

okupazio gida



ostiralero
18:00etatik 21:00etara

okupazio
oficina de okupacion -bilbo-
bulegoa

1. OKUPATU BAINO LEHEN

Etxebizitzaren egoera ikertu. Etxea hutsik dagoela ziurtatu. Azken urteetan erabili izan ez den etxea, ez du eguneroko mantentzerik, inolako gestiorik eta auzoarentzat leku hila da; beraz okupatzeko baldintza onak ditu.

Honetarako bide ezberdinak erabil ditzakegu: auzokideekin hitz egitea, postontzia gainezka dagoen begiratzea, atean pegatunaren bat jartzea atea eta markoaren artean ea norbaitek atea irekitzen duen jakiteko...

- Bilatu beharreko informazioa honako hau litzateke:

- **Jabegoaren erregistroa:** Etxearen ezaugarrien ohar simple bat eskatu, jabea, atzeratutako kontuak... 2 jabetza mota desberdintzen dira:
 1. **Jabetza publikoa:** administrazio publikoen espazioak (Diputazioa, udaletxea, aurrezki kutxak...); hiritarren espazioak.
 2. **Jabetza pribatua:** inmobiliariak, banketxeak, konstruktoreak eta partikularrak.
- **Merkatal erregistroa:** Jabetza elkarteren batena izatekotan (enpresak), bazkideak nortzuk diren ezagutu behar da nori aurre egiten ari garen jakiteko.
- **Hirigintzako departamendua:** etxebizitzaren katalogazioa jakiteko, obra baimenik badagoen, etxearen hondamen dekretua, eraiste aginduak, salaketak, plan bereziren baten barnean dagoen...
- **Bestarik:** jabeak kontribuzioa ordaintzen duen ala ez, argindarran alta emanda daukan, ura, komunitatea ordaintzen duen...

Auzo elkarteek etxearen inguruko informazio zuzena izan dezakete, beraien aholku eta informazioa oso baliagarriak izan daitezke.

- Etxean sartzeko plana ondo egin:

- Zein ordutan sartuko garen (gauean sartzen bagara jendeak lapurrak gabela pentsatuko du, auzokideak etxean dauden ala ez kontuan hartzea...)
- Aurretiaz auzokideekin hitz egingo dugun ala ez.
- Nondik sartuko garen (lehio batetik, atetik, barruko patiotik...)
- Sartzeko behar ditugun gauzak ondo lotu: bihurgailuak behar izanez gero, zarraila berria, linterna...
- Kontuan eduki sartzean aspektu legalak, indarra erabili behar badugu.

- Etxean sartu aurretik Okupazio Bulegoarekin, Gazte Asanbladarekin edota auzoko beste kolektibo batzuekin hitz egitea guztiz gomendagarria da, bai esperientzia izan dezaketelako, laguntza jasotzeko sartzeko orduan, balizko desalojo bati erantzuteko... Okupazioa ekintza kolektibo bilakatu behar dugu!

Oso garrantzitsua da etxean sartu baino lehen gauzak ondo antolatzea!

2. REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Una de las preguntas que invariablemente nos hacemos cuando okupamos una vivienda es la de quién será su propietario o propietaria. Y no por mera curiosidad: antes de okupar, nos interesará saber, por ejemplo, si la vivienda está embargada, si está al día en el pago del IBI y otros impuestos, si pertenece a un único propietario o multitud de herederos, cuánto tiempo ha pasado desde el último cambio de propietario, si no la habrá comprado recientemente una inmobiliaria... infinidad de situaciones que pueden darnos una pista sobre las posibilidades que tendrá esa okupación de durar en el tiempo; y aún después de haber okupado, siempre nos interesará conocer el nombre del propietario o propietarios, pues no hemos de olvidar que en principio esa es la única persona que puede pedirnos que abandonemos el lugar, y porque no son pocos los casos en los que quien aparece por la casa diciendo ser el propietario/a realmente no lo es.

En cualquier caso, nunca está de más saber quién es el propietario legal del inmueble que hemos okupado o vamos a okupar. Y para eso lo mejor es dirigirnos directamente al Registro de la Propiedad, incluso cuando los vecinos y vecinas nos hayan dado algún nombre o lo conozcamos por cualquier otro medio, pues no son raras las ocasiones en las que la realidad "legal" o registral es algo diferente de lo que la gente cuenta o cree. Aunque conviene también señalar que puede ocurrir lo contrario, que quien aparezca inscrito en el Registro de la propiedad no sea el propietario actual, casi siempre porque ha habido una compraventa o herencia que todavía no se ha inscrito; en este caso, conviene saber que la escritura -el documento público de compraventa firmado ante notario- o la declaración de heredero son lo que confieren a un propietario o propietaria su título como tal, aunque éste aún no haya ejercitado aún su derecho a inscribirlo en el Registro de la propiedad.

¿Información pública?

Pero una vez que nos acercamos al Registro, a menudo nos encontramos con un problema: no nos dan la información. ¿Qué ocurre? ¿Pueden hacerlo, es la información del Registro pública o no?

En principio, tanto el art. 607 del Código civil como el art. 221 de la Ley Hipotecaria señalan que "el Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos". Por su parte, la Instrucción de 17 de febrero de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles establece que "el conocimiento de los asientos registrales debe estar al alcance de cualquier interesado, de manera efectiva" y que "quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar al Registrador que tiene interés legítimo en ello, de acuerdo con el sentido y función de la institución registral".

