



**OBRA  
SOCIAL**

# **MANUAL** **‘OBRA SOCIAL LA PAH’**



[www.afectadosporlahipoteca.com/obra-social-pah](http://www.afectadosporlahipoteca.com/obra-social-pah)

**1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1. Qué tienes en las manos?
- 1.2. La campaña 'Obra Social La PAH'
- 1.3. Modalidades: recuperaciones individuales y colectivas

**2. RECUPERACIONES INDIVIDUALES**

- 2.1. Fase 1: La previa
- 2.2. Fase 2: El día de la ocupación
  - 2.2.1. Consideraciones legales
- 2.3. Fase 3: Los días posteriores
  - 2.3.1. Negociaciones con la entidad financiera
  - 2.3.2. Defensa política, social y mediática
  - 2.3.3. Consideraciones legales

**3. RECUPERACIONES COLECTIVAS**

- 3.1. Fase 1: La previa
  - 3.1.1. Grupo de trabajo
  - 3.1.2. Elección del bloque
  - 3.1.3. Criterios de entrada de las familias
  - 3.1.4. Alianzas
  - 3.1.5. Consideraciones legales
- 3.2. Fase 2: El día de la ocupación
  - 3.2.1. Dos vías de entrar y hacer pública la ocupación
  - 3.2.2. Comunicar bien la acción, imprescindible
  - 3.2.3. Consideraciones legales
- 3.3. Fase 3: Los días posteriores a la ocupación
  - 3.3.1. Negociación con la entidad financiera
  - 3.3.2. Formalización burocrática de la nueva comunidad
  - 3.3.3. Defensa política, social y mediática del edificio
  - 3.3.4. Suministros
  - 3.3.5. Consideraciones legales

**4. ASPECTOS LEGALES GENERALES**

- 4.1. Proceso judicial
  - 4.1.1. Vía penal
  - 4.1.2. Vía civil

**5. DOCUMENTOS ÚTILES**

- 5.1. DOCUMENTO 1: Inviolabilidad de domicilio
- 5.2. DOCUMENTO 2: Petición de mediación
- 5.3. DOCUMENTO 3: Formalizar Asociación de vecinos
- 5.4. DOCUMENTO 4: Modelo de carta a los vecinos
- 5.5. DOCUMENTO 5: Logo campaña 'Obra Social'



Si al terminar de leer este manual tenéis dudas, preguntas, sugerencias o tenéis pensado poneros manos a la obra con la 'Obra Social La Pah', poneros en contacto con nosotras!

**obrasocialpah@gmail.com**

**www.afectadosporlahipoteca.com/obra-social-pah**

**@ObraSocial\_PAH**



# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1 ¿QUÉ TIENES EN LAS MANOS?

Esto es un **protocolo de la campaña la Obra Social de la PAH**, una información básica para llevarla a la práctica. Como en todas las acciones de la PAH, basadas en la experiencia directa, se generan herramientas y conocimientos que luego se comparten para el uso de todos (documentos jurídicos, formas de acción, materiales gráficos de denuncia, etc)

Para las campañas de acción de la PAH el protocolo sirve para que se extienda la campaña y su imaginario con el sello de la Plataforma ([ver protocolos: criterios para constituir una PAH, protocolo desahucios, protocolo escrache](#)).

## 1.2 LA CAMPAÑA OBRA SOCIAL DE LA PAH:

### Origen y justificación:

Esta campaña nació en septiembre de 2011 en la calle: no se consiguió detener el tercer intento de desahucio de una familia, pero al cabo de tres días se la realojó en esa misma vivienda. Los motivos que sustentan la campaña son sencillos: nos roban las viviendas y nos condenan a seguir pagándolas. Nos dejan en la calle y sin alternativa habitacional.

Los bancos, incluso los rescatados, siguen con su actitud antisocial desahuciando y acumulando un gigantesco parque de viviendas vacías, vulnerando la función social de la vivienda. El Gobierno lo ampara: ni lo detiene ni ofrece soluciones como, por ejemplo, el alquiler social, paralización de los desahucios, dación en pago...

**La Obra Social de la PAH es una campaña de ocupaciones y de recuperación del derecho a la vivienda que responde a un estado generalizado de emergencia habitacional generado de forma artificial y deliberada por los bancos y el gobierno.**

Frente a ello, se propone la recuperación de viviendas vacías de bancos para los desahuciados y la **principal reclamación es el alquiler social para las familias, en función de su renta**. La Obra Social entronca de forma natural con la trayectoria de la PAH: defensa de la población cuando se le amputan sus derechos, desobediencia para recuperarlos y así forzar soluciones.

## 1.3 MODALIDADES

### Recuperaciones individuales

El desahucio subraya la actitud antisocial de las entidades financieras, que echan a la gente de su vivienda para posteriormente mantenerla desocupada. El realojo de las familias en la vivienda de la que ha sido desahuciada y por la que mantiene una deuda es, por lo tanto, una opción lógica y natural. Tiene sentido impulsarla de forma sistemática mientras no se adopten medidas integrales. Permite la reapertura de negociaciones con el banco una vez cerrado el proceso judicial contra la familia.

### Recuperaciones colectivas

La negativa de los bancos a asumir responsabilidades y la pasividad de un gobierno que rescata a la banca sin contraprestaciones (como la cesión de un parque de viviendas) justifica la recuperación de viviendas o realojos colectivos. Se trata de recuperar viviendas vacías en manos de los bancos de forma colectiva (bloques enteros).

Esta opción posibilita realojos cuando la opción individual es inviable o para aquellas familias que entregaron su vivienda como pago de la deuda y se ven en la calle de forma repentina y sin recursos. Además evidencia la acumulación de viviendas vacías en desuso por parte de los bancos y la necesidad de activar soluciones que garanticen el derecho a la vivienda.



## 2. RECUPERACIONES INDIVIDUALES

## 2.1 FASE 1: LA PREVIA

Es esencial que **los potenciales realojados estén convencidos** de esta opción. Hay que dar información sobre los beneficios y los posibles perjuicios de recuperar la vivienda. Es necesario **contar con el apoyo de los vecinos**. Normalmente, la comunidad es sensible al desahucio de uno de sus vecinos. Se pueden activar procesos de mediación-intervención con el acompañamiento de la PAH.

Es importante conocer previamente el alcance de las negociaciones con el banco del realojado y **agotar todas las vías antes de llegar al desahucio** sin alternativa para las familias. Es recomendable poder acreditar documentalmente la situación de necesidad (solicitudes previas de vivienda social a la administración o de alquiler social al banco etc). Hará falta disponer de los canales y contactos para reabrirlos a corto plazo (historial del caso, interlocutores válidos etc.).

## 2.2 FASE 2: EL DÍA DE LA OCUPACIÓN

La **ayuda de los vecinos** puede facilitar mucho el acceso a la vivienda. El día del desahucio se dejaría abierto el acceso más viable y difícil de desactivar (balcón, tejado, ventanas, patios comunitarios, etc).

Si no se puede contar con el apoyo de los vecinos, se puede hacer como cerrajeros que de forma normalizada cambian una cerradura. Los primeros días hay que mantener **cierta discreción** para no llamar la atención y provocar, por ejemplo, que alguien llame a la policía pensando que se comete algún delito. Se trata de usar viviendas en situación de abandono para que cumplan su función social y resolver la situación de necesidad, no reconocemos la existencia de delito, es una conducta legítima que favorece la convivencia.

Se recomienda **no hacer público el realojo el mismo día** que se realiza, puesto que una familia sola se expondría a intervención de la propiedad. Pero tampoco conviene que pase demasiado tiempo, pues nos arriesgamos a invisibilizarlo, como tanta gente que accede a una vivienda por medio de “la patada”. Una semana de margen es suficiente.

### 2.2.1 Consideraciones legales para la fase 2

- ▶ Es recomendable causar los **mínimos daños** posibles en la entrada. Hay que cambiar el cerrojo y cerrar las puertas lo más rápido posible.
- ▶ La experiencia de algunas PAH indica que el foco de presión y los riesgos se centran en la fase 3, por lo que es probable que **la presencia de la policía o del propietario (banco) no se dé el día que se accede a la vivienda**.
- ▶ Pero otras experiencias son contrarias por lo que no se puede descartar que la policía o el banco propietario se persone, pero se debe tener presente que **no pueden intervenir** sin una orden judicial (Art 18.2 Constitución). No abrirles nunca la puerta y redirigirlos a juzgados ([consultar documento 1](#)).

