

Vicente Magro, magistrado del TS: «Las alarmas 24 horas son una buena medida para prevenir las ocupaciones»

[Carlos Berbell](#)

02/6/2024 01:00Actualizado: 02/6/2024 16:27

El magistrado de la Sala de lo Penal del Supremo, **Vicente Magro Servet**, acaba de publicar el libro «Cómo afrontar jurídicamente la ocupación ilegal de un inmueble» (La Ley). Está dirigido a los abogados. En él aborda el fenómeno de las ocupaciones, de las inkiocupaciones y cómo hacerles frente con eficacia.

La obra es eminentemente práctica. Además de analizar lo que legalmente se identifican como allanamientos de morada y usurpaciones, Magro se enfoca sobre las soluciones prácticas, que incluyen un decálogo para actuar y 10 formularios, que comprenden querellas por allanamiento de morada, denuncias por ocupaciones ilegales de inmuebles que no son morada, escritos de adopción de medidas cautelares de expulsión de ocupantes, y querella por delito de estafa de inkiocupación, entre otros.

El magistrado del Supremo lo explica en esta entrevista. Como se suele decir, recién salida del horno de su talento.

Existe la creencia extendida, a día de hoy, de que después del último Real Decreto del Gobierno, publicado en el BOE, no se puede desalojar a los okupas hasta 2028. ¿Es así?

El Real Decreto se refiere a determinadas circunstancias de vulnerabilidad. Si se puede verificar, se aplica. Si no es así, se puede desalojar.

En la actualidad hay una reforma en marcha en el Parlamento que propone aprobar un nuevo artículo, el 544 sexies, que es el que apoyó el Colegio de la Abogacía de Barcelona –y apoyé yo también–, para que el juez tenga la capacidad de expulsar, en 24 horas, a una persona que haya ocupado una vivienda ilegalmente.

Esto está en trámite parlamentario.

Pero, para tener las cosas claras, a día de hoy una ocupación ilegal se puede acordar perfectamente. En nada afecta ese Real Decreto a los delitos de ocupación ilegal de inmuebles.

Estamos hablando de allanamiento de morada y de usurpación, ¿verdad?

La prolongación de los efectos hasta el periodo que fija el decreto se refiere a supuestos muy concretos que no son los genéricos de usurpación y de allanamiento de morada.

En el supuesto normal de usurpación, que entren en casa vacía, o que constituya morada, el juez puede acordar el desalojo. El problema está en que ahora mismo hace falta una ley integral sobre el fenómeno de la ocupación que defina el concepto de flagrancia.

Si ahora mismo entra una persona en un chalé y lo ocupa, el juez tiene el poder de ordenar el desalojo. Y no solamente el juez. Si la policía comprueba que la entrada se ha producido 5, 6 o 7 siete horas antes puede hacerlo hasta sin orden judicial.

El problema está en la ausencia de regulación legislativa del concepto de flagrancia. Por eso es comprensible que la policía tenga miedo de actuar. Porque no sabe cuál es el periodo que le va a acreditar el juez si le presentan una querrela por haber desalojado a unas personas de forma ilegal.

Habría que hacer una ley que especificara la extensión temporal del concepto flagrancia. O que a nosotros nos llegara un caso, a la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo, que nos permitiera interpretar la extensión temporal de este concepto.

El gran problema que tiene la lucha contra la ocupación ilegal es la definición de lo que es la flagrancia, afirma Vicente Magro en su libro.

Porque no está expresado en ningún sitio cuál es el periodo temporal de la flagrancia...

No hay ningún artículo ni precepto que lo diga. El Código Penal no lo dice. ¿Qué es flagrancia? ¿Cuál es su periodo temporal?

Desde mi punto de vista, podríamos estar hablando de un periodo entre 12 y 24 horas. Pero esto tendría que regularlo la ley. Para la seguridad de los agentes policiales. La policía tiene miedo de los problemas, a la hora de desalojar a los ocupas.

Por eso las alarmas 24 horas son una buena medida para prevenir las ocupaciones. Si yo me pongo una alarma, la empresa de seguridad llamará a la policía, que tendrá una prueba irrefutable de la flagrancia, de cuándo se produjo la entrada en la vivienda. Va sobre seguro.

Sabe que lo que acaba de decir es una publicidad magnífica para estos servicios, ¿verdad?

Es que no lo digo yo solo. La Secretaría de Estado del Ministerio de Interior, en la orden ministerial en la que le dice a los agentes qué es lo que deben hacer, aclaró de forma expresa que la alarma 24 horas es el mejor sistema para hacer frente a estos delitos.

