



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E VIVENDA



**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**



**CONSELLO
DA AVOGACÍA
GALEGA**

A OCUPACIÓN ILEGAL DA VIVENDA

GUÍA INFORMATIVA PARA PERSOAS AFECTADAS



Xacobeo 2021

Guía confeccionada e maquetada pola secretaría técnica do Consello da Avogacía Galega

© Consello da Avogacía Galega e Instituto Galego da Vivenda e o Solo

Esta guía está sometida a posibles modificacións e correccións en calquera momento. Para unha versión actualizada, visite <http://avogacia.gal>

Todos os dereitos reservados

Galicia, Nadal 2020

Ocupación ilegal da vivenda: Guía informativa

ÍNDICE

A ocupación ilegal de vivendas	2
Preguntas frecuentes	6
1. Teño intrusos na miña casa. Que podo facer?	6
2. Cando estamos ante unha ocupación?	6
3. Que tipos de intrusión hai?	7
4. Que se entende por morada?.....	7
5. Ten importancia o tempo transcorrido?	7
6. É certo que hai un prazo de 48 horas para que a policía actúe?	8
7. Como podo facer para expulsar aos intrusos?	9
8. Que xurisdición intervén?.....	9
9. A onde podo acudir?.....	9
10. Como se pon unha denuncia?	10
11. Quen ten que poñer a denuncia?.....	10
12. A denuncia precisa asistencia ou sinatura de letrado?.....	10
13. Que dereitos teño como propietario?	11
14. Que dereitos teño como arrendatario?.....	11
15. Os intrusos teñen algún dereito?.....	11
16. Por que a policía non pode botar aos intrusos?	12
17. Por que é tan difícil recuperar a vivenda?.....	13
18. Son legais as empresas “antiokupas”?.....	13
19. Como podo evitar que a miña vivenda sexa ocupada?	14
Convenio asinado entre o IGVS e o Consello da Avogacía Galega	15
20. Que axuda me ofrece o IGVS?	15
21. Que casos son contemplados no convenio?	15
22. Quen pode usar o servizo de asesoramento?	16
23. Que requisitos debo cumprir para usar o servizo?.....	16
24. O letrado que me atenda pode levarme despois o asunto no xulgado?.....	16

Ocupación ilegal da vivenda: Guía informativa

A OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVENDAS

A Xunta de Galicia, a través do Instituto Galego da Vivenda e o Solo, organismo dependente da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, pon en marcha un novo servizo de asesoramento gratuíto para persoas afectadas pola intrusión ilegal da súa vivenda. O asesoramento será prestado por avogados/as exercentes de Galicia, mediante un convenio de colaboración asinado co Consello da Avogacía Galega, que pode consultarse na web <http://avogacia.gal>

A intrusión (entrada de persoas intrusas) nunha vivenda é un acto delituoso moi pouco frecuente se o comparamos, desde logo, con outras infraccións penais que, desde un punto de vista estatístico, económico e penolóxico, son máis frecuentes e graves. Con todo, este tipo de delitos ten adquirido nos últimos tempos unha dimensión mediática e social moi importante, en parte pola aparente impotencia dos poderes públicos de dar unha resposta axeitada, tanto para previr estes actos coma para protexer ás vítimas. A alarma social creada nos últimos tempos foi alimentada pola confusión dos distintos tipos de supostos de intrusión que se poden producir, que se aglutinan habitualmente, mesmo nos medios de comunicación, baixo o termo “okupa”, sen que a maioría das veces a intrusión teña nada que ver co dito movemento.

Pese aos esforzos legislativos recentes, o Ordenamento Xurídico español apenas ofrece solucións axeitadas, é dicir, rápidas e eficaces, a estes actos, o que reforza esta situación de alarmismo social.

Dentro da casuística, hai que diferenciar:

- A ocupación de inmobles destinados a vivenda por persoas e familias carentes de recursos. En moitos casos trátase da súa propia vivenda, da que foron lanzados previamente polo banco por non ter pagado a hipoteca.

