



ASAMBLEA REGIONAL DE MURCIA

DIARIO DE SESIONES COMISIÓN DE POLÍTICA TERRITORIAL, MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y AGUA

Año 2021

X Legislatura

Número 32

SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 6 DE MAYO DE 2021

ORDEN DEL DÍA

I. Audiencia legislativa de don Francisco Ángel Hernández Gómez, abogado, en el Proyecto de ley por el que se establecen medidas de lucha contra la ocupación de las viviendas en la Región de Murcia (10L/PL-0007).

SUMARIO

Se abre la sesión a las 9 horas y 33 minutos.

I. Audiencia legislativa de don Francisco Ángel Hernández Gómez, abogado, en el Proyecto de ley por el que se establecen medidas de lucha contra la ocupación de las viviendas en la Región de Murcia (10L/PL-0007).

Intervención del señor [Hernández Gómez](#).....535

En el turno general interviene:

La señora [Martínez Muñoz](#), del G.P. Socialista.....538

El señor [Carrera de la Fuente](#), del G.P. Vox.....540

El señor [Álvarez García](#), del G.P. Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía.....541

El señor [Martínez-Carrasco Guzmán](#), del G.P. Popular.....542

El señor [Hernández Gómez](#) contesta a las cuestiones planteadas por los portavoces de los grupos parlamentarios.....543

Se levanta la sesión a las 10 horas y 23 minutos.

SR. CARRERA DE LA FUENTE (PRESIDENTE):

Vamos a guardar un minuto de silencio por las víctimas del covid.

Muchas gracias, señorías.

El orden del día de la sesión: asunto único, [audiencia legislativa de don Francisco Ángel Hernández Gómez, abogado, experto en el tema de la comisión.](#)

Intervención de don Francisco Ángel Hernández Gómez, abogado, y tiene usted quince minutos.

Muchas gracias.

SR. HERNÁNDEZ GÓMEZ (ABOGADO):

Muchas gracias por la oportunidad. Espero poderles aportar algo, y siento mucho no hacerlo, en caso de que no ocurra.

En el asunto que nos ocupa hoy quería, en primer lugar, hacer una distinción entre lo que pueden ser los okupas, las personas que ocupan indebidamente inmuebles ajenos, en el sentido de que no debemos tratarlos como tal, a los que son, lo que llamo «okupas sobrevenidos». Okupas sobrevenidos son los que han carecido o se ha invalidado el título por el cual ocupaban el inmueble; que tampoco se generalice. Entonces, deberíamos centrarnos en los que son okupas iniciales, es decir, aquellas personas que desde el principio han ocupado con violencia o intimidación o de cualquier otra forma sin permiso del propietario, porque los sobrevenidos son las personas que pueden carecer de título sobrevenidamente, es decir, el contrato, la autorización, por lo que sea, y para que no se exceda la Administración o la ley en esas personas.

Bien. Esos okupas iniciales, aparte de las reclamaciones penales o civiles que pueda ejercitar el propietario, tenemos lo que la Comunidad Autónoma, que ahora veremos, yo voy a proponer una serie de ideas a ver qué les parece.

En esa reclamación del propietario, aparte del asunto penal, con esta interpretación nueva, que parece ser que por las circulares de la Fiscalía General del Estado se está intentando hacer una interpretación nueva para que este tema se amplíe un poco más, pues está la reclamación del propietario, con un artículo de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es para las personas físicas. Yo no entiendo muy bien por qué las personas jurídicas no pueden, pero, bueno, las personas físicas solo. Lo que pasa es que tenemos también el problema de la justicia gratuita del demandado.

En esos otros casos, que no son ni la reclamación penal ni civil, también hay que puntualizar que no nos encontremos dentro de las normas del actual Estado de alarma ni de los posteriores. Ahora mismo, en el día de ayer se publicó en el Boletín Oficial del Estado la ampliación, podemos decir, del Real Decreto-Ley 8/2021, de Ampliación del plazo para las personas que no solamente sean lanzadas o sentenciadas por un contrato de alquiler o similar, sino las personas, como es el caso de los okupas, que carecen de cualquier título para ocupar un inmueble. Entonces, esa normativa también hay que tenerla en cuenta, porque desde ese momento no se puede hacer nada, eso es una protección legal.

Aparte de eso, tenemos que en lo que la Comunidad Autónoma tiene o puede hacer dentro de sus, entiendo, escasas competencias en la materia, ya digo. La ocupación es un problema, y, en primer lugar, por supuesto, si hay delito de carácter penal tiene que ocuparse la Administración de justicia, y aparte del asunto civil de un propietario en la reclamación civil, ¿qué puede hacer la Comunidad Autónoma?

Bien. Las competencias de la Comunidad Autónoma están establecidas en su Estatuto de Autonomía y en la Ley de Vivienda. Entonces, dentro de las competencias que pueden situarse como de la Comunidad Autónoma tenemos las de urbanismo, vivienda, seguridad y habitabilidad. Entonces, como administrador de fincas, también me gustaría dar un poco de perspectiva. El fenómeno de los okupas que tenemos en las comunidades de propietarios, que lo sentimos también muy, muy cerca los profesionales que nos dedicamos a la administración de fincas de edificios sujetos a propiedad horizontal, esas competencias de la Comunidad Autónoma se pueden orientar a una serie de aportaciones, ideas o desarrollo legislativo que me gustaría aportarles, por si son de su

interés y pudieran desarrollarse.