## 2.3 FASE 3: LOS DÍAS POSTERIORES A LA OCUPACIÓN

Una de las ventajas logísticas de este tipo de realojos es que, si no ha pasado mucho tiempo desde el desahucio, los suministros están dados de alta y a nombre del realojado. En caso que no fuera así, es **relativamente sencillo dar de alta los suministros** con facturas anteriores o con las antiguas escrituras.

En general es razonable esperar una permanencia estable a medio plazo (habitualmente los bancos se olvidan de las viviendas una vez toman posesión después del desahucio).

### 2.3.1. Negociación con la entidad financiera

Es esencial **dar a conocer públicamente** la ocupación. Servirá para reforzar su defensa y abrir una negociación real con el banco.

Se ha detectado ya una incipiente disposición de algunos bancos a regularizar ocupaciones individuales, pues “la patada” está extendiéndose de forma silenciosa en muchas ciudades y algunas entidades financieras ofrecen arrendamientos con rentas bajas.

Hay que **agotar al máximo la negociación para evitar un proceso judicial** que, de ir por la vía civil, se resolvería rápidamente a favor del banco. Podría ser el momento para negociar la cancelación de la deuda hipotecaria pendiente con el banco y su transformación en alquiler social. Si va por la vía penal, se recomienda igual abrir negociación de inmediato.

### 2.3.2. Defensa política, social y mediática del edificio

Es muy importante legitimar la ocupación. Hay que defender públicamente la importancia y la necesidad del uso social de las viviendas cuando se incumple su función social (prensa, vecinos, asociaciones del barrio etc.). Se recomienda solicitar la mediación de la administración local y de otros entes oficiales para resolver la situación de las familias. Se puede usar este modelo de **carta para mediación del Ayuntamiento y el Colegio de Abogados**, que se debe registrar ([consultar documento 2](#)).

Es imprescindible identificar visualmente la ocupación desde la calle, por lo que se deben colocar pancartas con los logos de la campaña Obra Social de la PAH ([ver el documento 4](#))

### 2.3.3 Consideraciones legales para la fase 3

- ▶ **Reivindicar públicamente** la acción para hacer visible la realidad de la familia y forzar al banco a negociar. Se trata de generar un contexto favorable a la apertura de un posible proceso judicial.
- ▶ En principio **se descarta la auto-inculpación activa**, pues si la ocupación individual se cursa por la vía judicial civil, que es mucho más rápida que la penal, no interesa acelerar más el proceso.
- ▶ En caso que se **persone la policía por orden del juzgado** se recomienda que alguno de los moradores se identifique y/o persone en el proceso como tal, con el fin de tener acceso a toda la información, como, por ejemplo, las posibles fechas de desalojo. Es aconsejable que sea una sola persona para reducir el perjuicio, y que no tenga antecedentes penales.
- ▶ Las recuperaciones individuales **se suelen tramitar tanto por la vía civil como por la penal**.
- ▶ Es muy importante el **apoyo social** (movimientos sociales), **mediático** (denuncia pública de la realidad social) y el **apoyo político** (instituciones, partidos, etc.), a la red de realojos individuales que se hayan impulsado desde la PAH local.

# 3. RECUPERACIONES COLECTIVAS



LA BANCA  
UNNIM  
TE  
ESTOFA

UNNIM SALVADA  
CON DINERO  
PÚBLICO

STOP  
DESIGNAMENTS

STOP  
DESIGNAMENTS

STOP  
DESIGNAMENTS

STOP  
DESIGNAMENTS

STOP  
DESIGNAMENTS

PARA LAS FAMILIAS  
UN ALQUILER  
SOCIAL  
I POR UNA  
VIVIENDA  
DIGNA!

54



## 3.1 FASE 1: LA PREVIA

### 3.1.1. Grupo de trabajo

Por cuestiones de seguridad, el trabajo previo a la recuperación debiera ser realizado por un **grupo reducido** de personas con experiencia y/o de confianza.

En las reuniones en las que se hable de este tema debemos tomar algunas **precauciones** como, por ejemplo, desconectar los teléfonos móviles.

En las asambleas generales de la PAH **no se deberán dar detalles** del lugar elegido ni información demasiado concreta.

Cuánta menos información se comparta, más garantías habrá de que salga bien el día de la acción. Igualmente no se concretarán detalles vía correo electrónico, facebook, whatsapp, etc.

### 3.1.2. Elección del edificio

La elección del bloque dependerá de lo que estemos buscando. ¿Necesitamos muchos pisos? ¿Con un bloque pequeño nos basta? ¿Debe estar en alguna zona concreta?

Todas estas necesidades dependerán y estarán condicionadas a la 'oferta' que haya en nuestros municipios. Normalmente buscaremos **bloques de obra nueva** que sean **propiedad de entidades financieras** y que estén **totalmente vacíos**. Se priorizarán las viviendas de los **bancos rescatados**.

Otro criterio a tener en cuenta es el tiempo transcurrido desde la finalización de la obra, aunque éste es más relativo. Seguramente, será más 'legítimo' ocupar un bloque que ya lleva unos años vacío que uno recientemente puesto a la venta. Tampoco se encuentra el mismo apoyo vecinal a la ocupación en barrios más 'populares' que en los céntricos.

El mejor lugar para detectar posibles bloques a recuperar son las páginas web de las inmobiliarias de los bancos. Algunas de ellas son:

- Altamira Santander Real Estate: Banco Santander [www.altamirasantander.com](http://www.altamirasantander.com)
- Anida inmobiliaria: BBVA [www.bbvvivienda.com](http://www.bbvvivienda.com) // [www.anida.es](http://www.anida.es)
- Bankia hábitat: Bankia [www.bankiahabitat.es](http://www.bankiahabitat.es) // [www.resersubastas.com](http://www.resersubastas.com)
- CXInmobiliaria: Caixa Catalunya [www.cxinmobiliaria.com](http://www.cxinmobiliaria.com) // [www.procam-inmobiliaria.com](http://www.procam-inmobiliaria.com)
- Casaktua: Banesto [www.casaktua.com](http://www.casaktua.com)
- Servihabitat: la Caixa [www.servihabitat.com](http://www.servihabitat.com)
- Unnim Casa: Unnim [www.unnimcasa.es](http://www.unnimcasa.es)
- Aliseda gestión inmobiliaria: Banco Popular [www.gesaliseda.es](http://www.gesaliseda.es)
- Solvia gestión inmobiliaria: Banco Sabadell [www.solvia.es](http://www.solvia.es)
- BMN: Caixa Penedés [www.bmnviviendas.com](http://www.bmnviviendas.com)
- Aiksa: Kutxa [www.aiksa.com](http://www.aiksa.com)
- Kutxabank [www.kutxabankinmobiliaria.es](http://www.kutxabankinmobiliaria.es)

- Caja Sur Inmobiliaria: Caja Sur [www.cajasurinmobiliaria.com](http://www.cajasurinmobiliaria.com)
- Oportunidades Cam: CAM [www.oportunidadescam.es](http://www.oportunidadescam.es)
- Ahorro Casa: <http://www.ahorrocasa.com>

### Otras herramientas para sumar información:

A través del **google maps** podremos ver con el *streetview* el estado en que estaba el edificio cuando se hizo la foto (el mes y el año aparece debajo de la foto) y podremos tener una idea del tiempo que lleva construido o terminado.

Hay que **asegurarse que no vive nadie** y conviene hacerlo in situ. Exponemos algunas sugerencias:

- Pasar por delante y ver si hay 'vida' en algún piso. A veces podemos dudar si vemos algún elemento en algún balcón, lo cual significa necesariamente que esté viviendo alguien.
- Ver si hay alguna luz encendida por las noches.
- Comprobar si entra y sale alguien.
- Fijarnos si hay propaganda o cartas acumuladas (de vez en cuando suelen pasarse por los pisos a mantenerlos, pero pueden pasar días sin que lo hagan).
- Si conocemos a alguien de la zona podemos intentar averiguar cuánto tiempo lleva construido, si lo están mostrando, etc.

No todos los bloques que promocionan las webs de las inmobiliarias de los bancos son de propiedad del banco, así que después de una primera selección tendremos que hacer la comprobación final en el registro de la propiedad.

### Registro de la propiedad

La información sobre la propiedad de un edificio se puede solicitar en persona en el **Registro de la Propiedad** del municipio o por internet ([www.registradores.org](http://www.registradores.org)).

La **nota simple** es un extracto sucinto del contenido de los asientos relativos a la finca, donde consta la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de los derechos inscritos sobre la misma, así como la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se hacen constar las prohibiciones o restricciones que afectan a los titulares o derechos inscritos.