Pero, ¿qué significa tener un *interés legítimo* o conocido? Parece que queda todo a criterio del Registrador, pues lo único que hacen las diversas Circulares e Instrucciones que regulan la materia es definir este interés **de forma negativa**, centrandose su preocupación en que no se pueda utilizar esa información pública con **ánimo de lucro**: "Se considerará carentes de interés legítimo a aquellos que a juicio del Registrador pretenden acceder a la información contenida en los libros del Registro con la finalidad de comercializar por cualquier procedimiento la propia información obtenida..."; "Los Registradores deberán tomar las precauciones adecuadas para que la facilidad del conocimiento del contenido de los asientos... no se utilice por personas o empresas que, con falsa apariencia de interés legítimo, funcionan como oficinas de publicidad inmobiliaria, paralelas al Registro, con finalidad de lucro, y originando un tráfico, incluso ilegal, de información"; "Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles no expedirán la publicidad formal cuando el objeto de la solicitud sea su incorporación masiva a bases de datos, registros paralelos, con fines exclusivos de comercialización o reventa, sin responder, pues, a mandato alguno por parte del interesado en la información". Del mismo modo, su preocupación es también que no se pueda solicitar información **en masa** sobre las propiedades de un particular: "La publicidad formal de los asientos registrales no podrá consistir en dar conocimiento indiscriminado del patrimonio de las personas o publicidad en masa. Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar al Registrador que tiene interés legítimo en ello, de acuerdo con el sentido y función de la institución registral (...)".

En cualquier caso, y como garantía adicional, para quienes hayan declarado tener ese legítimo interés se establece que "los Registradores podrán, cuando las circunstancias así lo aconsejen, establecer algún tipo de control de la identidad de los que solicitan la manifestación de los Libros del Registro, de manera que quede en la Oficina

información de los que, cada día, hayan examinado dichos Libros"; "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años". Es decir, que una vez declaremos tener interés legítimo en conocer la información sobre un determinado inmueble "quedará huella" durante tres años de que la hemos solicitado.

Pero, ¿tiene quien okupa una vivienda interés legítimo en conocer la identidad del propietario de la misma, así como las cargas y afecciones a las que está sujeta, etc.? Por supuesto que sí, de eso no cabe la menor duda. Y en principio no habría por qué ocultar nuestra condición de okupas: el mero hecho de vivir en una vivienda vacía o abandonada por su propietario no es delito; es más, lo que el Código penal tipifica como delito de usurpación es el acto de *forzar la entrada* a esa vivienda, o el permanecer en ella *contra la voluntad expresamente manifiesta del propietario*, por lo que nosotros y nosotras seremos siempre las primeras interesadas en saber si quien dice ser el propietario de esa vivienda lo es o no lo es.

Y, de cara a un hipotético juicio penal, ¿el hecho de haber pedido una nota simple sobre la propiedad de la vivienda nos incrimina de algún modo? No tiene por qué. Aun en el hipotético caso de que el fiscal o el juez de instrucción sepan que hemos solicitado esa información del Registro -y en principio no tienen por qué saberlo-, eso simplemente prueba que tenemos algún interés en conocer el estado legal de esa vivienda, nada más. Eso sí, en caso de que nos hubieran facilitado dicha información, no podríamos argumentar desconocer la identidad del propietario; pero eso no implica de por sí la comisión de ningún delito.

Si decidimos ir al Registro de la propiedad antes de okupar la vivienda, tenemos varias opciones: decir que ya vivimos allí, o que estamos interesado/as en alquilarla, o lo que a cada cual se le ocurra. En cualquier caso, nos deberían dar esa información, pues como hemos dicho antes la única precaución que establece la ley es la de evitar proporcionársela a quienes pretendan comerciar y obtener un beneficio económico con ella, y evidentemente ese no es nuestro caso. De cualquier forma, el hecho de estar planteándose el okupar esa vivienda nos parece un interés tan legítimo para conocer la identidad de su propietario como el estar pensando en comprarla o alquilarla, o ser el vecino del piso de abajo y tener algún tipo de problema con fugas de agua, goteras, etc. Pero si por cualquier motivo siguen si facilitarte esa información de buenas a primeras, prueba presentando un [ESCRITO](#) similar a este que ofrecemos como referencia.

Nota simple

El hecho de que tengamos derecho a acceder a la información del Registro de la Propiedad no significa que nos deban mostrar directamente el contenido de éste -"una cosa es la plena libertad en la solicitud de información, por cualquier medio, físico o telemático, y otra el acceso al núcleo central de la base de datos o demás componentes del archivo"-, y es al Registrador a quien corresponde determinar cuál va a ser, de entre todas las posibles, la forma de manifestación del Registro que empleará: exhibición o nota simple. La exhibición es la muestra de lo que aparece en el registro, pero no se hace directamente, sino mostrando una fotocopia de los asientos que la persona interesada no podrá a su vez copiar o fotocopiar. En realidad, lo que nosotr@s pediremos será normalmente una NOTA SIMPLE, pero queremos comentar aquí la posibilidad de que en el Registro opten por la exhibición, por si se diera el caso que no nos pille por sorpresa.

