

MEDIACION EN VIVIENDA OCUPADA

MEDIATION IN SQUATTED HOMES

Carlos Peiró Ripoll

Psicólogo. Mediador familiar y social.

Coordinador del programa Viviremos (Alteba). España

coordinador@viviremos.org

Resumen: La mediación ha resultado un proceso útil para un gran número de conflictos. En relación con la problemática de vivienda está sirviendo de vía para resolver una amplia gama de tipologías de problemas. Uno de los más acuciantes es el referido a vivienda ocupada ilegalmente en España. Por su idiosincrasia es difícil conocer el número de viviendas que actualmente están ocupadas ilegalmente, pero sin duda supera la cifra de decenas de miles. Desde la filosofía y práctica mediadora un equipo interdisciplinar ha creado una metodología útil, específica y resolutoria para fijar acuerdos entre la entidad financiera propietaria de las viviendas y las familias ocupadoras satisfaciendo las legítimas demandas de los primeros y cubriendo las necesidades de vivienda de los segundos.

Abstract: Mediation turned out to be a useless process for a great number of conflicts. Concerning the problems of housing, it is being used as a way to solve a wide range of types of problems. One of the most urgent one is illegal squatting of homes in Spain. Due to its idiosyncrasy it is difficult to know the number of homes that are being illegally squatted, but, no doubt, it accounts for more than tens of thousands. Based on the mediation practice and philosophy, an interdisciplinary team has created a useful, specific and resolution-centered methodology to set agreements between the financial institutions owning the properties and the occupying families, thus satisfying the legitimate demands of the former and the housing needs of the latter.

Palabras clave: mediación, vivienda ocupada, banco, alquiler, exclusión

Key-words: mediation, squatted homes, bank, rent, exclusion

Introducción

Es probablemente la primera vez que una entidad financiera adopta la medida de instrumentar el problema de sus viviendas en propiedad, utilizando recursos privados de carácter exclusivamente social. La petición de que un grupo de mediadores sociales con un procedimiento y metodología completa diseñada expresamente para ello, responde a una nueva sensibilidad en relación con los problemas de vivienda que se vienen dando en nuestro país en los últimos años.

Desbordados por el alarmante aumento de los casos de ocupación de viviendas, los bancos están decidiendo adoptar otro tipo de medidas extrajudiciales para abordar la problemática que supone esta realidad. Y no solo por el número de viviendas afectadas es por lo que están llevando a cabo estas actuaciones, sino también por los efectos corporativos que para su imagen pública están teniendo las habituales imágenes en los medios de comunicación, en los que se lleva a cabo un lanzamiento de vivienda, tanto si es un desahucio como un desalojo.

Los datos del CGPJ sobre los delitos tipificados como «usurpación de la propiedad» (http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder_Judicial/Consejo_General_del_Poder_Judicial/Actividad_del_CGPJ/Memorias/Memoria_Anual/Memoria_anual_2012) en relación con los procedimientos judiciales realizados en España en los últimos años es espectacular, y son una clara muestra de un problema que ha hecho agudizar las propuestas para intervenir ante un problema que alcanza niveles macrosociales por el gran número de personas a las que afecta.

Dentro de este nuevo marco, se ha ido abriendo camino una forma nueva de plantear medidas encaminadas a resolver los problemas creados, y así se han ido pensando vías muy próximas a la mediación para encarar extrajudicialmente estos problemas, que sin ser estrictamente mediaciones si adquieren su filosofía, muchos de sus métodos y herramientas.

En este primer artículo se recogen diferentes aspectos relacionados con la actividad desarrollada por un equipo de mediadores sociales creado por la empresa Alteba Servicios Inmobiliarios dentro de su programa «Viviremos», de acción social, a lo largo de los últimos meses del pasado año y los del actual 2.013.

El programa ha consistido en una intervención social en todo el territorio nacional, mediante procedimientos de mediación y medidas extrajudiciales, en más de mil viviendas de diferente tipo y calidad, todas ellas ocupadas ilegalmente.

Un equipo formado por 14 profesionales, procedentes del ámbito de la psicología, el derecho, el trabajo social y la economía, especializados en su mayoría en la resolución de conflictos, tras recibir la formación específica en la metodología a aplicar, y con la ilusión de facilitar nuevas vías de solución a una realidad acuciante, fueron los encargados de llevar a la práctica esta novedosa manera de encarar los conflictos de vivienda en España.

Objetivos.

El objetivo principal de la mediación en vivienda ocupada es realizar un proceso a través del cual los intereses de la propiedad y las necesidades de las personas que viven en el inmueble confluyan en un acuerdo que dé lugar a la finalización del conflicto por vía no judicial.

Como objetivos secundarios se podría destacar que la propiedad obtiene una información cierta y verídica de las personas que permanecen en la vivienda, y sus realidades, intereses y expectativas. Igualmente se puede decir que para los ocupadores se abre la posibilidad de romper la situación de ilegalidad en la que están incurriendo por la ocupación, y de normalizar y regularizar sus circunstancias vitales.

Se debe destacar que, en los casos en que el proceso concluye con un contrato de alquiler, a través de la mediación se está contribuyendo a paliar una de las problemáticas más agudas de miles de personas que, como consecuencia de

la crisis económica e inmobiliaria, están padeciendo severas dificultades en su modo de subsistencia.

Desarrollo.

Primera fase:

Desconociéndose, en un primer momento, la identidad de las personas que habían efectuado la ocupación, se toma contacto con esta población, se recogen los datos necesarios para la intervención, y se realizan propuestas efectivas y documentadas a la entidad financiera para resolver el problema.