El **valor de la nota simple es puramente informativo**. In situ nos costará unos seis euros (dependerá del municipio), por Internet unos nueve euros.

Una vez comprobada la propiedad del edificio podemos llamar pidiendo cita para que nos enseñen el piso. Eso sólo lo podrá hacer alguien que aparente perfectamente la posibilidad de comprar un piso, que no sea una cara conocida de la PAH y que no levante sospechas. En la visita nos podemos fijar en los tipos de puertas que hay que abrir, en si dejan las llaves de los pisos dentro, en abrir una ventana si se puede o asegurarnos que no vive nadie. Esto sólo se debe hacer si nos aseguramos de no llamar la atención.

### 3.1.3. Criterios de entrada de las familias

Es necesario que los **criterios de entrada de las familias estén fijados y decididos previamente a la acción**. Las familias tendrán que estar informadas de las consecuencias legales que pueden padecer y debemos asegurar su presencia desde los primeros días.

Además, han de ser **familias que hayan agotado todas las vías posibles** para conseguir un alquiler: negociación con el banco, servicios sociales, solicitud de vivienda social, etc.

En el proceso **las familias que van a realojarse deben participar de forma activa**, siendo sujetos activos en la resolución de su situación, siguiendo con la filosofía de la PAH de impulsar el empoderamiento, el apoyo mutuo y la auto-organización.

#### ¿Cómo deben ser considerados los pisos?

Los pisos **pertenecen a la Obra Social de la PAH**, razón por la que seremos responsables de forma colectiva. Se da por hecho que las personas que vayan a vivir en este bloque formarán en sí mismas una verdadera **comunidad**; habrán de demostrar que son receptoras y generadoras de una red de apoyo de ida y vuelta, según el sentido de la PAH. Del mismo modo, estas personas deberían participar -o eso se espera de ellas- en la actividad diaria de asambleas e iniciativas de grupo.

#### Criterios fundamentales de acceso

El criterio básico para que las familias puedan disfrutar de este edificio es que tengan una **imposibilidad real de acceder a un alquiler**. Además de esto, deberán comprometerse a agotar todas las vías existentes para intentar solucionar su situación: nueva solicitud ante los servicios sociales -los archivos de estas oficinas siempre están abiertos-, acudir cuantas veces sean necesarias a la oficina de vivienda del municipio...; es decir, se trata de agotar todos los recursos a su alcance. De esta forma, nuestra acción quedará todavía más legitimada y reforzada.

### 3.1.4. Alianzas

Es importante contar con el apoyo de colectivos y movimientos sociales de nuestro municipio. Se podrían realizar reuniones previas en petit comité para explicar -sin detallar- nuestras intenciones, sobre todo, para asegurar su presencia, apoyo logístico o asesoramiento llegado el día de la actuación, así como para garantizarnos adhesiones posteriores.

### 3.1.5. Consideraciones legales para la fase 1

► Es necesario conocer **el estado del inmueble** (el tiempo que lleva deshabitado y la información que aparece en el registro de la propiedad). Cuanto más tiempo lleve en desuso más fácil será la defensa legal; aunque este dato no es de vital importancia actualmente ya que en estos momentos la legitimidad de la acción no se basa en eso. Esta información nos ayudará a articular discurso sobre la situación de acaparamiento de viviendas en manos de bancos y del SAREB.

► **Autoinculpación:** habrá que decidir quién se autoinculpa. Esta persona debe personarse y asistir al posible proceso judicial con el fin de tener acceso a toda la información, como, por ejemplo, las posibles fechas de desalojo. Es aconsejable que sea una sola persona para reducir el perjuicio, que no tenga antecedentes penales y que sea futura ocupante de la vivienda.

## 3.2 FASE 2: EL DÍA DE LA OCUPACIÓN

### 3.2.1. Dos vías de entrar y hacer pública la ocupación

Existen dos formas de entrar en el bloque: podemos plantearnos (**opción a**) ocupar el inmueble al final de una manifestación pública o bien (**opción b**) ocuparlo de forma invisible y reivindicarlo horas después a través de una concentración y una rueda de prensa delante del inmueble. Ambas opciones tienen una ventaja y un inconveniente; dependiendo de las características de cada núcleo de la PAH, será aconsejable una u otra.

**(a)** Teniendo en cuenta la legitimidad social de la PAH y el respeto que suscitan sus actuaciones — que también se traduce en un trato “especial” por parte de las Fuerzas de Seguridad—, podemos plantearnos que la entrada al edificio se haga a plena luz del día y de forma masiva. La ventaja de esta opción es que, con tanta gente delante del edificio, las Fuerzas de Seguridad no van a intentar abortar la acción y superaremos los momentos más críticos — los primeros— con el apoyo de la gente. El inconveniente es que quienes abran la puerta (a menudo se requerirán medios expeditivos) tendrán que hacerlo con el rostro tapado y/o protegidos por los manifestantes, con una pancarta o algo similar. Esta parte es delicada porque, en el caso de ser denunciados por usurpación, aquellos que trabajan en primera línea para hacer posible la entrada serían las personas acusadas judicialmente, cuando en realidad lo interesante sería inculpar a un solo individuo del bloque y que pertenezca a una de las familias, como explicaremos más tarde en el apartado sobre legalidad del dossier.

**(b)** Si antes de hacer pública la actuación —aunque fuesen unos minutos- un grupo reducido consiguiera entrar en el bloque, ahorraríamos el riesgo de que pudieran ser identificados. El inconveniente es que si no se hace bien (ya sea porque algún vecino detecta la acción y llama a la policía, ya sea porque la policía lo descubre a través de infiltrados, rastreo de comunicaciones, etc.... dichas personas se exponen, incluso, a ser detenidas por no contar con el apoyo masivo de una movilización de la PAH.

### 3.2.2. Comunicar bien la acción, imprescindible

A partir del momento en que entramos en el bloque, la tarea principal e inmediata que tenemos es la de comunicar adecuadamente la acción a la sociedad en general, para que queden claros los motivos de la acción y la identidad del colectivo que la protagoniza. Eso consiste, básicamente, en lo siguiente:

**(a) Policía:** Colgaremos en la puerta una advertencia legal sobre el uso abusivo del “delito flagrante” (su desarrollo se encuentra en la parte jurídico-legal del dossier) y la vulneración de la inviolabilidad del domicilio por parte de particulares o cuerpos policiales ([consultar documento 1](#)).

**(b) Carta a los vecinos:** Imprimiremos cientos de copias de una carta dirigida a los vecinos de la zona, haremos buzoneo y charlaremos con ellos. El objetivo es que entiendan los motivos de la actuación y hacerles entender que las familias que entren en el bloque no causarán ninguna molestia. Se trata de generar simpatía y de tranquilizarlos, así como de estigmatizar el sentido de la propiedad con datos como el rescate del dinero público, los desahucios o el abandono del edificio ([consultar documento 4](#)).

**(c) Prensa y medios en general:** Antes de ejecutar la acción es importantísimo tener ya redactado -y preparado en el “borrador” de nuestro correo electrónico para poderlo enviar en un solo clic en el momento de entrar- un comunicado de prensa, dirigido a todos los contactos que tengamos en los medios de comunicación. Que una cámara o un periodista lleguen antes que la policía va siempre a nuestro favor.

### 3.2.3. Consideraciones legales para la fase 2

► **Reivindicar públicamente la acción** para que no sea catalogada de “robo” y para que la policía no pueda intervenir sin orden en ese momento, alegando “delito flagrante”.

► Causar los **mínimos daños** posibles en la entrada. Cambiar el cerrojo y cerrar puertas lo más rápidamente posible.

► Poner **cartel** en la puerta dirigido a los cuerpos de seguridad ([consultar documento 1](#)).

► Cuando llegue la policía, entregar solamente el **DNI de la persona que se autoinculpará**. Hay que procurar no dirigirse a ella con nuestro nombre y apellidos en su presencia.

### 3.3 FASE 3: LOS DÍAS POSTERIORES A LA OCUPACIÓN

#### 3.3.1. Negociación con la entidad financiera

Una vez ocupado el edificio, será fundamental durante los primeros días ponernos en **contacto con la entidad financiera propietaria** del mismo, para iniciar una negociación con el fin de que las familias realojadas puedan formalizar su situación mediante el pago de un alquiler social a la entidad. En esta negociación es muy importante tener en cuenta que un alquiler social nunca debe superar el **30% de los ingresos familiares**, y en el caso de familias **sin ningún ingreso**, lógicamente, el alquiler social es de **zero euros** al mes.