Ocupación ilegal da vivenda: Guía informativa

- A ocupación de inmobles por parte de grupos de delincuencia organizada ou mafias, que logo ceden a persoas sen recursos pertencentes a grupos ou etnias que sofren rexeitamento social (xitanos, inmigrantes...), con intención de coaccionar aos propietarios (chantaxe).
- A ocupación de inmobles urbanos sen uso, (abandonados por desidia, con fines especulativos, etc.) por asociacións próximas ao movemento “okupa”, e que moi rara vez afectan a vivendas.
- Os inquilinos que deixan de pagar a renda do aluguer e permanecen na vivenda, ben por carencia de recursos ou ben por simple morosidade e contumacia “dolosa”.
- As persoas introducidas por inquilinos (amigos, ex parellas, etc), que logo permanecen na vivenda alugada sen autorización do propietario arrendador, e sen pagar a renda, unha vez o inquilino marcha dela.
- Os co-herdeiros que ocupan os inmobles da herdanza mentres non se adxudican os bens, etc.

É fácil comprender que, aínda que os casos que acabamos de citar adoitan implicar unha intrusión violenta, clandestina ou cando menos non consentida polo propietario, non todos teñen unha mesma motivación nin son, quizais, moralmente reprobables na mesma medida. Porén, todo eses casos son habitualmente denominados da mesma maneira.

A resposta que ofrece o Ordenamento Xurídico para evitar tales actos non depende desa motivación das persoas autoras, senón doutros aspectos. A resposta que se pretende é a mesma: identificación (e no seu caso, detención) das persoas autoras, entrega do inmovible ao seu propietario, indemnización de danos e perdas.

O tipo e a eficacia desa resposta depende doutros aspectos: o tempo transcorrido desde que se ocupou a vivenda e o uso que se está a facer dela, ou a existencia ou non de menores de idade dentro da vivenda ocupada, por exemplo.

O Convenio

O pasado día 4 de decembro de 2020, o Instituto Galego da Vivenda e o Solo e o Consello da Avogacía Galega asinaron un convenio de colaboración, por virtude do cal os propietarios e usufrutuarios de vivendas afectadas por unha ocupación ilegal poderán obter asesoramento especializado e gratuíto a cargo de profesionais da avogacía.

O Convenio ten unha duración que se estenderá ata o 31 de decembro de 2021.

Con este Convenio, do mesmo xeito que a Xunta de Galicia, a través do propio IGVS e das súas competencias en materia de servizos sociais, exerce competencias para evitar que ningún cidadán careza dunha vivenda digna e axeitada (artigo 47 da Constitución), evitando o risco de exclusión social, tamén ofrece, agora, asesoramento ás persoas afectadas pola ocupación ilegal da súa vivenda. Froito dese convenio confecciónase esta guía informativa, dado que unha cidadanía debidamente informada dos seus dereitos, e o respecto á lei e aos dereitos dos demais, son fundamento de paz social (artigo 10 da Constitución)

A Liña 900 e o formulario en liña

O asesoramento prestarase a través do número de teléfono gratuíto 900 121 221, que é o teléfono no que desde o ano 2015 o Consello da Avogacía ofrece asesoramento gratuíto prestado por profesionais da avogacía en materia de vivenda, baixo o auspicio dos convenios co IGVS.

O horario de atención é de 10.00 a 14.00 horas e de 16.00 a 20.00 horas, de luns a venres. E de 10:00 a 14:00 os sábados.

Ocupación ilegal da vivenda: Guía informativa

Pode tamén encher o formulario *web*, que pode atopar na páxina <http://avogacia.gal>. As consultas serán respondidas por un/a letrado/a de garda dentro das 48 horas seguintes á consulta.

Nas seguintes páxinas ofrecemos unha relación das preguntas máis frecuentes que xorden nestes casos, así como as pautas de utilización do servizo de asesoramento xurídico que se presta por mor do convenio.

PREGUNTAS FRECUENTES

1. TEÑO INTRUSOS NA MIÑA CASA. QUE PODO FACER?

Non debe enfrontarse aos intrusos.

