

**UNIVERSIDAD MIGUEL HERNÁNDEZ DE ELCHE.**

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y JURÍDICAS.**

**GRADO EN DERECHO.**



**“LA OCUPACION DE INMUEBLES”**

**TRABAJO FIN DE GRADO**

**CURSO ACADEMICO 2019-2020**

**Autor: Jesús Rivero Ruiz**

**Tutor: Jesús Morant Vidal**

## LA OCUPACION DE INMUEBLES.

## THE OCCUPATION OF REAL ESTATE.

Vivienda digna es un concepto esgrimido constantemente por personas que en riesgo de exclusión social o por carecer de los recursos necesarios, toman por morada un inmueble cuya propiedad no ostentan, individualmente o en grupo, por necesidad o reivindicación, sorteando los derechos ajenos y en condiciones de difícil habitabilidad. Frente a su necesidad surge el perjuicio patrimonial del usurpado. La legislación choca a menudo entre estos dos derechos. Pretende este trabajo ser una revisión legislativa y documental de estas dos propuestas.

### **ABSTRACT.-**

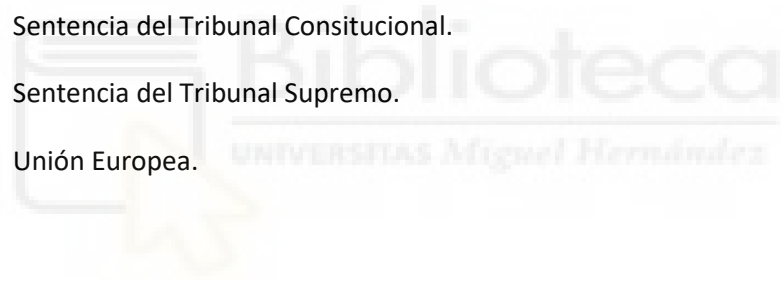
Dignified housing is a concept constantly used by people who are at risk of social exclusion or by the caretaker of the necessary resources, they take as residence a property whose property is not sustained, individually or in groups, out of necessity or commitment, circumventing the rights of others and in conditions of difficult habitability. Faced with their need, the patrimonial damage of the usurped arises. The legislation often collides between two rights. This work aims to be a legislative and documentary review of these two proposals.

### **PALABRAS CLAVE.**

Okupación, Usurpación, Vivienda, Propiedad, Posesión, Morada, Violencia, Derecho.

**ABREVIATURAS.**

Art.	→	Artículo
BOE	→	Boletín Oficial del Estado.
C.C	→	Código civil.
C.P.	→	Código Penal.
L.E.C.	→	Ley de Enjuiciamiento Civil.
L.E.Cr	→	Ley de Enjuiciamiento Criminal.
L.H	→	Ley Hipotecaria.
L.O	→	Ley Orgánica.
ONU	→	Organización de Naciones Unidas.
Pag.	→	Página.
S.A.P	→	Sentencia Audiencia Provincial.
S.T.C	→	Sentencia del Tribunal Consitucional.
S.T.S	→	Sentencia del Tribunal Supremo.
U.E	→	Unión Europea.



**INDICE.**

Nº Pagina.

1.- INTRODUCCION .....	6
2.-UN RECORRIDO POR LA HISTORIA DEL MOVIMIENTO EN EUROPA .....	10
3.- DERECHO A VIVIENDA DIGNA, AMPARO LEGISLATIVO .....	17
4.- LA USURPACION EN EL CÓDIGO PENAL .....	22
4.1. Usurpación pacífica .....	23
4.2. Usurpación y Violencia .....	26
4.3. Coacciones para impedir el uso de la vivienda al usurpador.....	27
4.4. Conflictos y concursos de delitos derivados de las ocupaciones .....	32
5.- LA USURPACION EN EL CODIGO CIVIL .....	34
5.1. Ley de Enjuiciamiento Civil .....	36
5.2. Arrendamiento de Inmuebles y Usurpación derivada .....	38
5.3. Distinción Primera y Segunda Residencia .....	41
5.4. Propiedad por Posesión y Posesión sin propiedad.....	42
5.4.1 Usucapión o prescripción adquisitiva o positiva.....	43
5.4.2 Bienes vendidos o embargados con morador.....	44
6.- DERECHO COMPARADO .....	46
6.1. Juicio Leve por usurpación.....	47
6.2. Desahucio por precario.....	48
6.3. Tutela sumaria de la Posesión .....	50
6.4. Protección de los derechos reales inscritos.....	51

7.- CONCLUSIONES. ....	55
9.- BIBLIOGRAFÍA .....	57



## 1.- INTRODUCCION.-

Un problema latente en la sociedad española, cada día más actual, es la llamada “usurpación de inmuebles” u “ocupación ilegal de inmuebles”. Ambas definiciones, sinónimas en el acervo social, tienen connotaciones muy amplias en el contexto jurídico.