Para demostrar nuestra voluntad de pago, antes del acuerdo con la entidad propietaria del inmueble, podemos abrir una cuenta en ella o en otra e ingresar cada mes la cantidad que correspondería a un alquiler social. Este gesto es sobre todo simbólico (se recomienda un primer ingreso ante los medios de comunicación).

#### 3.3.2. Formalización burocrática de la nueva comunidad

Para formalizar y regularizar en la medida de lo posible la situación de las familias realojadas en el edificio, es importante que éstas se **empadronen en su nueva vivienda**. Independientemente de que se trate de una ocupación, todo el mundo debe estar empadronado donde realmente vive: para asegurar la asistencia médica en el Centro de Atención Primaria más cercano a su domicilio, para la escolarización de los niños –en el caso de que los haya-, así como para **crear una Comunidad de Vecinos y Vecinas** en el edificio recuperado; es decir, un acto simbólico, pero importante para normalizar, puertas afuera, la situación de las familias realojadas. Esta asociación se puede usar para la cuenta del alquiler y puede también ser de utilidad para el proceso judicial. Se adjunta modelo ([consultar documento 3](#)).

#### 3.3.3. Defensa política, social y mediática del edificio

Durante los primeros días y semanas de la ocupación es necesario afianzar política, social y mediáticamente la recuperación del edificio. Para ello, por un lado, tenemos que utilizar todas las armas de **difusión y propaganda mediática** a nuestro alcance, para defender públicamente la importancia y la necesidad de una reapropiación de estas características. Por otro lado, es muy importante la **complicidad y apoyo de la vecindad y otros colectivos y movimientos sociales** de nuestro pueblo o ciudad para que asuman y defiendan nuestra lucha. En la medida de lo posible, también habrá que **presionar a**

la **administración local** para que, si no reconozca, al menos no sea beligerante con este tipo de acciones. Se recomienda pedir mediación de la administración local y de otros entes oficiales para resolver la situación de las familias. El modelo de carta para conseguir la mediación del Ayuntamiento y el Colegio de abogados que se debe registrar es el [documento 2](#).

Es imprescindible identificar visualmente el realojo desde la calle, por lo que habremos de colocar pancartas con los logos de la campaña Obra Social de la PAH ([consultar documento 5](#)).

#### 3.3.4. Suministros

Para hacer habitables las viviendas del edificio ocupado, es imprescindible dotarlas de **suministro de agua y luz**. Al tratarse de un edificio recuperado, no podremos acudir, claro está, a las compañías respectivas, sino que tendremos que “pinchar” (piratear) nosotros mismos el agua y la electricidad del suministro general. Puesto que estaremos realizando una **actividad ilegal**, hay que ser precavidos y actuar con discreción: actuando de noche o evitando los momentos de mayor concurrencia en la calle, y vigilando para que no haya presencia policial.

En las PAH o colectivos afines siempre suele haber personas con los conocimientos técnicos adecuados para llevar a cabo estas acciones; si no es el caso, también podremos recurrir a amigos de confianza, que puedan ayudarnos en este tipo de tareas. Sin embargo, **en Internet existen numerosos manuales** que explican cómo llevar a término la adecuación de los suministros de agua y electricidad. A continuación, incluimos los enlaces de algunos de ellos:

[Manual de Okupación ‘Okupa Tu También’](#)

[Recursos de información de la Oficina de Vivienda de Madrid](#)

[Guía de la Oficina de Okupación de Bilbo](#)

### 3.3.5. Consideraciones legales para la fase 3

- ▶ Tener muy claro que **la policía no puede intervenir sin una orden judicial**. No hay que abrirle nunca la puerta. Hay que redirigir a los policías a los juzgados y no entablar conversación con ellos.
- ▶ Tener **buen trato con el vecindario** e informarle de la situación: en un futuro juicio los vecinos podrían participar a nuestro favor como testigos.
- ▶ Los realojos colectivos se suelen tramitar por la **vía penal**.
- ▶ Es muy importante **constituir la comunidad de vecinos y abrir una cuenta para ingresar el alquiler** que se estipule conveniente y adecuado, para defender la necesidad de la ocupación y la buena voluntad de formalizar el uso del inmueble.
- ▶ Buscar **apoyo social** (movimientos sociales, vecinos), **apoyo mediático** (denuncia pública de la realidad social) y **apoyo político** (instituciones, partidos, etc.)



OBRA SOCIAL LA PAH

4. ASPECTOS LEGALES  
GENERALES

Es necesario conocer y tener en cuenta algunos aspectos para poder preparar una acción de este tipo, tanto si se trata de “recuperaciones individuales” como si se trata de “recuperaciones colectivas”. En ambos casos es importante tomar las medidas cautelares explicadas en cada parte del proceso, para que nos beneficien en la defensa de la acción. A continuación, se exponen cuáles son los **procesos judiciales y las consecuencias legales** que pueden derivarse de este tipo de acciones.

No obstante, no hay que olvidar que la coyuntura social, política y económica en la que vivimos avala, de alguna forma, este tipo de actuaciones, legitimándolas, si sabemos reivindicarlas y buscar los apoyos mediáticos y políticos necesarios. Por esta razón, es esencial proyectar la ocupación en estos términos para ganar terreno en el proceso legal que pueda darse. Contar con una buena **red de apoyo social** (movimientos sociales, instituciones que se declaren a favor de la ocupación, denuncia visible y mediática, movilizaciones populares, etc.) ha frenado el proceso legal en muchas ocasiones, a la vez que nos ayuda a aumentar el nivel de concienciación y sensibilización de los distintos sectores sociales en esta materia.

## 4.1. PROCESO JUDICIAL

El proceso judicial que se puede iniciar a raíz de una ocupación se puede encauzar por dos vías diferentes: la **penal** o la **civil**. El propietario/a es quien decide si interponer un tipo de demanda u otra.

Según la experiencia, **lo habitual es que las recuperaciones individuales puedan ir por las dos vías, mientras que las colectivas se suelen tramitar por lo penal.**

Las diferencias básicas entre ambas son las que siguen:

### 4.1.1. Vía penal

Se juzga por **delito de usurpación**, cuya pena es una **multa de 3 a 6 meses de días multa**; y, en caso de que no se pague, la pena se sustituye por privación de libertad a razón de 1 día por cada 2 impagados. Es por ello muy importante que la vivienda no esté siendo habitada en ese momento por ninguna persona, pues de lo contrario el delito sería otro de mayor gravedad y pena. Beneficia mucho para la defensa legal que el **inmueble lleve tiempo en desuso** para poder evitar un desalojo cautelar, porque al propietario le será más difícil argumentar que necesita una medida urgente antes del juicio para recuperar una vivienda que no usaba desde hacía tiempo.

**Delito de usurpación:** el artículo 245.2 del Código Penal dice: “El que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de multa de tres a seis meses”.

Es interesante que expliquemos que **no tenemos especial voluntad de permanencia en este inmueble**, que constituye nuestro domicilio por **razones de necesidad** ante la ausencia de alternativas habitacionales, ante el incumplimiento de las obligaciones de las administraciones públicas y ante la situación de acaparamiento y ejercicio antisocial del derecho de propiedad (usar solicitudes de negociación al banco, solicitud de vivienda social etc.) Que reclamamos que las **viviendas sin uso sean puestas en manos de la población**. Que el ejercicio antisocial del derecho a la propiedad altera la convivencia y que su uso ha supuesto una clara mejora (usar carta de vecinos y entidades sociales apoyando etc.)

Por lo tanto, entre otros, como recurso para la defensa se puede referir el **delito de acaparamiento de viviendas** (Artículo 281 del Código Penal) que en su apartado 1 dice: *“El que detrajere del mercado materias primas o productos de primera necesidad con la intención de desabastecer un sector del mismo, de forzar una alteración de precios, o de perjudicar gravemente a los consumidores...”*. Se exigiría entonces el cese del delito de acaparamiento: acaparan viviendas para mantener artificialmente el precio y para mantener su monopolio en su acceso. Se pide **que prime el derecho al uso de la vivienda frente al ejercicio antisocial de la propiedad** que tiene por objetivo obtener beneficios económicos de la privación de ese derecho de amplios sectores de la población, algo que denunciarnos como una violación sistemática de derechos humanos, y que obliga a sectores de población -amenazados con la exclusión social- al ejercicio legítimo de la autotutela de sus derechos ante la situación de indefensión y ausencia de protección de sus derechos a la vivienda por los poderes públicos que tienen la obligación de poner en manos de la población bienes de primera necesidad e impedir el acaparamiento.