El mejor sistema para evitar ocupaciones es «ponga usted una alarma 24 horas». Ya lo están publicitando.

Yo lo digo en mi libro. No estoy diciendo nada que no haya meditado y reflexionado para hacer frente de forma efectiva a este fenómeno tan preocupante.

También hago una propuesta, dentro del decálogo, para que las comunidades de propietarios puedan aprobar por mayoría simple la introducción de medidas de autoprotección. ¿Cómo? Avisando a la Policía para que pueda entrar en una casa ocupada en momentos de flagrancia y desalojarla. Se trata de fomentar una especie de solidaridad vecinal para que todos se autoprotejan.

La policía puede entrar porque tiene la prueba del testigo vecino que llama. Y si le ponen una querrela, el vecino irá y dirá que fue él el que llamó. La clave está en la flagrancia del momento. En la Comunidad de Vecinos donde vivo lo hemos aprobado y adoptado.

«Me sorprende es que España sea el único país de la Unión Europea que no tiene una respuesta urgente para responder al fenómeno de la ocupación durante las 72 horas primeras»

¿Qué tiene de especial su libro, titulado «Cómo afrontar jurídicamente la ocupación ilegal de un inmueble?». Porque sus obras suelen tener una marca muy personal, y es que son muy prácticos para los profesionales del derecho. En este sentido, son muy anglosajones, o muy yanquis.

Este, por una parte, está actualizado de acuerdo con la nueva Ley de Vivienda y contiene diez formularios.

Sobre las casuísticas más comunes, ¿cuáles son?

El primero es cómo me voy al juez, le cuento que han entrado en mi casa y le digo que quiero que echen a los ocupas para recuperarla.

Cómo se redacta una denuncia o una querrela por un delito de ocupación. Para mí, como propietario, lo más importante de este tema no es que el propietario afectado interponga una denuncia por el delito cometido y para que juzguen a los ocupantes.

No, al propietario eso le importa un carajo –perdón por la expresión-. Lo que quiere es recuperar su propiedad. Lo importante es la actuación en caliente.

Me sorprende que España sea el único país de la Unión Europea que no tiene una respuesta urgente para responder al fenómeno de la ocupación durante las 72 horas primeras.

Cualquier país de nuestro entorno, llámese Italia, Francia, Reino Unido, Alemania, Holanda, Bélgica, tienen respuestas durante esas 72 horas para hacer frente, de forma eficaz, a la ocupación ilegal.

En España existe un proteccionismo que está cargando sobre las espaldas de los propietarios el problema de la vivienda que tienen algunos ciudadanos. Por eso, la ley de Vivienda, a mi entender, debería haber sido más contundente frente al problema de la ocupación.

Esa Ley contiene un artículo que dice que hay que respetar la vivienda ajena. Pero ese artículo es contradictorio por la falta de respuesta al problema de la ocupación ilegal.

No se puede hacer una ley de vivienda que deje al margen el problema de las 16.000 ocupaciones ilegales de inmuebles que hay en nuestro país. 40 al día.

El Estado ha cargado sobre las espaldas de los propietarios el problema que es suyo y al que le corresponde encontrar una solución. Foto: Carlos Berbell/Conflegal.

Por eso, dice usted, a estas alturas, la solución sería una ley integral como la que propone.

Sí, claro, pero copiando de Europa. Si es que no hace falta inventar nada. En este tema, no hace falta que venga nadie con ideas iluminadas. No, simplemente hay que copiar lo mismo que se está aplicando en el resto de Europa.

Usted entra en una casa que no es suya ilegalmente y en 72 horas está en la calle. Y, además, me da igual que tenga usted vulnerabilidad, que tenga hijos o que no los tenga.

Esta casa es de un señor o una señora que la ha pagado, que se la ha currado, o que la tiene incluso hipotecada. Tiene derecho a recuperar la casa. No traspase usted a los propietarios el problema de algunas personas que no tienen vivienda. Eso es lo que está pasando ahora mismo.

Esa responsabilidad corresponde al Estado.

Las segundas residencias son también morada...

En la Sala de lo Penal del Supremo hemos establecido que las segundas e, incluso, las terceras residencias, siempre que estén amuebladas y con servicios contratados, se consideran moradas.

Los ciudadanos no tienen por qué renunciar a su segunda vivienda en Torreldones, Madrid, o en Castelldefels, Barcelona, porque alguien sin vivienda la hayan ocupado. Lo repito para que quede claro: El Estado está obligado a encontrar una solución.