En una primera fase, y dadas las especiales características técnicas en que los inmuebles son catalogados, se dedicó más tiempo y esfuerzo de lo previsto en la correcta ubicación de cada uno de los inmuebles que componían en proyecto. Así, la primera parte de la intervención consistió en un sucesivo flujo de intercambio de información para localizar de forma adecuada cada una de las viviendas, utilizando toda aquella documentación útil para dicho fin (escritura de compra-venta, diligencia de posesión, autos judiciales, estudios de tasación, etc.)

Segunda fase:

Es sin duda la más delicada de su desarrollo, es la toma de contacto con la población ocupadora, a la que hay que presentarle el programa, explicarle los motivos e intenciones de la actuación, y vencer los obstáculos en la consecución de los objetivos a lograr. Al respecto, conviene mencionar, que la ocupación de una vivienda de propiedad ajena es un delito tipificado en el código penal, que puede llegar a suponer penas importantes para quienes la realizan, y, por lo tanto, la intervención que se lleva a cabo es con personas en una situación personal, que emocionalmente puede estar alterada por esta circunstancia.

Esta segunda fase se compone de tres partes diferenciadas: la primera, es el mismo contacto, la recogida de información necesaria para continuar el proceso y su autorización para llevar a

cabo la mediación con la entidad financiera que se trate; la segunda, consiste en las deliberaciones y comunicaciones entre las partes así como la entrega de la documentación que acredite la situación de los ocupadores, intermediado por el agente, en que se van sondeando las posibles soluciones; y, por último, la tercera, es la formalización final del acuerdo.

1 Lo más destacable es la acogida o el rechazo de los ocupadores de la propuesta de mediación. Es de entender que estando en una situación de ilegalidad por la ocupación, no siempre es aceptada la opción de resolver el conflicto por la vía del diálogo, derivado por las consecuencias legales de identificarse sin ser agentes de la autoridad, y/o por el efecto emocional de «sentirse descubierto» por la presencia del mediador.

Desde un punto de vista mediador es esencial informar y orientar a los «núcleos ocupadores» sobre la importancia del salto cualitativo que supone para sus vidas, en muchos aspectos básicos, pasar a través del presente proceso, de una situación de ilegalidad y riesgo penal a otra de una legalidad normalizada.

Igualmente, la principal dificultad estriba en superar la natural desconfianza del ocupador hacia el banco, pues la entrega de documentación personal supone ofrecerle datos de identificación completos que pueden implicar las consecuencias penales mencionadas.

2 Posteriormente, en la etapa de negociación propiamente dicha, las diferentes posiciones de poder que tiene cada parte en este contexto específico, son sucesivas minas que el mediador debe tratar de ir evitando para situar el marco de trabajo en la vía extrajudicial planteada, donde cualquier desliz de las partes adopta la forma de amenaza velada, chantaje hacia el contrario, o engaño, pudiendo cualquiera de ellas por sí misma dar al traste con el trabajo.

Siendo concisos, con la propiedad hay que tratar de hacer entender, cuando se presentan estas circunstancias que, normalizar la situación de los ocupadores no es generar un beneficio como consecuencia a una acción delictiva, sino de dar una cobertura legal a un problema de vivienda que le ha sobrevenido a una parte importante de la población con menos recursos.

Respecto a los ocupadores es imprescindible que el acto de «empoderamiento» que supone ocupar una vivienda cuya propiedad no les corresponde, no se perpetúe en una forma de tratar a la otra parte que interviene en términos de forzarla, amenazarla o condicionarla en la negociación.

3 La tercera parte, la del acuerdo final, las cláusulas en las que se establece este, son nuevamente objeto de recelo entre las partes, haciéndose especialmente importante la adecuada pormenorización de todos y cuantos aspectos se quieran y deban reflejar.

Tercera fase:

Finalmente, la fase final se encarga del análisis, estudio y conclusiones del proyecto efectuado. Los datos estadísticos, las tipologías encontradas, las vías de solución planteadas, y los éxitos y fracasos a los que se ha llegado, deben analizarse pormenorizadamente en relación con las variables con las que se ha estado trabajando, tales como tipo de inmueble, características del/los ocupador/es, ubicación geográfica, etc. Un profundo y adecuado análisis de todo ello ofrece nuevas perspectivas útiles para concluir una memoria completa del proyecto.

Mediación diferencial.

La mediación en vivienda ocupada tiene implícitas algunas características diferenciales de la mediación clásica que conviene sean subrayadas:

- Diferida. No se produce en un solo espacio físico, ni convergen en un mismo tiempo las personas implica-

das en el conflicto. El mediador, en este sentido, no solo es quien realiza los contactos correspondientes al proceso, sino que también es el comunicador imprescindible hacia las partes. Normalmente las partes solo se llegan a ver en el momento de la firma del acuerdo.

- Equiparación. La realidad de las partes, en cuanto a sus posiciones de poder, está claramente diferenciada, siendo la entidad financiera la que tiene mayores posibilidades en tanto en cuanto tiene la propiedad del inmueble y la ley de su parte, y la posición de poder del ocupador solo se apoya en el hecho tácito de ocupar físicamente el inmueble.
- Emocional. La percepción del problema por ambas partes está muy diferenciada, pues el ocupador suele ser una persona o grupo de personas cuyo objetivo en la ocupación es básico y de subsistencia, con las consecuencias emocionales que ello conlleva, y, en cambio, la de la entidad financiera es de carácter puramente patrimonial. Los elementos emocionales presentes en los ocupadores se trabajan desde la acogida y respeto a su proceso, por parte del mediador, y en la contención de los desbordamientos que se puedan producir.
- Soluciones. Las alternativas a la ocupación que se pueden manejar en el proceso, por las diferencias de poder existentes, vienen marcadas fundamentalmente por aquellas que la entidad financiera acepte y/o entren dentro del marco de sus actuaciones corporativas, excluyéndose aquellas que no estén en su programa, si bien la gran mayoría de las soluciones consisten en la firma de contratos de alquiler conformes a la ley vigente.