Debe procurar asesorarse e poñer os feitos en coñecemento da Policía ou da Garda Civil, de ser o caso.

Revise, na parte final desta guía, as condicións do asesoramento que a avogacía lle facilita a través do convenio de colaboración entre o Instituto Galego da Vivenda e o Solo e o Consello da Avogacía Galega.

2. CANDO ESTAMOS ANTE UNHA OCUPACIÓN?

Xenericamente, existe una **intrusión** cando unha persoa entra e permanece nunha vivenda ou inmoble **alleo, sen título nin autorización da persoa propietaria ou titular do seu uso e disfrute**, é dicir, contra a vontade do seu morador ou titular.

Esta conduta pode ser realizada de forma clandestina ou con violencia ou intimidación.

O autor pode actuar individualmente, en grupo, ou no ámbito da delincuencia organizada, formando parte de grupos criminais dedicados de forma habitual á ocupación ilegal de inmobles con ánimo de chantaxear aos propietarios.

Ocupación ilegal da vivenda: Guía informativa

3. QUE TIPOS DE INTRUSIÓN HAI?

A intrusión pode realizarse en vivendas que constitúan ou non a morada do seu propietario ou arrendatario, etc. Tamén pode realizarse noutra clase de inmobles e edificios deshabitados que non se usen para vivir neles.

No caso de que a intrusión se produza nunha vivenda habitada, a conduta será constitutiva do **delito de violación de morada**. Se a intrusión é nun inmoble, vivenda ou edificio que non constitúe *morada*, existirá un **delito de usurpación de bens inmobles**.

Trátase de delitos distintos, con sanción distinta, e as medidas para repoñer a legalidade tamén son diferentes. O delito de violación de morada é máis grave que o de usurpación, pois afecta ao principio de inviolabilidade do domicilio, recoñecido no artigo 18.2 da Constitución.

4. QUE SE ENTENDE POR MORADA?

Morada é o espazo no que o individuo desenvolve a súa vida privada e doméstica, exercendo a súa liberdade máis íntima.

Tamén son morada as segundas residencias, incluso durante o período no que se atopan deshabitadas.

5. TEN IMPORTANCIA O TEMPO TRANSCORRIDO?

Si. É importante que o propietario/usufrutuario denuncie canto antes os feitos, para non dar tempo a que os intrusos realicen *actos de vida doméstica* na vivenda ocupada, consolidando a

Ocupación ilegal da vivenda: Guía informativa

súa estancia e converténdoa na súa “*residencia habitual*”, ou a preconstituír medios de proba para aparentar que o inmovible ocupado é o seu domicilio estable. Todos os manuais de “okupas” que circulan por internet insisten en xerar ese tipo de probas canto antes, e en confiar en que a lentitude da administración de xustiza lles favoreza retrasando calquera medida para o desaloxo.

A denuncia inmediata impide, ademais, que se poida interpretar que os *ocupantes* teñen o consentimento ou a autorización do propietario ou usufrutuario, ou se xeren dúbidas sobre cal sexa o procedemento a seguir, civil ou penal.

A denuncia inmediata é importante porque, durante a comisión da intrusión de xeito flagrante, a Policía ou a Garda civil poden actuar inmediatamente para identificar e deter aos intrusos sen necesidade de autorización xudicial, sempre que non haxa menores.

Enténdese que a intrusión é flagrante cando o delincuente é sorprendido no momento en que está entrando ilegalmente na vivenda, pero tamén inmediatamente despois de consumada a acción.

6. É CERTO QUE HAI UN PLAZO DE 48 HORAS PARA QUE A POLICÍA ACTÚE?

Non necesariamente. A xurisprudencia (as sentencias dos tribunais) viña fixando en 48 horas o período no que se entende que un delito é flagrante, permitindo, por tanto, nese período que a policía actuase sen necesidade de solicitar de autorización xudicial. Logo dunha recente instrución do Ministerio do Interior e as últimas interpretacións, o factor temporal non é tan importante e hai que atender a outras circunstancias.