¿Cuáles son los casos más llamativos que ha incluido en su libro?

Todos los que conforman el fenómeno de la ocupación, pero hay uno que está de plena actualidad. Es el fenómeno de la inkiocupación.

Está proliferando mucho. Y es paradójico. Como la gente está viendo que si ocupa una casa ilegalmente la pueden echar a la calle pues lo que hacen es arrendar una casa. Pagan el primer mes de renta y la fianza, pero al mes siguiente dejan de pagar.

La respuesta del propietario es una demanda de desahucio por la vía civil. El inkiocupa alega que es vulnerable, que tiene hijos, etcétera..., con lo que le aplican los beneficios de la Ley de Vivienda, con el retraso en la moratoria y la demora en la expulsión hasta que la Administración le realoje.

Recientemente escribí un artículo en La Ley entendiendo que podría ser una estafa inmobiliaria.

¿Por qué?

Porque cuando el inquilino firmó el contrato ya tenía intención de no pagar. Existe un dolo coetáneo en ese acto. Por ahí puede llegarse por la vía penal, no por allanamiento de morada.

«La inkiocupación podría ser una estafa inmobiliaria porque cuando el inquilino firmó el contrato ya tenía intención de no pagar. Existe un dolo coetáneo»

Es un cambio de terreno de juego.

Es estafa. Nosotros, en la Sala de lo Penal del Supremo, hemos establecido una jurisprudencia. Hemos establecido que la diferencia entre el incumplimiento contractual y la estafa radica en la existencia de dolo al momento de firmar el contrato.

Si al firmar el contrato no tengo intención de incumplirlo, no es estafa. Si el incumplimiento ocurre después de la firma y durante la ejecución del contrato, esos incumplimientos pueden deberse a circunstancias imprevistas, como no poder pagar debido a dificultades económicas. Es evidente que, si después de firmar el contrario, se pueda demostrar que en el segundo mes te despidieron del trabajo, la situación es diferente. En ese caso, el incumplimiento podría estar justificado.

Veo que le ha dado muchas vueltas.

Si una persona roba un vehículo y la policía lo atrapa con el coche robado, nadie puede pensar que el ladrón le diga a la policía «Dejénme el coche robado y cuando se celebre el juicio y haya sentencia firme, me piden la devolución».

Nadie puede imaginar que el autor de un robo se quede con el coche hasta que haya una sentencia firme. Esto es lo que está ocurriendo con las inkiocupaciones y también con las ocupaciones.

Es paradójico que esto esté ocurriendo, pero la gente ha visto que, al ocupar una casa ilegalmente, pueden quedarse en ella por un tiempo. Están creando un sistema que desafía las normas.

Uno de los formularios que contiene su libro es una querrela por un delito de estafa de inkiocupación. Los profesionales de la abogacía tienen una base perfecta para actuar.

Siempre y cuando siempre se obtenga la convicción de que de que existe un dolo coetáneo a la firma del contrato. Eso se puede deducir de la investigación. “Oiga, usted cuando firmó el contrato tenía intención de pagar, ¿porque al mes siguiente, a los 30 días de firmarlo, dejó de pagar? Explíquemelo”.

¿Por qué cree que se está produciendo este fenómeno?

La inkiocupación es un fenómeno que ha surgido quizá al amparo de los privilegios de la Ley de Vivienda en la protección del arrendatario vulnerable.

A mí me han comentado en foros de cursos de formación que han llegado a alquilar, con alquiler vacacional de cinco días, y se han quedado. No se han ido.

La Ley de Vivienda, a juicio de Vicente Magro, desprotege al propietario de la vivienda. Lo dice en su libro. Foto: Carlos Berbell/Confilegal.

¿Cuál es la solución legal que se está dando?

Pues hay que interponer una demanda de resolución de contrato, de expiración y expulsión. Hay que acudir a la vía civil, donde se tarda una eternidad.

¿La Ley de vivienda protege a los okupas?

En la medida en que se han introducido supuestos de retraso en el lanzamiento de la recuperación posesoria, claro que protege. Y desprotege al propietario de vivienda. Eso, al final, crea una situación perversa en la que el propietario, hoy en día en España, puede llegar a replantearse su interés de alquilar.

¿Qué puede provocar eso? Un incremento del precio del alquiler. La legislación tiene que ser equilibrada en los derechos y obligaciones de las partes. Si se crea una legislación excesivamente proteccionista para una de las partes, en este caso para el arrendatario, y muy desproteccionista, para el arrendador, la consecuencia es que afecta al mercado.