Se pueden destacar como las más habituales: el desalojo pactado, los desalojos con fecha diferida, los alquileres bonificados, los alquileres con contrapartida de arreglo/refor-

ma de la vivienda, o los realojos en alquiler en bolsas de vivienda social de las entidades financieras (Fondo Social de Viviendas)

Proceso de mediación.

La intervención en mediación en vivienda ocupada tiene rasgos distintivos que es muy conveniente tener en cuenta en su aplicación:

- **Estilo.** La diferente situación de *poder* establecida de antemano y previa a la mediación, hace que el mediador deba manejar con un estilo propio de estos casos los procesos de trabajo inherentes a su cometido. Así, es frecuente que el ocupador trate de empoderarse de la mediación mediante formas de entender el proceso a partir del interés que muestra la entidad por resolver el conflicto, dato revelado por el hecho mismo de ser la propiedad quien inicia el proceso, y que se trabaja dándoles a entender la conciencia social que la entidad está demostrando ofreciendo esta oportunidad.

Situar la mediación como forma extrajudicial de resolver el problema y darlo a entender así a los ocupadores en el sentido de formalizar una relación dentro de la legalidad de manera contractual es imprescindible para que el proceso transcurra por los cauces adecuados.

- **Comunicación.** Derivado de la circunstancia de que la comunicación entre las partes recae entre las funciones del mediador, se hace especialmente importante que este se haga depositario de los mensajes que entre ellas se envían en los contactos establecidos, y sea un correcto transmisor del discurso de cada una de ellas.
- **Formato.** Desde un punto de vista aparental, esta mediación podría inscribirse dentro de los parámetros de «conflicto de intereses» tal y como se definen en la metodología conocida como Harvard, dado que hay un parte que necesita una

vivienda para poder vivir, y otra que desea recuperar la propiedad, ya sea por un desalojo pactado sin consecuencias jurídicas para los ocupadores, ya sea mediante la realización de un contrato legalmente establecido, o mediante otras vías que se van abriendo en cada circunstancia concreta y que ya han sido definidas.

- **Obstáculos.** Pese a lo afirmado en el epígrafe anterior, debe de tenerse muy en cuenta que ambas partes se mueven por muy diferentes realidades vitales y objetivos. No siempre, pero generalmente al ocupador le ha motivado ocupar el inmueble una necesidad, la mayoría de las veces imperiosa y desesperada por lograr un techo, es decir, se mueve por necesidades de subsistencia; mientras que la entidad financiera, como uno de los objetivos de su negocio, lo que motiva hacia el proceso no tiene nada que ver con dicha necesidad, sino por el efecto en las cuentas de resultados corporativos.

Paradójicamente el efecto positivo en cuanto a la imagen corporativa de la entidad por estas acciones, se contrarresta con el posible efecto llamada que esta «publicidad» pudiera producir en el conjunto patrimonial inmobiliario, y las consecuencias negativas que se pudieran dar por ello.

Este factor de desigualdad, y su correcto manejo por el mediador a lo largo del desarrollo del proceso, es clave para la consecución de los objetivos previstos.

Dificultades.

El proceso de mediación en vivienda ocupada, a partir de la práctica realizada, ha reflejado varios inconvenientes en su desarrollo que deben de ser identificados y conocidos:

- **El impacto mediático.** Como consecuencia del cúmulo y avalancha de noticias en diferentes medios de comunicación, la problemática de vi-

vivienda en nuestro país ha adquirido unas dimensiones espectaculares que, en ocasiones, da lugar a que a lo largo del proceso haya fuertes interferencias que ponen en peligro los objetivos tanto por la amenaza de presencia de este tercero que son los medios, como por su utilización por parte de los ocupadores como amenaza a la otra parte.

- **Las posiciones de partida.** Fruto de la anteriormente expresado y de otros factores sociales, se considera un prejuicio negativo como un gran inconveniente en la mediación en vivienda ocupada, la forma en que la entidad puede «mirar» al ocupador en el sentido de entenderle como un sujeto alega, cuando no abiertamente ilegal, y le cuesta asumir su papel en el desarrollo de los acontecimientos acaecidos en relación con la problemática de la vivienda.

Asimismo, y como el otro polo de esta misma cuestión, es frecuente que el ocupador no asuma el factor de ilegalidad por la ocupación de una vivienda que no es suya, como si estuviera legitimado a hacerlo por la manera en la que se han desarrollado los hechos en relación con dicho problema de la vivienda.

- **Las agendas ocultas de las partes.** No siempre los objetivos finales de las partes se ajustan a los planteamientos recogidos en los acuerdos. La propiedad, conocedora de las dificultades actuales, especialmente las judiciales, para la recuperación de su patrimonio, puede estar tentada de formalizar un contrato que, por la realidad económica del país, adquiere claros visos de que pueda ser incumplido por el inquilino, abriéndose una nueva posibilidad de recuperación de la vivienda por los mecanismos legales oportunos, conocidos como los «desahucios express». La introducción en el acuerdo de cláusulas más amplias a las habituales para que en caso de impago se ofrezcan márgenes que permitan restable-

cer la relación contractual sería muy adecuado.

