

LA RESPONSABILIDAD DE LOS DAÑOS CAUSADOS POR EL “OKUPA”:

RIESGOS E INCENTIVOS EN TIEMPOS DE COVID-19*

*Ángel Carrasco Perera***
Catedrático de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 09 de mayo de 2020

Se examinan las consecuencias e implicaciones de una reciente sentencia que pone a cargo del propietario “okupado” el resarcimiento de los daños causados por filtraciones en el piso inferior que tienen origen en actos vandálicos del “okupa”.

1. Hace apenas una semana publicó *La Ley* como *Sentencia del día* un extracto de la SAP Málaga de 25 abril 2019, por la que se condenaba al dueño de un piso, que había sido *okupado*, a reparar el daño causado al dueño del piso inferior por filtraciones de agua causadas por la rotura y levantamiento de las cañerías llevados a cabo por la banda okupante. Según la Sala, se trata de un supuesto evidente de responsabilidad objetiva que no requiere que se pruebe un negligente cuidado de parte del dueño. La sentencia merece atención, porque sus consecuencias se expanden más allá del problema bilateral de dos vecinos de un inmueble.

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social” del que soy Investigador Principal con la profesora Encarna Cordero Lobato y en el marco de la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2019-GRIN-27198, denominado “Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco” (GIPAC) y a la Ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 del que soy Investigador Principal con la profesora Ana Isabel Mendoza Losana, en base a la Propuesta de Resolución Definitiva de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección General de Universidades, Investigación e Innovación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de 10 de marzo de 2020.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-3622-2791>



2. Vamos a reflexionar sobre la solución que pudiera parecer más ajustada a justicia fuera de un contexto social no castigado por el déficit habitacional, la pobreza emergente y el COVID. Después, la contrastaremos con el contexto del mercado de la vivienda.

3. En un tratamiento del problema *sin contexto*, yo no sé dónde encuentra la Sala el fundamento normativo para afirmar el carácter objetivo de esta responsabilidad. Una responsabilidad de este tipo sólo se impone cuando el titular está en condiciones de controlar o poder controlar la agencia de cosas peligrosas de las que él se rodea (vgr. responsabilidad por tenencia de animales) o que él introduce en el mercado (vgr. responsabilidad por productos) o por la actividad peligrosa que practica (vgr. caza). Y aun así con limitaciones, que no son de explicar ahora. Otras responsabilidades “caseras” como la del art. 1910 CC (cosas que se tiran a la calle desde las ventanas) no son objetivas, y no derivan de una supuesta peligrosidad de las casas de vecinos, sino que solucionan un problema de incertidumbre irresoluble de la causación individual. Por cierto, si en el piso habita una cuadrilla de okupas, el “padre de familia” que responde a efectos del art. 1910 no es el dueño “ocupado”, sino el jefe o jefes de la tribu okupante. Digo esto porque, en un esfuerzo de imaginación, todavía se podría pensar que las filtraciones son una especie no muy distintas del resto de cosas que de una casa pueden ser arrojados o vertidas por las ventanas.

5. A lo mejor habrá que hacer responder al propietario “ocupado” por negligencia ordinaria. Pero su conducta es una pura abstención, y el desafortunado dueño no se halla en posición de garante respecto de sus vecinos como para hacer nacer en su cabeza un deber de cuidado de evitarles los daños que el salvajismo del okupa le ocasione indirectamente cuando destroza cosas del primero. Una cosa es la existencia de un deber de cuidado de evitarle goteras y filtraciones que tienen origen en la casa propia poseída o vacía y otra distinta que tenga el deber de cuidado de hacer inviables las conductas dolosas de terceros. Si la lógica de la Sala fuera concluyente, también respondería el propietario ocupado cuando la tribu okupante aprovechase que estaba allí bien instalada para lanzar una *razzia* contra el piso de abajo y robarle las puertas con sus pomos. No existe respecto de los vecinos ninguna norma de diligencia que se infrinja por el propietario que tiene la mala suerte de ser asaltado por okupas. Casi pudiera haber pasado lo mismo en una casa de vecinos donde un piso es asaltado por ladrones por no disponer (es el único que no dispone) de un dispositivo de alarma, y en el robo con violencia destrozan grifos y cañerías, produciendo filtraciones que dañan al de abajo. Ningún propietario de pisos está hoy sujeto a un específico deber de cuidado para evitar que terceros delincuentes asalten su vivienda y causen daños que repercutan en el propietario vecino y que este deber de cuidado exija la instalación de alarmas con ese fin.