La oferta de vivienda en alquiler puede verse mermada. Porque la gente, o bien se lo piensa más veces a la hora de alquilar, o bien sube los precios de alquiler y solamente alquila a arrendatarios muy solventes. Con lo cual perjudicas al arrendatario menos solvente y con menos recursos económicos.

¿Esta situación está teniendo repercusión en el mercado de vivienda?

Yo creo que sí. El ciudadano que quiere acceder al mercado de vivienda se está encontrando con un importante incremento de los precios de alquiler y de una reducción de la oferta de mercado.

Cuando se aprobó en el 2018 la ley de reforma de la ley que creó el desahucio exprés, eso sí que fue una ley importante. Oiga, si usted deja de pagar la renta, se celebra un juicio de desahucio, lanzamiento y a la calle.

«La creación de un registro de sentencias firmes de desahucios, contemplada en la ley de arrendamientos urbanos de 2013, generaría una gran confianza entre los arrendadores y mejoraría la confianza en el mercado de la vivienda»

¿Qué otra solución, además de la ley integral que propone, podría existir?

En el libro cuento que en el año 2013 se aprobó una Ley de Arrendamientos Urbanos. Esta reforma incluyó una disposición adicional propuesta por el entonces secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, **Rafael Catalá**, que fue una idea que le transmití: la creación de un registro de sentencias firmes de desahucios.

¿Para qué serviría?

Si demandas a alguien y el juez falla a tu favor, la consecuencia es que el secretario judicial enviaría la sentencia a un registro del Ministerio de Justicia, donde se inscribiría la sentencia firme. Esto permitiría que, como arrendador, si quieres alquilar un piso a alguien, puedas acceder a esa información. Podrías saber si la persona tiene antecedentes por impago de renta.

Presentas el contrato de arrendamiento y el registro te responde indicando, por ejemplo, que la persona tiene dos expedientes de desahucio en determinados juzgados. Con esa información, puedes decidir no alquilarle el piso.

A pesar de que la reforma de esa ley incluía la creación de este registro, jamás se implementó. Se propuso crear una comisión de trabajo para desarrollarlo, pero 11 años después de la reforma de 2013, ese registro todavía no ha visto la luz.

¿Cuáles pueden ser las razones?

Pues me las imagino. Si tuviéramos ese registro, cualquier persona que deba dinero por rentas impagadas no podría alquilar un piso hasta que pague lo que debe en los lugares de los que ha sido expulsada. Esto cambiaría la situación actual, en la que una persona puede ser condenada varias veces por desahucio debido a impagos y aun así volver a alquilar.

Si dejas de pagar un préstamo personal en un banco, no puedes comprar un coche ni obtener una hipoteca, pero si dejas de pagar el alquiler, puedes seguir alquilando. Es una contradicción. Es un tema complicado. En mi libro lo menciono y me pregunto ¿por qué no implementamos el registro?. Esto generaría una gran confianza entre los arrendadores y mejoraría la confianza en el mercado de la vivienda.

Los extranjeros también tendrían más confianza en el sistema, sabiendo que, si compran una casa para alquilarla, los inquilinos tendrán antecedentes limpios de impago. Esto eliminaría a los inquilinos problemáticos y traería más estabilidad al mercado inmobiliario.

<https://confilegal.com/20240602-vicente-magro-magistrado-del-ts-las-alarmas-24-horas-son-una-buena-medida-para-prevenir-las-ocupaciones/>



Un magistrado del Supremo pide en COPE cambiar la ley para evitar 'okupaciones' ilegales: "Esa es la solución"

Vicente Magro presenta este lunes en 'Herrera en COPE' su libro 'Cómo afrontar jurídicamente la ocupación ilegal de un inmueble'

En España hay actualmente más de 16.000 okupaciones ilegales y cada día se producen unas 40. Son cada vez más españoles preocupados por este asunto y con temor a verse afectados por esto. Vicente Magro es magistrado del Tribunal Supremo y recientemente ha publicado 'Cómo afrontar jurídicamente la ocupación ilegal de un inmueble', un libro a modo de cuestionario con preguntas y respuestas a muchas de estas cuestiones.

En 'Herrera en COPE' ha apuntado que España, ahora mismo, "es de los pocos países de la UE que no tienen un sistema ágil de la recuperación" de estas viviendas. Ha asegurado a Carlos Herrera que "la solución es que el juez dé una orden de expulsión inmediata". No obstante, el problema es que se introducen, en muchos casos, "factores de la vulnerabilidad, la necesidad de realojo... pero no son cuestiones que deben ponerse en las espaldas de los propietarios". Todo esto, ha dicho, "es responsabilidad de la administración".

