



CONSEJO GENERAL DE LAS
ASOCIACIONES CAMARAS DE LA
PROPIEDAD URBANA
DE CASTILLA Y LEÓN

LOS OKUPAS, CONSUMIDORES VULNERABLES

Ignacio Serrano García
Vicepresidente del Consejo General de
Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León.
Catedrático de Derecho Civil

La lectura del BOE no deja de sorprendernos últimamente, esta vez con motivo de una pretendida protección al vulnerable por parte del Gobierno de España, cuya contrapartida no es sino una **agresión a los propietarios de fincas urbanas**. Por ello nos vemos en la obligación de elevar una firme protesta.

Adviértase en primer lugar que los propietarios de fincas urbanas son ciudadanos afectados por el Covid-19 al igual que el resto de españoles. Pero no se les trata igual, siendo paradigmática la desigualdad de los propietarios en el orden fiscal, tanto en términos absolutos como en otros relativos según sea la ciudad o comunidad autónoma en la que tributen.

La enfermedad da origen a situaciones imprevistas e inevitables; estas situaciones que ni imaginábamos ni podemos remediar, provocan dificultades en el cumplimiento de obligaciones, pues en muchas ocasiones las relaciones jurídicas siguen un curso inexorable que no podemos detener.

Hay ejemplos en la historia (por ej. las peregrinaciones) en las que por determinación legal el tiempo se detenía, no corrían los plazos, se suspendía el tiempo para la prescripción de los derechos... Ahora no se quiere detener el tiempo, sino que lo que se pretende es que determinados derechos y sus correspondientes obligaciones se alteren y que quien tenía el derecho deje de tenerlo y quien tenía obligaciones vea como desaparecen. Ahora bien, parece que la pandemia sólo la sufre una parte de la relación jurídica, quedando la otra indemne de males.

Me voy a fijar en la propiedad inmobiliaria urbana para ejemplificar algunas de las anomalías existentes. **La vivienda es un bien de primera necesidad** que se puede disfrutar en virtud de títulos diversos: propiedad, usufructo, arrendamiento, mera liberalidad del poseedor. Estos títulos que dan derecho a disfrutar una vivienda generan

obligaciones: el propietario, hasta el pago completo del precio o hasta la devolución del préstamo obtenido para comprar la vivienda, tiene que seguir pagando el precio o devolver el préstamo; del pago del precio nada se ha dispuesto, pero de los plazos del préstamo, de acuerdo con la última legislación sobre créditos con garantía hipotecaria, se ha determinado que no se puede demandar hasta pasadas doce (o quince) mensualidades, sin que nada ocurra.

Lo que esta nota quiere denunciar es lo relativo a **la suspensión de los lanzamientos consecuencia de desahucios**. El pasado 20 de enero se publicó en el BOE un Real Decreto sobre consumidores vulnerables, en el que incluso se protege a los okupas que se hayan introducido en una casa ajena, siempre que lo hayan hecho sin violencia.

¿Es que no es violencia entrar en una propiedad ajena sin título alguno que lo justifique?

Al propietario que le impiden recuperar su vivienda le sitúan en situación de no poder cobrar la renta con la que hacer frente a sus obligaciones, de forma que tiene que seguir cumpliendo su obligación de proporcionar la posesión pacífica de la cosa arrendada al inquilino. Pero, como propietario (también afectado por la pandemia) tiene las obligaciones derivadas de su condición y tendrá que hacer frente al pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, a las tasas municipales de recogida de basuras, a las obligaciones derivadas de su condición de propietario en régimen de propiedad horizontal...

Ello se hace en virtud de un supuesto derecho a la vivienda (solución habitacional, dice cursivamente el Real Decreto) del consumidor vulnerable. Es el tercer Real Decreto que ataca decidida y directamente a los propietarios urbanos. El okupa es considerado consumidor vulnerable. Pero **el okupa como tal, cuando okupa no consume, no es consumidor, y mucho menos vulnerable; es más bien un personaje agresivo y prepotente**, algo contrario al concepto de vulnerabilidad.

Tratar al okupa como un consumidor vulnerable es una aberración jurídica sin precedentes en el mundo jurídico en el que nos movemos los españoles.

El okupa de una vivienda (con entrada pacífica) no puede ser considerado consumidor en esa situación de okupación, ni siquiera atendiendo a la definición de consumidor vulnerable que da el propio Real Decreto. Pero es que tampoco encaja en la acepción común de la vulnerabilidad, comúnmente relacionada con la discapacidad y con la dependencia. **Este okupa vulnerable debemos suponer que lo es que porque no tiene solución habitacional con la que hacer frente a su necesidad de vivienda. Pero esto no debería ser cuestión que tengan que solucionar los propietarios a su costa**, sino los poderes públicos con una política de vivienda social y de ayudas al alquiler que tiene que plantearse a corto, a medio y a largo plazo.

Valladolid, febrero de 2021.