6. Ahora vamos al contexto. Se okupan las casas que están vacías y están vacías porque sus dueños habitan en otro lugar. ¿Y por qué tiene un sujeto un piso vacío? Se dirá: es claro, porque es un especulador que compra para alquilar o revender. Pero si estuviera alquilado, no sería objeto de ocupación. Es, pues, un especulador que no alquila, contribuyendo a una situación social de déficits y carestía de vivienda, entre cuyas explicaciones el acaparamiento no es la menor. La okupación sería una sana contingencia social que por azar se ha revelado beneficiosa porque actúa extremando los incentivos de los dueños desocupados a sacar sus casas al mercado. La situación debe ser socialmente muy preocupante, cuando la suspensión indefinida de desahucios que ha instaurado el RD 11/2020 va a convertir prácticamente a todo arrendatario pobre en *okupa* oficializado que ni paga renta ni tiene otras obligaciones. Y algunos temen que la “solución habitacional inmediata” con que amenaza la Orden TMA 226/2020 pueda ser la entrega inmediata de viviendas vacías a las bandas menesterosas de okupas.

7. Se produce en este momento un conflicto de incentivos y desincentivos a la puesta en el mercado de viviendas vacías. El Gobierno llega (o llegará) a amenazar a los propietarios de viviendas vacías con una confiscación *tout court* y con una entrega de la tierra prometida a las hordas de okupas. Pero, de otro lado, el propietario está muy temeroso en tiempos del COVID de las medidas que está tomando y puede seguir tomando el Gobierno: paralización de desahucios, moratorias, condonaciones parciales, prórrogas extraordinarias. Y es lógico, porque estamos hablando del votante natural del socio de gobierno, lo que pone a Sánchez en la tesitura de mirar a otro lado para no provocar la crisis de gobierno.

8. No vamos a doblegarnos al contexto, ni, en función de la “solución habitacional inmediata”, hacer al propietario responsable de los daños a terceros causados por vandalismo del okupa. Pero, de hecho, el contexto delimita el perímetro de nuestra respuesta. Hoy, más que nunca, una casa vacía es una casa con riesgo de okupación, que, cuanto más tolerada por el Poder público, más descarada, autosuficiente y violenta. No es que el propietario “especulador” tenga que soportar el coste reflejo de su voluntad de acaparamiento. Simplemente, la tenencia de una casa vacía es una detención de cosas peligrosas. Una casa vacía hoy crea específicamente el riesgo de ser okupada. Y la okupación no sólo afecta al título de quien posee, sino que se externaliza en cutrez y violencia contra el colectivo del edificio. Como este riesgo existe en el ambiente, el propietario que deja sin amo la casa vacía incrementa con su acto un riesgo extraordinario, que con carácter *típico* y no *ocasional* va a convertirse también en daño de vecinos (en efecto, arrancar cañerías y otras conductas dañinas es la conducta previsible del okupa). Creo que es mejor el derecho del vecino inundado que el del vecino okupado. El primero apenas puede adoptar una estrategia que le permita precaverse del daño. El segundo puede alquilar la casa. Y en el estado presente de los valores sociales que pueden ser aceptables



no es uno de ellos el de *presentar como excusa legítima de no exigibilidad que el Gobierno está regulando el asunto COVID de forma muy poco favorable a los arrendadores*. Piense en positivo. Es cierto que te vas a poder encontrar con que el Gobierno no te deje echar al arrendatario que no paga. Pero tampoco están las cosas hoy como para que puedas buscar un desahucio del okupa que tampoco te paga.