"No pueden decir a un prioritario que espera que la administración encuentre un realojo y lleve a esas personas a otra vivienda. No puede admitirse en un Estado de derecho", ha reprochado.

Así las cosas, el magistrado del Supremo ha transmitido la necesidad de aprobar "una ley integral de okupación". Ha apuntado que "no hay país en Europa donde esté ocurriendo lo que pasa en España con 16.000 okupaciones ilegales, con 40 diarias. La gente solo lo entiende cuando le pasa".

Ha asegurado, eso sí, que a los afectados se les pasa por la cabeza echarlos de su casa, tomarse la justicia por su mano, de alguna forma. "No se puede hacer porque estaría cometiendo un delito de allanamiento de morada. Eso se le pasa por la cabeza a cualquiera, le quiero echar", ha señalado, pese a tratarse de una paradoja. Por ello, "el estado debe tener herramientas que tutelen los derechos de los ciudadanos".

En este sentido, ha explicado que muchas veces "la policía tiene miedo", ya que si entra sin orden judicial, "se juega su carrera y puede ser condenado y la pena es inhabilitación".

Magro ha apuntado que en estos momentos "hay en trámite la iniciativa de colegios de abogados de Barcelona y Mataró que pretende poner un artículo diciendo cualquier persona que entre en una casa ajena, el juez podrá expulsarlo en 24 horas. Esa es la solución. Entro en casa ajena y en 24 horas estoy en la calle", ha agregado.

https://www.cope.es/programas/herrera-en-cope/noticias/magistrado-del-supremo-pide-cope-cambiar-ley-para-evitar-okupaciones-ilegales-esa-solucion-20240603_3329813

Vicente Magro, magistrado del TS: «Las alarmas 24 horas son una buena medida para prevenir las ocupaciones»

[02/06/2024 Noticias](#)

El magistrado de la Sala de lo Penal del Supremo, **Vicente Magro Servet**, acaba de publicar el libro «[Cómo afrontar jurídicamente la ocupación ilegal de un inmueble](#)» (La Ley). Está dirigido a los abogados. En él aborda el fenómeno de las ocupaciones, de las inkiocupaciones y cómo hacerles frente con eficacia.

La obra es eminentemente práctica. Además de analizar lo que legalmente se identifican como allanamientos de morada y usurpaciones, Magro se enfoca sobre las soluciones prácticas, que incluyen un decálogo para actuar y 10 formularios, que comprenden querellas por allanamiento de morada, denuncias por ocupaciones ilegales de inmuebles que no son morada, escritos de adopción de medidas cautelares de expulsión de ocupantes, y querella por delito de estafa de inkiocupación, entre otros.

El magistrado del Supremo lo explica en esta entrevista. Como se suele decir, recién salida del horno de su talento.

Existe la creencia extendida, a día de hoy, de que después del último Real Decreto del Gobierno, publicado en el BOE, no se puede desalojar a los okupas hasta 2028. ¿Es así?

El Real Decreto se refiere a determinadas circunstancias de vulnerabilidad. Si se puede verificar, se aplica. Si no es así, se puede desalojar.

En la actualidad hay una reforma en marcha en el Parlamento que propone aprobar un nuevo artículo, el 544 sexies, que es el que apoyó el Colegio de la Abogacía de Barcelona –y apoyé yo también–, para que el juez tenga la capacidad de expulsar, en 24 horas, a una persona que haya ocupado una vivienda ilegalmente.

Esto está en trámite parlamentario.

Pero, para tener las cosas claras, a día de hoy una ocupación ilegal se puede acordar perfectamente. En nada afecta ese Real Decreto a los delitos de ocupación ilegal de inmuebles.

Estamos hablando de allanamiento de morada y de usurpación, ¿verdad?

La prolongación de los efectos hasta el periodo que fija el decreto se refiere a supuestos muy concretos que no son los genéricos de usurpación y de allanamiento de morada.

En el supuesto normal de usurpación, que entren en casa vacía, o que constituya morada, el juez puede acordar el desalojo. El problema está en que ahora mismo hace falta una ley integral sobre el fenómeno de la ocupación que defina el concepto de flagrancia.

Si ahora mismo entra una persona en un chalé y lo ocupa, el juez tiene el poder de ordenar el desalojo. Y no solamente el juez. Si la policía comprueba que la entrada se ha producido 5, 6 o 7 siete horas antes puede hacerlo hasta sin orden judicial.

