



IOE sobre Ocupaciones Ilegales de Activos Propiedad de Sareb

Madrid, 07 de Octubre de 2020

Autor	Nombre de fichero
Procesos REOs	IOE sobre Ocupaciones Ilegales de Activos Propiedad de Sareb

Versión	Fecha revisión	Autor	Fecha aprobación	Aprobado por
1.0	01/09/2020	Procesos REOs	07/10/2020	Sostenibilidad

Índice

1. Objetivos y alcance.....	4
2. Ocupaciones ilegales.....	4
2.1. Detección de la ocupación ilegal	4
2.2. Comunicación de la ocupación ilegal	4
2.3. Verificación de la situación de ocupación ilegal	5
2.4. Interposicion denuncia	5
3. Puntos de contacto	6

1. Objetivos y alcance

El objeto del presente documento es trasladar a HRE, para su cumplimiento, las instrucciones a seguir en relación con la detección y comunicación de ocupaciones ilegales y no consentidas de activos inmobiliarios propiedad de Sareb y, en caso de detectarse, las directrices generales de actuación.

Se definen como casos de ocupación ilegal, aquéllos que tengan lugar sobre activos inmobiliarios propiedad de Sareb que están ocupados ilegalmente por usurpación, con o sin violencia.

Las actuaciones a realizar por HRE contenidas en la presente IOE vienen referidas a obligación de denunciar y comunicar a Sareb la situación de ocupación no consentida, tras su detección en el ejercicio de comercialización que HRE sigue realizando sobre inmuebles propiedad de Sareb.

Quedan excluidas de la presente IOE las siguientes situaciones en que Sareb requiera la recuperación de la posesión de un inmueble titularidad de Sareb:

- Arrendamientos impagados o incumplidos;
- Ocupaciones de inmuebles por quien ostentaba el título de propiedad, resultado de ejecuciones hipotecarias;
- Ocupaciones de inmuebles en situación de precario.

El Servicer deberá actuar conforme a las instrucciones detalladas en la presente IOE desde la fecha de envío de la misma.

2. Ocupaciones ilegales

2.1. Detección de la ocupación ilegal

La detección de la ocupación ilegal podrá provenir directamente de HRE, a partir de las actividades de carácter comercial que realizará sobre los inmuebles de Sareb que están bajo su gestión, o por comunicaciones de terceros que se le hayan remitido (policía, ayuntamiento o terceros).

HRE, tan pronto como tenga conocimiento de una posible ocupación del activo, proceda de manera inmediata y sin dilación, independientemente del día de la semana de que se trate (incluyendo fines de semana) a verificar dicha información, independientemente de la vía por la cual haya sido informado.

2.2. Comunicación de la ocupación ilegal

En los activos sobre los que existan medidas de seguridad, será competencia de la empresa de seguridad poner la correspondiente denuncia, exclusivamente cuando ellos lo detecten.

En cualquier caso, tanto si el activo dispone de vigilancia como si no, siempre que HRE tuviera conocimiento de una ocupación ilegal sobre un activo bajo su comercialización, procederá de manera inmediata, y en todo caso, en un plazo no superior a 48 horas desde la detección de la ocupación, a presentar la denuncia ante las fuerzas y cuerpos de seguridad del estado, a fin de que se acuerde y obtenga el desalojo policial del inmueble.

La denuncia se presentará preferiblemente en la comisaria o cuartel más cercano al activo ocupado y por parte de quien haya tenido conocimiento directo de los hechos denunciados, en su caso; será preciso que, al tiempo de la denuncia, se justifique la titularidad del activo y de la gestión del mismo.

HRE deberá asimismo comunicar a Sareb cualquier tipo de usurpación u ocupación ilegal de un inmueble propiedad de Sareb, tan pronto como tenga conocimiento de la misma, por medio de las plataformas colaborativas Sareb – Servicer o por correo electrónico, en tanto se adopta la funcionalidad o la aplicación informática que soporte la gestión de los activos, indicando en el asunto del correo “Ocupación del activo [Id del activo]”, y adjuntando el informe del Servicer y copia de la

denuncia, a la siguiente dirección de correo electrónico: sarebresponde@sareb.es; con copia a: sareb.mediacion@tecnotramit.com.

