



El propósito de este documento, es informar de cómo nos organizamos y cómo asesoramos. Este documento es muy extenso y pretende, a la vez que ayudarnos a no olvidarnos cosas importantes cuando explicamos qué es la asamblea a las personas que acuden por primera vez y para que aprendamos más cosas sobre el proceso de ejecución hipotecaria y así podamos colaborar más en la propia asamblea.

Todas las informaciones que se han recogido están extraídas del libro de Vidas Hipotecadas, sentencias, charlas sobre legal, manuales y webs de distintas PAH's y otras afines, y por la experiencia recogida en cada una de nuestras asambleas.

Estructura del documento:

A- Información del colectivo

1. Qué es la PAHC de Sabadell
2. ¿Cuándo y dónde nos reunimos?
3. ¿Cómo funciona la asamblea?
4. ¿Qué defendemos?
5. ¿Por qué es necesario ser muchas las personas implicadas?
6. ¿Cómo presionamos colectivamente?
7. ¿Qué ha hecho la administración?

B- Consejos para la persona que viene por primera vez a la asamblea

C- Consejos para quien forma la Comisión de Acogida

D- Consejos para quien forma la Comisión de Casos

D- Extras que se irá n aprendiendo

1. Sobre el divorcio y la hipoteca
2. Obra Social
 - Consejos
- Apuntes básicos del documento de Bilbao

COMISIONES ACTIVAS

- ✓ C. Acollida
- ✓ C. Casos
- ✓ C. Externes
- ✓ C. Jutjats
- ✓ C. Accions-Difusió- Recursos
- ✓ C. Obra social
- ✓ Dones de la PAHC



A- Información del colectivo

Quien acude por vez primera a una asamblea*, dispone de una comisión de bienvenida, “Comisión Acogida”, donde allí se recogen los datos relevantes para poder ayudar y asesorar a quien lo necesite. La comisión dispone de una fichas donde la persona cumplimenta con la garantía de que todo lo expuesto en ese documento es de uso exclusivo para la ayuda en la resolución de su caso y de ninguna manera esos datos serán cedidos a terceros.

A partir de aquí se explica qué es la lucha colectiva y qué es la implicación y el empoderamiento.

Entendemos que los primeros días hay nervios y dudas totalmente entendibles e incluso a veces la persona puede marcharse con la cabeza algo saturada de información que desconoce, pero que gracias a la asistencia y a la implicación en el colectivo, toda esa información que a veces nos supera y no somos capaces de filtrar o entender, es parte del proceso y esa sensación de agobio desaparece.

**Como excepción de asistencia directamente a la asamblea están los casos con fecha de desahucio para esa misma semana, en ese caso, se informará a quién modera la asamblea que hay un desahucio para esa misma semana y se le asesorará de manera más inmediata.*

1. Qué es la PAHC de Sabadell

Plataforma de afectadas por la hipoteca y la crisis.

Desde 2009 luchamos por hacer cumplir el art.47 de la Constitución Española.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

2. ¿Cuándo y dónde nos reunimos?

La asamblea se reúne todos los miércoles a las 18:00h en la “La Granja del Pas” en la c/Ramón Albó, nº 1. No solo nos reunimos los miércoles, en la asamblea también se reúnen algunas personas organizadas en comisiones pactadas desde la asamblea diferentes días para llevar a cabo acciones y acompañamientos.

3. ¿Cómo funciona la asamblea?

La asamblea la dividimos en dos grupos:

- Acogida de casos nuevos (Comisión Acogida)
- Asamblea
-

La asamblea se divide en tres partes:

1. **Lectura del orden del día**, novedades de la semana, agenda, organización (aquí se deciden acciones para la semana, no sólo nos reunimos los miércoles).

2. **Novedades de las diferentes comisiones** (podéis apuntaros a participar en cualquiera).

- Comisiones que están ahora activas, Acogida, Externas, Casos, Juzgados, Recursos, Acciones - Difusión, y Dones De La PAHC.



- Comisiones anteriores que debido a la situación sanitaria por el Covid-19, se han quedado en segundo plano y no están activas por ahora son; Ludoteca y Suport.

3. Novedades de casos, exposición de los casos nuevos y preguntas.

Las personas que tienen novedades sobre su caso y las que vengán de acudir por primera vez la semana anterior a la Comisión Acogida, se encontraran una persona en la entrada que les apuntará su nombre para que puedan explicar su caso cuando tengan el turno de palabra en la segunda parte de la asamblea.