El problema está en la ausencia de regulación legislativa del concepto de flagrancia. Por eso es comprensible que la policía tenga miedo de actuar. Porque no sabe cuál es el periodo que le va a acreditar el juez si le presentan una querrela por haber desalojado a unas personas de forma ilegal.

Habría que hacer una ley que especificara la extensión temporal del concepto flagrancia. O que a nosotros nos llegara un caso, a la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo, que nos permitiera interpretar la extensión temporal de este concepto.

El gran problema que tiene la lucha contra la ocupación ilegal es la definición de lo que es la flagrancia, afirma Vicente Magro en su libro. Foto: Carlos Berbell/Confilegal.

Porque no está expresado en ningún sitio cuál es el periodo temporal de la flagrancia...

No hay ningún artículo ni precepto que lo diga. El Código Penal no lo dice. ¿Qué es flagrancia? ¿Cuál es su periodo temporal?

Desde mi punto de vista, podríamos estar hablando de un periodo entre 12 y 24 horas. Pero esto tendría que regularlo la ley. Para la seguridad de los agentes policiales. La policía tiene miedo de los problemas, a la hora de desalojar a los ocupas.

Por eso las alarmas 24 horas son una buena medida para prevenir las ocupaciones. Si yo me pongo una alarma, la empresa de seguridad llamará a la policía, que tendrá una prueba irrefutable de la flagrancia, de cuándo se produjo la entrada en la vivienda. Va sobre seguro.

Sabe que lo que acaba de decir es una publicidad magnífica para estos servicios, ¿verdad?

Es que no lo digo yo solo. La Secretaría de Estado del Ministerio de Interior, en la orden ministerial en la que le dice a los agentes qué es lo que deben hacer, aclaró de forma expresa que la alarma 24 horas es el mejor sistema para hacer frente a estos delitos.

El mejor sistema para evitar ocupaciones es «ponga usted una alarma 24 horas». Ya lo están publicitando.

Yo lo digo en mi libro. No estoy diciendo nada que no haya meditado y reflexionado para hacer frente de forma efectiva a este fenómeno tan preocupante.

También hago una propuesta, dentro del decálogo, para que las comunidades de propietarios puedan aprobar por mayoría simple la introducción de medidas de autoprotección. ¿Cómo? Avisando a la Policía para que pueda entrar en una casa ocupada en momentos de flagrancia y desalojarla. Se trata de fomentar una especie de solidaridad vecinal para que todos se autoprotejan.

La policía puede entrar porque tiene la prueba del testigo vecino que llama. Y si le ponen una querrela, el vecino irá y dirá que fue él el que llamó. La clave está en la flagrancia del momento.

En la Comunidad de Vecinos donde vivo lo hemos aprobado y adoptado.

¿Qué tiene de especial su libro, titulado «Cómo afrontar jurídicamente la ocupación ilegal de un inmueble?». Porque sus obras suelen tener una marca muy personal, y es que son muy prácticos para los profesionales del derecho. En este sentido, son muy anglosajones, o muy yanquis.

Este, por una parte, está actualizado de acuerdo con la nueva Ley de Vivienda y contiene diez formularios.

Sobre las casuísticas más comunes, ¿cuáles son?

El primero es cómo me voy al juez, le cuento que han entrado en mi casa y le digo que quiero que echen a los ocupas para recuperarla.

Cómo se redacta una denuncia o una querrela por un delito de ocupación. Para mí, como propietario, lo más importante de este tema no es que el propietario afectado interponga una denuncia por el delito cometido y para que juzguen a los ocupantes.

No, al propietario eso le importa un carajo –perdón por la expresión-. Lo que quiere es recuperar su propiedad. Lo importante es la actuación en caliente.

Me sorprende que España sea el único país de la Unión Europea que no tiene una respuesta urgente para responder al fenómeno de la ocupación durante las 72 horas primeras.

Cualquier país de nuestro entorno, llámese Italia, Francia, Reino Unido, Alemania, Holanda, Bélgica, tienen respuestas durante esas 72 horas para hacer frente, de forma eficaz, a la ocupación ilegal.

En España existe un proteccionismo que está cargando sobre las espaldas de los propietarios el problema de la vivienda que tienen algunos ciudadanos. Por eso, la ley de Vivienda, a mi entender, debería haber sido más contundente frente al problema de la ocupación.

Esa Ley contiene un artículo que dice que hay que respetar la vivienda ajena. Pero ese artículo es contradictorio por la falta de respuesta al problema de la ocupación ilegal.

No se puede hacer una ley de vivienda que deje al margen el problema de las 16.000 okupaciones ilegales de inmuebles que hay en nuestro país. 40 al día.