Cando o inmovible constitúe a morada dos intrusos, necesítase orde xudicial para garantir o dereito á inviolabilidade do domicilio.

Ocupación ilegal da vivenda: Guía informativa

7. COMO PODO FACER PARA EXPULSAR AOS INTRUSOS?

Ademais da mediación e a negociación, sempre compatibles, hai dúas vías legais: a vía penal e a vía civil.

A vía penal iníciase denunciando os feitos na Policía, Fiscalía ou no xulgado. Se os ocupantes son sorprendidos realizando de forma flagrante o delito (delito de violación de morada ou delito de usurpación), pode intervir a Policía ou a Garda Civil sen orde xudicial previa.

Na vía civil, na que normalmente é precisa a intervención de letrado/a, poden interpoñerse accións de tutela sumaria da posesión, o coloquialmente chamado “*desafiuzamento exprés*”, que pode durar uns seis meses.

Algúns casos que habitualmente son cualificados de “ocupación” non son tales, e precisan acción xudiciais doutra natureza, normalmente máis complicados e largos no tempo (accións de división, *reivindicadoras*, etc.).

8. QUE XURISDICIÓN INTERVÉN?

Intervén o xulgado de primeira instancia (no caso da vía civil) ou o xulgado de instrución (no caso da vía penal) da localidade na que estea situada a vivenda ocupada.

9. A ONDE PODO ACUDIR?

No teléfono 900 121 221 (Consello da Avogacía Galega)

Ocupación ilegal da vivenda: Guía informativa

Tamén pode chamar directamente á Policía ou á Garda Civil.

10. COMO SE PON UNHA DENUNCIA?

Nos casos de delito flagrante, mediante chamada telefónica ás FFCC de Seguridade do Estado. Posteriormente é necesario comparecer nas dependencias para asinar a denuncia.

É conveniente que na comparecencia na Policía ou Garda Civil, a persoa denunciante leve os documentos que demostren a propiedade ou o usufruto do inmovible ocupado.

11. QUEN TEN QUE POÑER A DENUNCIA?

Pode poñer a denuncia calquera cidadán, teña ou non relación co inmovible. Mais, en principio, soamente terá lexitimación para solicitar o desaloxo ou calquera outra medida de reposición da legalidade o propietario ou quen teña un lexítimo dereito sobre a vivenda ou o inmovible ocupados ilegalmente.

12. A DENUNCIA PRECISA ASISTENCIA OU SINATURA DE LETRADO?

Non, pero pode ser conveniente que o letrado que a asista lle indique como facela e nunca sobra estar correctamente asesorado.

Lea esta guía e asesórese co seu letrado/a habitual. Non esqueza que a miúdo as persoas intrusas están previamente asesoradas e informadas.

Ocupación ilegal da vivenda: Guía informativa

13. QUE DEREITOS TEÑO COMO PROPIETARIO?

Como propietario ou residente, ten dereito á recuperación da vivenda, e á indemnización de danos e perdas. Como dixemos, normalmente, as persoas ocupantes carecen de recursos, polo que é importante que a recuperación se produza axiña sexa posible.

Ademais ten outros dereitos. Por exemplo: se dispón dun inmovible que foi ocupado ilegalmente este ano, non terá que imputar rendas inmobiliarias a partir do inicio do procedemento xudicial de desafiuzamento, sen ter que esperar á resolución do mesmo.

Tamén ten dereito á asistencia xurídica gratuíta en caso de insuficiencia de recursos para litigar (artigo 119 da Constitución e Lei 1/1996, de Asistencia xurídica Gratuíta).

14. QUE DEREITOS TEÑO COMO ARRENDATARIO?

Ten dereito a recuperar a vivenda, utilizando todos os medios legais. Debe poñerse en contacto co propietario para coordinar as accións contra as perturbacións de feito sufridas.