La **nota simple** es un breve extracto de los asientos vigentes en ese momento respecto a una finca concreta -por tanto, **no** aparecerá su historial completo, a quién perteneció anteriormente...-, y en ella encontraremos el nombre del propietario/a o propietarios/as, el título mediante el cual la adquirió (compraventa, herencia,...), y datos sobre las cargas existentes sobre ella (hipotecas, embargos, demandas, afecciones, servidumbres...), o si por el contrario se encuentra libre de cargas. Como decíamos al principio, esto último es importante, pues muchas veces el éxito de una okupación dependerá de las cargas a las que esté sujeta la finca y la consiguiente falta de interés o capacidad de sus propietarios para utilizarla o cedérsela a terceros. Normalmente tardarán dos o tres días en entregarnos esa *nota simple*, cuesta poco más de 3 euros, y se diferencia de una *certificación* en que ésta es un documento público con efectos de prueba ante cualquier interesado, mientras que la nota simple tiene un valor puramente informativo de cara a la persona que la ha solicitado. Y no olvidemos lo dicho antes: puede darse el caso de que el propietario no haya inscrito aún su título de propiedad en el Registro, por lo que habrá que tomar la información que aparece en la *nota simple* con las debidas cautelas.

En principio, si el Registrador de la propiedad se niega a facilitarnos la nota simple que hemos solicitado, podríamos presentar un recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (art. 228 Ley Hipotecaria), aunque esa vía tan legalista y formal tal vez sólo sea interesante en casos muy evidentes, como por ejemplo una okupación que esté denunciada y con procedimiento penal abierto, y por tanto más que sobradamente legitimada para conocer la identidad del propietario. Para los demás casos, tal vez sea mejor probar por otras vías.

Una posibilidad es pedir la nota simple a través del correo electrónico, en la página www.registradores.org, aunque para ello hay que estar previamente dado/a de alta, es necesaria una firma electrónica, y el costo de la nota asciende hasta los 9 euros y pico. Pero siempre es una buena solución cuando vemos que la solicitud en ventanilla del Registro se complica. Para el caso de esta solicitud telemática, el art. 222-bis de la Ley Hipotecaria establece que *"El interés se expresará de forma sucinta en una casilla que advertirá de las limitaciones impuestas por el ordenamiento en relación al uso que puede darse a dicha información. No obstante, si el registrador entendiera que no ha quedado acreditado de modo suficiente dicho interés legítimo, podrá solicitar que se le complete éste. En todo caso, el registrador deberá notificar al solicitante en el plazo máximo de veinticuatro horas si autoriza o deniega el acceso, en este último caso de forma motivada."*

3. OKUPAZIOAN BERTAN

- Kontu batzuk garrantzitsuak dira. Arazo gehienak sartzekoan agertzen dira. Zarraila ikutzea baino hobe da beste sarrera batzuk bilatzea (patioak, lehioak...).
- Behar ditugun tresnak ondo hautatu, beraz saiatu behar direnak baino gehiago ez eramaten. Gomendagarria da erabili ostean ahalik eta azkarren desagertaraztea.
- Behin barruan, etxerako sarbideak blokeatuta daudelaz ziurtatu behar gara. Kontuan hartu etxera sartzearen lehen uneak delikatuena direla, desalojo zuzena jasan dezakegulako. Okupazioa publikoa egitea zein ez egitea erabaki arren, gomendagarria da okupazioa aldarrikatzen duen pankarta bat gainean eramatea lapurtzat har ez gaitzaten. Batzuetan ekidinezina da etxean sartzea zaratarik egin gabe eta auzokideak izutu gabe, beraz, hau ekiditeko beraiekin hitz egitea edota jenderik ez dagoen ordutegietan sartzea ideia ona izan daiteke.
- Lehen bait lehen bertan bizi garenaren normaltasun ideia bat ematea komeni da.
- Garrantzitsua da hau egin ostean etxearen egoeraren argazkiak hartzea edota bideoa grabatzea, badaezpadako desalojo baten aurrean edota aurreragoko balizko epaiketa batean baliagarriak izan daitezkeelako, gure presentzia jabearen kalterako baino bere onurarako izan daitekeela frogatzeko.

- Etxean sartu eta gero polizia agertzen baldin bada, normalean da okupazioaren atestatu polizial bat egitea. Jabearekin, kontaktuan jartzen saiatuko dira eta salaketa jartzeko aholkua emango diote. Gogoratu behin etxean gaudela polizia etortzen baldin bada identifikazio eske, ez dagoela atea irekitzeko derrigortasunik baldin eta ez badute epaileak sinatutako agindurik ekartzen. Beraz, ez diegu inolaz ere atea irekiko, nahiz eta mehatxuka aritu. Garrantzitsua da ahal den eanean etxean bertan ez identifikatzea.

- Kasu txarrean poliziala mobilizatzerara ekingo dio, eta hiru egoeratan aurkitu gaitzke:

- 1) Poliziaren nagusiren batek epailearen agindurik gabe desalojoa aurrera eramatea agindu du, ilegala da.

- 2) Goardiako epaileak desalojo agindua eman duela, guztiz legala.

- 3) Jabetza publikoko espazioetan udaletxeek bultzatutako desalojo azkarrak egin ditzateke, soilik okupazioaren ondorengo 48 orduetan.

4. OKUPAZIOAREN ONDOREN

Lehenengo egunetan etxean beti norbait dagoela ziurtatu. Segurazki, etxetik sartu edo irtetzen den norbait identifikatzen saiatuko dira; kasu horretan zitagioa heltzera itxaron dezakegu, edota guk geuk inizatiba hartu eta kasua zein epaitegiren esku dagoen ikertu gure aurkako salaketarik dagoen jakiteko.

Gogoratu orain hori dela gure bizilekua eta horrek berarekiko eskubide batzuk eskuratu ditugula esan nahi duela, beraz handik ateratzeko epaile baten agindupean izan behar da. Tinko erakutsi; argi ta garbi utzi behar dugu hori gure etxea dela.

