Cómo optimizar los recursos y minimizar los tiempos en la recuperación de inmuebles.

El plazo de recuperación de la posesión de inmuebles es, probablemente, uno de los puntos más importantes para las empresas que se dedican a la gestión de activos inmobiliarios, por ello, planificar una estrategia específica de recuperación que evalúe (i) qué instrumentos procesales escoger y (ii) el sentido de las resoluciones judiciales en cada territorio es la clave para optimizar los resultados.

Lo cierto es que el ordenamiento jurídico brinda varias herramientas, y escoger bien entre esas herramientas puede minimizar los plazos de recuperación de la posesión de inmuebles. En los casos de ocupación de un inmueble sin título, es decir, ante los denominados "*okupas*", el Código Penal y la Ley de Enjuiciamiento Criminal nos ofrecen tres posibilidades que pueden resultar muy adecuadas para reducir tiempo y costes de tramitación en comparación con el juicio civil de desahucio por precario. Veamos tales posibilidades:

1. La recuperación del inmueble a través de la legítima defensa.
2. La iniciación de un Juicio Rápido.
3. La solicitud de una medida cautelar con la querella.

1. La recuperación del inmueble a través de la legítima defensa.

La recuperación de un inmueble en el mismo momento en el que se está ocupando de manera ilegítima, sin emprender mecánicas procesales, es posible bajo determinadas circunstancias. Veamos el siguiente supuesto:

> "*Una persona manipula la cerradura de una vivienda propiedad de una entidad bancaria, la cambia, y seguidamente sale de la misma a comprar útiles para limpiar la vivienda y convertirla en morada. Los vecinos, alertados por los ruidos en una vivienda que debe estar vacía avisan al administrador de la comunidad y éste a los representantes de la entidad propietaria que, tras comprobar que la vivienda está vacía, (i) contratan a un cerrajero y (ii) piden*

al presidente de la comunidad que bloquee el acceso al edificio mientras llega dicho profesional, que (iii) procede a cambiar la cerradura en cuanto llega."

En este caso, el representante de la entidad bancaria realiza una serie de actos que tienen por finalidad recuperar la posesión de la vivienda que estaba siendo objeto de perturbación, esta actuación contendría en sí misma una causa de justificación de legítima defensa de bienes ajenos del artículo 20.4 del Código Penal frente a la comisión de un hecho delictivo. No podrá, por tanto, considerarse tal conducta como un delito de coacciones cometido por parte de quien está defendiendo un bien jurídico bajo su condición legal y funciones de representante legal de la entidad propietaria[1].

Siempre que nos encontremos ante esta situación, debemos actuar con la máxima cautela, comprobar que la perturbación ilícita acaba de producirse y que la vivienda está vacía.

2. La iniciación de un Juicio Rápido.

Si estuviésemos ante un caso en el que se está ocupando o se acaba de ocupar el inmueble, pero el ilegítimo ocupante no abandona la vivienda como hacía en el supuesto anterior, tenemos la posibilidad de iniciar un procedimiento de enjuiciamiento rápido.

Este tipo de procedimiento es de muy rápida tramitación, tenemos casos enjuiciados en los que en apenas cinco días tenemos acordado y señalado el lanzamiento. Para ello, debemos protocolizar la actuación de los responsables de zona y denunciar el hecho ante la comisaría de policía o el cuartel de la guardia civil más próximo al inmueble, e informar de que la ocupación se está cometiendo en ese mismo momento, lo que requerirá la presencia policial y levantamiento de atestado.

De esta forma, una patrulla debe personarse, entrar en el domicilio ocupado sin autorización judicial (artículo 553 LECrim), detener al ilegítimo y citarle para la celebración de un juicio rápido. En dicho juicio, que podrá celebrarse sin la presencia del denunciado, bajo determinadas condiciones probatorias, se le condenará a la pena prevista en el artículo 245.2 del Código Penal y a abandonar la vivienda bajo apercibimiento de ser lanzado.