**Qué es una pena-multa?** Con este tipo de condena una persona puede entrar en prisión por impago de una multa, o bien puede ser embargada. La pena multa se fija en las sentencias con una duración y cuantía económica concretas: la extensión mínima de las mismas es de diez días, y, la máxima, de dos años; la cuota será de un mínimo de dos euros, y un máximo de 400 euros por día. Los **juzgados tendrán en cuenta la situación económica del condenado** (poder adquisitivo, ingresos, obligaciones o cargas familiares, etc.). Si el condenado/a no satisface voluntariamente o por embargo la multa impuesta, quedará sujeto/a a la responsabilidad subsidiaria de un día de privación de libertad por cada dos cuotas diarias no pagadas. Existirá la posibilidad de “pagar” mediante días de trabajo “en beneficio de la comunidad”.

Este **proceso es más fácil de defender que el encauzado por la vía civil**, pues si a esta actuación se la carga de connotaciones políticas y reivindicativas, el delito de usurpación se pone en duda.

### 4.1.2. Vía civil

A través de esta vía se juzga a quién pertenece el inmueble, es decir, **se defiende la propiedad privada**. La defensa por nuestra parte es más complicada porque la ley avala la propiedad privada de forma técnica, al margen de las connotaciones políticas de la acción. En este caso, **podemos apelar a las leyes que defienden el derecho a la vivienda** de todo ciudadano para que prevalezcan sobre el derecho a la propiedad de la parte demandante, aunque tan sólo sea a nivel ético y de justicia social, puesto que a nivel legal este derecho a la vivienda del artículo 47 CE no es un derecho fundamental, como se cree. Este artículo de la Constitución Española recoge un principio cuyo cumplimiento no puede ser exigido, mientras que el derecho a la propiedad privada sí es un derecho fundamental y su cumplimiento puede ser exigido ante los juzgados.

La vía civil es un **proceso relativamente rápido de lanzamiento**, que se puede enfrentar con una estrategia similar a un stopdesahucios y sin consecuencias jurídicas serias. Para el juicio hay que alegar: estado de necesidad ante el juez, no existe voluntad de permanencia, la acción es una respuesta a la ausencia alternativas habitacionales a personas sin recursos, y a la situación de acaparamiento, pruebas efectivas de la voluntad negociadora, y tratar de consolidar una negociación.

Aun así, en ambos casos, **se pueden presentar recursos o peticiones populares avaladas por movimientos sociales, organizaciones e instituciones, que reclamen al juez la denegación de un desalojo cautelar**. La presión social y mediática será una de las armas más eficaces para una buena defensa y el éxito de la permanencia de la recuperación. En vía civil y penal podemos invocar desalojo forzoso sin alternativa habitacional como trato inhumano y degradante (Cautelar del TEDH: *Requete n°77842/12 ABM and others contre la Espagne de 12 de diciembre*).

[\(Ver noticia relacionada\)](#)



## 5. DOCUMENTOS ÚTILES



**5.1. DOCUMENTO 1: INVOLABILIDAD DEL DOMICILIO****ADVERTENCIA LEGAL sobre el uso abusivo del “delito flagrante” y la vulneración de la inviolabilidad del domicilio por parte de particulares o cuerpos policiales.**

1. Este es —al menos provisionalmente— NUESTRO DOMICILIO, y no tenemos intención de marchar de aquí. Invitamos a cualquier persona física o jurídica que cuestione nuestro derecho a permanecer en esta casa, a recurrir a la vía judicial para que sean los tribunales quienes resuelvan lo que estimen oportuno.
2. El ordenamiento jurídico vigente defiende la INVOLABILIDAD DEL DOMICILIO, excepto en tres casos: delito flagrante, orden judicial, o consentimiento de sus habitantes (artículos 545 y 553 LECr.).
3. Para que se dé el supuesto de que se está cometiendo un delito flagrante, según el Tribunal Supremo, sería necesaria la percepción sensorial directa por parte de los agentes de seguridad de la comisión de un delito y el carácter de evidente urgencia e inmediatez en los supuestos siguientes:
  - Que la percepción sea directa y no basada en deducciones o informaciones de terceras personas.
  - Inmediatez del delito. Que se esté cometiendo en ese mismo momento.
  - La presencia de las personas que están cometiendo el delito en posesión de los instrumentos para cometerlo.
  - Y la existencia de necesidad urgente de intervenir para evitar la fuga de los delincuentes o por la producción de una lesión grave contra los bienes jurídicos.
4. Hasta que un Juzgado disponga lo contrario o encontremos otro alojamiento alternativo, nos quedaremos aquí, y por tanto la entrada a este nuestro domicilio sería DENUNCIADA, ya que se incurriría en un presunto delito de ALLANAMIENTO DE MORADA tipificado en el artículo 202 del CP y castigado con pena de prisión de seis meses a dos años, en caso de ser cometido por particulares; o de VIOLACIÓN DE DOMICILIO, tipificado en el artículo 534 del CP y castigado con pena de inhabilitación de 2 a 6 años, en caso de ser cometido por autoridad o funcionario público.

## 5.2. DOCUMENTO 2: PETICIÓN MEDIACIÓN

### [PETICIÓN DE MEDIACIÓN AL COLEGIO DE ABOGADOS DEL MUNICIPIO]

Nombre Apellido 1 Apellido 2, con DNI XXXXXXXXXX, en nombre y representación de la Plataforma d'Afectados por la Hipoteca (PAH) de XXXXXXXXXX, con domicilio a efectos de notificación en la calle XXXXXXXX, nº XXXX, en el municipio de XXXXXX, con código postal XXXXXX, teléfono XXXXXXXXXX y correo electrónico XXXXXXXXXX.

#### EXPONE

Que la problemática asociada a las ejecuciones hipotecarias y los desahucios por motivos económicos están generando una situación de auténtica emergencia habitacional en el municipio, que amenaza la cohesión social de los barrios y que condena al precipicio de la exclusión social a muchas familias.

Que la PAH, organización de defensa de los afectados por dicha problemática, trabaja con las familias que en ella participan, con los objetivos de acompañarlas en ese proceso y de conseguir soluciones viables para hacer frente a la emergencia habitacional de sus miembros.

Que en el municipio y en todo el territorio trabajamos esta problemática en contacto con las instituciones (Ayuntamiento) y otras entidades de la sociedad civil (movimiento vecinal, entidades sociales etc.).

Que desde el pasado día X del mes X, es público que X familias en situación de desamparo habitacional viven en un edificio de viviendas que estaba vacío y en desuso, propiedad del banco XXXX, en la calle XXX nº XXXXX, en el barrio de XXXX en el municipio de XXXX.

Que es notoria y conocida por la propiedad la voluntad de las familias y de la PAH de dialogar con la propiedad para alcanzar algún tipo de acuerdo sobre la posible permanencia de las familias en las viviendas, por medio de un arrendamiento asumible para ellas, o alguna otra forma de cubrir su necesidad habitacional (cesión de uso, realojo etc.), con la intermediación de el Ayuntamiento o el ente competente. Y que en cualquier caso, no es aceptable que se desaloje a las familias sino existe alternativa habitacional para ellas.

[explicar los pasos en la negociación que se hayan dado]

[y todo lo que se desee añadir]

Que a día de hoy restamos a la espera de las conversaciones que pueda mantener este Ayuntamiento con el banco XXXX sobre el edificio de viviendas.

Que el Ilustre Colegio de Abogados es una institución de referencia en los aspectos referentes al derecho, y que entre sus objetivos y funciones se contempla la de ejercer funciones de arbitraje en materia de Derecho privado en los asuntos que le sean encomendados.

#### POR TODO ESO SE SOLICITA:

4. Que el Ilustre Colegio de Abogados, en virtud de su conocimiento profesional y carácter neutral, colabore con el Ayuntamiento del municipio en una mediación con la propiedad con el objetivo de resolver la situación actual del edificio de viviendas y en aras de obtener acuerdos que puedan ser satisfactorios para ambas partes.
5. Que en el marco de este proceso de negociación active todas las iniciativas necesarias para alcanzar un éxito y su resolución.
6. Que sea como fuere sea garantice que las familias no queden en situación de desamparo habitacional como producto de esta situación.

Municipio, día de mes de año.