Epaiketari begira, garrantzitsua izango litzateke hor bertan bizi garela esaten duen paper ofizilen bat edukitzea, eta administrazioak berak onartzen duela. Beraz, padronean zentsatzea komenigarria izango da.

Kontuan eduki behin lehenengo desalojoa gertatua, poliziaren prezintoa bersartzeko apurtzen badugu, berretzean eroriko gara. Orduan bigarren okupaziotik aurrera isunak maila altuenetara igo daitezke.

Argia eta ura "engantxatzea" iruzur egiteaz akusazioa ekar dezake, hala ere, eskubide zibilez eramaten den isuna besterik ez da izango. Edozein kasutan, hobe da ondo antolatua egotea etxera sartu baino lehen.

5. OKUPACIÓN E INVIOLABILIDAD DEL DOMICILIO

Todas las personas necesitamos un lugar en el que cobijarnos y en donde poder desarrollar nuestro proyecto vital. Es este un espacio en el que los seres humanos somos especialmente vulnerables, donde guardamos por lo general nuestros objetos más personales, y que pertenece por tanto al ámbito de nuestra intimidad. Y por eso prácticamente todos los ordenamientos jurídicos lo protegen, proclamando la INVIOLABILIDAD DEL DOMICILIO -en nuestro ámbito, el artículo 18.2 de la C.E. señala taxativamente que "El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito"-, independientemente del título o derecho que legitime el uso de esa vivienda (propiedad, alquiler, precario, okupación...) e incluso de las condiciones que reúna ese domicilio, que puede ser un piso, una chabola, o incluso una cueva o una furgoneta.

Contra lo que muchos se empeñan en hacernos creer, la okupación no sólo no atenta contra ese principio, sino que lo respeta y reivindica. La okupación no se dirige contra el domicilio o la residencia de nadie y nunca okupamos una vivienda en la que vive alguien -hacerlo así sería, además de injusto, suicida, pues esa okupación estaría abocada al fracaso-.

Al contrario, precisamente lo que hacemos es okupar un edificio o vivienda vacío para convertirlo en lo que debe ser, en el hogar o domicilio de alguien que necesita un techo para vivir. Porque las viviendas se construyen para ser utilizadas, para que en ellas viva la gente, y no para acabar convertidas en espacios abandonados y sin vida, secuestrados por la especulación y la codicia de unos pocos.

El propio ordenamiento jurídico distingue entre lo que es entrar en un edificio vacío o abandonado, tipificando la conducta como posible delito de USURPACIÓN e incluyéndola dentro del título que recoge los "delitos contra la PROPIEDAD" -y donde el bien jurídico dañado sería el "derecho a la posesión" de la vivienda por parte del propietario, aunque cuando okupamos una vivienda abandonada es precisamente porque el propio propietario ha renunciado a ejercer ese derecho-, y la entrada por la fuerza o sin consentimiento en la vivienda de alguien, conducta tipificada como un posible delito de ALLANAMIENTO DE MORADA si se realiza por particulares o VIOLACIÓN DE DOMICILIO si se realiza por los cuerpos policiales, e incluidos dentro

del título de los "delitos contra la INTIMIDAD" -en donde el bien jurídico protegido es precisamente la intimidad o el domicilio como lugar donde una persona vive, independientemente de que exista contrato que le legitime para vivir allí o no-.

Y es esto último, el derecho a que se respete el espacio donde cada uno y cada una vive, lo que debe ser protegido, lo diga la ley o no. Por eso, si estás okupando y alguien pretende entrar en tu domicilio sin permiso, quizás convenga hacerle saber que su actuación es ilegal colocando esta [ADVERTENCIA LEGAL sobre inviolabilidad del domicilio](#) en la puerta.

6. IDENTIFIKAZIORAKO AHOLKUAK

- Ez zaude NAN-a gainean eramatera beharturik, baina ez badaramazu komisaldegira eramán zaitzakete zure identitatea egiaztatzeko.
- Segurtasun enpresetako langileek ezin zaitzakete identifikatu, baina bai geldituarazi ondoren poliziak identifika zaitzan.
- Identifikatzen zaituztenean honen zergaitiak azaldu behar dizkizute, zeren susmopean edota zein delitu uste duten burutu duzula.
- Komisaldegira eramaten bazaituzte, gogoratu ez zaudela atxilotuta, erretenituta baizik. Ez zaude behartuta inolako galderari erantzutera ezta ezer sinatzera ere.
- Egoera ematen bada, lasaitasuna. Gogoratu intimidazioarekin jolasten dutela, ezjakintasunarekin eta beldurrarekin.

7. DESALOJOAN ZEHAR ATXILOKETA EMATEN BADA

Hurrengo "eskubideak" dituzu:

- Zure konfidantzako pertsona bat zure atxiloketaz informatua izatera, pertsona honen telefonoa poliziari emanaz.
- Mediku batek ikus zaitzan.
- Interprete bat izatea.
- Konfidantzako abokatu bat izendatzea edo ofizioko turnokoa eskatzea.
- Poliziak egiten dizkizun galderei ez erantzuteko eskubidea. Epailearen aurrean deklaratu nahi bada bakarrik deklaratzeko da, eta lehenago zure abokatuarekin era "erreserbatu" batean elkarrizketatu zintezke aholkatu zaitzan.
- Atxiloketa kontrarrestatzeko, habeas corpus bat jarri dezakezu zure abokatuarekin. Epaileak onartzen badu, zuzenean aske geratzen zara atxiloketa ilegala ulertzeagatik.

