

Por Sandra López Letón

Esta vivienda se encuentra okupada actualmente, no se puede visitar y se acepta solo pago al contado". Es la advertencia, en letras mayúsculas, que hace una inmobiliaria en el anuncio de venta de un piso en el distrito madrileño de Vallecas. Tiene tres dormitorios, 57 metros cuadrados y cuesta 84.990 euros. Es menos de la mitad de lo que valdría la vivienda en esta zona de no estar habitada ilegalmente.

La okupación de casas es un fenómeno limitado en España —en 2022 se registraron algo menos de 17.000 denuncias, el 0,06% del total del parque inmobiliario, la mayoría en inmuebles desocupados, según los datos oficiales—, aunque es un gigantesco trastorno para los propietarios que lo sufren. Tanto que son muchos los que tras meses o años de infortunios acaban por poner su casa en venta. "Para los pequeños propietarios que lleven sufriendo tiempo esta situación y no quieran incurrir en costes judiciales la venta de la vivienda puede ser aconsejable, pues además de ahorrar obtienen liquidez", indican en KLJ Abogados.

La contrapartida es el precio, puesto que la rebaja ha de ser lo suficientemente atractiva para que alguien compre la casa en esas circunstancias. El descuento se suele mover entre el 50% y el 70%. "Depende de las posibilidades de venta, del estado del inmueble, de si el okupa ha acreditado previamente su situación de vulnerabilidad o no; en definitiva, de todas las circunstancias que hacen difícil la venta", indican en Vilches Abogados. Eso sí, algunos propietarios advierten a los interesados de que si en el momento de firmar la compraventa la vivienda quedara libre, el precio actual no se mantendría, es decir, subiría y se ajustaría al mercado.

El vendedor debe informar a los potenciales compradores de que la vivienda está okupada ilegalmente, algo que tiene que figurar tanto en el contrato de arras como en la escritura de compraventa. "En el caso de que una de las partes comunique al notario esta situación, debe quedar constancia en la escritura pública de compraventa de que el vendedor ha comunicado esa circunstancia al comprador y de que este es perfectamente conocedor de la misma. También se dejará constancia de que el comprador se subroga en las acciones judiciales que estén en marcha o se reserva el derecho de iniciarlas", detallan en el Consejo General del Notariado.

Los propietarios suelen recurrir a plataformas como Milanuncios o a pequeñas inmobiliarias locales para vender una casa con problemas. Una de ellas es JM, que comercializa varios pisos okupados en Parla, municipio del sur de Madrid. Por el más barato, de tres dormitorios y 94 metros cuadrados, pide 79.990 euros; 851



Vivienda okupada ilegalmente en Barcelona. GIANLUCA BATTISTA

Se vende casa okupada: "No se visita y se paga al contado". Los propietarios que sufren este problema y que no quieren iniciar un proceso judicial caro y largo deciden vender las viviendas con rebajas de hasta el 70%

euros el metro cuadrado. Algunas de las enseñanzas con más peso consultadas dicen no tener en cartera este tipo de inmuebles. "Estas operaciones son residuales y no generalizadas entre las agencias al uso", comentan en la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI).

¿Quiénes están dispuestos a comprar una casa con okupas? Son inversores y subasteros. Algunas empresas ofrecen adquirir pisos okupados en 48 horas con un pago único que incluye los suministros. "Suele ser una forma de inversión para empresas que se dedican a la compra y posterior alquiler de viviendas, o pequeños inversores que no necesitan disponer de forma inmediata de la casa", indican desde el despacho de KLJ. Juan Ignacio Díez, de Gestión de Activos Peninsulares, conocedor de estas operaciones, cuenta que "buscan en el Registro de la Propiedad activos de bancos, fondos de inversión o particulares

con dificultades para afrontar la situación y también monitorizan los anuncios de inmobiliarias o portales web".

Estas transacciones tienen infinidad de peligros y pueden plantear multitud de problemas, sobre todo para los particulares no experimentados o los inversores que no cuenten con asesoramiento legal. "Aunque la vivienda pueda adquirirse a un precio más bajo tiene asociados costes adicionales", advierten en KLJ. Para empezar, el comprador adquiere el piso a ciegas. Al no poderlo visitar, desconoce el estado de conservación en el que se encuentra y el dinero que tendrá que invertir en su reforma.

Otra cuestión importante es que ningún banco va a financiar pisos con okupas. Por tanto, hay que pagar al contado. Además, es impredecible la tasación del inmueble, algo que tampoco es posible. En el supuesto de que el banco accediese, "el importe a financiar sería muy reducido, en torno

a un 20% o un 30%", comentan en Vilches Abogados.

Una vez adquirida la vivienda, el nuevo propietario tendrá que interponer una demanda de desahucio o esperar a que se produzca el lanzamiento en el caso de que el procedimiento ya se hubiera iniciado por el anterior propietario. "Es a partir de entonces cuando surgen los gastos derivados del propio proceso legal y los honorarios de los abogados", recuerdan en Vilches. Pero el desahucio puede ser un proceso largo y complejo. Por eso, algunos inversores optan por negociar con los okupas una compensación económica a cambio de abandonar el inmueble.

El objetivo final de estas empresas e inversores es reformar la vivienda para alquilarla a precios de mercado o venderla por el doble o el triple de lo que han desembolsado. "Si la compraventa se realiza mediante subasta pública, en líneas generales se considera una buena inversión. Si es de manera directa será beneficiosa si se adquiere por el 60% del precio de mercado", calculan en Vilches. Y añaden: "Toda inversión por encima del 70% puede ser peligrosa".

Cómo tributar

Quien compra una casa okupada no puede olvidarse del pago de impuestos. Desde el 1 de enero de 2022 hay que tributar en el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) conforme al nuevo valor de referencia del catastro y no conforme al valor real de compra del inmueble, es decir, por un valor mayor en la mayoría de las ocasiones. Esto sería un grave problema para el comprador si no fuera porque existe un supuesto en el que los contribuyentes podrían librarse de tributar por el valor de referencia del catastro, recuerda José María Salcedo, socio director del bufete Salcedo Tax Litigation.

La resolución del 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro para la determinación del valor de referencia en el año 2022 (y replicada para ejercicios posteriores), indica que en caso de inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, o cuando el propietario no pueda disponer libremente del inmueble, sin que exista pacto o contrato con el ocupante, los inmuebles pueden no tener valor de referencia del catastro. "Estamos ante una verdadera excepción a la regla general de asignación de un valor de referencia a todos los inmuebles urbanos que puede ser invocada por los contribuyentes para evitar tributar en estos casos conforme al valor de referencia", añade Salcedo.

Por el contrario, si el inmueble no tiene valor de referencia, el contribuyente cumplirá con tributar en el ITP por su valor real. Y, en su caso, si recibiera una comprobación de valores, siempre podrá argumentar la situación de ocupación del inmueble, para que sea tenida en cuenta por la Administración.

Tanto en las arras como en las escrituras debe constar que el piso está habitado ilegalmente

La okupación es un fenómeno limitado en España que afecta solo al 0,06% del mercado