En este espacio de tiempo de la asamblea, se debe explicar con más detalle la situación de la propia persona, qué pasos ha dado y que espera de la asamblea. A partir de ahí, empieza el asesoramiento colectivo.

EMPIEZA LA ASAMBLEA

Al empezar se comenta si alguno/a de los presentes es la primera vez que acude a la PAH, que debe pasar por la otra sala y ser conocido por la Comisión de Acogida, donde le abrirán una ficha sobre su caso. En el caso que tenga un desahucio para esa semana, se quedará en asamblea para poder gestionar entre todas la manera de solucionarlo.

Después, se pide que todo el que tenga novedades, coja turno de palabra para después poder comentarlas.

En la asamblea existen unos turnos rotativos semanales de personas voluntarias. Toma del acta, moderación de la asamblea, quien apunta turnos de palabra, quien hacer llegar el micrófono y la persona que apunta los casos en la entrada y además facilita el gel hidro alcohólico y una mascarilla nueva. Por eso se decide en ese mismo momento las personas voluntarias de la semana siguiente.

Quien recoge el acta de lo hablado ese día en la asamblea, después debe pasarla al grupo de correo para que quién no pueda acudir, esté al día de todo lo hablado y acordado.

La persona **que moderará la asamblea** y seguirá los pasos de la orden del día, dará turno de palabra cuando alguien lo solicite. Aquí habrá otra persona **que se encargará de hacerle llegar el micrófono** para poder levantarse y exponer lo que quiera aportar y finalmente estarán presente una o más personas de las distintas comisiones para poder asesorar y que quien acuda pueda hacerlo también en base a aprender de lo que escuchan de los compañeros/as.

Debemos recordar que **la asamblea no es simplemente asistencialismo, es implicación**. Por eso se piden voluntarios/as para estas tareas semanales. La ayuda la damos entre todos y todas quienes forman la asamblea, pero siempre desde la asamblea los miércoles. Nunca en privado a alguno/a de los/as compañero/as, ya que funcionamos con asesoramiento colectivo. Es normal que nos preocupe nuestro caso, pero para eso existe la asamblea y el momento “novedades de casos”.

A partir de aquí se sigue el orden de día y se comentan las novedades de las diferentes comisiones. Al acabar, es cuando las personas afectadas pueden comentar las novedades de sus casos o exponer por primera vez su caso.



4. ¿Qué defendemos?

El derecho a una vivienda digna, a la primera residencia.

Aquellos casos que vayan más allá de la lucha por la primera residencia podemos aconsejar pero difícilmente la plataforma podrá hacer acciones por una segunda residencia. Ello no quiere decir que no luchemos para que no le quiten su primera residencia, pero hay que tenerlo un poco en cuenta.

¿Cuáles son los mínimos que perseguimos para hacerlo?

-La Dación en pago y la Condonación de la deuda.

Es **IMPORTANTE** saber que es...

...la dación en pago:

Es lo que se conoce como “devolver el piso entregando las llaves” y de esta manera cambiamos piso por la deuda total de la hipoteca. Siempre antes de subasta.

...la condonación de la deuda:

Cuando la vivienda ya no es de nuestra propiedad (ya ha sido subastada), en vez de una dación en pago, solicitaremos la condonación de la deuda, o sea, que nos perdonen la deuda que nos haya quedado después de subasta.

...un alquiler social:

Un alquiler acorde a los ingresos que tenemos y las posibilidades de pago de cada familia. Desde la PAH las propuestas siempre han sido que un alquiler social no debe superar jamás el 30% de los ingresos de los arrendatarios.

...detención de los desahucios:

Un lanzamiento, un desahucio o un desalojo. Estas tres palabras tienen algunas diferencias de matices, pero en realidad todas ellas quieren decir lo mismo, que se requiere a los ocupantes que abandonen la vivienda.

-Obra social. Animamos a la ocupación individual de pisos vacíos de bancos y lo hacemos también como colectivo, reivindicado políticamente.

5. ¿Por qué es necesario ser muchas las personas implicadas?

Porque es lo que nos da la fuerza a nivel personal y colectivo. Tenemos más herramientas que los /las abogados/as porque somos muchas más personas y es ese “miedo” el que despertamos en las entidades. Las entidades bancarias no están obligadas legalmente a concedernos la dación, pero estamos consiguiendo muchas y se puede insistir y re-insistir tantas veces como queramos. Después de todo la banca ha sido rescatada con dinero público de los/as contribuyentes.