8. PROZEDURA JUDIZIALA

Ohikoena behin espazioa okupatuta jabeak hau berreskuratzeaz arduratzea da. Posiblea da prozedimendu administratibo, zibil edo penal bat abiaraztea. Prozesu legal baten barnean dagoen okupa oro, gaztetxe, gazte asanblada edo okupazio bulegoarekin kontaktuan jarri behar da; emaitza txar batek eraginak ekarri baitditzake besteentzat.

Normalean legeek ez dute zerikusirik ez justizia ezta senarekin ere ez, eta bere aplikazioa arbitrarioa izaten da eta interes politikoei lotua. Ez zaitetz inoiz joan bakarrik administraziora edo epaitegietara tramiteak egitera.

Prozedura penala

Abandono egoeran dauden higiezinaren okupazioa tipifikatzen du, zeinek espekulazioa eta etxebizitzarako sarbide beharra duen gizarte sektorearen arteko gatazka insentsibilizatzen duen.

Prozesu penala etxe okupatu bat desalojatzeko edota desalojo batean etxe barruan identifikatua izan den jendearen aurka egiteko ireki daiteke.

Egiteak ikertzearen arduraduna Instrukzio epaitegi bat da, eta delitu zantzuak daudela ebazten badu ekintzak zigor epaitegi batera trasferituko ditu ahozko bista irekitzeko. Poliziarri protagonismo handiagoa ematen zaio, zeinek identifikazioak egin ditzakeen eta baita azkar desalojatu nahiz eta epaiketa ez ospatu. Esperientziak esaten digu askotan norbait identifikatzen dutela eta gero ez diotela epaitegiari jakinarazten, edota ezin dute inor identifikatu eta epaitegiak desalojo bat erabakitzen du aurretiaz jakinarazi gabe. Prozesuak artxibatu beharra ere gertatzen da, etxean bizi dela deklaratzeko duen inor identifikatzerik lortu ezagatik.

Pausuz-pausu:

1. Jabeak salaketa bat jartzen du eta hau instrukzio epaitegira doa, zeinek diligentsia berriak irekitzen dituen
2. Behin instrukzio epaitegiak lehenengo ikerketak eginda, espedientea fiskaltzara pasatzen da honek diligentsiak eska ditzan (deklarazioa, badaezpadako desalojoa edota artxiboa eska dezan) edo salaketa idatzia egin dezan (ahozko epaiketa esak dezan).
3. Espedientea epaitegietara bueltatzean, instrukzio epaileak aukera ezberdinak ditu:
 - Deklaratzera zitatatu
 - Badaezpadako desalojoa dekretatu, eraispen arriskua dagoela argudiatuz...
 - Kasua artxibatu arrazoi ezberdinengatik.
 - Ahozko epaiketa. Instrukzio epaileak, penaleko epaitegira bidaliko ditu aktuazioak.

Ahozko honetan ditugun frogak aurkeztu behar ditugu deliturik ez dagoela frogatzeko. Jabearen partetik egindako utzikeriaren frogak erakuzteko leku aproposa da prozedura penala. Baita jende ezagunaren okupazioaren aldeko deklarazioak eraginkorrenak diren lekua ere. Eginbeharra izango litzateke jabea bultzatu etxeari zer funtzio emango dion esatera, eta agerian utzi etxearen utzikeriaren egoera antisoziala.

Prozedura zibila

Jabeek abiarazten dute eskaera judicial baten bitartez. Epaitzen dena kontraturik gabeko egoitza bat da, eta bertan egoten jarraitu ahalko duzue.

Lehen instantziako epaitegian garatzen da epaiketa hau. Prozesuak pausuak oso ezarriak ditu. Prozesua ia ezinezkoa da irabazteko, baina hala ere ez da posiblea desalojoa edo desauzioa horretarako data duen sententziarik gabe, eta hau bizikideei komunikatu behar zaie.

Pausuz-pausu:

- Izango duzuen lehen berria SACC-ena (Servicios de Actas de Comunicación Civil) izango da. Agente judicial bat eskaeraren kopia batekin helbidean aurkeztuko da.
- Inork ez badu eskaera hartzen, dagokion epaitegira bueltatzen dute prozesua hasteko, epaiketarako data zehaztuz nahiz eta ez egon inor identifikaturik. Egokiena eskaera eskuragarri izatea litzateko inor identifikatzeko beharrik egon gabe, prozesu legalaren inguruko informazioa izateko.
- Honelako epaiketetan bi aukera daude abokatu aukeratzeko orduan: konfidantzako bat edo "dohako justizian" bat eskatu. Garrantzitsua da kontuan hartzea konfidantzako abokatu bat izatea. Ofizioko abokatuarekin idazki guztien gainean egon behar da, eta soilik konfidantzako abokatuak ziurtatzen digute esperientzia okupazioaren alorrean eta kasuarekiko dedikazioa. Ofizioko abokatuak txanda egitera apuntatzen dira esperientzia eta meritoak lortzeko. Askotan babes duin bat egin baino, prozedurak epe motzean ixten saiatzen dira.
- Epaiketa antzerki bat izan ohi da non jabeei arrazoia ematen zaien. Hau da lortu ahal izan ditugun frogak aurkezteko unea (eraikinaren egoera eta hutsik daraman denbora, hiri kontribuzioarekiko jabeek dituzten ordainketa faltak, argia, ura, komunitatea...). Argi utzi behar da jabeak ez duela interesik eraikinean eta auzoarentzat horrek suposatzen duen kaltea.
- Sententziak desalojo/desauzioa zehazten du normalean.
- Sententzia publikatu ondorengo 10 egunetan helegitea aurkezterik badago. Epaitegian helegite iragarpen bat aurkeztu behar da instantzia gorenean, audientzia probintzian. Iragarpena egin ondoren 30 egunetako epea dago helegitea bera aurkezteko. Dena den, jabeek badaezpadako desalojoa eska dezakete audientziak sententzia konfirmatu ala ez baino lehen.