El Estado ha cargado sobre las espaldas de los propietarios el problema que es suyo y al que le corresponde encontrar una solución. Foto: Carlos Berbell/Confilegal.

Por eso, dice usted, a estas alturas, la solución sería una ley integral como la que propone.

Sí, claro, pero copiando de Europa. Si es que no hace falta inventar nada. En este tema, no hace falta que venga nadie con ideas iluminadas. No, simplemente hay que copiar lo mismo que se está aplicando en el resto de Europa.

Usted entra en una casa que no es suya ilegalmente y en 72 horas está en la calle. Y, además, me da igual que tenga usted vulnerabilidad, que tenga hijos o que no los tenga.

Esta casa es de un señor o una señora que la ha pagado, que se la ha currado, o que la tiene incluso hipotecada. Tiene derecho a recuperar la casa. No traspase usted a los propietarios el

problema de algunas personas que no tienen vivienda. Eso es lo que está pasando ahora mismo.

Esa responsabilidad corresponde al Estado.

Las segundas residencias son también morada...

En la Sala de lo Penal del Supremo hemos establecido que las segundas e, incluso, las terceras residencias, siempre que estén amuebladas y con servicios contratados, se consideran moradas.

Los ciudadanos no tienen por qué renunciar a su segunda vivienda en Torrelozón, Madrid, o en Castelldefels, Barcelona, porque alguien sin vivienda la hayan ocupado. Lo repito para que quede claro: El Estado está obligado a encontrar una solución.

¿Cuáles son los casos más llamativos que ha incluido en su libro?

Todos los que conforman el fenómeno de la ocupación, pero hay uno que está de plena actualidad. Es el fenómeno de la inkiocupación.

Está proliferando mucho. Y es paradójico. Como la gente está viendo que si ocupa una casa ilegalmente la pueden echar a la calle pues lo que hacen es arrendar una casa. Pagan el primer mes de renta y la fianza, pero al mes siguiente dejan de pagar.

La respuesta del propietario es una demanda de desahucio por la vía civil. El inkiocupa alega que es vulnerable, que tiene hijos, etcétera..., con lo que le aplican los beneficios de la Ley de Vivienda, con el retraso en la moratoria y la demora en la expulsión hasta que la Administración le realoje.

Recientemente escribí un artículo en La Ley entendiéndolo que podría ser una estafa inmobiliaria.

¿Por qué?

Porque cuando el inquilino firmó el contrato ya tenía intención de no pagar. Existe un dolo coetáneo en ese acto. Por ahí puede llegarse por la vía penal, no por allanamiento de morada.

Es un cambio de terreno de juego.

Es estafa. Nosotros, en la Sala de lo Penal del Supremo, hemos establecido una jurisprudencia. Hemos establecido que la diferencia entre el incumplimiento contractual y la estafa radica en la existencia de dolo al momento de firmar el contrato.

Si al firmar el contrato no tengo intención de incumplirlo, no es estafa. Si el incumplimiento ocurre después de la firma y durante la ejecución del contrato, esos incumplimientos pueden deberse a circunstancias imprevistas, como no poder pagar debido a dificultades económicas.

Es evidente que, si después de firmar el contrario, se pueda demostrar que en el segundo mes te despidieron del trabajo, la situación es diferente. En ese caso, el incumplimiento podría estar justificado.

Veo que le ha dado muchas vueltas.

Si una persona roba un vehículo y la policía lo atrapa con el coche robado, nadie puede pensar que el ladrón le diga a la policía «Dejénme el coche robado y cuando se celebre el juicio y haya sentencia firme, me piden la devolución».

Nadie puede imaginar que el autor de un robo se quede con el coche hasta que haya una sentencia firme. Esto es lo que está ocurriendo con las inkiocupaciones y también con las ocupaciones.

Es paradójico que esto esté ocurriendo, pero la gente ha visto que, al ocupar una casa ilegalmente, pueden quedarse en ella por un tiempo. Están creando un sistema que desafía las normas.

Uno de los formularios que contiene su libro es una querrela por un delito de estafa de inkiocupación. Los profesionales de la abogacía tienen una base perfecta para actuar.

Siempre y cuando siempre se obtenga la convicción de que de que existe un dolo coetáneo a la firma del contrato. Eso se puede deducir de la investigación. “Oiga, usted cuando firmó el contrato tenía intención de pagar, ¿porque al mes siguiente, a los 30 días de firmarlo, dejó de pagar? Explíquemelo”.

¿Por qué cree que se está produciendo este fenómeno?