Sr/a XXXXXXXXXX, DECANO/A DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE XXXXXXXXXX

### [PETICIÓN DE MEDIACIÓN AL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO]

Nombre Apellido 1 Apellido 2, con DNI XXXXXXXXXX, en nombre y representación de la Plataforma d'Afectados por la Hipoteca (PAH) de XXXXXXXXXX, con domicilio a efectos de notificación en la calle XXXXXXXX, nº XXXX, en el municipio de XXXXXX, con código postal XXXXXX, teléfono XXXXXXXXXX y correo electrónico XXXXXXXXXX.

#### EXPONE

Que la problemática asociada a las ejecuciones hipotecarias y los desahucios por motivos económicos están generando una situación de auténtica emergencia habitacional en el municipio, que amenaza la cohesión social de los barrios y que condena al precipicio de la exclusión social a muchas familias.

Que la PAH, organización de defensa de los afectados por dicha problemática, trabaja con las familias que en ella participan, con los objetivos de acompañarlas en ese proceso y de conseguir soluciones viables para hacer frente a la emergencia habitacional de sus miembros.

Que en el municipio y en todo el territorio trabajamos esta problemática en contacto con las instituciones (Ayuntamiento) y otras entidades de la sociedad civil (movimiento vecinal, entidades sociales etc.).

Que desde el pasado día X del mes X, es público que X familias en situación de desamparo habitacional viven en un edificio de viviendas que estaba vacío y en desuso, propiedad del banco XXXX, en la calle XXX nº XXXXX, en el barrio de XXXX en el municipio de XXXX.

Que es notoria y conocida por la propiedad la voluntad de las familias y de la PAH de dialogar con la propiedad para alcanzar algún tipo de acuerdo sobre la posible permanencia de las familias en las viviendas, por medio de un arrendamiento asumible para ellas, o alguna otra forma de cubrir su necesidad habitacional (cesión de uso, realojo etc.), con la intermediación de este Ayuntamiento o el ente competente. Y que en cualquier caso, no es aceptable que se desaloje a las familias sino existe alternativa habitacional para ellas.

[explicar los pasos en la negociación que se hayan dado]

[y todo lo que se desee añadir]

Que a día de hoy restamos a la espera de las conversaciones que pueda mantener este Ayuntamiento con el banco XXXX sobre el edificio de viviendas.

#### POR TODO ELLO, SOLICITA:

1. Que el Ayuntamiento garantice una negociación con la propiedad con el objetivo de resolver la situación actual del edificio de viviendas y en aras de obtener acuerdos que puedan ser satisfactorios para ambas partes.
2. Que en el marco de este proceso de negociación active todas las iniciativas necesarias para alcanzar un éxito y su resolución.
3. Que sea como fuere se asegure por parte de esta institución que las familias no queden en situación de desamparo habitacional como producto de esta situación.

Municipio, a día de mes de año.

Sr. XXXXXXXXXX, CONCEJAL DE VIVIENDA, AYUNTAMIENTO DE XXXXXXXXXX

Sr. XXXXXXXXXX, ALCALDE, AYUNTAMIENTO DE XXXXXXXXXX

### 5.3. DOCUMENTO 3: FORMALIZAR ASOCIACIÓN DE VECINOS

#### Guía de constitución e inscripción de asociación

- Convocar asamblea y redactar el acta fundacional según modelo.
- Estatutos según modelo.
- Hacer tres copias originales del acta constitucional y los estatutos firmados por tod@s l@s asistent@s
- Obtención del CIF (código de identificación fiscal) provisional, en la delegación de hacienda, con el modelo de hacienda correspondiente, el original y una fotocopia del acta fundacional y de los estatutos.
- Con este CIF provisional ya se puede abrir una cuenta en el banco/caja junto con una copia del acta fundacional y los estatutos, que ellos hagan una fotocopia. La cuenta quedará abierta provisionalmente "en constitución", hasta la entrega del CIF definitivo, pero es operativa.
- Solicitud de inscripción en el registro (puede descargarse por internet "Conselleria de Justícia").
- Presentación en el registro:
  1. Solicitud de inscripción.
  2. Dos copias originales del acta fundacional y de los estatutos
  3. Fotocopias de los DNI de las personas fundadoras (las que han firmado el acta fundacional y los estatutos).
- Una vez inscrita la asociación en el registro (pasarán dos o tres meses) obtener el CIF definitivo y presentarlo en banco/caja para que la cuenta deje de ser "en constitución".

#### ACTA FUNDACIONAL DE LA ASOCIACIÓN

##### Datos de la reunión

Fecha	Hora	Lugar
(Fecha de la primera asamblea)	(19:30)	(TERRASSA)

**Datos de las personas asistentes:** (Es necesario que consten los nombres completos, dirección compl NIF/NIE y nacionalidad de las personas que formarán parte de la asociación -mínimo tres personas-)

##### Acuerdos

1. Se constituye la entidad denominada: (Nombre que debe comenzar por la palabra "Asociación...")
2. Se aprueban los estatutos por los cuales debe regirse y el domicilio de la sede: en (domicilio complet asociación).
3. Se elige la Junta Directiva con la composición siguiente:
  - (Nombre del /la presidente/a), presidenta
  - (Nombre del/la secretario/a), secretaria
  - (Nombre del/la tesorero/a), tesorero

##### Firmas

(Nombre y apellido, NIF y la firma de todas las personas)

#### ESTATUTOS DE LA ASOCIACION DE VECINOS .....

##### CAPITULO I. Denominación, objetivos, domicilio y ámbito territorial.

**Artículo 1.** Denominación. Con la denominación de "ASOCIACIÓN DE VECINOS DE .....", se constituye en esta ciudad la citada asociación, para lograr objetivos de interés general, sin afán de lucro, abierta a todos los residentes en su ámbito territorial, todo ello de acuerdo con la vigente Ley Orgánica 1/2002 de 22 de marzo reguladora del Derecho de Asociación.

**Artículo 2.** Objetivos. De modo particular, los siguientes:

a.- Defensa de los intereses generales de los vecinos, en calidad de usuarios y destinatarios finales de la actividad urbanística, cultural, deportiva, educativa, sanitaria, de vivienda, social, económica, de consumo, de participación en asuntos de interés general de la ciudad, etc, fomentando las medidas participativas más adecuadas.

b.- Informar y apoyar a los vecinos en todas las cuestiones que afecten a sus intereses generales.

c.- Asumir la representación de los vecinos del ámbito territorial adoptando las resoluciones y llevando a término las actuaciones que por su importancia o interés les afecten individual o colectivamente, o a los intereses generales de la ciudad.

d.- Fomentar el asociacionismo entre los vecinos del ámbito territorial como instrumento de participación y defensa de los intereses generales de los vecinos.

e.- Vigilar y exigir que las administraciones públicas, en su respectivo ámbito de competencias, cumplan escrupulosamente con su obligación de promover y facilitar el desarrollo de asociaciones, federaciones, confederaciones y uniones que persigan el interés general.

f.- Exigir a las administraciones públicas, en su respectivo ámbito de competencias, el cumplimiento de los derechos reconocidos por la Ley Orgánica 1/2002, sus normas de desarrollo y los reglamentos municipales, en orden a:

1. recibir información directa de los asuntos que son de interés común.
2. participar de las subvenciones públicas para el desarrollo de proyectos y actividades.
3. establecer convenios de colaboración en programas de interés general.
4. ser declaradas de utilidad pública.
5. intervenir en todos los ámbitos de las administraciones públicas para defender los intereses generales de los vecinos.
6. utilizar los medios públicos (locales, salas de reunión, centros sociales, radios, etc) para el ejercicio de sus funciones de representación y defensa de los intereses de los vecinos.
7. ejercitar el derecho a la iniciativa popular.
8. Ser escuchada en los Plenos y Comisiones municipales en los asuntos que afecten de modo particular o general (elaboración de disposiciones generales) a los vecinos de su ámbito territorial.

Para el logro completo de los objetivos enumerados la Asociación asignará vocalías, secciones, departamentos de asesoramiento, de información y servicio –internos o externos- en la medida necesaria.

**Artículo 3.** El domicilio social o sede de la Asociación está en la calle \_\_\_\_\_, de esta ciudad, pudiendo trasladarlo cuando así lo acuerde la Junta Directiva.

**Artículo 4.** El ámbito territorial queda delimitado por las calles

(.....)

**Artículo 5.** La Asociación se constituye por tiempo indefinido.

**Artículo 6.** La Asociación disfrutará de personalidad propia e independiente de cada uno de sus miembros y capacidad suficiente para adquirir, poseer, enajenar cualquier clase de bienes, celebrar contratos, crear y fomentar cooperativas de servicio, asociarse o federarse con otras asociaciones, obligarse y ejercitar toda clase de acciones legales, privadas, judiciales, que sean necesarias para el cumplimiento y desarrollo de sus fines y objetivos.