- Por el otro lado, dilatar la negociación como manera de ganar tiempo por parte de los ocupadores ante la inminencia de un posible desalojo, es una de las estrategias más habituales de estos ante la oferta de acuerdo a través de la mediación. Es conveniente manejar el proceso de forma flexible, especialmente en lo relativo a la consecución de las rentas necesarias para la formalización del contrato por parte de los ocupadores, pero también establecer límites claros para evitar dilataciones innecesarias.

Soluciones y acuerdos.

Tras la realización de más de cientos de procesos de mediación en vivienda ocupada con diferentes entidades en toda la geografía nacional, se puede hacer una breve síntesis de los acuerdos alcanzados, su tipología y naturaleza, y sus éxitos y fracasos:

- Alquiler bonificado. Se entiende por ello el «alquiler social», como una renta ajustada a las posibilidades de ingresos de la familia ocupadora a través de un análisis adecuado de la realidad económica de sus miembros. Como variante de esta solución está el alquiler con contrapartida de reforma/arreglo de la vivienda, que se traduce en un periodo de carencia en la renta mensual durante un periodo de tiempo preestablecido. Supone el 15% del total de casos, y el 50% de los acuerdos.
- Alquiler de mercado. En este caso la renta no está bonificada por la propiedad, pues los análisis económicos realizados reflejan las posibilidades de los ocupadores de permanecer en la vivienda abonando el precio de renta mensual que dicho inmueble en el mercado inmobiliario del que se trate. Supone el 5% del total de casos, y el 10% de los acuerdos.
- Desalojo pactado motivado por ocupador. Se trata de que por diversas

circunstancias los ocupadores desisten de permanecer en la vivienda ocupada, y aceptan el pacto de marcharse a cambio de la retirada de las acciones judiciales por parte de la propiedad. Como variante de esta solución esta el «desalojo diferido» definido como un pacto de permanencia en la vivienda que supere el mes de estancia y no pase de los seis meses. Supone el 8% del total de casos, y el 20% de los acuerdos.

- Desalojo pactado motivado por la entidad. Como el anterior se trata de pactar un desalojo del inmueble a cambio de la retirada de las acciones judiciales y la evitación de las posibles penas que acarrearían, pero en este caso por el interés de la propiedad por recuperar la vivienda derivado del alto valor que dicha vivienda tiene en el mercado correspondiente. Supone el 6% del total de casos, y el 12% de los acuerdos.
- Realojo. En los casos en los que el ocupador reúne los requisitos establecidos para un alquiler bonificado o social, pero la vivienda no está en los parámetros de habitabilidad establecidos por la ley para su utilización, se promueve la posibilidad de realizar un contrato de alquiler en otra vivienda. Supone el 3% del total de casos, y el 12% de los acuerdos (se computa simultáneamente como alquiler bonificado)
- Otros. Hay un conjunto de soluciones diversas en base al estado de la vivienda, del tiempo de permanencia y de otras variables, que no son representativas en si mismas y que suponen unos porcentajes muy bajos de solución acordada. Cabe solamente destacar que en unos casos muy concretos se llega a acuerdos en los que los ocupadores se comprometen a la rehabilitación de la vivienda a partir de su propio trabajo, y esto se computa como renta a partir del establecimiento de un presupuesto previo. (11% de los acuerdos)

Análisis de variables.

Conclusiones

Los aspectos más destacables del programa realizado corresponden, en primer lugar al perfil de los ocupadores, es decir, un intento de tipología de cómo podrían agruparse los ocupadores en grupos en función de sus similitudes y diferencias. En segundo lugar, es destacable el vínculo establecido con el inmueble, que resulta importante en tanto en cuanto revela la relación particular que cada colectivo tiene con la vivienda. Por último, deben reseñarse las respuestas de los ocupadores a las diferentes soluciones que se les ofrece, como eslabón último en las estrategias de mediación entre el tipo de ocupador, la relación con el inmueble y las soluciones propuestas.

Perfil de los ocupadores:

No es fácil establecer una tipología de los ocupadores con un conjunto tan variado de casos con los que nos hemos encontrado, en los que además del origen, la etnia, el grupo familiar, la red social de apoyo, la procedencia o el estilo de vida que llevan, influyen otros factores como si son o no antiguos propietarios, o si son personas que viven al margen de las leyes y de los grupos sociales tradicionales de nuestro entorno.

A la hora de organizar este conjunto hemos preferido ser fieles a lo que directamente hemos visto en el trabajo con ellos, sin elegir un criterio diferenciado, como por ejemplo etnia, tipo de economía o estructura familiar, agrupados en relación con la ocupación de vivienda. Se entiende, por tanto, que muchos ocupadores pueden compartir distintas categorías de las que están siendo expuestas en esta clasificación.

- Ocupadores de barrio ocupador.
- Antiguos propietarios.
- Ocupadores por alquileres fraudulentos.
- Inmigrantes legales.
- Personas sin hogar.
- Permanentes ocupadores transitorios.
- Ocupadores ocasionales.

- Delincuentes ocupadores.
- Ocupadores asistidos o en red.

Ocupadores de barrio ocupador

Estos ocupadores tienen el denominador común de apoyarse en una red que facilita la ocupación. Hay determinados barrios en los que la concentración de ejecuciones hipotecarias ha servido para que un determinado tipo de delincuencia haya puesto en dichos inmuebles el objetivo de sus acciones ilegales, de modo que se ha establecido toda una red que contacta con los inquilinos que van a ser desahuciados para conocer el día en que se producirá el levantamiento, preparando de inmediato para esa fecha una estrategia de ocupación del inmueble, para posteriormente «vender» el derecho a otros potenciales ocupadores que fijarán en ella su residencia habitual.