2.3. Verificación de la situación de ocupación ilegal

Una vez HRE tiene conocimiento de la ocupación ilegal e interpone la denuncia, éste deberá proceder a:

- Verificar e informar de la efectiva situación posesoria de los inmuebles y la ocupación ilegal;
- Informar la intervención de fuerzas o cuerpos de seguridad en los hechos, en su caso;
- Informar si consta la existencia de denuncias de terceros, si se conoce;
- Informar sobre el impacto social y mediático del caso, si existe presencia de plataformas o movimientos sociales;

De confirmarse la ocupación ilegal, en ningún caso se intentará acceder al activo usando la fuerza, cambiando cerraduras o a través de cualquier otro medio que no sea a través de los cauces legales establecidos.

2.4. Interposicion denuncia

HRE procederá en un plazo no superior a 48 horas desde la ocupación a presentar la denuncia inmediata ante las fuerzas y cuerpos de seguridad del estado (Guardia Civil, Policía Nacional, Mossos d'esquadra, etc.), a fin de que se acuerde y obtenga el desalojo policial del inmueble.

En cuanto al contenido de la denuncia:

- Será interpuesta por una persona física que tenga inmediación y conocimiento de los hechos denunciados, preferentemente por quien ha realizado la comprobación y/o tiene el conocimiento directo de los hechos, siendo Testigo de Presencia y no de Referencia. Si la denuncia se presentara ante el Juzgado, el denunciante deberá aportar acreditación de los poderes por los cuales actúa. Si la denuncia se presentase ante el Juzgado, deberá presentarse siempre con Letrado.
- Se indicará la relación del denunciante o de su empresa con Sareb.
- El domicilio que se consignará en la denuncia será siempre el domicilio laboral de la persona que identifica la ocupación y pone la denuncia (nunca el domicilio social de Sareb), a los efectos de que gestione cualquier requerimiento que realicen las autoridades gubernativas o judiciales, tales como requerimientos del Juzgado para ratificar la denuncia, el ofrecimiento de acciones a Sareb o citaciones judiciales de todo tipo.
- Siempre que sea posible, se adjuntará a la denuncia evidencia documental que acredite la titularidad de Sareb sobre el activo, como copia de nota simple registral o fotocopia del testimonio parcial del título de propiedad de Sareb. En caso de no ser posible por la inmediatez con la que se presentan las denuncias, podrá ser subsanada posteriormente.
- Se consignarán todos los datos fácticos relativos a la ocupación, especialmente la correcta identificación del inmueble usurpado, el día y hora de la ocupación y las medidas de seguridad con que contaba el activo.
- Es muy importante que se manifieste en la denuncia si durante el proceso de ocupación se han producido situaciones de uso de violencia o si, como consecuencia, hubo lesiones en personas o daños en los bienes.
- Siempre que exista empresa de seguridad en el activo ocupado, se acreditará la diligencia en la custodia y mantenimiento de dicho activo inmobiliario, adjuntando un informe de la empresa encargada de su custodia y seguridad firmado por quien haya sido el testigo presencial de los hechos.
- Se solicitará la medida cautelar del desalojo inmediato del inmueble por las personas que lo ocuparon.

- Asimismo se ratificará que en ningún momento se les ha dado permiso para la entrada en la vivienda y posterior ocupación.

Presentada la denuncia, el Servicer enviará copia de la misma a Sareb. Dicha comunicación deberá ser además remitida, por medio de las plataformas colaborativas Sareb – Servicer o por correo electrónico, en tanto se adopta la funcionalidad o la aplicación informática que soporte la gestión de los activos, indicando en el asunto del correo “Ocupación del activo [Id del activo]”, y adjuntando el informe del Servicer, copia de la denuncia así como cualquier otro documento de interés de Sareb, a la siguiente dirección de correo electrónico: sarebresponde@sareb.es; con copia a: sareb.mediacion@tecnotramit.com.

3. Puntos de contacto

En caso de dudas en la interpretación de las instrucciones de la presente IOG, el Servicer deberá contactar con Sareb a través de la siguiente dirección de correo electrónico:

Buzón Genérico

ocupacionesilegales@sareb.es