La sociedad vive dividida entre los que opinan que debe preponderar el derecho a la vivienda sobre el de la propiedad y viceversa. Posturas ambas muy ligadas a la convicción política del que la expresa, al nivel de vida, al lugar donde se encuentra la vivienda.

Este fenómeno está creando un clima de inseguridad pública e incertidumbre en los propietarios de viviendas, dificultades de alquiler, procedimientos de actuación, que incita a actuaciones que rayan la legalidad y a incertidumbre entre los actores, ocupantes y propietarios.

Por otra parte, personas con situaciones de extrema necesidad o vulnerabilidad económica están encontrando una vía, aún temporal, para su situación, en ocasiones fruto de circunstancias sobrevenidas, crisis económicas o situaciones políticas que les son ajenas.

Pero no todos los ocupas tienen esta vulnerabilidad fruto de desigualdades sociales o precariedad en el empleo, en la actualidad, una parte de las ocupaciones conllevan problemas sociales, degradación de zonas y quejas vecinales del resto de ciudadanos, al estar relacionadas con delincuencia, toxicomanía y bandas organizadas.

La acción de ocupar deriva en responsabilidad, con frecuencia, además de por la usurpación en sí, conexas con ilícitos por defraudaciones de fluido eléctrico, de aguas, daños, coacciones para impedir el uso de la vivienda, ocupaciones premeditadas con finalidad lucrativa, impago de alquileres e incluso extorsión por contraprestación económica para el abandono.

El término ocupación, parece descartar por una parte y justificar por otro en la visión social actual, tanto la violencia como la ilegalidad moral. Sin embargo no ocurre así en el ámbito penal y civil, donde la usurpación es punible tanto con violencia como sin esta, en tanto que lesiona el derecho de otro a la propiedad.

En cuanto a la legalidad moral, que jurídicamente no se contempla, crea en cuanto a la intención del ocupante, diferente procedimiento dependiendo si el inmueble ...//...

...//...ocupado es morada de otra persona o sin embargo su propiedad corresponde a una entidad privada, especialmente entidad bancaria, lo que indirectamente lo orienta y está íntimamente ligado a la concepción social que antes se mencionaba.

En este trabajo se intenta realizar un recorrido legislativo en el contexto civil, penal económico y social que este fenómeno tan actual conlleva y que muchas personas han implementado como forma de vida, ya sea como reivindicación, como por necesidad se intenta explicar si esa necesidad es suficiente y se superpone al derecho a la propiedad.

Como en otros ámbitos sociales, este fenómeno ha llevado a la utilización de procedimientos para intentar dar una apariencia de legalidad a la ocupación, utilizándose contratos, impagos de contratos, carencias de contratos o contratos facilitados por tercero ficticios, que dificultan la apreciación penal del hecho, prolongan la instrucción, producen perjuicios a los legales propietarios y manipulan a la masa social, enfrentando el derecho a la propiedad y el difícil encuadre de este derecho con el de la vivienda digna establecido en nuestra constitución.

Contractualmente se diferenciará la ocupación como tal, la derivada de un contrato y la responsabilidad por incumplimiento del mismo.

Se hará mención a la coacción y mecanismos de defensa del propietario para la recuperación del inmueble, como legal poseedor cuenta con mecanismos de defensa para recuperar legalmente su propiedad, se intentará definir que acción ejecutada por él es punible como forma de coacción, o hasta donde tiene la obligación de soportar carga económica en su perjuicio por la acción del ocupante, así como definir los derechos del ocupante que no pueden ser afectados por el derecho de propiedad.

Las primeras actuaciones en este tipo de delitos se realizan en el ámbito personal, policial y por último en el judicial, lo que conlleva que, la falta de doctrina clara y de pautas de actuación en este fenómeno, relativamente nuevo, de lugar a múltiples y distintas formas de actuar en sucesos encontrando en la actualidad casos similares en los que la policía ha actuado de formas diferentes, haciendo valer el derecho del propietario en unos casos y el del usurpador en otros.

Sentencias, Informes, protocolos e Instrucciones en diferentes ámbitos judiciales, fiscales, Ministeriales y policiales intentan poner luz en un fenómeno que mediatizado por la presión social de una y otra parte, causa controversia.