En esa seguridad, habitabilidad y urbanismo, ¿qué puede hacer la Comunidad Autónoma? Las viviendas que estén ocupadas por personas que no tienen ningún título para ello, lo reclame el propietario o no, porque por la experiencia profesional nos podemos encontrar con entidades bancarias o grandes tenedoras de inmuebles que por lo que sea no les interesa reclamar, por equis motivos, o no saben o cambian de gestora, equis, y los vecinos de esos inmuebles son los que sufren los okupas, que normalmente son personas que no son demasiado cívicas y que no respetan los elementos comunes y no son muy dados a la convivencia. Aparte de esa cuestión de la reclamación del propietario, esas viviendas que están ocupadas por esas personas suelen ser unas viviendas que no tienen demasiada sanidad y no se comportan debidamente con los vecinos. Entonces, quizá la Comunidad Autónoma podría, dentro de esas competencias de habitabilidad, seguridad y vivienda, instar el procedimiento oportuno para, lo que yo entiendo es, que carezca de la condición de habitable esa vivienda. Es decir, estamos hablando de un ámbito administrativo, evidentemente. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia no tiene competencias legislativas en materia civil ni se puede desarrollar, ni mucho menos modificarlas, ni siquiera tiene competencias en el tema de Administración de justicia.

Entonces, dentro de esas pocas competencias administrativas (urbanismo, habitabilidad, seguridad, vivienda), podría instarse, por la denuncia de propietarios o por la denuncia de los vecinos, la pérdida de habitabilidad de la vivienda. La pérdida de habitabilidad de la vivienda supone que no puede habitarse, es decir, el inmueble como tal existe como ese inmueble reconocido por la legislación civil, inscrito en el Registro de la Propiedad, tiene su propietario, tiene su participación en la comunidad de propietarios, si es que está en la comunidad de propietarios, y tiene su constancia en el catastro, pero la legislación administrativa puede —eso lo sabemos todos—, puede determinar si un inmueble puede ser habitable o no, en función de las características que establezca la Administración competente. En este caso también es verdad que los ayuntamientos tienen autonomía en estos casos, pero la Comunidad Autónoma, ahí están las leyes autonómicas, pueden establecer esa pérdida sobrevenida de habitabilidad.

Por ejemplo, tenemos la Ley de Vivienda cuando se habla de la habitabilidad; tenemos la Ley 8/2005, de Calidad de la Edificación de la Región de Murcia; tenemos también la Ley de Ordenación Territorial de la Región de Murcia, que entiendo que es un apoyo normativo que puede establecer ese procedimiento.

¿Qué supondría instar ese procedimiento? Pues que carece de la condición de habitable y las personas que estén ocupando ahí tienen que salir.

¿Cómo se hace efectivo eso? Aquí introduzco la intervención que podemos tener los administradores de fincas. Los administradores de fincas, igual que son mencionados en la Ley de Propiedad Horizontal, también se mencionan en leyes autonómicas; por ejemplo, en la que hemos dicho anteriormente, la Ley de Calidad de la Edificación, que atribuye al administrador de fincas una serie de competencias en la redacción y conservación y desarrollo del Libro del Edificio. Pues el administrador de fincas, aparte de otras cuestiones que ahora aportaré, bueno, intentaré sugerir, aparte de ese canal del proyecto de ley que se tiene de denuncia anónima, podríamos tener una vía más directa para denunciar las ocupaciones de viviendas. Constantemente, en los edificios se nos está comunicando que ha entrado gente extraña que, en fin, está a la vista, es evidente, es patente que son personas que no están autorizadas por los propietarios.

Dentro de esa comunicación de la existencia de personas ocupando una vivienda, un inmueble sin autorización, podría iniciarse ese procedimiento de pérdida de habitabilidad. La Región de Murcia, la Consejería de Vivienda, la de Política Territorial, a la que corresponda, podría iniciar el expediente oportuno por carecer de habitabilidad la vivienda. Entonces, se le ordena a los ocupantes que tienen que cesar en la ocupación, que tienen que abandonarla.

Eso implica dos consecuencias también importantes. Primera, no puede tener suministros básicos. Cuando una vivienda no tiene la condición de habitable no puede tener ni luz ni agua ni gas, no puede tenerlos; se le puede ordenar a los suministradores, a los comercializadores o distribuidores que así lo practiquen; incluso, a través del administrador de fincas, se le puede emitir la resolución oportuna para que lo diligencie o lo haga valer así ante esa compañía, independientemente del

conducto oficial. Y en segundo lugar, que podría incluso constituir un posible delito de desobediencia a la autoridad. Estamos hablando de que a esas personas, por la autoridad competente, que es la Administración regional, con competencias para ello, entiendo, se les ha dicho que tienen que abandonar la vivienda. Estamos hablando de que son ámbitos legales y concurrentes, entiendo que no tienen por qué ser incompatibles o excluyentes, de lo que es la propia reclamación penal o la civil.

La Administración de justicia tarda. Los ciudadanos piden a las administraciones públicas que se ocupen de sus problemas. Yo creo que en el tema de la ocupación, todo lo que se haga y todo lo que la ciudadanía vea que se está haciendo por las administraciones públicas es poco, independientemente, ya digo, de esa reserva de ley o de esa reserva de aplicación que pueda tener en la materia penal o en la materia civil.

Con esa habitabilidad de la que carece sobrevenidamente, es decir, esas personas tienen que salir de allí.

Entiendo que para la notificación de esa resolución podría apoyarse en las policías locales de turno. Las policías locales dependen de los ayuntamientos, de la autonomía municipal. Hay una Ley de Coordinación de Policías Locales que establece una serie de directrices por parte de la Comunidad Autónoma a las policías locales. Podría incluirse como directriz esa colaboración, no la superior dirección de la policía local por parte de la Comunidad Autónoma, del departamento correspondiente, de la consejería correspondiente, sino que, bueno, una facultad de colaboración con la policía local para que notificara la resolución, porque evidentemente estamos hablando de personas que desde luego se van a estar escondiendo siempre y no van a colaborar ni en el civil ni el procedimiento administrativo.