Es muy importante que no nos sintamos solas, no somos culpables, tenemos que hacernos fuertes para que no nos engañen más (mucho ojo que al pedir la dación no quieran que firmemos carencias o refinanciaciones). No firmar nada hasta que lo revise una persona que entienda del tema y nos asesore.

Las personas cuando vienen por primera vez, no suelen estar tan enfadadas como podrían/deberían estar, sino que se suele estar moralmente abatidos/as, hay una sensación de culpabilidad abrumadora. Antes de la emergencia sanitaria provocada por el Covid 19, se aconsejaba acudir a la Comisión de Suport (apoyo), que era un espacio en el que se podía hablar más allá del caso, de las emociones, que es algo que en la asamblea no nos da tiempo. Actualmente no podemos dar ese servicio, pero siempre hay compañeros/as a las que se puede acudir para poder intentar desculpabilizarse de la situación actual que nos preocupa. Siempre desde la confidencialidad y con la intención de empoderar a la persona para



poder resolver su caso con los mínimos efectos negativos que conlleva un proceso traumático como la lucha por una vivienda digna.

6. ¿Cómo presionamos colectivamente?

- Acompañamientos, acciones y detención de los desahucios.
- Frente a la saturación (porque aunque somos muchos/as, también hay muchos casos) estamos intentando primar los acompañamientos colectivos a los individuales, intentando juntar todos los casos de una misma entidad. Ello no quiere decir que no se hagan casos individuales.
- Ninguna de estas cosas puede ser “a la carta” hay que venir y participar de la asamblea. Siempre salen voluntarios/as para todo, pero es necesario que la gente se implique, que todos/as seamos voluntarios/as para algo, para que se impliquen en nuestro caso es necesario que la gente tenga la sensación que nosotros también vamos a implicarnos en los de los/as demás y que no venimos sólo a resolver nuestro caso e irnos. **Duele muchísimo ver como alguien por quien estás luchando resuelve su caso y desaparece. A la vez que llena de emoción ver gente que resuelve su caso y sigue viniendo y luchando por todos/as.**

A la PAH no solo asisten personas afectadas, también hay simpatizantes con el colectivo o personas que ya tienen su caso resuelto y han entendido el problema social y han continuado participando en la lucha. Se puede empezar por cosas sencillas, como ir a las reuniones de la comisión de apoyo, participar en alguna acción (ir sólo como bulo y ver cómo funcionan), etc. y poco a poco ir tomando una participación más activa.

- Además, están en curso procesos de negociación colectiva con distintas entidades. Esto quiere decir que los/as afectados/as de toda Catalunya, de una entidad concreta, se reúnen y tratan de establecer unos negociadores para todos los casos. El proceso puede ser distinto para cada entidad, ya que se organizan independientemente unos de otros. Estas negociaciones no pueden suplir ninguno de los otros pasos que ya hemos comentado hasta el momento.

Para participar de estos procesos debes, a través de la asamblea, descubrir quién es el delegado/a de tu entidad y una vez entregada la documentación que se te comente - puede ser distinta según cada proceso- se te añadirá a esa negociación.

La creación de nuevos grupos de negociación colectiva debe tramitarse siempre a partir de una reunión de PAH's catalanas, para que todo el mundo esté informado y se realice de forma nacional y conjunta.

7. ¿Qué ha hecho la administración?

Miembros de la PAHC de Sabadell, que pertenecen a la Comisión de Externas, son las responsables de tener una línea activa y abierta de comunicación y negociación con el ayuntamiento, donde de forma periódica asisten a esas reuniones oficiales para, en muchos casos, evidenciar la falta de recursos y aplicaciones de leyes por parte del ayuntamiento en la defensa de los ciudadanos/as.

Esta comisión es esencial para poder informar de forma directa a nuestros/as representantes en las instituciones el problema habitacional de nuestro municipio y de los/las ciudadanas que tienen casos abiertos y encallados en Servicios Sociales esperando una solución habitacional.

Mociones en los ayuntamientos

A instancia nuestra el ayuntamiento de Sabadell insta al estado a modificar la ley hipotecaria con la finalidad de regular la dación en pago y adoptar las medidas necesarias para evitar los desahucios por motivos económicos y garantizar el derecho a la vivienda (el documento entero se puede leer en la web).



Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (Buenas Prácticas)

Es un decreto que hizo el gobierno conocido como “Código de Buenas Prácticas” en el que en cierta manera se quiso poner normas a la dación en pago para aquellas personas que se encuentren bajo unos determinados criterios. Si la entidad nos dice que como no entramos dentro de estos criterios no nos concede la dación debemos seguir insistiendo. Hasta ahora la dación no estaba reflejada en ningún sitio y la conseguíamos, y vamos a seguir presionando para conseguirla.