Hay varias formas en que publicitan el inmueble, pudiendo hacerlo a través del propio entramado del mismo barrio o aledaños, o bien mediante anuncios o páginas web que ofertan viviendas en alquiler.

Suelen cobrar una «entrada» en forma de fianza, presentar un contrato falso en el que falsifican su identidad, y pasar al cobro uno o dos meses del alquiler establecido, para luego desaparecer totalmente y no dejar rastro alguno.

Antiguos propietarios

Estos ocupadores se distinguen por unas características comunes que guardan una relación directa con el proceso que se ha llevado a cabo para la ejecución de la vivienda en cuestión, anteriormente de su propiedad.

El vínculo establecido con el inmueble, generalmente construidos por ellos mismos o participando activamente en su construcción, hace que haya un importante factor de apego a la vivienda en cuestión. Por ello, tienden a agotar todas las vías posibles antes de ceder la construcción al garante hipotecario, creándose una estrategia a medio camino entre el componente emocional establecido con el inmueble y llegar hasta el

límite que los resquicios legales del proceso judicial permite.

Es común a este perfil que tengan un asesoramiento jurídico con abogados, que conociendo los vericuetos legales de los procesos judiciales en las recuperaciones inmobiliarias, dilaten en mayor o menor grado la entrega efectiva de la vivienda.

Ocupadores por alquileres fraudulentos

Existen dos tipos de ocupadores por alquileres fraudulentos, unos son aquellos ya descritos en el epígrafe de ocupadores en barrios ocupadores, cuyo alquiler efectúa alguien que actúa como propietario del inmueble sin serlo; y otros que siendo antiguos propietarios cuya vivienda ha sido ejecutada por un proceso hipotecario, han aprovechado el tiempo estimado entre la ejecución y posterior toma de posesión por la entidad, para alquilarla como si de un contrato legal se tratase apoyándose en una documentación anterior que indica ser los propietarios legítimos del inmueble en cuestión.

Solo cuando el supuesto propietario ya no cobra desde tiempo las rentas derivadas del alquiler del inmueble, se ha entendido como adecuado avanzar en la mediación prevista desde la constancia de que se encuentran en un limbo legal, y sobre todo, porque no existe relación efectiva y permanente con el propietario anterior. Cuando nos hemos encontrado con ello, puesto que en los inquilinos no hay una intención ocupadora, parece más adecuado orientar el caso hacia una relación contractual a precios de mercado entre el propietario actual y los inquilinos. Esto viene apoyado además por la constancia de que los inquilinos no han mostrado interés en desalojar la vivienda por la evidencia de que se mantienen en ella y por lo que expresan en las sesiones realizadas.

Inmigrantes legales.

Se hace distinción en esta tipología del carácter legal de la estancia en nuestro país pues se han observado diferencias

significativas con algún caso esporádico en que dicha estancia no está autorizada, en los cuales la vivienda parece haber sido desalojada inmediatamente para evitar ser identificados por las fuerzas del orden público.

Esta población de inmigrantes legales se encuentran en una disyuntiva dramática entre el hecho delictivo de la ocupación ilegal con consecuencias penales, que puede suponer la expulsión del país de residencia, y la imposibilidad efectiva de acceder a una vivienda en la situación de crisis económica que les afecta de lleno. A esto debemos añadir que suelen ser los núcleos familiares con un número mayor de miembros y/o la convivencia de varias generaciones de estos.

Personas sin hogar.

Las características definidas de esta categoría adquieren unas diferencias muy significativas respecto al resto. Las personas sin hogar, también conocidas como los «sin techo», son individuos, o en todo caso pequeños grupos de cohesión inestable, cuya principal problemática no reside ni en la vivienda ni en la economía. Normalmente, vienen arrastrados a situaciones marginales derivados de una problemática de carácter mental, familiar, social o laboral, en la que destaca principalmente el fracaso personal de los proyectos vitales en los que ha discurrido su vida.

No necesariamente son lo que se conoce como transeúntes, pues muchos de ellos no quieren abandonar el hábitat que se ha conformado como el entorno de estos fracasos, fijándose la permanencia en estos escenarios como parte esencial del drama vital en el que están inmersos, negándose a abandonarlo de cualquier forma en que se les plantee.

Permanentes ocupadores transitorios

Entran en este conjunto aquellos que entienden la ocupación como una forma de vida ya establecida. Sin ser el conocido como «okupa» dentro de una filosofía que propicia y ampara la ocupa-

ción como estilo y proyecto de vida, si guarda similitudes con ellos en cuanto a entender en su «modus vivendi» la vivienda como algo resoluble mediante la ocupación.

Tienen claro que durante mucho tiempo no van a pagar nunca por una vivienda, y que las actuales circunstancias al respecto permiten y favorecen estos objetivos prefijados.

Nunca van a estar interesados con buscar acuerdos con la propiedad, puesto que para ellos la cuestión de la vivienda es algo resoluble, y que tienen resuelto por diferentes vías, y los lazos personales, familiares y sociales, los tienen establecidos con grupos ajenos a la comunidad en la que están radicados.

Ocupadores ocasionales.

Dentro de este grupo incluimos a aquellos ocupadores que teniendo identificado el inmueble como vacío, y formando o no parte de grupos marginales, son conocedores de la ubicación, características y formas de acceso a él, y lo utilizan con el único objeto de pasar una o varias noches, no realizando, generalmente, ningún otro uso.

Con unas características comunes de personas jóvenes, sin trabajo fijo o solo temporeros, antes que tener que pagar por un alojamiento, eligen usar estos inmuebles generalmente para pernoctar o realizar ocasionalmente alguna comida, no observándose ni enseres personales ni mobiliario en el interior de la vivienda.