Ya digo que en eso podría también darse facultad para que los administradores de fincas pudieran intervenir en todo ese procedimiento, porque son a los que normalmente los vecinos afectados, los colindantes, los vecinos acuden en primer lugar —están asustados, tienen una desazón en ese sentido, porque son gente que no respeta las instalaciones comunes—, para comunicarlo, para hacer efectiva, para colaborar en esa orden de la pérdida de habitabilidad, y también, incluso, entiendo que dentro de las facultades que tienen los administradores de fincas en la Ley de Propiedad Horizontal, que es la de atender obras y actuaciones de carácter urgente, podría estudiarse la posibilidad de que sin menoscabar el derecho de ocupación o la posesión como tal, podrían adoptar una serie de medidas para prevenir daños en elementos comunes. Eso lo suelo decir mucho en las comunidades de propietarios. Que el propietario no reclame o no lo haga correctamente no quiere decir que la posesión de las zonas comunes de la comunidad de propietarios tampoco pueda defenderse. Estamos hablando de que los okupas, las personas que están en vivienda ajena tienen que pasar por zonas comunes, y esas zonas comunes también pueden ser objeto de protección. Las comunidades de propietarios yo entiendo que civilmente también pueden demandar esa posesión, esa ocupación indebida de zonas comunes.

Alguien dirá: ya, pero es que, claro, si estás ocupando la vivienda, la zona común es un anejo indispensable, indisoluble, que va con la propia vivienda. Bueno, eso es una cuestión discutible de carácter civil. Ahora bien, ¿los okupas por qué pueden estar en la piscina?, ¿los okupas por qué pueden estar en la zona de tenis?, ¿por qué tienen que pasar por las zonas de esparcimiento, por los jardines? Seguramente no le podemos cambiar la llave de la entrada del portal, ¿pero tienen que utilizar o pueden utilizar la pista de pádel, pueden utilizar la piscina, pueden utilizar la terraza? En fin, es una cosa que también sería interesante regularlo no solamente civil, sino que el administrador de fincas, como medida de seguridad, de protección, estamos hablando siempre de respeto de la legalidad, de la seguridad del edificio del inmueble en general, pudiera adoptar medidas urgentes, como puedan ser impedir el acceso o adoptar medidas de acceso restringido a esas zonas comunes.

Otras cuestiones que hemos visto en el proyecto que se nos ha facilitado, pues la colaboración de la Administración con el colegio de abogados, que me parece una cosa muy interesante. En los colegios de abogados están establecidos los turnos de oficio en determinadas materias, para asistencia el detenido, para violencia de género, para penal o de menores; no sé hasta qué punto se podría establecer un turno de oficio o colaborar con los colegios de abogados correspondientes de un

turno de oficio civil, pero sí quizás se podría hablar con el colegio para que los profesionales que hemos tocado materias de estas, establecer una lista, de manera que las personas que se ven afectadas por este asunto, a través de la consejería de la Comunidad Autónoma puedan acudir al colegio, y que el colegio les facilite la lista de las personas, y no sé hasta qué punto establecer una serie de ayudas. Independientemente eso de la justicia gratuita. Una persona cuando tiene un problema está establecida la justicia gratuita en España constitucionalmente; ahora bien, la justicia gratuita, el turno de oficio civil es un turno de oficio civil de muchas materias: te puede tocar para una herencia, te puede tocar para un contrato, te puede tocar..., etcétera. Quizá sería bueno establecer un turno de oficio o una lista, que eso se hace algunas veces en los colegios de abogados, se manda una comunicación a todos los que hayan tocado esa materia o que les conste patentemente que han tocado esa materia, para que cuando una persona tenga problemas de este tipo, pueda acudir a esos profesionales, que el colegio de abogados se los proporciona. Incluso, no sé hasta qué punto subvencionarles o ayudarles en lo que cueste la factura del abogado y del procurador, y todo eso independiente de lo que es la actuación de la Comunidad Autónoma.

Creo que es una cuestión interesante abordar lo de la carencia de posibilidad de habilitar la vivienda. Creo que es de las pocas competencias que la Comunidad Autónoma puede tener en este campo.

Y creo que he terminado a punto.

SR. CARRERA DE LA FUENTE (PRESIDENTE):

Pero vamos, sorprendente.

SR. HERNÁNDEZ GÓMEZ (ABOGADO):

Estoy viendo, aprovechando aquí el cronómetro. Tampoco quiero ser yo aquí, porque puedo estar hablando un día entero; todo lo que sean cuestiones jurídicas, 365 días, 24 horas.

Y si tienen alguna cuestión, pues encantado de poder intervenir.

SR. CARRERA DE LA FUENTE (PRESIDENTE):

Muchas gracias, don Francisco.

Ha sido usted exacto con el tiempo.

Turno general de intervenciones de los representantes de los grupos parlamentarios, al exclusivo objeto de formular preguntas o solicitar aclaraciones.

Me pasaré a un escaño, porque intervendré yo de segundo, y cogerá la Presidencia la vicepresidenta.

Por el Grupo Parlamentario Socialista, doña Consagración Martínez Muñoz. Tiene usted cinco minutos.

Gracias.

SRA. MARTÍNEZ MUÑOZ:

Buenos días, señorías.

Señor Hernández, en primer lugar, agradecerle su comparecencia hoy aquí y sus aportaciones en la tramitación de este proyecto de ley. Estoy segura de que si ha podido seguir desde el principio, tanto la publicación del decreto como la tramitación en esta Cámara del mismo, conocerá perfectamente cuál es la posición del Partido Socialista en este tema.

No vamos, desde luego, a negar la existencia de que la ocupación de viviendas existe, sería un absurdo por nuestra parte, sin embargo, sí que consideramos que las derechas de este país, concretamente las de esta región, también vienen utilizando el tema de la ocupación de una forma reiterada y recurrente, dándole una dimensión de una gravedad alarmante, cuando en realidad lo que hay detrás de esto es una intencionalidad política partidista e interesada.

Desde el Grupo Parlamentario Socialista no vamos a blanquear el relato del Partido Popular y vamos a hacer pedagogía, toda la que sea necesaria, con este asunto.

Y por supuesto que la ocupación hay que combatirla, pero como hay que combatir cualquier tipo de delito. Y por supuesto que hay redes organizadas que ocupan de forma mafiosa, con una estructura organizada y haciendo negocio de esto, pero también hay mecanismos policiales, legales y judiciales para atajarla.