Muestra de que se puede seguir presionando más allá de este decreto es que entidades como CX han ampliado los requisitos de este decreto para tener una “normativa interna” referente a daciones en pago.

Se refleja;

- * Que todos los miembros de la unidad familiar (cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los/as hijos/as con independencia de su edad que residan en la vivienda) carezcan de rentas derivadas del trabajo o actividades económicas (esto incluye el paro pero no las ayudas familiares).
- * Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- * Que éstos carezcan de cualesquiera otros bienes suficientes para hacer frente al pago de la deuda, sea cual sea la forma.
- * Que si existen avales deben cumplir también todos los puntos anteriores.
- * Que el precio de adquisición de la vivienda, en Sabadell, sea 150.000€ o menos.

Suspensión de desahucios y de lanzamientos, y compensación a los arrendadores

¿Me pueden desahuciar durante el Estado de Alarma? NO.

Con el objetivo de que nadie quede fuera, el Gobierno ha regulado determinadas protecciones a aquellos colectivos que por su vulnerabilidad puedan ser objeto de desahucio.

Se suspenden los desahucios hasta la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

¿A quiénes no se les puede desahuciar?

A quienes paguen un alquiler / una renta y se encuentren desempleados debido a la crisis del Covid-19, a quienes haya sufrido un ERTE, a quienes hayan visto reducida su jornada por cuidado de niños o personas mayores y a quienes se vean afectados por otras circunstancias que supongan una pérdida sustancial de ingresos.

<https://www.mscbs.gob.es/ssi/covid19/desahucios/home.htm>

Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-16824



Todos deben cumplir estos 4 requisitos:

- * Conjunto miembros unidad familiar no supere 19.164€ euros brutos anuales
- * La casa que vayan a ser desahuciados debe ser la única vivienda en propiedad.
- * La cuota hipotecaria debe ser superior al 50% de los ingresos.
- * Debe haberse producido una alteración significativa de las circunstancias económicas, lo que el decreto cuantifica en esa carga hipotecaria (porcentaje sobre el total de ingresos) se haya multiplicado, al menos, por 1.5 en los últimos 4 años.

Y además MÍNIMO UNO de éstos:

- a) Familia monoparental con dos o más hijos menores a cargo
- b) Familia numerosa según legislación actual. (3 hijos menores) hay varias excepciones
- c) Unidad familiar con un menor de menos de 3 años.
- d) Unidad familiar con alguno de sus miembros con una discapacidad +33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite para trabajar de forma permanente.
- e) Unidad familiar donde el deudor hipotecado se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo. (Las ayudas familiares o Prepara't no cuentan)
- f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge, por vínculo de parentesco de hasta tercer grado (hasta bisabuelos, bisnietos, sobrinos, tíos) y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a la legislación vigente, en el caso de que la vivienda que van a desahuciar sea la vivienda habitual.

Todo se tiene que acreditar: rentas de 4 últimos años, 3 últimas nóminas, certificados INEM, certificados seguridad social, Padrón, certificado de cualquier ingreso, ayuda, Pirmi, libro familia, certificado minusvalía, etc

B- Consejos para la persona que viene por primera vez a la asamblea

La primera vez que se acude a la PAH le recibirá la Comisión de Acogida, no irá directamente a la asamblea. EN otra sala, la Comisión de Acogida, le dará una ficha para que rellene y la Comisión de Casos conozca la situación.

Ese día es para que conozcan el funcionamiento del colectivo y transmitirles que estamos para ayudarles, pero no podrán exponer su caso de manera extensa hasta la próxima semana que es cuando se les invita a venir a la asamblea y tendrán su espacio de tiempo para explicar todos los detalles. La explicación del propio caso no debe hacerse NUNCA individualmente.

Cuando ya acuden a la asamblea, deben aportar la documentación que crean relevante de su caso, también ya sabrán que funcionamos con el asesoramiento colectivo y que disponen de su tiempo en la segunda parte de la asamblea. El tiempo empleado ese día ahí es de alta calidad y deben saber que puede alargarse la hora de salida de la asamblea, entendiéndolo que hay muchas personas afectadas que también vienen con su propio caso y necesitan su propio asesoramiento.

C- Consejos para quien forma la Comisión de Acogida

La Comisión de Acogida dispone de un documento que sirve de guía para una correcta bienvenida al colectivo y que puede pedirse a la misma comisión para poder asesorar mejor.