Delincuentes ocupadores

Otra forma de ocupación característica, que se produce en exclusiva en las grandes ciudades, es la ocupación como forma más adecuada de mantener algún «negocio» o actividad delictiva. Habitualmente en barrios periféricos con frecuente población delincente y/o marginal, se realiza la ocupación como vía más fácil para mantener tanto el anonimato de las personas que lo mantienen, como para hacer viable cualquier escape rápido ante la acción de la justicia y las fuerzas del orden.

Ocupadores asistidos o en red

Ya sea en los momentos en los que la vivienda está desocupada, como a lo largo del tiempo en que permanece así, hay una forma de ocupación que se produce desde los medios locales vecinales en los que los colectivos sensibilizados por el problema de la vivienda ofrecen información e incluso medios para que dicho inmueble se ocupe.

Desde un tiempo a esta parte, las plataformas sociales han incitado a la ocupación de inmuebles que previamente han sufrido una ejecución hipotecaria, convenciendo a diferentes colectivos de que esta es una forma viable de resolver su problemática de vivienda.

Ha habido casos en los que los ocupadores que han sido entrevistados por los mediadores, han indicado que han realizado la ocupación a resultas de la información que les han provisto estas «redes» sociales, y que ni en los estilos de estas personas, ni en sus recorridos vitales, cuadra en forma alguna que realicen acciones ilegales como la ocupación.

Vínculo con el inmueble

La forma de entender el hecho de haber ocupado un inmueble de una propiedad ajena es diferente en cada caso, si bien cabe establecer diferentes grupos en base a sus similitudes e igualdades, que difieren claramente de los otros en cuanto a fines, tiempos, objetivos, y usos de la vivienda ocupada.

Se entiende que la relación con la vivienda puede ser apreciada en el cuidado con la que los ocupadores la mantienen, y siendo esto cierto no es una regla absoluta, pues hay muchos ocupadores en una situación económica tan precaria que les resulta difícil conseguir reunir los fondos suficientes para encarar ciertas reformas.

Asimismo, la transitoriedad implícita de cualquier ocupación por lo incierto de su resultado en el tiempo, hace que el cuidado del inmueble no sea el único factor, ni la clave única para establecer una previsión y pronóstico de la mediación, ni calibrar de manera exclusiva la

intención del ocupador con el inmueble ante las propuestas que se les realizan.

Tienen influencia importante otros factores que se han desvelado como decisivos en el manejo de las mediaciones, como son la relación con el vecindario, y sobre todo la respuesta ante el planteamiento inicial de resolver el problema por la vía de la mediación.

Como la tipología anterior, cabe que cada ocupador pueda compartir varias de las categorías descritas, pues es habitual que haya diferentes aspectos de su vida que se cubren con la ocupación, vinculándose con ella de diferente manera.

Todos estos aspectos se desarrollan en los siguientes epígrafes. Los tipos de vínculos que los ocupadores establecen con la vivienda ocupada podemos dividirlos de la siguiente forma:

- Vínculo de propiedad.
- Vínculo de subsistencia.
- Vínculo de pernoctación.
- Vínculo de proximidad.
- Vínculo de fuente de ingresos.
- Vínculo de ilegalidad.

Vínculo de propiedad

Esta forma de vincularse al inmueble ocupado hace referencia a la consideración de dicha vivienda como propia, y a los ocupadores como propietarios de ella.

No solo son los antiguos propietarios los que la establecen, si bien estos casi siempre mantienen esta manera de «vivir» el inmueble perdido por la ejecución hipotecaria consecuencia del impago de los plazos, sino que también algunos otros ocupadores, generalmente aconsejados por determinadas plataformas sociales, adoptan actitudes emocionales de radicación en los inmuebles.

Es cierto que los que hemos denominado «antiguos propietarios», tienen un vínculo emocional con fuertes raíces con la que fue su vivienda, pues en ella se reúnen no solo factores de techo y protección, sino muchas veces alrededor de ella se amalgaman otros aspectos relevantes de sus vidas: sus proyectos, sus vidas, su futuro, su red social, sus relaciones familiares, etc.

Vínculo de subsistencia.

Es la más habitual de los inmuebles en los que se ha trabajado, y la forma de relación más frecuente de los ocupadores con los que se ha intervenido. Se basa en cubrir una necesidad primaria como es la supervivencia ante situaciones delicadas, y hasta extremas, de su «modus vivendi» que impulsa desde la precariedad y abierta dificultad de alternativas distintas a la ocupación de un inmueble.

Excepto los ocupadores que hemos definido como transitorios y los ocasionales, cuyas características se definen posteriormente, el resto podrían ser considerados dentro de esta categoría. Pero hemos querido distinguir en este epígrafe aquel estilo de ocupador cuya única razón de la ocupación es la subsistencia, de aquellos en la que esta se une a alguna otra circunstancia relevante en la motivación ocupadora.

Detrás no hay una ideología, ni una manera de relacionarse con la realidad social que les circunda, sino una evidente falta de posibilidad de encontrar cobijo y techo en el que resguardarse y refugiarse como elemento de partida de cara a realizar la ocupación.

Vínculo de pernociación

En ciertos medios sociales, tanto en el campo por los temporeros como en la ciudad ciertos jóvenes con estilos de vida próximos a los conocidos como anti-sistema, la ocupación es únicamente una vía para pasar la noche bajo techo, y rara vez hacen cualquier otra cosa en el inmueble del que se trata, por ello no se puede decir que hayan fijado en él residencia alguna. Normalmente ni siquiera depositan en el inmueble objetos personales, muebles o algún otro objeto de su propiedad.