Sabe usted que no es lo mismo el allanamiento en primeras y segundas residencias que la usurpación en viviendas vacías de bancos o fondos buitres por razones de necesidad y vulnerabilidad, que veo que usted en su intervención lo ha obviado. También conocerá que el principal problema que se tiene a la hora de proceder a los desalojos se debe a la lentitud de la justicia, por los plazos judiciales, que provocan una sensación de indefensión en los titulares de estas viviendas.

Y precisamente para corregir lo anterior y para reforzar la actuación en los primeros momentos de la ocupación y evitar llegar así a un proceso judicial, en septiembre del año pasado se llevaron a cabo dos importantes actuaciones, una la de la Fiscalía General del Estado, en la que propone a los fiscales de cada territorio que le puedan pedir al juez competente que acuerde como medida cautelar la expulsión de quienes cometan un allanamiento, permitiendo que se produzca la expulsión en un plazo de 72 horas. Por otro lado, las instrucciones de la Secretaría de Estado de Seguridad, que pertenece al Ministerio del Interior, que estableció un protocolo de actuación para las fuerzas y cuerpos de seguridad, también con los criterios que establece la Fiscalía. Estas medidas están dando resultados. Sin ir más lejos, así lo dice la Jefatura Superior de Policía de nuestra ciudad vecina, de Alicante, que reconoce públicamente que con estas instrucciones se ha conseguido la inmediatez que se perseguía para resolver los problemas de ocupación en esa ciudad.

También en Murcia salen noticias en la prensa, en los diarios regionales, que dicen: «La policía local evita la ocupación de una vivienda en el barrio —por ejemplo— del Espíritu Santo, de Espinardo», y textualmente: «Se trata de uno de los primeros desalojos exprés que se realizan en Murcia tras las nuevas instrucciones dadas en septiembre por la Fiscalía General».

En definitiva, tanto con las regulaciones establecidas en nuestro ordenamiento jurídico, que recogen la protección de la propiedad privada por varias vías, por la penal, por la civil, por la administrativa, como con las nuevas instrucciones a las que hemos hecho referencia, existen herramientas para luchar contra la ocupación, que desmontan el burdo mensaje enviado por algunas formaciones políticas de que con el actual Gobierno no se está protegiendo suficientemente la propiedad privada.

Mire, en nuestra región, y según datos del Ministerio del Interior, hemos pasado de 147 casos de ocupación en el año 2019 a 176 en el año 2020. Es cierto que es un aumento del 20 % en porcentaje; en términos absolutos hablamos del aumento en 29 casos. Durante la pandemia, las demandas de ocupación han caído en un 27,5 %, y de las 124 demandas verbales por ocupación en la región, 80 ya han sido resueltas.

Ahora, centrándonos en este proyecto de ley regional, desde luego, desde el Partido Socialista consideramos que con esta ley el Gobierno regional lo que busca es vender que somos pioneros en la lucha contra la ocupación en esta región, cuando plenamente son conscientes de que su competencia es mínima.

Señor Hernández, sí que me gustaría que nos explicara, pero centrándose en este proyecto de ley, hasta dónde llega la competencia de la Comunidad Autónoma con esta regulación y el alcance de este proyecto en la lucha con la ocupación de vivienda en la Región de Murcia.

¿Puede el Gobierno regional actuar frente a las ocupaciones que se producen en viviendas privadas o, por el contrario, solo lo puede hacer en las viviendas públicas que son propiedad de la Comunidad Autónoma?

Por otro lado, hay novedades de este decreto que hacen en relación directa con su gremio, con el gremio de la abogacía, y de las que nos surgen importantes dudas.

Mire, el artículo 21 del decreto hace un añadido al artículo 53, diciendo, hablando de protección a las víctimas de la ocupación, y dice que la consejería competente en materia de vivienda suscribirá los oportunos convenios con los colegios de abogados de la Región de Murcia para el asesoramiento

jurídico a las personas víctimas de ocupación.

Mi pregunta, ¿se ha suscrito ya alguno de estos convenios con el colegio de abogados? Cuando está hablando de asesoramiento a las personas víctimas de ocupación, ¿incluye también a las jurídicas, como pueden ser los bancos, o solo a las físicas? ¿Será un asesoramiento gratuito? ¿En qué va a consistir? ¿Cómo se articulará? Y en caso de que fuera gratuito, y puesto que se trata, como sabe muy bien, de un ámbito financiado desde el Ministerio, que no lo otorga la Administración regional, y desde luego está gestionado por el colegio de abogados, ¿no cree que este proyecto de ley concede un derecho, como es el de asesoramiento jurídico, al margen de lo que prevé la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita que lo regula? ¿En base a qué criterios se asesora a las víctimas de ocupación y no a las víctimas de cualquier otro tipo de delito?

Este decreto modifica también el artículo 48 de la Ley de Vivienda e introduce un nuevo requisito para el acceso a las personas físicas a una vivienda de promoción pública o social, y ese requisito es no haber sido condenado mediante sentencia firme por allanamiento de morada o usurpación de vivienda, o haber sido sancionado mediante resolución administrativa firme en los últimos diez años.

Sabe usted que para este tipo de delitos la cancelación de los antecedentes penales procedería en la mayoría de los casos a los tres años de haber cumplido la condena, y en los casos más graves a los cinco. Por tanto, en cualquier supuesto, tanto de ocupación como de allanamiento, la suma de los plazos de condena y de la cancelación de los antecedentes penales quedaría por debajo de los diez años.

Y para finalizar, sí que me gustaría que nos dijera usted su opinión, si se podría estar vulnerando con esta modificación que ha introducido este decreto en la Ley de Vivienda, si se están vulnerando varios artículos de la Constitución, como son los artículos 25.2, en cuanto a que las penas deben estar reorientadas a la reinserción, el artículo 47, que consagra el derecho a la vivienda digna, y el artículo 149.1 6ª), en cuanto a la competencia en materia de legislación penal.

Y nada más.

Muchas gracias, señor Hernández.