**Artículo 7.** La Asociación se regirá por las disposiciones de la Ley Orgánica 1/2002 de 22 de marzo reguladora del derecho de asociación, su reglamento de desarrollo, por estos Estatutos y por un Reglamento de Régimen Interno que redactado por la Junta Directiva deberá aprobar la Asamblea General.

## CAPITULO II. De los socios.

**Artículo 8.** Podrán ser miembros de la Asociación las personas físicas mayores de dieciséis años que trabajen o residan dentro del ámbito territorial de la Asociación y lo soliciten a la Junta Directiva.

**Artículo 9.** La Junta Directiva está obligada a inscribir en el libro de socios a todo aquél que cumpliendo los requisitos anteriores lo solicite y pague la cuota que corresponda. La denegación de admisión deberá ser debidamente motivada pudiendo el solicitante rechazado exponer su queja en la siguiente asamblea general, la cual decidirá acerca de su inscripción como socio.

**Artículo 10.** Derechos de los socios.

1. Asistir con voz y voto a las reuniones de la Asamblea General
2. Elegir o ser elegido para los cargos de representación o directivos de la asociación
3. Intervenir en el gobierno y las gestiones, los servicios y las actividades de la asociación de acuerdo con las normas legales y estatutarias.
4. Exponer ante la asamblea y la Junta Directiva todo lo que considere pueda contribuir a la realización de los objetivos sociales.
5. Solicitar y obtener explicaciones sobre la administración y gestión de la Junta Directiva.
6. Recibir información sobre las actividades de la asociación.
7. Hacer uso de los servicios comunes que la asociación establezca o tenga a su disposición.
8. Formar parte de los grupos o comisiones de trabajo.
9. Obtener un ejemplar de los estatutos.
10. Obtener certificaciones expedidas por el secretario con el VºBº del Presidente de los acuerdos adoptados en Asamblea.
11. Solicitar y obtener del secretario el listado de socios con el objeto de proceder a la convocatoria extraordinaria de Asamblea, siempre que: la petición se realice por escrito firmado por un mínimo de cinco socios, que

acompañen el orden del día junto a la petición, que exista previa negativa del Presidente a convocarla ante idéntica solicitud por escrito de los mismos socios.

**Artículo 11.** Deberes de los socios.

1. Estar al corriente en el pago de las cuotas que determinen la Asamblea General.
2. Respetar y cumplir los acuerdos adoptados por los órganos competentes así como las disposiciones estatutarias.
3. No realizar gestiones en nombre de la Asociación sin consentimiento de la Junta Directiva.
4. No formar parte como socio de Asociación con los mismos o similares objetivos y ámbito territorial.

**Artículo 12.** Pérdida de la condición de socio:

1. Renuncia voluntaria comunicada a la Junta Directiva.
2. No estar al corriente en el pago de la cuota previo requerimiento de pago de la Junta Directiva con aviso de pérdida de la condición de socio.
3. Pertenecer a otra Asociación con los mismos o similares objetivos y ámbito territorial o actuar de modo público y notorio como miembro de la dirección o representante de otra Asociación con los mismos o similares objetivos y ámbito territorial.
4. Dejar de vivir o residir en el ámbito territorial de la Asociación
5. Incumplir cualquiera de las obligaciones estatutarias.

Salvo en el primer supuesto, el acuerdo de expulsión acordado por la Junta Directiva quedará suspendido si el socio manifiesta, dentro de los treinta días siguientes a la notificación, su voluntad de ser oído en la siguiente Asamblea General que ratificará o anulará el acuerdo de expulsión.

## CAPITULO III. Órganos de gobierno y administración.

**Artículo 13.** Los órganos de gobierno y representación de la Asociación serán:

4. Asamblea General
5. Junta Directiva

**Artículo 14.** Asamblea General. Legalmente constituida de acuerdo con la Ley y estos Estatutos es el órgano supremo de dirección y gobierno de la Asociación, debiendo reunirse al menos una vez al año.

**Artículo 15.** La Asamblea general podrá ser de dos tipos: ordinarias y extraordinarias. Ambas serán presididas por el presidente de la Junta Directiva, en su ausencia el vicepresidente, y en ausencia de ambos el que elija la propia asamblea. Dirigirá los debates y propondrá el orden del día y asumirá el que le propongan los solicitantes, en su caso, en las extraordinarias. Actuará de secretario el que lo sea de la Junta Directiva, o en su defecto el que elija la misma asamblea.

**Artículo 16.** Las asambleas generales ordinarias serán convocadas por decisión de la Junta Directiva. No obstante quedará obligada a convocar asamblea general

extraordinaria, dentro de los veinte días naturales siguientes, si lo solicitan un número de asociados no inferior al 10 por ciento que adjunten a su vez el orden del día a tratar.

**Artículo 17** Las asambleas generales quedarán legalmente constituidas en primera convocatoria cuando concurren, presentes o representados, la mitad de los asociados con derecho a voto. La convocatoria será efectuada diez días naturales antes, como mínimo, de la fecha indicada para la celebración, expresando en la misma el orden del día, el lugar, la fecha y la hora.

Quedarán válidamente constituidas en segunda convocatoria sea cual sea el número de socios presentes o representados. La segunda convocatoria se habrá de fijarse media hora después de la primera en el mismo lugar y fecha, y haberse anunciado con la primera.

Los acuerdos adoptados en las asambleas obligarán a todos los socios, incluyendo a los ausentes, a los discrepantes y a los que presentes se hayan abstenido de votar.

**Artículo 18.** Todos los asociados tienen derecho de voz en las asambleas generales, sin embargo para ejercer el voto, promover asambleas extraordinarias. Para formar parte de la Junta Directiva se requiere estar al corriente en el pago de la cuota y disfrutar de la condición de socio con antigüedad superior a seis meses anteriores a la celebración de la votación, solicitud o elección, respectivamente.

**Artículo 19.** Los acuerdos adoptados por la Asamblea general y la Junta Directiva serán incorporados a un libro de actas que se llevará en la Asociación, las actas deberán estar firmadas por el presidente y el secretario.

**Artículo 20.** Será competencia de la Asamblea General la adopción de los acuerdos siguientes:

1. Aprobación de las cuentas y la memoria anual que sobre su gestión debe presentar la Junta Directiva cada año a la asamblea.
2. Aprobación del presupuesto anual.
3. Elección de los miembros de la Junta Directiva.
4. Modificación de los Estatutos.
5. Disolución de la asociación.
6. Adquisición o enajenación de bienes y remuneración de los miembros de la Junta Directiva.
7. Constitución de federaciones con asociaciones similares o integración o separación en alguna existente.
8. Determinación de las cuotas ordinarias y extraordinarias que correspondan a los asociados.
9. Todo lo no expresamente atribuido a la Junta Directiva por la Ley o los presentes Estatutos.

**Artículo 21.** Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los asociados presentes o representados, con derecho a voto de acuerdo con lo previsto en el artículo 18, cuando los votos afirmativos superen a los negativos. Excepcionalmente, para adoptar los acuerdos indicados en los apartados 4, 5, 6 y 7 del artículo precedente se requerirá mayoría cualificada de los asociados presentes o representados con derecho a voto, que resultará cuando los votos afirmativos superen la mitad más uno de los presentes y representados.

**Artículo 22.** La Junta Directiva. La integran los asociados mayores de edad, con antigüedad superior a seis meses que estando al corriente de la cuota resulten

elegidos por la Asamblea General. La Junta Directiva deberá estar integrada por los siguientes cargos: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y los Vocales que determine la Asamblea nunca inferior a tres ni superior a quince.

**Artículo 23.** La atribución de cargos dentro de la Junta Directiva se decidirá en su primera reunión por acuerdo adoptado por mayoría simple entre sus componentes. Todos los cargos son honoríficos y voluntarios. Todos sus miembros son reelegibles finalizado el período de mandato fijado en \_\_\_\_\_ años. Procediéndose a la mitad de cada mandato a la renovación de la mitad de sus componentes. La primera se elegirá tras la \_\_\_\_\_ de estos estatutos, una mitad de sus miembros deberá cesar al cumplir la mitad del mandato.

**Artículo 24.** Los acuerdos de la Junta Directiva se adoptarán por mayoría simple de los presentes. Siendo requisito indispensable la asistencia de un tercio de sus componentes para adoptar válidamente los acuerdos. Para determinar el tercio de la fracción se completará por exceso.