- Sententzia firme bat egon ez arte, okupaturiko espazioan egoteko zilegitasun osoa daukagu eta bidegabeak aurkezten zaizkigun lege batzuei desobedientzia zibila egitearena.

Prozedura administratiboa

Inolako epaitegirik parte hartzen ez duen prozesu bat da. Ez da abokaturik izendatu behar, eta soilik okupaturiko espazioa publikoa denean ematen da.

Edozein administrazio publikok dauka bere espazioa epaile batek baimendu gabe desalojatzeko agintzearen potestatea, beti ere hurrengo egoeretakoren batean aurkitzen bagara:

- Administrazio jabeak bere ordenantzetan okupatu osteko lehenengo 48 orduetan desalojatzeko aukera badauka, arduradun politiko batek sinatutako agindu batekin. Beraien polizia bidali behar dute. Guk agindu judiziala eskatu behar dugu hala ere.
- Desalojo tramiteak okupazioaren lehenengo urtean egitea, behin denbora hori pasatuta jada ez da eskumen administratiboa, judiziala baizik.
- Prozedura hasten dela bai okupe jakinarazia izana bai dagokion boletin ofizialean publikatua agertzea. Bide administratiboak desalojoa bizilagunei idatziz komunikatua izatera behartzen du.

Pausuz-pausu:

- Administrazioak desazio administratiboko expediente bat irekitzen du, 10 eguneko epearekin helegiteko.
- Bein helegitea erabakita, eta gure interesen aurkakoa bada, seguraski desalojo dekretua notifikatuko digute hura aurrera ateratzeko 10 eguneko gutxieneko epearekin.

Gero eta denbora gehiago pasatu, gero eta eskubide gehiago hartzen dituzte bizilagunek, eta beraz, betekizun gehiago bete behar dituzte administrazioek botatzeko.

Okupazioa eta erroldatzea

Jende askok uste duenaren kontra, etxebizitza bat okupatzen dutenek erroldatzeko eskubide osoa dute. Are gehiago, haien kasuan, Estatu espainarrean bizi den beste edozein pertsonaren kasuan bezala, erroldatzea **eskubidea** ez ezik, *betebeharra* ere bada. Hortaz, Errolda arautzen duten Jarraibide Teknikoetan esaten da horren helburua "*egitate bat ziurtatzea dela, eta beraz, hasteko, biztanleak bizileku horretan egoteko duen edo ez duen eskubideak, zein egitate hori frogatzen duen ziurtagiri horrek sor ditzakeen eskubideak, ezin dute errealtate hori deformatu*", eta "*berea ez den jabetzaren titulurik gabeko okupazioaren kasuan*", udal kudeatzaileak bere baliabide propio erabiliz egiaztatu behar duela "*biztanlea bizileku horretan benetan bizi den ala ez, eta horrela bada Erroldan erregistratu beharko du, legezko jabeak bere eskubideak aginte zein Auzitegi eskudunen aurrean gauzatu duen ala ez kontuan hartu gabe, aginte horiek Erroldaren kudeatzaileak inoiz izango ez direla*".

Hondamen egoeran dagoen edo bizigarritasun baldintzak betetzen ez dituen eraikin batean erroldatzeko aukerari dagokionez, erantzuna baiezkoa da ere: "*Erroldak udalaren biztanle bakoitzaren benetazko bizilekua islatu behar du. Errealtate hori ematen den bakoitzean Erroldan jasota egon behar da. Eta erroldatzea etxebizitzaren titulartasunaren inguruko eztabaida juridiko-pribatuetan sartzen ez den bezala, bizilekuaren baldintza fisiko, osasun-higieniko edo beste edozein motakoei buruzko eztabaidan ez da sartuko. Beraz, infraetxeak (txabolak, karabanak, kobazuloak, etabar; baita estalki erabateko eza ere) Erroldan balioko bizileku bezala inskribatu daitezke eta inskribatu behar dira, askotan errealtatea horrelako delako*".

Beste horrenbeste esan daiteke sorburua Erroldan duten beste eskubide askori buruz, gizarte laguntzak (Oinarrizko Errenta, Giza Larrialditarako Laguntzak, etab.) jasotzearena tartean, legeak eskatzen dituen baldintzen artean alokairu kontratu edo parekorik edukitzea **ez delako agertzen** -nahiz eta gizarte langile batzuk behin eta berriz kontrakoa esan-, **erroldatzearekin nahikoa delarik**, eta hortaz etxe bat okupatzen duen pertsona batek laguntza horiek eska ditzake, gainerako baldintzak betetzen baditu eta horrela egin nahi badu.

Okupatzen bazaude eta erroldatzeko momentuan horrelako aitzaki zein oztupoekin erantzuten badizute, deskargatu lehen aipatutakoa agertzen den [Jarraibide Teknikoen laburpen](#) hau eta Udal Erroldaren leihatilan erakutsi. Normalean horrekin nahikoa da erroldatuta izan ahal izateko, baina oraindik ere uzkuertzen jarraitzen badute hoberena [hau bezalako](#) erroldatze eskaera formal batekin saiatzea da.