La inkiocupación es un fenómeno que ha surgido quizá al amparo de los privilegios de la Ley de Vivienda en la protección del arrendatario vulnerable.

A mí me han comentado en foros de cursos de formación que han llegado a alquilar, con alquiler vacacional de cinco días, y se han quedado. No se han ido.

La Ley de Vivienda, a juicio de Vicente Magro, desprotege al propietario de la vivienda. Lo dice en su libro. Foto: Carlos Berbell/Confilegal.

¿Cuál es la solución legal que se está dando?

Pues hay que interponer una demanda de resolución de contrato, de expiración y expulsión. Hay que acudir a la vía civil, donde se tarda una eternidad.

¿La Ley de vivienda protege a los okupas?

En la medida en que se han introducido supuestos de retraso en el lanzamiento de la recuperación posesoria, claro que protege. Y desprotege al propietario de vivienda.

Eso, al final, crea una situación perversa en la que el propietario, hoy en día en España, puede llegar a replantearse su interés de alquilar.

¿Qué puede provocar eso? Un incremento del precio del alquiler. La legislación tiene que ser equilibrada en los derechos y obligaciones de las partes. Si se crea una legislación excesivamente proteccionista para una de las partes, en este caso para el arrendatario, y muy desproteccionista, para el arrendador, la consecuencia es que afecta al mercado.

La oferta de vivienda en alquiler puede verse mermada. Porque la gente, o bien se lo piensa más veces a la hora de alquilar, o bien sube los precios de alquiler y solamente alquila a arrendatarios muy solventes. Con lo cual perjudicas al arrendatario menos solvente y con menos recursos económicos.

¿Esta situación está teniendo repercusión en el mercado de vivienda?

Yo creo que sí. El ciudadano que quiere acceder al mercado de vivienda se está encontrando con un importante incremento de los precios de alquiler y de una reducción de la oferta de mercado.

Cuando se aprobó en el 2018 la ley de reforma de la ley que creó el desahucio exprés, eso sí que fue una ley importante. Oiga, si usted deja de pagar la renta, se celebra un juicio de desahucio, lanzamiento y a la calle.

¿Qué otra solución, además de la ley integral que propone, podría existir?

En el libro cuento que en el año 2013 se aprobó una Ley de Arrendamientos Urbanos. Esta reforma incluyó una disposición adicional propuesta por el entonces secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, **Rafael Catalá**, que fue una idea que le transmití: la creación de un registro de sentencias firmes de desahucios.

¿Para qué serviría?

Si demandas a alguien y el juez falla a tu favor, la consecuencia es que el secretario judicial enviaría la sentencia a un registro del Ministerio de Justicia, donde se inscribiría la sentencia firme. Esto permitiría que, como arrendador, si quieres alquilar un piso a alguien, puedas acceder a esa información. Podrías saber si la persona tiene antecedentes por impago de renta.

Presentas el contrato de arrendamiento y el registro te responde indicando, por ejemplo, que la persona tiene dos expedientes de desahucio en determinados juzgados. Con esa información, puedes decidir no alquilarle el piso.

A pesar de que la reforma de esa ley incluía la creación de este registro, jamás se implementó. Se propuso crear una comisión de trabajo para desarrollarlo, pero 11 años después de la reforma de 2013, ese registro todavía no ha visto la luz.

¿Cuáles pueden ser las razones?

Pues me las imagino. Si tuviéramos ese registro, cualquier persona que deba dinero por rentas impagadas no podría alquilar un piso hasta que pague lo que debe en los lugares de los que ha sido expulsada. Esto cambiaría la situación actual, en la que una persona puede ser condenada varias veces por desahucio debido a impagos y aun así volver a alquilar.

Si dejas de pagar un préstamo personal en un banco, no puedes comprar un coche ni obtener una hipoteca, pero si dejas de pagar el alquiler, puedes seguir alquilando. Es una contradicción.

Es un tema complicado. En mi libro lo menciono y me pregunto ¿por qué no implementamos el registro?. Esto generaría una gran confianza entre los arrendadores y mejoraría la confianza en el mercado de la vivienda.

Los extranjeros también tendrían más confianza en el sistema, sabiendo que, si compran una casa para alquilarla, los inquilinos tendrán antecedentes limpios de impago. Esto eliminaría a los inquilinos problemáticos y traería más estabilidad al mercado inmobiliario.

<https://bomradiobenidorm.com/es/blog/ver/noticias/vicente-magro-magistrado-del-ts-las-alarmas-24-horas-son-una-buena-medida-para-prevenir-las-ocupaciones>