SRA. MARTÍNEZ PAY (VICEPRESIDENTA):

Muchas gracias, señora Martínez.

Como representante del Grupo Vox, tiene la palabra, durante un tiempo máximo de cinco minutos, el señor Carrera de la Fuente.

SR. CARRERA DE LA FUENTE:

Muchas gracias.

Don Francisco, le han hecho una serie de preguntas, como si fuera usted del Tribunal Constitucional. Va a ser difícil contestar en cinco minutos, pero bueno.

Le agradezco muchísimo las aportaciones que ha hecho. Me gustaría preguntarle, con su experiencia de administrador de fincas, cómo cree que es realmente el problema de la ocupación en la Región de Murcia, porque, bueno, sabemos todos que los datos del Ministerio del Interior se los inventan, o no sé; quiero decir, esas cosas son bastante poco fiables. Y después, hay muchísima gente que ni siquiera va a denunciar en la policía esos problemas, porque saben que no se les solucionan. Entonces, con su experiencia, con el número de fincas que usted lleva, me gustaría saberlo.

Yo creo que las leyes deben de ir por delante de los problemas. O sea, no creo que haya que legislar en caliente, cuando el problema es gravísimo. Al contrario de lo que opina el Partido Socialista, yo creo que las leyes deben de prever los problemas que se va a encontrar la ciudadanía y no legislar cuando el problema ya es tan grave. Entonces, en ese tema, no solo en el tema de la ocupación, sino en otros muchos temas. Los políticos a veces utilizamos el mismo razonamiento para una cosa y para la contraria. Entonces, no legislen en caliente. Hay que legislar en caliente, pues yo creo que es mejor prever qué es lo que va a pasar en la sociedad y tratar de solucionarlo, aunque después haya que mejorar las leyes, lógicamente.

Ha hecho usted un montón de sugerencias para la ley que, bueno, puede que propongamos algunas de las enmiendas que usted ha propuesto aquí, pero me gustaría saber si es posible, con el actual texto, que es el que estamos analizando, si tiene alguna enmienda concreta que crea usted que no es correcta esta ley.

Y nada más, don Francisco.

Muchas gracias.

SRA. MARTÍNEZ PAY (VICEPRESIDENTA):

Muchas gracias, señor Carrera.

Como representante del Grupo Ciudadanos, tiene la palabra el señor Álvarez, durante un tiempo máximo de cinco minutos.

SR. ÁLVAREZ GARCÍA:

Muchísimas gracias, presidenta.

Buenos días, señorías.

Muchísimas gracias, don Francisco, por sus aportaciones a esta comisión. Tomamos nota de todas ellas, por supuesto, para intentar incorporarlas a las conclusiones de la misma, y lógicamente, en la tramitación del proyecto de ley intentar mejorarlo en lo posible, en aquellas competencias que efectivamente nos afectan aquí, a la Comunidad Autónoma.

Nosotros, como liberales, lógicamente uno de nuestros principios fundamentales es la defensa de la propiedad privada, y, por supuesto, para ello somos precursores en la adopción de medidas y en la propuesta de medidas que conlleven a la defensa de esta propiedad, como así se reconoce en la Constitución. También reconoce la Constitución, por supuesto, el derecho a la vivienda, que debemos de hacer compatible con que no se pueda justificar, como ha dicho su señoría del Partido Socialista, el allanamiento y la ocupación por razones de necesidad o de vulnerabilidad. Hay muchísimas formas de no delinquir en razón de necesidad o de vulnerabilidad. No se justifica a un ladrón porque tenga necesidad, porque personas con necesidad hay millones en este país y en este mundo, y hay muchísimas formas que no llevan a la comisión de ningún delito.

Decir nosotros que en este caso los poderes públicos, y más en concreto la Administración, en este caso estamos hablando de la Comunidad Autónoma, lo que debe de hacer es ayudar y promover la defensa de la propiedad, como estábamos diciendo, porque cualquiera de nosotros, cuando adquirimos una vivienda, por supuesto, estamos invirtiendo en nuestro futuro y, por supuesto, en el de nuestros hijos. Nosotros sabemos lo que cuesta adquirir una vivienda, el trabajo, el esfuerzo, la dedicación durante toda una vida, para que luego llegue una persona, y aunque se diga en este caso que se está siendo alarmista por parte de la derecha, yo creo que no. El problema de la ocupación es un problema que popularmente está muy arraigado entre la sociedad, porque son muchísimos los casos que se están dando, además, como también se ha dicho, no ya solo por personas que puedan tener una necesidad, sino también por mafias organizadas, para llevar a cabo el realquiler de esas viviendas que ocupan ilícitamente, y no todas las viviendas que se ocupan son propiedad de los grandes bancos, que hayan podido adquirir o tener ahora mismo en manos de lo que es la SAREB, sino que son muchísimos ciudadanos particulares los que han visto que, por desgracia, bien a alguien o a través de, no voy a decir que sea el caso generalizado, el de las mafias, sino cualquier persona que lo crea porque tiene necesidad de tener una vivienda, se incorpora y allana tanto la comunidad de propietarios como la propiedad de una vivienda particular.

Nosotros entendemos que esto, efectivamente, es un drama, pero lógicamente tiene que ser la Administración la que trate de solventar estas situaciones, de una forma que no sea la de la violación de la propiedad privada.

Decirle que agradecemos de nuevo las aportaciones que nos hace. Tomamos nota de ellas para intentar incorporarlas, lógicamente, a este decreto-ley.

Nada más, muchísimas gracias.

SR. CARRERA DE LA FUENTE (PRESIDENTE):

Muchas gracias, señoría.

Por el Grupo Parlamentario Popular, don Víctor Martínez-Carrasco Guzmán, tiene usted, señoría, cinco minutos.

SR. MARTÍNEZ-CARRASCO GUZMÁN:

Gracias, señor presidente.

Gracias, señor Hernández, por sus aportaciones. Siempre es bueno, interesante y positivo poder escuchar los distintos puntos de vista de aquellos agentes que intervienen de una forma u otra en este tema que estamos tratando hoy, y sin duda sus aportaciones serán tenidas en cuenta y valoradas en el trabajo de esta comisión.

