

# LOS DERECHOS DE LOS OKUPAS Y LAS OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

EL HERALDO DE ARAGÓN



**ROBERTO MANGAS**  
ABOGADO Y ASESOR  
JURÍDICO DEL CAFMADRID

La ley 12/2023 denominada “por el derecho a la vivienda” persigue proteger a aquellas personas sin recursos que precisan de una vivienda en la que poder residir con sus familias, pero da “kobijo” a aquellos otros que sin permiso de sus propietarios acceden a los inmuebles y lo acaban destinando a algo más que un espacio donde residir, sin el más mínimo respeto a lo ajeno, ya sean estos espacios privativos o comunes.

La comunidad de propietarios cuenta con pocos elementos para poder poner freno a dichos abusos, por lo que es importante conocer y saber emplearlos: sistemas de videovigilancia, llaves de acceso a la finca personales e intransferible o controles de accesos, son herramientas que no todas pueden permitirse ni son la solución definitiva, por lo que de nada servirán si unido a ellas no existe una conciencia vecinal que impida, con su implicación, que personas desconocidas accedan o deambulen por sus instalaciones.

Ahora bien, una vez que han accedido a un inmueble y quedan amparadas por la ley, ¿qué derechos tienen en la comunidad y qué puede hacer esta frente a ellos? Una de las ideas más recurrentes es la de convertir en inhabitable la vivienda, cortando los suministros (generalmente calefacción y agua -dado que el consumo eléctrico es propio del inmueble-). Debe desecharse la idea dado que puede ser considerado una coacción en los términos indicados en el art. 172.1 CP, que establece un castigo de 6 meses a 3 años de prisión o multa de 12 a 24 meses en función de la gravedad de la coacción y los medios empleados.

Por otro lado, es frecuente que soliciten el acceso pacífico a las instalaciones de la finca y al uso de servicios e instalaciones comunes, debiendo la comunidad acceder a tal petición dado que el portal es una barrera que impide acceder sin la llave al lugar en el que se encuentra la que es ya su morada, estando el



**3 años**

de prisión es la pena máxima del delito de coacción que establece el art. 172.1 CP, o multa de 12 a 24 meses en función de la gravedad de la coacción y los medios empleados.

resto de espacios al servicio de sus residentes -condición que estos han adquirido por la toma de posesión del mismo-.

Cuando una comunidad adopte un acuerdo conforme establece el art. 21.1. LPH para privar temporalmente del uso de servicios o instalaciones que no afecten a la habitabilidad a quienes adeuden cantidades, podrá este acuerdo ser de aplicación a los okupas cuyos propietarios se encuentren en dicha situación, salvo que ellos se hagan cargo del pago de dichas cantidades.

Al margen de las medidas indicadas anteriormente, solo cabría a la comunidad instar la acción de cesación indicada en el art. 7.2 LPH como recurso procesal frente a los abusos de los okupantes. Fruto del inicio de un procedimiento de cesación, acabo dictándose la Sentencia 14/2020 de 15 de Enero de la AP Madrid Sección 10ª (Recurso 558/2019), que nos parece relevante por cuanto requería a los okupantes para que cesasen en dichas actividades y desalojasen el inmueble, habiéndose acreditado con el contenido de actas y testificales de vecinos y administrador, que los okupas “*suelen fumar marihuana, dejando las ventanas abiertas;... con frecuencia entran y salen personas de la vivienda, haciendo sonar el telefonillo constantemente;... se reúnen varias personas que hablan en tono excesivamente elevado, poniendo la música muy alta...*”.