Debemos explicar a todas las personas que acudan cómo funciona la PAH, qué es la lucha colectiva y la implicación. (Documento de Bienvenida)

En el caso que acudan pocas personas la primera vez:

1-Es muy importante que las fichas que se entregan para que rellenen con sus datos para la Comisión de Casos, esté debidamente cumplimentada. Sino la Comisión de casos no tendrá forma de contactarles si es necesario, o de hacernos una idea de que casos nos están llegando.

2- Seguidamente dejaremos un espacio para que nos cuente por encima su caso ya que podemos agilizar que se descarguen algún documento necesario para que la semana siguiente cuando acudan a la asamblea, poder contar qué pasos han podido adelantar esa semana.

Recordamos que el primer día que vienen, no se hará asesoramiento de los casos, nunca el primer día desde la Comisión de Acogida y nunca sin presencia de la asamblea. Se debe informar que la semana próxima acudan con toda la documentación posible a la asamblea y será ahí donde podrán explicar todo con más detalle.

3- La persona que viene por primera vez a Comisión de Acogida trae notificación de desahucio:

- Si hay alguna persona que llega con desahucio para esa misma semana, debemos informar a la asamblea, poniendo su nombre en la lista de turnos “novedades de casos” para que comunique el día y hora del desahucio y podamos actuar de forma colectiva para su paralización.
- Se le abre la ficha igual pero pasa directamente a la asamblea a exponer su caso cuando tengo su turno de palabra.
- Si la fecha de desahucio no es para esa semana, se les invita a venir la asamblea de la semana siguiente con todos los papeles que pueda aportar referente a su caso.
- La gente que tenga la carta de los 20 días y no tenga fecha, debe acudir la próxima semana con la documentación oportuna y explicar su caso.

Es muy importante insistir en que la PAH no para desahucios a la carta, por eso deben asistir a las asambleas e implicarse.

D- Consejos para quien forma la Comisión de Casos

Ideas por si hay muchos casos nuevos:

- Juntar a la gente según el punto del proceso de ejecución hipotecaria en el que se encuentren. En asamblea ya se les ha contado todo el proceso, así que todos deberían ser capaces de clasificarse según.

“A. No han dejado de pagar o hace menos de tres meses que han dejado de pagar”,

“B. Ya han recibido el Buro fax o el tocho”

“C. Tienen fecha de subasta o de desahucio”

“D. Otros que no encajen, como ocupaciones u otros”.

Cada grupo debe tener una persona asignada de la asamblea, así la explicación partirá del a base en el punto de que se encuentre el grupo de afectados/as.

Obviamente esto puede generarnos ajeteo, pero hay que recordar que somos nosotros quien llevamos la sesión.

Si necesitan que la comisión de casos rellene el documento de dación o de condonación nos pueden traer el tocho o darnos estos datos: Nombre completo de todos los titulares, DNI o NIE, dirección de



contacto y del piso en cuestión (si no es el mismo) y entidad bancaria. Sería ideal también tener el precio total de la hipoteca y el precio de tasación en caso de subasta. ES MUY IMPORTANTE que si la Comisión de Casos tiene que hacer la ficha quede bien anotado y destacado lo más relevante.

Debemos tener en cuenta que es lo que hay en su escrito (en el que les damos para que se lean en casa). Insistirles a ellos en que deben volver a leérselo para asimilar todo lo que se les cuenta.

E- Extras que se irán aprendiendo

1. Divorcio

En caso que tras el divorcio se decida que uno de los miembros de la pareja se queda con el 100% de la vivienda se debe saber si estamos casado en régimen de separación de bienes o gananciales.

Si nos hemos casado en Catalunya lo más probable es que estemos bajo régimen de separación de bienes.

- Estamos casado en régimen de separación de bienes, o somos pareja debemos hacer una extinción del condominio ante notario donde uno de los miembros se adjudique el 100% de la vivienda.

- Si se trata de régimen de gananciales se puede liquidar la sociedad de gananciales ante notario y adjudicándose a uno de los dos o por vía judicial en que se liquide esta sociedad de gananciales.

Aunque estos sean los pasos a seguir no significa que ambos miembros de la pareja queden libres de cargas en caso que quien se adjudicó la vivienda deje de pagar. El banco seguirá queriendo cobrar de ambos ya que en ningún momento habremos dejado de ser deudores del préstamo hipotecario.