Ademais, o arrendatario desposuído pode resolver o contrato de aluguer nun proceso xudicial. Así, o artigo 27.3. b) da Lei de Arrendamentos Urbanos permite ao inquilino da vivenda resolver o contrato de aluguer pola perturbación de feito na utilización da vivenda.

15. OS INTRUSOS TEÑEN ALGÚN DEREITO?

Os intrusos teñen dereito a obter a tutela efectiva dos xuíces e tribunais no exercicio dos seus dereitos e intereses lexítimos, sen que, en ningún caso, poida producirse indefensión.

Ocupación ilegal da vivenda: Guía informativa

Tamén teñen dereito ao xuíz ordinario predeterminado pola lei, á defensa e á asistencia de letrado, a seren informados da acusación formulada contra eles, a un proceso público sen dilacións indebidas e con todas as garantías, a utilizar os medios de proba pertinentes para a súa defensa, a non declarar contra si mesmos, a no confesarse culpables e á presunción de inocencia (artigo 24 da Constitución).

Tamén terán dereito á xustiza gratuíta cando acrediten insuficiencia de recursos para litigar (artigo 119 da constitución española e Lei 1/1996, de Asistencia Xurídica gratuíta).

Cando o que está en xogo é o acceso a unha vivenda (artigo 47 da Constitución), teñen dereito a que a administración competente en materia de servizos sociais lle facilite dito acceso, especialmente en caso da existencia de menores.

O propietario da vivenda non ten obriga ningunha de ser quen facilite eses dereitos.

16. POR QUE A POLICÍA NON PODE BOTAR AOS INTRUSOS?

O principio de inviolabilidade do domicilio tamén lles corresponde aos intrusos unha vez teñen establecido o seu domicilio na vivenda ocupada. É a consecuencia do artigo 18.2 da Constitución, que expresa que ningunha entrada ou rexistro poderá facerse nel sen o seu consentimento ou sen resolución xudicial, salvante en caso de flagrante delito.

Como dicimos en varias ocasións ao longo desta guía, as Forzas e Corpos de Seguridade do Estado poden deter e desaloxar aos intrusos soamente en caso de delito flagrante.

En caso de que o delito non sexa flagrante, por exemplo, porque teñan pasado varios meses desde que se produciron os feitos, e os intrusos estean desfrutando da vivenda de forma pacífica, normalmente as medidas só pode tomalas un xuíz nun proceso xudicial.

Ocupación ilegal da vivenda: Guía informativa

As FFCC de Seguridade do Estado tampouco poden actuar no caso de que o asunto non revista caracteres de delito, por exemplo cando hai indicios de que as persoas que ocupan a vivenda poden ter algún dereito sobre ela. Nese caso, deberase formular a petición de desaloxo mediante a interposición dun preito na xurisdición civil.

17. POR QUE É TAN DIFÍCIL RECUPERAR A VIVENDA?

Na maioría das circunstancias non é difícil botar a un intruso por medios legais. Pero pode ser moi lento. O principal factor é a lentitude propia da administración de xustiza e dos procedementos xudiciais, e esta circunstancia é a principal aliada dos intrusos.

Pero ademais pode haber outros factores, por exemplo cando as persoas intrusas establecen a súa propia morada na vivenda. O dereito á vivenda e á inviolabilidade do domicilio son dereitos recoñecidos na Constitución e na Declaración Universal dos Dereitos Humanos, e a acción de desaloxo debe seguir un proceso xudicial, como xa dixemos.

18. SON LEGAIS AS EMPRESAS “ANTIOKUPAS”?

Nos últimos tempos teñen proliferado empresas que se dedican a “expulsar por medios legais” aos intrusos, nadas ao ritmo da alarma social creada por estas situacións. Non deixa de ser unha proba da percepción da cidadanía de que o Estado non ten éxito no seu labor de garantir o cumprimento da lei como fundamento da paz social (artigo 10 da constitución Española), establecendo medios áxiles para repoñer a legalidade en estes casos.