Lo que pone de manifiesto su intervención y la de otros comparecientes es que existe un problema, que hay un problema que es real. Nuestro papel como legisladores es procurar aproximarnos a todas estas realidades de la forma más objetiva posible, y sobre todo ofrecer herramientas legales para asegurar los derechos del ciudadano, definir también sus obligaciones e intentar mejorar sus vidas. Herramientas, evidentemente, sabemos que existen, pero, por lo que usted también ha manifestado, parece ser que sería conveniente establecer nuevas herramientas.

En esta situación, este tema que estamos tratando de la ocupación, evidentemente tiene un doble enfoque. Por un lado está el problema de los que ven ocupada su vivienda, y otro problema también, obviamente, es el que tiene dificultades en el acceso a la vivienda; pero el que nos ocupa hoy precisamente es el que establece este proyecto de ley, que son medidas de lucha contra la ocupación de las viviendas.

Fíjese, en otras intervenciones de otros expertos o diferentes asociaciones o colectivos se ha manifestado que existen diferentes vertientes por las que se producen las ocupaciones. Usted hoy ha planteado una, una nueva, digamos, de las que teníamos. Teníamos planteadas por otros intervinientes la ocupación a través de las mafias, como ya se ha manifestado aquí; la ocupación profesionalizada, aquellos okupas que, digamos, renuncian o ignoran voluntariamente el recurrir a las vías que ofrece la Administración o las ONG, y luego está la ocupación de las personas que se ven obligadas, bien porque el farragoso recorrido administrativo les ha hecho desistir o porque realmente la Administración no ha logrado, como también nos han dicho en alguna ocasión, dar una respuesta adecuada, y eso nos preocupa mucho.

Usted hoy ha hablado de los okupas sobrevenidos, que sería otra forma también, aquellas personas a las que se les finalizan los contratos que tienen de arrendamiento y que no pueden seguir pagando. Pero a nuestro grupo le gustaría saber de su experiencia profesional, más o menos qué porcentaje de estas diferentes vías de ocupar correspondería a cada uno, porque por un lado se nos dice que no existe el problema o que estamos magnificando una cuestión, y, como bien decía el señor Carrera de la Fuente, se nos acusa de querer afrontar un problema cuando no es tan grave. Por tanto, nos gustaría saber desde el Grupo Popular, por su experiencia, más o menos estos porcentajes.

Y decíamos que también nos preocupa, y mucho también, por supuesto quien es ocupado. Nos preocupa la sensación de impunidad que sienten quienes ven invadido su inmueble; nos preocupa la duración de los procedimientos procesales y administrativos hasta alcanzar la liberación del inmueble; nos preocupa también las consecuencias que la ocupación produce en los barrios, porque, aquí también se ha dicho, al final, y además usted lo decía, suelen ser personas no cívicas, en las que se dan muchas circunstancias añadidas; nos preocupa también la indefensión que produce en las comunidades de vecinos, y nos preocupan los efectos colaterales.

Usted ha planteado aquí, respecto a esto de las comunidades de vecinos, unas propuestas, que las vemos interesantes, pero es verdad que yo al escucharlas me planteaban algunas dudas, porque realmente instar un procedimiento para considerar que la vivienda no cumple las condiciones de habitabilidad, ¿cómo lo hacemos? Porque eso al final implica el tener que acceder a una vivienda que ya está ocupada por personas que no son precisamente, bueno, que seguramente no van a dar facilidades. También decía usted que eso podría conllevar el corte de los suministros. Eso realmente

a las mafias o al okupa, que poco les importa la propiedad privada, no creo que les afecte tampoco mucho el que le vayan a cortar la luz, porque al final va a hacer un puente y se va a enganchar al suministro.

Entonces, viendo que es interesante, porque hacía usted referencia a que son precisamente esos inmuebles que no son reclamados por pertenecer a lo mejor a entidades financieras o a grandes tenedores, lo vemos interesante, pero nos plantea dudas, como el tema de las zonas comunes. También vemos complicado que se pueda impedir el uso de zonas comunes, cuando son personas a las que el respeto a la propiedad privada les importa bien poco.

Y luego, para finalizar, quisiera también conocer su opinión. Evidentemente, lo ha dicho usted también, las competencias que tenemos en la Comunidad Autónoma son mínimas, pero quisiéramos saber si usted cree que hubiese ayudado el hecho de poder aprobar en el Senado esas modificaciones que se habían propuesto. Se habían propuesto modificaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se habían propuesto modificaciones respecto, por ejemplo, a no permitir el empadronamiento de los okupas, o aumentar la penas del Código Penal precisamente. Si piensa usted que eso hubiese ayudado, si eso contribuye a que esas competencias que tenemos mínimas en la Comunidad Autónoma faciliten la labor de los juristas y que al final se puedan reducir los plazos, porque efectivamente herramientas para defender la propiedad privada existen, pero los tiempos son muchas veces excesivamente prolongados.

También quisiéramos saber, por su experiencia profesional, más o menos cuánto está tardando en resolverse estas cuestiones.

Gracias.

SR. CARRERA DE LA FUENTE (PRESIDENTE):

Muchas gracias, señoría.

Don Francisco, tiene usted diez minutos para contestar a sus señorías.

Muchas gracias.

SR. HERNÁNDEZ GÓMEZ (ABOGADO):

Gracias.

Muchas gracias por las preguntas. Intentaré responderlas en todo lo que pueda.

La primera intervención, la del Partido Socialista, comentarle que, por mi experiencia profesional, no son más las viviendas ocupadas de fondos buitres o de empresas que las de particulares. O sea, está igual. Yo, por lo que conozco, ¡eh!

