones de las partes”.

En concreto, en caso de concurrir circunstancias excepcionales, “el arrendatario se compromete a no abandonar la vivienda inmediatamente, a cambio de obtener una considerable rebaja en la renta”, señalan las letradas. La fórmula protege a ambas partes, pues el propietario evita que el inquilino se marche precipitadamente y mantiene su vivienda ocupada y

vigente el contrato mientras que el inquilino ve disminuido el coste de alquiler.

Por otro lado, desde empresas como Sareb, cuyo objetivo es liquidar y vender el conjunto de su cartera de viviendas, reconocen que están adaptando “sus protocolos y políticas a las nuevas circunstancias”.

Además de eludir la intervención de los mediadores privados en las okupaciones de su cartera, consideran como procedimiento principal ante la okupación el proceder a la denuncia del hecho delictivo. “Con los nuevos protocolos es requisito indispensable para la intervención inmediata de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado que en el momento de la denuncia se acredite la propiedad del bien inmueble ocupado o usurpado. En el primer caso, preferiblemente con la escritura de la propiedad. En el caso de la usurpación, desde el mismo momento en que se tenga conocimiento del hecho delictivo aunque se hubiera producido con anterioridad, confirman fuentes de Sareb.

Laura Saiz, Madrid

Un socio más para Martínez-Echevarría & Rivera Abogados. El despacho presidido por Albert Rivera continúa imparable en el desarrollo de su plan estratégico de crecimiento para su oficina de Madrid y, en esta ocasión, ha sido el turno del departamento de procesal, al que se ha incorporado Pablo Doñate.

Licenciado en Derecho y diplomado en Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas Icade, el nuevo socio ha asesorado en derecho público y privado a clientes nacionales y extranjeros pertenecientes a todo tipo de sectores, como infraestructuras, energía, seguros, financiero, servicios o comercial, entre otros.

Asimismo, tiene amplia experiencia en el campo del arbitraje nacional e internacional, donde ha intervenido también como árbitro, así como en todo tipo de litigios penales relacionados con los ne-



Pablo Doñate, socio de procesal de Martínez-Echevarría & Rivera Abogados.

gocios, incluyendo aquéllos tramitados ante la Audiencia Nacional.

Antes de incorporarse a Martínez-Echevarría & Rivera Abogados, ha desarrollado su carrera profesional en el departamento de derecho procesal y arbitraje en diferentes bufetes de la talla de Cuatrecasas, Ashurst o Clifford Chance.

**Doñate es árbitro de la Corte de Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Madrid**

Pablo Doñate, que es profesor asociado de derecho procesal en IE Law School y en el máster de acceso a la abogacía de la Universidad Pontificia de Comillas, es también miembro del Club Español de Arbitraje y árbitro de la Corte de Arbitraje de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Madrid y de la Asociación Europea de Arbitraje.

### 'JOINT VENTURE' CON P.C. WOO & ZHONGLUN

## La firma española Net Craman refuerza su presencia en China

L.Saiz, Madrid

Net Craman Abogados acaba de cerrar una *joint venture* con P.C. Woo & Zhonglun, firma con sede central en la ciudad de Shenzhen y con un total de 25 oficinas en las principales ciudades de China.

Esta alianza permite a Net Craman, que cuenta con sedes propias en Guangzhou y Hong Kong desde 2008 y 2012, respectivamente, afianzar su posición en el gigante asiático al añadir todo el terri-

torio a su cobertura geográfica.

Se trata de un movimiento estratégico para la firma que en España cuenta con oficinas en Barcelona y Madrid, ya que le permitirá aumentar la capacidad de coordinar casos multijurisdiccionales, y ampliar de esta manera el alcance del asesoramiento que ofrece tanto a empresas españolas como latinoamericanas establecidas o que vayan a establecerse en China.



Álvaro de Luis, director de Net Craman Abogados en Asia.

P.C. Woo & Zhonglun, que cuenta con 2.000 abogados repartidos por todo el país, posee una amplia experiencia en derecho de sociedades, comercio internacional, asuntos marítimos, derecho laboral y contractual. El despacho na-

ció de la alianza en 2016 de P.C. Woo & Co Solicitors y Zhonglun W&D Law Firm, que establecieron Global Law Alliance (GLA), la primera alianza legal mundial liderada por un bufete de abogados chino.