Udalak mota honetako edozein eskaerari idatziz eta bere jarrera arrazoituz (hau da, lege konkretuen artikulua konkretuetan oinarritutako argudioak emanez) erantzuteko behartuta dago, beraz printzipioz eskaera honi baietza emanez erantzun beharko luke.

Okupación y precario

"*Casas sin gente, y gente sin casa*". La okupación tiene como telón de fondo el cruce entre dos tipos de problemas: de un lado, la imposibilidad para muchas personas de acceder a una vivienda, pese a tratarse de una necesidad básica y un derecho fundamental; pero, sobre todo, la existencia de miles de viviendas vacías, muchas de ellas en un lamentable estado de abandono por parte de sus propietarios, que persisten irresponsablemente en tenerlas desocupadas aún a sabiendas de que eso sólo contribuye a su rápido deterioro. Y es que las viviendas se construyen para ser utilizadas, para que en ellas viva la gente; y precisamente el afán de la okupación consiste en que no haya ni una sola vivienda vacía mientras al mismo tiempo tanta gente necesita techo. En realidad, se podría decir que su mensaje de fondo es sencillo, y muy de sentido común: "si tú no vas a utilizar esta vivienda, lo haré yo; mientras tanto, me encargaré de mantenerla en buen estado y evitar que se deteriore; y cuando realmente le vayas a dar algún uso, me marcharé".

Es por eso que el acudir a la vía judicial -ya sea la vía penal o la civil- buscando rápida respuesta a una okupación es cerrar el problema en falso. Incluso aunque el propietario consiguiera una sentencia favorable y se ordene el desalojo o desahucio, eso quedará siempre lejos de ser una solución. Simplemente, porque las personas desalojadas seguirán necesitando un techo bajo el que vivir; y porque si esa vivienda sigue vacía, será sólo cuestión de tiempo el que otras personas decidan legítimamente volver a okuparla. Ejemplos de esto último no nos faltan en Bilbao o en Bizkaia, donde ciertas viviendas y locales han sido sistemáticamente desalojados y re-okupados una y otra vez en los últimos años.

Todo esto nos lleva a quienes participamos en la Oficina de Okupación a apostar por la búsqueda de soluciones más allá de lo judicial, fuera de los tribunales, y siempre orientadas al objetivo de que la sociedad recupere para su uso todas aquellas viviendas que la codicia y la especulación mantienen impunemente secuestradas. Soluciones que pasarán muchas veces por la búsqueda de acuerdo y entendimiento entre okupas y propietarios, sobre la base de que no haya ningún edificio ni vivienda abandonada, y por tanto que mientras el propietario no vaya a utilizarla -por sí o cediéndosela a terceros- pueda seguir haciéndolo la gente que vive en ella.

Podrá tratarse de compromisos verbales, la mera abstención de actuar del propietario, acuerdos escritos, la firma de un contrato... En cualquier caso, todas estas fórmulas tendrían un común denominador: la permanencia de los okupas en la vivienda mientras su propietario no tenga ningún proyecto de uso para ella.

Desde que la Oficina de Okupación abriera sus puertas en septiembre de 2008, nos hemos mostrado dispuest@s a asesorar tanto a okupas como a propietarios en la búsqueda de posibles salidas, analizando en cada caso sus pros y sus contras. Una de ellas sería, como es lógico, recurrir a la negociación de un alquiler, aunque por lo general los propietarios no quieren comprometerse por el mínimo de cinco años que la ley establece para los arrendamientos, ni hacer frente a las reparaciones mínimas que necesite la vivienda; y por su parte, l@s okupas pueden no estar de acuerdo en pagar ahora una renta -en ocasiones abusiva- por un inmueble que ell@s mism@s han arreglado, y que de no ser por su actuación continuaría seguramente vacío sin que nadie hubiera tenido la oportunidad de alquilarlo.

En cualquier caso, el alquiler es una de las vías de acuerdo posible, pero no la única. También hemos propuesto modelos ya utilizados en otros países, viendo siempre la manera de adaptarlos a cada caso concreto.

Una de las fórmulas que ya se ha empleado en algún caso es la firma entre propietario y okupas de un **contrato de precario**. El precario -o la *cesión de uso de vivienda en precario*, si se prefiere- es una institución apenas mencionada en el Código civil y que con el tiempo ha ido configurando la jurisprudencia, extendiéndola "*a cuantos sin pagar merced utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello*" (STS de 30/10/1986), independientemente de que dicha posesión sea tolerada o no. Es decir, comprende desde situaciones relativamente comunes y habituales entre familiares, hasta el propio hecho de la okupación.

En realidad, se podría decir que el contrato de precario no hace sino reflejar sobre el papel la situación real en la que se encuentra una vivienda okupada, sin otorgar ni quitar a okupas o propietarios ningún *derecho* u *obligación* que no tuvieran ya desde el comienzo de esa okupación. Entonces, ¿para qué molestarse en firmar un papel? ¿Por qué no dejar las cosas simplemente como están? En nuestra opinión, el contrato de precario tiene la ventaja de que, más que "legalizar" una okupación, ayuda a clarificar y a asumir y repartir responsabilidades: quién debe hacerse cargo de qué gastos, quién es responsable de los daños que la vivienda pueda causar a terceros, etc.