[1] Es más, aunque no sea función de los representantes de la entidad propietaria, cualquier persona puede incluso detener al delincuente "*in fraganti*" de conformidad con el artículo 490.2º LECrim.

3. La solicitud de una medida cautelar con la querella.

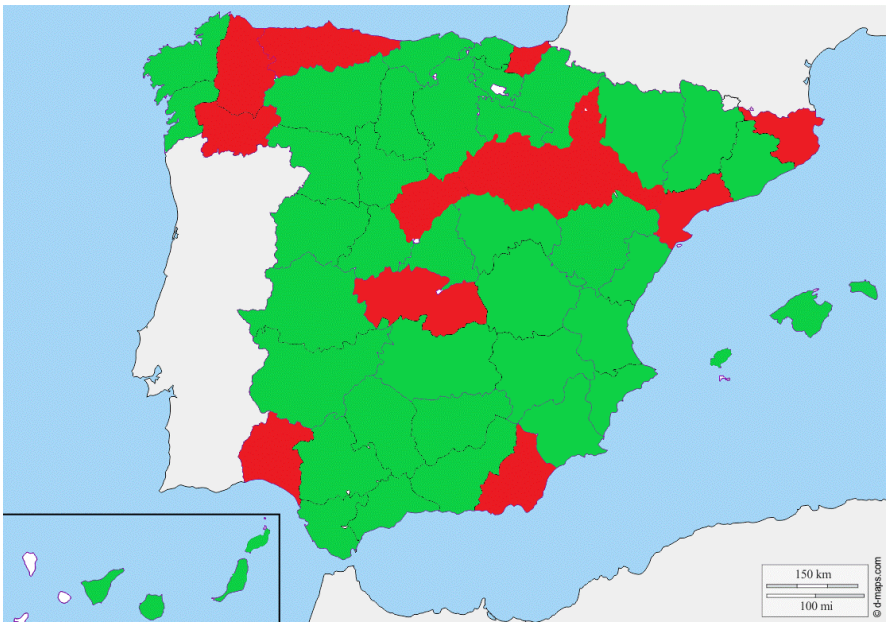
Si no fuese posible ninguna de las soluciones anteriores, ya sea porque el ocupante lleva días en la posesión de la vivienda o porque la policía no le puede notificar la citación para comparecer en el juicio rápido, podemos presentar una querella por la comisión de un delito del 245.2 del Código Penal con una solicitud de medida cautelar.

El artículo 13 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal habilita al Juez de Instrucción como primera diligencia a proteger al ofendido o perjudicado por el delito, y, en este caso, proteger sus derechos reales sobre el inmueble poniendo de inmediato al perjudicado en posesión de este.

Dependiendo de la carga de trabajo del juzgado, esta solicitud suele ser de tramitación rápida y en unos 30 días puede ejecutarse lanzamiento del ilegítimo ocupante. No obstante lo anterior, no todos los Juzgados ni Audiencias Provinciales son proclives a acordar este tipo de medidas cautelares y las decisiones varían sustancialmente entre partidos judiciales. Veamos a continuación en qué sentido fallan las Audiencias Provinciales ante estas solicitudes cautelares.

4. Estudio de las resoluciones más recientes de las Audiencias Provinciales españolas.

En el siguiente gráfico, analizamos qué Audiencias Provinciales suelen acordar las medidas cautelares de desalojo por la comisión de un delito del artículo 245.2 del Código Penal solicitadas por entidades bancarias (en color verde) y cuales no (en color rojo):



5. Conclusión.

En muchas ocasiones, injustificadamente, la vía penal se descarta como medio para obtener la recuperación posesoria, sin embargo, si sabemos utilizarla, es la más rápida y reduce los costes de tramitación, pues, acordado el desalojo, podemos apartarnos del procedimiento y dejar que sea el Fiscal quien reclame hasta la firmeza de la Sentencia la responsabilidad penal y la responsabilidad civil en nuestro nombre.

www.auren.com