Efectivamente, como he reconocido en mi informe o declaración principal, se ha avanzado mucho con la interpretación que la ley general del Estado está haciendo, incluso de medidas cautelares, para que eso se haga efecto. De momento es una cosa que está pendiente de que los órganos judiciales lo pongan en práctica y unifiquen criterios. Es una cosa que penalmente, reconozco que existen esas circulares, se está ampliando el concepto de usurpación, no necesariamente violencia, intimidación patente. Es cierto que la policía en esos casos o en esos delitos flagrantes puede evitar la ocupación. Sí es verdad que en 2021, a finales de 2020 y 2021 estoy viendo más ocupación en las comunidades de propietarios, la estoy viendo más. Antes era una cosa aislada, antes de 2020; bueno, sí, okupas siempre ha habido, pero desde entonces estoy viendo más en las comunidades de propietarios. Es una cosa que en las comunidades de propietarios es una cosa muy sensible. Para la seguridad personal de alguien en su propia casa, en su propio domicilio y su propia familia, creo que nos hacemos todos una idea de lo que supone, pues estamos hablando de personas que no son precisamente modélicas —yo le digo lo que veo en los edificios—, acumulan ciertas cosas en las viviendas. Es una preocupación muy grande, independientemente de la ideología o no de la persona. Yo se lo digo por mi experiencia profesional.

Entonces, ¿las administraciones de fincas qué proponemos? Pues a lo que instamos es a requerir al propietario para que defienda su propiedad. Muchos propietarios no lo hacen porque no pueden o

no quieren. Entonces, por eso digo que las comunidades de propietarios tienen las medidas justas, y no estaría de más, creo que no estaría de más que cualquier cosa, en el ámbito legal que fuera, que la ciudadanía viera que se está haciendo por parte de la Administración pública yo creo que es poco. Creo que es poco porque es un tema muy sensibilizado, el tema de la seguridad y el tema de la propiedad privada. Creo que uno de los principios fundamentales de la economía de cualquier país, de cualquier sistema es la confianza en el sistema. Entonces, cuanto más confianza tenga la gente, más sensación de actuación de las administraciones públicas frente a determinadas ilegalidades, yo creo que es mejor. Pero bueno, eso es cuestión de política legislativa, que yo ahí no me quiero meter, hablo un poco de la experiencia profesional y de lo que yo entiendo de la aplicación de las leyes.

El proyecto de ley, evidentemente, tiene una serie de muchas normas programáticas. Sí sería bueno que las normas programáticas fueran más concretas, evidentemente. La Comunidad Autónoma tiene las competencias que tiene, muy escasas, por eso yo decía que dentro de las competencias que tiene sugiero esas cosas, y ahora responderé a otras preguntas que me han hecho sus señorías.

En cuanto al asesoramiento jurídico del colegio de abogados, efectivamente sí te asisten los turnos de oficio. Quizá yo propongo que se intermedie con los colegios de abogados más concretamente, no solamente el turno de oficio civil. En el turno de oficio civil hay profesionales, abogados que estamos en el turno de oficio civil que nos dedicamos a muchas cuestiones, el Derecho Civil es muy amplio, desde la persona física a una incapacitación, una herencia, un contrato, una deuda. Si sería bueno una lista de profesionales que toquen el tema de ocupación, para que directamente sean intermediadores o asesores de las personas que puedan estar perjudicadas por este asunto.

Las personas físicas sí pueden acudir a la modificación que se hizo en junio de 2018 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de reclamación de ocupación; las personas jurídicas no. No entiendo muy bien por qué es eso. O sea, yo tengo una comunidad de propietarios que a mí me debe alguien un dinero por una derrama gorda, me queda un piso, se me meten okupas, y yo, como comunidad de propietarios, con este procedimiento abreviado, no puedo echar al okupa; sin embargo, una persona física multimillonaria sí puede utilizar ese procedimiento, en principio ágil.

Y respecto de la presunción de inocencia del artículo 25 o los principios o los derechos del artículo 25 de la Constitución, sí están ahí, pero creo que es de cuestión penal.

En cuanto a las preguntas del Grupo Vox, en la profesión mía sí es una cuestión que cada vez se está dando más en las comunidades de propietarios. Es que es una cosa muy sensible. Estamos hablando de que no necesariamente tiene que ser penal la ocupación; es decir, no sabemos cómo ha entrado, no se sabe cómo ha entrado, está ahí el okupa y la persona sin título y no se sabe cómo ha entrado; es decir, no se puede demostrar que haya sido un tema penal. Yo lo que puedo decirle es que cada vez estoy viéndolo más. No sé si es por el estado de alarma o no es por el estado de alarma.

Sí que es verdad que los decretos-leyes que se han dictado durante el estado de alarma suspenden la instancia, o sea, perdón, suspenden el desahucio, el lanzamiento de las personas que están ocupando, incluso sin título, pero hay una contradicción ahí, en el decreto-ley, que dice que es de los que hayan estado antes; es decir, si supuestamente el estado de alarma es el estado excepcional y obliga a muchas personas a ocupar viviendas, lo que no entiendo es cómo una excepción de esa norma excepcional que permite no echar al okupa se refiere a que no ampara a las personas que hayan ocupado la vivienda durante el estado de alarma. Pero bueno, es una cosa que es una norma nacional.

De Ciudadanos, efectivamente, yo creo que sí. Al fin y al cabo las administraciones de fincas son un escaparate de la vida. Yo estoy todos los días haciendo reuniones y veo muchísima gente todos los días en todas las comunidades de todo tipo. Entonces, la sensación que tengo de la defensa de la propiedad es una cuestión básica en nuestro ordenamiento, porque es una cuestión de seguridad y es una cuestión de principio. Ya digo, la Comunidad Autónoma tiene las competencias que tiene. Yo creo que todo lo que se haga es poco.

Mi opinión o mi aportación es que, independientemente del procedimiento penal o el procedimiento civil, la Comunidad Autónoma sí que tiene competencias, incluso puedo señalar, por ejemplo, la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, el artículo 172: Restauración del orden jurídico infringido, la realidad física alterada o transformada como

consecuencia de la actuación ilegal. O sea, yo creo que ahí tiene competencias. ¿Qué competencias tiene? Urbanísticas, no se puede ocupar la vivienda. Independientemente del proceso penal, un delito civil de ocupación sin título es que la Administración dice qué vivienda se puede ocupar o no se puede ocupar. Entonces, si no se puede ocupar, usted no puede tener luz y agua.