La relación con el inmueble no tiene carácter personal, y no se puede decir literalmente que hayan tomado posesión de él, pues para ellos es un mera anécdota el que pasen la noche en él.

La forma de ocupación consiste en recoger información de los entornos marginales y anti-sistema respecto a los luga-

res en los que pueden pasar la noche, y una vez ubicado lo utilizan las veces que lo necesitan sin mayor preocupación. Se puede decir que con la misma naturalidad con el que la ocupan, la desocupan una vez comprobado que ya no pueden seguir utilizándola.

Vínculo de proximidad

Podemos decir que es una variante del denominado de «subsistencia», pero con la aportación de que hay una motivación añadida como es que en el entorno de la ubicación del inmueble se sitúan los círculos familiares o algún otro tipo de red social con la que se cuenta.

Ha habido casos en los que la ocupación viene determinada por la presencia de un familiar cercano relevante para el/los ocupador/es, de manera que aquellos suelen avisar a estos de que el inmueble puede ser ocupado y la ocupación se realiza como forma de mantener la relación que tienen establecida.

Esa relación que se establece entre el ocupador y los familiares hace que la manera en que sea contemplada la vivienda sea una asociación entre ambas, y por ello sin tener la «visceralidad» que pueden tener los vínculos de propiedad descritos anteriormente, si que se manifiestan con cierto contenido emocional propio que lo hace más radical.

Vínculo de fuente de ingresos

Se puede denominar así a aquellos inmuebles que, además de estar en situación de ser ocupados, por su ubicación concreta, por el barrio en el que se encuentran o por las especiales características del entorno, son los que mejor pueden servir para la realización de actividades delictivas.

De hecho en las realidades que se han palpado a partir de la intervención efectuada, ha sido más difícil lograr encontrar el inmueble específico que se iba buscando, que averiguar las personas que lo ocupan. Vecinos o gente del barrio, al ser preguntados por la ubicación concreta de la vivienda objeto del trabajo, lo conocían por el tipo de actividad de-

lictiva que se realizaba en su interior, y podían decir con facilidad las personas o los grupos que lo estaban ocupando.

Vínculo de ilegalidad

Puede resultar un tanto difícil de entender, pero es un hecho que determinadas ocupaciones están motivadas solamente por el deseo de vivir de una manera en que se «aprovechan» de las situaciones creadas en el medio social en el que actualmente nos desenvolvemos.

Tienen relación con los grupos denominados anti-sistema y con otros radicales, que aprovechan la abundancia de inmuebles sin inquilinos, para utilizarlos de forma particular para cubrir sus necesidades básicas.

Siendo este tipo de vínculo escaso en su número, es cierto que otras formas, motivaciones y perfiles de ocupación, se apoyan en las argumentaciones y razones de estos para llevar a cabo su propia ocupación ilegal, convirtiendo la mediación en una sucesión de obstáculos, resistencias y dificultades que muchas veces dan al traste con el trabajo realizado, y las posibilidades de resolver este problema.

A los mediadores se les orienta a tratar este traspaso de «ideología» de forma que lo que uno pueda pensar desde una situación particular no es extrapolable sin más a otras situaciones en las que, por ejemplo, las responsabilidades familiares con los hijos, obligan a hacer un planteamiento con más elementos, compromisos y condicionantes que otros. Se han encontrado casos de cierto dramatismo por la presencia de menores en el grupo familiar que ocupa el inmueble, que reproducen sistemáticamente estas razones y argumentos, desaprovechando la oportunidad que brinda la mediación para resolver de forma fructífera su problema con la vivienda.

Resumen y conclusiones.

La mediación social en vivienda ocupada es un procedimiento desarrollado por un grupo de profesionales de la mediación, con el objeto de encontrar vías de acuerdo entre los propietarios de los in-

Anexo 1. Síntesis de los factores analizado

Tipo	Población	Rentas	Ubicación	Grupo
Ocupadores de barrio ocupador	Urbana metropolitana	Irregulares e inestables	Barriada	Familiar: nuclear, extensa o reconstituida
Antiguos propietarios	Urbana municipio	Economía sumergida	Periférica	Familiar nuclear
Ocupadores por alquileres fraudulentos	Indistinta	Regulares	Indistinta	Familiar nuclear
Inmigrantes legales	Urbana metropolitana	Regulares e irregulares no estables	Barriada	Familiar nuclear o grupo no familiar
Personas sin hogar	Indistinta	Economía sumergida	Periférica	No familiar
Permanentes ocupadores transitorios	Urbana metropolitana	Economía sumergida	Barriada	No familiar
Ocupadores ocasionales	Preferentemente rural	Irregulares e inestables	Periférica	No familiar
Delincuentes ocupadores	Urbana metropolitana	Economía sumergida	Barriada	Familiar nuclear o grupo no familiar
Ocupadores asistidos o en red	Urbana metropolitana	Irregulares e inestables	Barriada	Familiar

muebles y la población que vive ilegalmente en ellas, ocupándolas.

En la práctica supone todo un diseño de metodologías de trabajo, mediante las cuales ir abriendo camino de manera creativa y pragmática para concretar soluciones que pongan fin a la situación en la que se encuentra el inmueble previo a la intervención.

Esta intervención se contextualiza en una realidad social en la que los diferentes tipos de problemas de vivienda se han crecido exponencialmente afectando a cientos de miles de familias e inmuebles.

Si por el tipo de problema que crea la ocupación la metodología específica se enmarca dentro del estilo conocido como «Harvard», las formas en las que se realiza incorporan maneras propias de otras

intervenciones en lo relativo al «curso emocional» del proceso, especialmente las del trabajo social, derivado de las situaciones de precariedad, vulnerabilidad y deterioro de la población que ocupa las viviendas.

