Administrador Fincas Colegiado

LA TRANQUILIDAD TIENE MARCA

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

¿QUÉ DEBE HACER LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ANTE LA OCUPACIÓN ILEGAL DE UNA VIVIENDA?



Actualización: Diciembre 2025

La ocupación ilegal de viviendas se ha convertido en un problema social no solo para el propietario/a afectado/a, sino para el resto de los residentes y propietario/a del edificio, ya que se genera entre los vecinos una fuerte sensación de inseguridad por los problemas de convivencia derivados de las molestias por ruidos, olores, la existencia de animales, la proliferación de desconocidos en la escalera... También cuando estos vecinos comprueban una total desconsideración de los ocupas respecto a las instalaciones generales, las cuales suelen manipular como es la cerradura del portal, o para proveerse de servicios de agua, luz o incluso gas, así como de los demás servicios comunitarios.

Ante esta situación, **¿cómo debe de actuar la Comunidad de Propietarios? ¿Y el propietario/a del inmueble?** Los Administradores de Fincas Colegiados te explicamos, en esta Guía, qué se puede hacer y como para resolver la ocupación ilegal de inmuebles.

Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado. Búscalo aquí

¿CÓMO ACTUAR SI VEMOS UNA OCUPACIÓN ILEGAL? **LLAMA AL 091**

- No enfrentarse a las personas que están realizando esa ocupación ilegal.
- Llamar inmediatamente a la Policía Nacional, Autonómica o Local competentes, o a la Guardia Civil.
- Sí se observan hilos de silicona, testigos de papel o cualquier otra marca extraña en las puertas, avisar a la Guardia Civil, Policía Nacional, Autonómica o Local.
- En todos los supuestos, ponerlo también en conocimiento del Administrador de Fincas Colegiado o, en su defecto, de la Comunidad de Propietarios.

¿QUÉ DEBE HACER EL PROPIETARIO?

- Interponer una denuncia ante la Guardia Civil, Policía Nacional, Autonómica o Local y no enfrentarse a los ocupantes.
- En ningún caso corte los suministros de agua, luz o gas, ni impida su entrada a quienes han ocupado el inmueble, ya que podría considerarse coacción.
- Iniciar la correspondiente denuncia judicial para el desalojo de los ocupantes. Si no lo hace, puede ser responsable de los daños que se produzcan en los elementos comunes o al resto de propietarios/as si interpone una demanda la Comunidad de Propietarios.

¿CÓMO DEBE DE ACTUAR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

- Si se producen altercados públicos, actividades molestas, dañosas o sospechas de actividades ilegales, la Comunidad de Propietarios debe denunciar los hechos y ponerlos en conocimiento de los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad competentes –Guardia Civil, Policía Nacional, Autonómica o Local-.

- La Comunidad de Propietarios debe poner los hechos en conocimiento del propietario/a. También debe enviar un requerimiento fehaciente a los ocupantes ilegales para que cesen en las actividades que causan daño o realizan actos incívicos o molestos en el edificio para que quede constancia de su notificación.

- Si los ocupantes ilegales no cesan en sus actividades ilegales, molestas, dañosas o incívicas, la Comunidad de Propietarios puede presentar una demanda judicial para pedir al Juez que obligue a la cesación de la actividad y/o al desalojo inmediato del ocupante u ocupantes.

- Para poder presentar la demanda judicial, se ha de convocar Junta de Propietarios ordinaria o extraordinaria, para aprobar el inicio de las acciones judiciales. Es imprescindible haber remitido el previo requerimiento fehaciente de cesación.

- Se debe de demandar también al propietario/a, especialmente si no ha actuado debidamente a pesar de haber sido requerido por la comunidad, contra la ocupación ilegal de su inmueble exigiendo el desalojo de los ocupantes, pudiendo exigirse incluso una indemnización por los daños y perjuicios causados a la comunidad por las actividades realizadas por los ocupantes de su departamento.

¿QUÉ HACER SI ME VOY DE VACACIONES?

- No publique en Redes Sociales que se marcha de vacaciones ni colgar ningún documento gráfico de las mismas.
- No deje totalmente bajadas las persianas, y si es posible, mantenga con un sistema a distancia, el encendido de las luces durante determinadas horas.
- Si tiene servicio de conserjería o portería, coméntele que le recoja la correspondencia y que esta no se deposite en el buzón. Si no es así, pídaselo a algún vecino/a de confianza.
- Establezca algún sistema de alarma.

¡MUY IMPORTANTE!

AlertCops:
AVISA EN TIEMPO REAL DE UNA POSIBLE OCUPACIÓN ILEGAL

Alertcops, **la APP gratuita de la Policía y la Guardia Civil permite a las personas afectadas por una ocupación ilegal, vecinos o propietarios denunciar, de forma inmediata y con la máxima confidencialidad, los casos de ocupación ilegal de vivienda, incluso si se están produciendo en ese momento.**

En la APP, y gracias a un servicio de traducción en línea proporcionado por el sistema de chat integrado, los agentes podrán comunicarse con el usuario en más de 100 idiomas.

Las alertas serán remitidas al centro policial que se encuentre más cercano al usuario y ahí se activará el protocolo de actuación puesto en marcha por el Ministerio del Interior para este tipo de hechos delictivos. Este protocolo señala, entre otras cuestiones, que, ante los allanamientos de morada, Policía Nacional y Guardia Civil podrán proceder al desalojo inmediato sin necesidad de solicitar medidas judiciales en caso de delito flagrante.

www.alertcops.ses.mir.es/mialertcops/