**Artículo 25.** La Junta Directiva celebrará reunión ordinaria cada \_\_\_\_\_ meses, y extraordinaria cada vez que sea convocada por el Presidente (o por el Vicepresidente en su ausencia, incapacidad o enfermedad de aquél) o solicitada por un tercio de sus componentes. En este último caso se celebrará como máximo dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la solicitud.

**Artículo 26.** En el caso de existir o producirse, por cualquier causa, alguna vacante la Junta Directiva tiene la facultad de elegir interinamente a los nuevos miembros, elección que deberá ser ratificada por la Asamblea General.

En el supuesto de dimisión colectiva de la Junta Directiva, deberá convocar a los socios a Asamblea General con el doble objeto de comunicar su dimisión colectiva y proceder a la elección de nueva Junta Directiva.

En el supuesto que la Junta Directiva dimisionaria no convoque la asamblea de socios, éstos, en número no inferior al 10 por ciento -excluyendo sólo a quienes no estén al corriente en el pago de las cuotas- están facultados para convocar Asamblea General extraordinaria para someter a los socios la elección de nueva Junta Directiva, o ante su imposibilidad, proceder a la disolución de la asociación.

**Artículo 27.** La Junta Directiva asumirá las funciones representativas y de gestión de la Asociación de acuerdo con las disposiciones y directivas de la Asamblea General. En concreto son funciones de la Junta Directiva:

1. Elaboración de los presupuestos anuales para someterlos a la aprobación de la Asamblea.
2. Administrar los fondos sociales y el inventario de bienes de la Asociación.
3. Admisión y expulsión de socios, que ostentan el derecho a ser oídos ante la Asamblea que podrá revocar el acuerdo de expulsión.
4. Convocar, fijar la fecha y orden del día de las Asambleas ordinarias y convocar las extraordinarias.
5. Custodiar los libros y documentos de la asociación.
6. Designar las comisiones de trabajo y nombrar y coordinar a sus responsables.
7. Interpretar los Estatutos.
8. Dictar normas de procedimiento para la elección a Junta Directiva.
9. Redactar la memoria anual de actividades.
10. Contratar al personal que considere conveniente.

11. Todas las que le sean encomendadas por la Asamblea.

**Artículo 28.** El Presidente de la Junta Directiva tendrá las siguientes funciones:

1. Ostenta la representación legal de la Asociación.
2. Preside las Asambleas, Juntas y ordena y dirige los debates y deliberaciones.
3. Convocar la Asamblea General siempre que lo decida la Junta Directiva o lo solicite un 10 por ciento de asociados en los términos previstos en el artículo 11.
4. Convocar a la Junta Directiva ordinaria, y todas aquéllas que le sean solicitadas por 1/3 de sus miembros.
5. Autorizar con su firma toda clase de documentos que se produzcan en la Asociación.
6. Ordenar los pagos.
7. Por delegación o autorización de la Junta Directiva suscribir contratos, otorgar poderes a terceros, interponer recursos en vía administrativa, ejercitar acciones ante la jurisdicción ordinaria y oponerse a reclamaciones o demandas.
8. Adoptar todas las medidas que considere urgentes y necesarias para el mejor gobierno y administración de la Asociación, dando cuenta en la próxima Junta Directiva. O convocando una con el objeto de ratificar su actuación.

**Artículo 29.** Las funciones específicas de cada uno de los restantes miembros de la Junta Directiva son en general los que derivan o deducen de su propia denominación, además de todas aquellas funciones, tareas o responsabilidades que la Junta Directiva decida conceder a cada miembro.

#### **CAPITULO IV. Sistema de elecciones.**

**Artículo 30.** El proceso de elecciones ordinario dará comienzo un mes antes de la finalización del mandato de los cargos de la junta que corresponda renovar. A tal efecto la Junta Directiva comunicará a todos los socios la apertura del proceso electoral, plazo –no inferior a quince días- y lugar para presentar candidaturas en listas abiertas o cerradas y fecha y lugar de celebración de la asamblea. La lista cerrada solamente será admisible si los candidatos completan las vacantes a cubrir en las elecciones.

**Artículo 31.** La Junta directiva vigilará que todos los candidatos cumplan los requisitos del artículo 18. Si no reúnen los requisitos se le comunicará por escrito dándoles tres días para que aleguen. La Junta Directiva resolverá a los tres días y, siempre, antes de la fecha de la asamblea.

**Artículo 32.** El primer punto del orden del día de la asamblea donde se celebren elecciones será la presentación de candidatos y personación de los candidatos ante la asamblea. El Presidente dará un turno de dos minutos para que los candidatos, si lo desean, expliquen los motivos y objetivos que les llevan a presentarse a la Junta Directiva.

**Artículo 33.** Finalizado el turno de explicación se procederá a la votación. El modo ordinario será a mano alzada. El Presidente siempre que lo solicitaran, antes de la votación, un mínimo del 10 por ciento de socios presentes que reúna los requisitos del artículo 18 procederá a celebrar votación secreta mediante papeletas. El derecho de voto es personal, no se admitirá el voto mediante representante.

**Artículo 34.** Efectuado el recuento, el Presidente de la asamblea proclamará los candidatos electos. Levantando acta el Secretario. Los nuevos miembros pasarán a

integrarse en la Junta Directiva una vez que finalice el mandato, parcial o total, de los miembros o de la Junta saliente. Seguidamente se continuará con el orden del día.

#### **CAPITULO V. Recursos económicos y patrimonio.**

**Artículo 35.** Los recursos económicos de la Asociación para el cumplimiento de sus fines y objetivos serán: las cuotas de sus socios, las subvenciones de organismos o entidades públicas o privadas, donaciones, legados o herencias, producto de sorteos o rifas, rentas de su patrimonio.

**Artículo 36.** La Asociación dispondrá de una relación actualizada de asociados, inventario de bienes y derechos, libro de Actas y de contabilidad, todo ello de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica 1/2002 de 22 de marzo reguladora del derecho de Asociación.

**Artículo 37.** La Asociación se disolverá por acuerdo adoptado en los términos y con la mayoría cualificada prevista en el artículo 20, actuando la última Junta Directiva como comisión liquidadora que entregará su producto previa extinción de todas las deudas y cargas a la Federación de Asociaciones de Vecinos de Palma de Mallorca.

(Firma de tod@s los socios y socias fundador@s)

**5.4. DOCUMENTO 4: MODELO DE CARTA A LOS VECINOS**

A TODAS LA VECINAS Y VECINOS,

Os queremos informar que la Plataforma d'Afectadas por la Hipoteca ha liberado un edificio en vuestro vecindario. Os pedimos vuestra comprensión y paciencia en estos primeros momentos más agitados.

Desde la plataforma hace ya tiempo que luchamos contra las injusticias de la crisis, una estafa de los más ricos para robar a los más pobres. Una de las peores injusticias de esta estafa es la que sufren las familias que, no pudiendo pagar la hipoteca, se ven arrojadas a la calle y quedan endeudadas de por vida.

Este es el caso de las familias que van a entrar a vivir en el edificio que hemos recuperado. Familias que, no teniendo nada, se verían obligadas a dormir en la calle mañana mismo si no fuera por haber tomado, hoy, aquello que nunca les debieron quitar, un techo bajo el que dormir.

El edificio que hemos recuperado pertenece a la entidad financiera XXXXX, banco rescatado con dinero público (añadir información sobre la entidad financiera en cuestión o el SAREB)

Durante estos primeros días habrá más gente de lo normal en la calle pero esta situación es temporal y es solo para asegurar que las familias pueden instalarse sin problemas.

Desde la PAH no queremos alterar lo mínimo la convivencia de esta calle y queremos colaborar en todo lo que sea necesario para que las cosas marchen bien para todos. Además hemos ocupado este edificio de manera pública para destacar un problema que nos afecta a todos y como parte imprescindible de nuestra lucha diaria contra los bancos y los especuladores.

Este mismo lunes la Plataforma y las familias empezarán a negociar con la entidad propietaria para conseguir un alquiler justo para las viviendas recuperadas.

Si conocéis casos de familias con dificultades para pagar la hipoteca no dudéis en hacerles saber el día de nuestra asamblea (poner la información sobre día y reunión de la asamblea local)

Muchísimas gracias por vuestra comprensión

**5.5. DOCUMENTO 5: LOGO CAMPAÑA OBRA SOCIAL**





**PAH**

**PLATAFORMA  
DE AFECTADOS  
POR LA HIPOTECA**

[www.afectadosporlahipoteca.com](http://www.afectadosporlahipoteca.com)