Estes negocios existen ao amparo do principio de liberdade de empresa no marco dunha economía de mercado (artigo 38 da Constitución) e serán legais se a súa actuación se axusta escrupulosamente á Lei. O risco que pode correrse ao contratalas, como ocorre coas empresas de “cobro de morosos”, é que no caso de que utilicen medios ilegais, como coaccións ou violencia, estaríamos ante unha responsabilidade penal aínda máis grave que o propio delito

Ocupación ilegal da vivenda: Guía informativa

de violación de morada, que afectaría á persoa que a contrata. Por tanto, en caso de contratar a unha destas empresas, debemos esixir que conste por escrito que os medios utilizados serán soamente a mediación e a negociación, e que non utilizarán directa ou indirectamente medios coactivos ou violentos.

O exercicio da violencia é monopolio do Estado, e só pode ser exercida nos casos previstos na Lei.

19. COMO PODO EVITAR QUE A MIÑA VIVENDA SEXA OCUPADA?

Na práctica, case que todos os delitos de intrusión prodúcense en vivendas valeiras, abandonadas, sen uso, ou cun uso esporádico.

No caso de que a falta de uso non se poida evitar, as FFCC de Seguridade do Estado recomendan reforzar os accesos (portas, balcóns, ventás, etc.). Mesmo recomendan a instalación dunha alarma conectada á Policía, pois o salto dunha alarma facúltalles normalmente para entrar no domicilio e identificar aos intrusos, e incluso detelos e recuperar a vivenda sen necesidade de autorización xudicial previa.

CONVENIO ASINADO ENTRE O IGVS E O CONSELLO DA AVOGACÍA GALEGA

20. QUE AXUDA ME OFRECE O IGVS?

Se non ten avogado de seu co que prefira poñerse en contacto, pode chamar ao número gratuíto **900 121 221** para recibir asesoramento a cargo de profesionais da avogacía, en horario de 10.00 a 14.00 horas e de 16.00 a 20.00 horas, de luns a venres. E de 10:00 a 14:00 os sábados.

Pode tamén cubrir o formulario *web*, que pode atopar na páxina <http://avogacia.gal>. As consultas serán respondidas por un letrado/a de garda dentro das 48 horas seguintes á consulta.

Se a ocupación é recente e por medios violentos, se lle aconsellará denunciar os feitos ante a Policía ou a Garda Civil, o que debe facer directamente se non pode contactar cos letrados/as do servizo por producirse fóra do horario de atención establecido

21. QUE CASOS SON CONTEMPLADOS NO CONVENIO?

Aos efectos do convenio asinado en 2020 entre o IGVS e o Consello da Avogacía Galega, ofrecerase asesoramento ás **persoas físicas** vítimas de intrusión **na súa vivenda** ou, dito doutro modo, á persoas cuxas vivendas foron ocupadas de forma clandestina ou violenta.

Non se considera ocupación de vivenda, aos efectos deste servizo de asesoramento, as intrusións producidas en domicilios de persoas xurídicas, locais abertos ao público, despachos profesionais, oficinas ou establecementos mercantís e outra clase de inmobles. Con todo, estes comportamentos tamén poden ser constitutivos de delito, en concreto dun delito de *violación*

Ocupación ilegal da vivenda: Guía informativa

de domicilio de persoas xurídicas e establecementos abertos ao público, ou dun delito de usurpación, mais o asesoramento non está cuberto por este convenio.

22. QUEN PODE USAR O SERVIZO DE ASESORAMENTO?

O propietario ou usufrutuario do inmovible ocupado. Se é inquilino debe poñerse en contacto co propietario, para que sexa este quen utilice este servizo.

23. QUE REQUISITOS DEBO CUMPRIR PARA USAR O SERVIZO?

Trátase dunha simple consulta, polo que o único requisito é ser prexudicado por un acto de ocupación nos termos desta guía.

24. O LETRADO QUE ME ATENDA PODE LEVARME DESPOIS O ASUNTO NO XULGADO?

Non, o letrado que o asesore non poderá facerse cargo do asunto, pero informarao dos requisitos para acceder a asistencia xurídica gratuíta, se está no suposto.