La única solución radical es cancelar el préstamo hipotecario y constituir un sustitutivo donde sólo conste el miembro que se adjudica la vivienda. El principal problema para ello es que el banco acepte reducir las garantías y las costas que ello puede generar. Y que difícilmente nos lo aceptará si ya hemos entrado en una situación de impago.

2. Obra social la PAH

La campaña persigue la reapropiación ciudadana de aquellas viviendas vacías en manos de entidades financieras fruto de ejecuciones hipotecarias y “Banco malo”.

- Ocupación de piso vacío de entidad bancaria
- Ocupación de bloques vacíos por parte de la PAH

Consejos en caso de ocupación

Para saber más de cómo debe ser un proceso para ocupar de “la mejor manera posible” y poder aconsejar sobre ello deberíais leer:

- “guía-de-ocupación-para-hogares-sin-techo” (de Bilbao)

“ManualOkupacion1aEd” (de Madrid)

Se pueden encontrar en: <http://okupaziobulegoa.blogspot.com.es/p/guia-de-okupacion.html>

O en enlace acortado: <http://bit.ly/UiJqbA>

Normas jurídicas: El fenómeno okupa desde la perspectiva del Derecho Penal.
<http://bit.ly/iCXfmZ>

Apuntes básicos del documento de Bilbao

- Buscar vivienda

Informarse bien de la situación de la vivienda.

En el **registro de la propiedad** podemos solicitar una **nota simple** para tener más información. Como de quien es la propiedad. Aunque el registro de la propiedad debe ser público pueden argumentar que no tenemos un *interés legítimo* para tener la información que queremos, podemos poner excusas como decir que ya vivimos allí o que queremos alquilarla. Por ello debemos intentar no pedir información de todo un bloque, sólo de una de las viviendas. Puede quedar constancia de nuestra consulta durante 3 años., pero ello sólo prueba que en algún momento hemos querido saber sobre el estado de la propiedad, que por sí no implica ningún delito.

- Momento de la ocupación

Siempre será mejor no forzar cerraduras. Ser silencios y tras entrar cerrar bien todas las posibles entradas. Si viene la policía seguramente harán un atestado policial de ocupación y contactarán con el propietario. Para que la policía pueda entrar legalmente necesita una orden firmada por un juez, nunca se les debe dejar entrar.

Si hay despliegue policial puede que tengan una orden de desalojo firmada por el juez de guardia.

- Los días siguientes

Siempre debe haber alguien en casa durante los primeros días, es tu domicilio y tienes derechos.

Después de un desalojo, si se rompe el precinto de la policía para volver a entrar, se considera desobediencia a la autoridad.

Ocupación e inviolabilidad del domicilio

Se convierte en nuestro domicilio y el domicilio es inviolable. Se necesita de nuestro permiso u orden judicial para entrar. Quizás convenga fijar un cartel con esta advertencia legal en la puerta sobre inviolabilidad para que se sepa que eres consciente de tus derechos.

Artículo 18.2 de CE "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"

Consejos en caso de identificación

Sólo la policía puede identificarte, si no llevas documentación pueden trasladarte a comisaría, pero no estarás detenido. Juegan con la intimidación, el desconocimiento y el miedo.

Recuerda que no tienes que contestar a sus preguntas. Sólo se declara ante el juez.

- Orientaciones legales. El proceso puede ir por tres vías (no todas excluyentes entre ellas).

- Procedimiento penal

Tipifica como delito la ocupación de inmuebles en situación de abandono. El proceso: La propiedad interpone una denuncia. 2. el juzgado abre expediente y lo pasa a fiscalía para que actúe 3. El expediente vuelve al juzgado: Pueden citarnos a declarar, decretar el desalojo cautelar si existe peligro de derrumbe (u otros), o archivar el caso, o celebrar un juicio oral.

- Procedimiento civil

Se juzga la estancia sin contrato en la casa. Es imposible de ganar, pero aun así no se puede desalojar hasta que no exista una sentencia.

- Procedimiento administrativo

Si la propiedad es pública.



- Ocupación y empadronamiento

Para el juicio podría ser importante obtener el padrón, en que una administración pública nos reconoce que vivimos allí. Además, el padrón te da acceso a

- Ocupación y contrato de precario

Es la firma entre propietarios y ocupas. El precario o la cesión de uso de vivienda hasta que el propietario tenga un proyecto real y efectivo para dar uso a la vivienda. Este contrato ayuda a clarificar, asumir y repartir responsabilidades: quién debe hacerse cargo de qué gastos, quién es responsable de los daños a terceros, etc.

“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.