El problema de los okupas no solo se da frente al propietario y frente al vecino, es que se da en los edificios de al lado. O sea, tenemos problemas de edificios ocupados enteramente, y es que hay una preocupación de los edificios de al lado. De los edificios de al lado nos llaman de los que llevamos la administración o de los que llevan la administración de otros edificios de al lado, y nos piden, ¿y qué hacemos? O esa, ¿qué es lo que funciona? Privarles de los servicios. Cuando a una persona le quitas la luz, vale, se puede poner un generador, se puede poner una batería, pero cuando le quitas el agua, ya se lo piensan.

Y muchas veces los contratos son falsos. Los contratos con las suministradoras de los ayuntamientos o quien sea son falsos. Entonces, si les quitas los suministros básicos, la disputa que tienen con el propietario o con las comunidades baja mucho.

No son solo de bancos, porque hay gente que tiene su propiedad, o por lo que sea, una segunda para alquilarla, residencia o segunda residencia, y no tienen por qué ser de bancos. La mayoría son de bancos, ¡eh!, la mayoría si son de bancos; ahora, los bancos sí que tienen más medidas para remediar esto, porque tienen dinero y pueden poner puertas antiokupas; hay gente que no tiene dinero para eso.

De las preguntas del grupo del Partido Popular, ¿si considero que es un problema real? Sí, lo estoy viendo todos los días y cada vez más en las comunidades de propietarios.

Las herramientas legales creo que están ahí y la legislación estatal está ahí. La Comunidad Autónoma ya digo qué es lo que puedo sugerir que se puede hacer. Creo que se podría estudiar. Ya digo que hoy es una aportación, que eso es cuestión de madurarlo, de ampliarlo. En fin, yo, ya digo, les pido disculpas por si no afino mucho.

Creo que lo que yo estoy viendo todos los días no es de mafia, es gente que, por lo que sea, sabe que están desocupados y, por lo que sea, dicen: oye, pues prueba. Hay gente que la consiguen echar y otras que no, y mientras que están ahí, eso que se han ahorrado.

Respecto a los okupas sobrevenidos, yo he dicho que creo que en el decreto debería precisarse que no creo que deba aplicarse u ocuparse de los okupas sobrevenidos; es decir, los que han carecido de título. Los okupas a los que deberían estar directamente aplicados es al que desde el principio no tiene ningún título para ocupar la vivienda, porque el que, por lo que sea, tiene en ocupación en la vivienda por contrato y ha carecido de ese título o se ha invalidado, pues eso ya creo que no es directamente el okupa, esta situación social de preocupación que nos debería ocupar en este decreto.

Claro, es que el tema de los okupas precaristas es un tema con líneas difusas a veces, porque yo puedo ser un precarista; un precarista puede ser una persona que está ocupando una vivienda y lo sabe el propietario, y te dejo estar ahí hasta que a mí me da la gana. Es un precarista, no es un okupa. Yo sé que estás ahí y no te echo por lo que sea. Cada uno con su patrimonio hace lo que quiere. Y luego está el comodatario, que es que yo te hago un contrato que es de préstamo de uso, que es: yo te dejo estar ahí, porque te dejo estar ahí como te dejo una bicicleta, tú haz las reparaciones ordinarias y la conservación de la casa, y te revoco el consentimiento cuando quiera. O sea, esas líneas también hay que distinguirlas. Yo creo que hay que dejar claro qué es el okupa, cuál es el okupa concreto, que sería el ámbito de aplicación subjetivo de la ley.

Sí que es verdad que los procedimientos judiciales duran. Duran mucho, duran mucho, duran mucho. Hay que tener en cuenta que en cuanto recibe el demandado la demanda, ¿qué hace?, pedir justicia gratuita, incluso si no tiene residencia legal. Eso está establecido en la ley y en la Constitución. Dura mucho: tienes que ir al colegio de abogados y tienen un montón de expedientes. Quizá eso se podría evitar con otro tipo de regulación, pero aquí no podemos decirlo, eso es un tema estatal. Y todo depende también de los juzgados. Por ejemplo, los juzgados que no son de capital de provincia son juzgados mixtos, son de instrucción y civiles, y están ocupados, bueno, la Administración de justicia está colapsada.

No sé el porcentaje. Me ha pedido usted el porcentaje. Yo sé que lo estoy viendo cada vez más y

hay más preocupación. ¿Vale?

En cuanto a lo que he dicho de las comunidades, ha formulado usted, ha planteado que tiene dudas de la aplicación de esas recomendaciones que he hecho de las zonas comunes. Bueno, yo lo he dicho como dice el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, que dice que corresponde al administrador disponer de las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando cuenta inmediata de ellas al presidente. Estamos hablando de que una comunidad está asustada porque han entrado determinadas personas en determinada vivienda. Pues, por ejemplo, ya no digo, porque a lo mejor podría ser otro tipo de actuación, cambiarle la llave de la entrada por las zonas comunes, pero, oye, vamos a evitar que entren a la pista de tenis, vamos a evitar que entren a la piscina, vamos a evitar que entren al parque, al jardín, a las zonas recreativas. Eso es lo que yo digo como medidas urgentes que se podrían estudiar.

Y en cuanto a lo del Senado, no lo conozco. Lo único que digo es que cuanto más se haga, creo que es poco en este tema. Por eso ya les digo, por experiencia profesional, ni de una ideología ni de otra, por lo que yo veo todos los días en las comunidades de propietarios, cientos de personas todos los meses.

Espero haberles respondido.

SR. CARRERA DE LA FUENTE (PRESIDENTE):

Muchas gracias, don Francisco, por su intervención y sus aclaraciones.

Terminado el orden del día, se levanta la sesión.

Muchas gracias, señorías.