Es decir, sin renunciar a ningún derecho, el propietario declina toda responsabilidad por los daños que pueda ocasionar la vivienda, y l@s okupas la asumen. Y por su parte, la principal ventaja para quienes okupan la vivienda sería "normalizar" su presencia en ella y dejar una vez más sin argumentos ni excusas -aunque por desgracia sabemos que a menudo no las necesitan- al continuo hostigamiento a que nos tienen acostumbrados los diversos cuerpos policiales.

Los distintos modelos de contrato que hemos manejado hasta ahora recogen entre otras este tipo de estipulaciones:

El contrato -la okupación- finalizará cuando el propietario presente un proyecto de utilización para la vivienda con una fecha de inicio concreta, y previo aviso a l@s precaristas con 60 días de antelación. Se trata de que, si hay que poner fin a una okupación, lo sea porque el edificio o local va a ser utilizado por alguien, y no para que siga deteriorándose irremisiblemente o termine convertido en un solar. Por eso insistimos en la idea de utilización efectiva de la vivienda y la existencia de una fecha concreta; en realidad, una de las características del precario es que éste concluye por la mera voluntad del propietario o cedente de la vivienda -que en caso de que l@s precaristas se negaran a marchar siempre podría ejercitar la acción de desahucio, como en cualquier okupación-, pero como ya hemos dicho anteriormente eso sería cerrar el tema en falso, pues si la vivienda continúa vacía nada imperaría que tras el hipotético desalojo esas mismas u otras personas decidieran okuparla de nuevo.

Mientras tanto, l@s precaristas utilizarán la vivienda sin retribuir por ello al propietario. Esta es una de las particularidades de la institución del precario; si hubiera algún tipo de retribución, nos encontraríamos ante un alquiler o arrendamiento -latente o encubierto-, y por tanto las condiciones deberían estar sujetas a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, perdiendo ese contrato de precario toda validez.

*Los gastos derivados del **uso y disfrute** de la vivienda -luz, agua, comunidades de vecin@s, etc.- corren por parte de l@s precaristas, o sea de quienes están utilizando la vivienda, en este caso l@s okupas. Que luego los paguen o no es cosa de ell@s; simplemente, el propietario se desentiende del asunto.*

*Los gastos derivados de la **propiedad** de la vivienda, como el I.B.I., seguro contra incendios, etc., corren por cuenta del propietario.* El tema del IBI puede ser discutible, pues la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos permite al propietario repercutírselo al inquilino, pero entendemos que lo que grava el IBI es la propiedad de la vivienda en sí, y no su uso o posesión.

En cambio, lo de los seguros es más claro, pues aquí lo que se asegura es el valor de la vivienda y el riesgo de su pérdida, lo cual beneficia únicamente al propietario, que sería quien cobraría del seguro la indemnización en caso de siniestro.

Las precaristas asumen la responsabilidad civil de la vivienda, quedando eximido de ella el propietario. Es decir, de los daños a terceros causados por la vivienda responde quien la está utilizando. Como ya dijimos antes, esta suele ser una de las mayores preocupaciones de los propietarios, y por ello una de las indudables ventajas de la firma de un contrato de este tipo, pues a veces el único reparo que los propietarios tienen a que alguien viva en sus viviendas es el temor a tener que responsabilizarse de los daños a terceros. *En caso de que se acuerde suscribir un seguro de responsabilidad civil, éste correrá por cuenta de l@s precaristas,* pues serían est@s quienes se beneficiarían de que sea el seguro quien se haga cargo de las indemnizaciones.

Corren por cuenta de l@s precaristas los gastos ordinarios de mantenimiento y reparación en la vivienda, y por cuenta del propietario los gastos extraordinarios y los que afecten a su estructura o la del edificio, como fachadas, tejados, etc. Esto último también es lógico, pues el aumento o disminución del **valor** de la vivienda afecta únicamente al propietario, y no a quien la está utilizando.

Por último, también se podrían establecer cláusulas tendentes a asegurar el buen estado de la vivienda -aunque lo habitual es que l@s propi@s okupas se hayan encargado ya de arreglarla, frente al poco interés mostrado por el propietario en conservarla-; a qué jurisdicción se someterían las posibles controversias; la reserva por parte del propietario del ejercicio de las acciones que le correspondan para recuperar su propiedad; etc.

En definitiva, se trataría simplemente de reconocer una realidad -la okupación de una determinada vivienda- y clarificar dónde empieza y dónde termina la responsabilidad de cada cual, y poco más. Y aunque el contrato de precario pueda ser una herramienta útil para dar una salida digna a una situación concreta, somos conscientes de que dista mucho de abordar el problema de fondo. Y es que la okupación no ocurre porque sí, sino que responde a una realidad: la existencia de miles de viviendas vacías en nuestros pueblos y ciudades debido a la rapiña de especuladores y bancos, y ante la pasividad -cuando no abierta complicidad con ellos- de las instituciones, incapaces de poner en marcha políticas de vivienda -la titularidad pública y el alquiler social, por ejemplo- que garanticen el derecho a la vivienda para todas las personas.

Y es por eso que, aunque apostamos por la búsqueda de soluciones consensuadas, desde la Oficina de Okupación seguiremos prestando todo nuestro apoyo a quienes decidan dar el paso de okupar una vivienda vacía o ya lo estén haciendo, lleguen a acuerdos con el propietario o no, pues quien se merece todo el rechazo social no es quien okupa sino quien se permite el lujo de tener una vivienda abandonada o especular con ella aun a sabiendas de que tantas y tantas personas carecen de un lugar digno en el que vivir.