La aplicación de estos procedimientos en la realidad se ha revelado como una vía extrajudicial adecuada de tratar el problema, con unos resultados muy por encima de los esperados, llegando a alcanzarse unos promedios de más del 50% de los casos resueltos satisfactoriamente para ambas partes. Deben destacarse como soluciones más óptimas aquellas en las que se regula un acuerdo de alquiler mediante un contrato legal, y aquellas en las que se pacta un desalojo como consecuencia de la intervención.

Desde el punto de vista de la mediación es una nueva variante que aporta nuevas metodologías, perspectivas y aplicaciones de los procesos de resolución de conflictos por vías no judiciales, que vuelve a poner en evidencia las posibilidades que ofrecen las alternativas extrajudiciales en la búsqueda de soluciones, frente a las tradicionales.

Anexo 1. Síntesis de los factores analizados (Continuación)

Vínculo	Vivienda	Entorno	Procedencia	Solución
Subsistencia Proximidad Fuente de ingresos	Piso	Marginal	Mayoritariamente nacional. Etnias.	Alquiler social Desalojo pactado Desalojo
Propiedad	Casa	Medio	Nacional	Desalojo
Subsistencia	Preferentemente casas	Medio	Mayoritariamente inmigrante	Alquiler de mercado
Subsistencia Fuente de ingresos	Piso	Medio o Marginal	Inmigrantes	Alquiler de mercado Alquiler social Desalojo
Subsistencia	Casa	Marginal	Nacional	Desalojo pactado
Pernoctación Ilegalidad	Piso	Anti-sistema	Nacional	Desalojo
Pernoctación Subsistencia Ilegalidad	Preferentemente casas	Marginal	Mayoritariamente inmigrante	Desalojo
Fuente de ingresos	Piso	Marginal	Mayoritariamente nacional. Etnias.	Desalojo
Subsistencia Proximidad	Piso	Marginal	Nacional	Alquiler social

Anexo 2. Items recogidos en las conclusiones mediante la aplicación del cuestionario de ocupación.

«Tiempo de ocupación»	«Estado del inmueble»
«Vía de acceso a la vivienda»	«Perfil de los ocupadores»
«Número de núcleos familiares»	«Vínculo con el inmueble»
«Situación legal de la vivienda»	«Menores, discapacitados, ancianos»
«Procedencia de la ocupación»	«Crítico económico» – «Crítico social»
«Número de ocupaciones previas»	«Estado de los suministros»
«Integración social ocupadores»	«Solución propuesta»
«Integración familia ocupadora»	«Plazo de solución en meses»
«Recursos económicos propios»	«Acuerdo de solución»
«Recursos económicos ajenos»	«Integración en la comunidad»

Instituto Motivacional Estratégico **imotiva**

Es una asociación independiente, interdisciplinar, compuesta por profesionales del ámbito psicológico, jurídico y social de larga trayectoria y probada experiencia.

IMOTIVA presta servicios profesionales de calidad e integrales de atención a las personas y a las organizaciones.

MISIÓN

Profundizar en nuestros ámbitos de intervención desde una visión integradora, humanista, creativa e innovadora.

FINES

- Fomentar la integración de conocimientos y experiencias.
- Impulsar buenas prácticas y de calidad.
- Fomentar el intercambio de experiencias desde un enfoque interdisciplinar.
- Propiciar la mejora profesional y la formación continua.
- Crear espacios de reflexión e innovación profesional.
- Difundir nuestra visión, misión, valores y actuaciones por los distintos medios, tanto a nivel nacional como internacional.

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

- Psicología, Psicoterapia y Salud Mental
- Mediación, Gestión y Resolución de Conflictos
- Asesoramiento y Asistencia Jurídica
- Coaching
- Intervención Motivacional Estratégica
- Trabajo Social y gestión de Servicios Sociales
- Educación y Orientación Escolar
- Formación a profesionales
- Publicaciones especializadas
- Traducción e Interpretación especializada en intervención social

CURSOS 2013-14 – PRÓXIMAMENTE EN WWW.IMOTIVA.ES

- CURSO DE MANEJO DE ESTRATEGIAS DE ENTREVISTA EN EL MARCO CLÍNICO COGNITIVO-CONDUCTUAL INTEGRADOR
- CURSO DE INTRODUCCIÓN Y APLICACIÓN DE TÉRAPIAS DE TERCERA GENERACIÓN
- CURSO DE MEDIACIÓN MOTIVACIONAL ESTRATÉGICA
- CURSO DE TERAPIA DE PAREJA DESDE VISIÓN INTEGRADORA: MOTIVACIONAL, COGNITIVO-CONDUCTUAL, SISTÉMICA Y PSICODINÁMICA
- CURSO DE TERAPIA INFANTIL DESDE VISIÓN INTEGRADORA: COGNITIVO-CONDUCTUAL, SISTÉMICA Y PSICODINÁMICA
- CURSO DE TERAPIA PARA ADOLESCENTES Y FAMILIAS DESDE VISIÓN INTEGRADORA: MOTIVACIONAL, COGNITIVO-CONDUCTUAL, SISTÉMICA Y PSICODINÁMICA
- CURSO MONOGRÁFICO DE TRASTORNO POR DÉFICIT DE ATENCIÓN E HIPERACTIVIDAD (TDAH)
- CURSO MONOGRÁFICO DE ACOSO ESCOLAR
- CURSO MONOGRÁFICO DE VIOLENCIA DE GÉNERO. VISIÓN INTEGRAL DE INTERVENCIÓN. ATENCIÓN A LOS MENORES.

Más información en: www.imotiva.es