Aunque el ámbito de estudio del presente trabajo es España, se hará un breve recorrido en la introducción a la historia de la ocupación como movimiento, según la ONU “Se estima que unos 1600 millones de personas se alojan en viviendas inadecuadas y cerca de 900 lo hacen en asentamientos informales tanto en países de pocos recursos como en las naciones con mayores ingresos<sup>1</sup>”, esta cifra no contempla a los llamados sin techo, de quienes no hay datos oficiales.

En España la Ley 5/2018 de 11 de junio de modificación de la ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, ha hecho que se actualicen los datos estadísticos sobre el problema, en 2019 las FCSE conocieron 12.214 casos de usurpaciones ilegales<sup>2</sup>, siendo Barcelona, Tarragona, Gerona y Sevilla por ese orden las provincias más afectadas.

Según la Plataforma “Afectados por la Hipoteca” desde 2008 hasta inicio de 2020 se han producido 1.0002.000 desahucios, cantidad que indica el alcance del problema al que nos enfrentamos solo en España<sup>3</sup>. Teniendo en cuenta que esta cantidad no se refiere únicamente a desocupaciones, sino que engloba tanto a ocupas como a personas que no han podido hacer frente al pago de su hipoteca, pero que indirectamente terminan siéndolo.

A la vez se detecta un descenso en la promoción de viviendas con alquiler social, viviendas a precio reducido para personas con riesgo de exclusión social. A menudo observamos como las manifestaciones públicas de nuestros gobernantes, caminan por caminos distintos a sus hechos.

Un intento de acabar con zonas en las que la ocupación es mayoritaria, o de edificaciones ocupadas por agrupaciones juveniles que reivindican de esta forma sus ideas, es la gentrificación<sup>4</sup> de estos lugares, un ejemplo lo tenemos en Berlín, ciudad ...//...

<sup>1</sup> FARHA L. (2018) “Millones de personas viven sin techo o en casas inadecuadas, un asalto a la dignidad y la vida”. Boletín de Noticias ONU, disponible Internet [news.un.org/es/story/2018/07/1437721](https://news.un.org/es/story/2018/07/1437721). Consulta 03/03/2020.

<sup>2</sup> “Datos estadísticos de criminalidad 2019”. Ministerio del Interior. Disponible Internet: [interior.gob.es/prensa/balances-e-informes/2019](https://www.interior.gob.es/prensa/balances-e-informes/2019). Consulta 4/3/2020.

<sup>3</sup> Disponible Internet: [afectadosporlahipoteca.com/2020/01/28/](https://afectadosporlahipoteca.com/2020/01/28/). Consulta 16/04/2020.

<sup>4</sup> GLASS R. (1964). “Obituario los tiempos”. Londres. Editorial Centro de Estudios Urbanos. Pag.14.



...//... con gran tradición ocupa y que utiliza el derrumbe y edificación de grandes bloques de edificios como forma de volver a transformar barrios, mediante la subida del precio de viviendas y alquileres.



## **2.-UN RECORRIDO POR LA HISTORIA DEL MOVIMIENTO OKUPA EN EUROPA.**

Los primeros movimientos que pueden ser calificados de ocupas suceden tras la Segunda Guerra Mundial a finales de los años cuarenta. Al terminar el conflicto, en Reino Unido y en Alemania decenas de miles de personas se habían quedado sin hogar fruto de los bombardeos. En octubre de 1946 se contaban alrededor de 40.000 ingleses ocupando casas<sup>1</sup>, en aquellos años este movimiento estaba bien visto y contaba con apoyo social, periódicos como el Daily Mail lo consideraban “expresión de patriotismo”<sup>5</sup>.

El punto de partida del movimiento, excluyendo lo anterior en Europa podemos situarlo a finales de los años 60, en la ciudad de Fráncfort del Meno, que era, y sigue siendo, la capital financiera de la República Federal de Alemania. En el distrito de Westend por su especial ubicación cerca de aeropuerto y estación de tren<sup>6</sup>.

Este distrito siempre había acogido a gente sencilla, trabajadores y sobre todo inquilinos del centro de la ciudad. El crecimiento económico y la cercanía a las comunicaciones que anteriormente mencionábamos, convirtió a la zona en punto neurálgico para empresas. Con el objetivo de construir grandes edificios de oficinas, se empezó a presionar a los habitantes de dicho distrito, a los que se invitó incluso con medios drásticos como coacciones o cese en labores de mantenimiento, a buscar otro acomodo. Cuando lo iban logrando y desocupaban un viejo edificio, se derribaban y se creaban nuevas oficinas.

En 1971, el desalojo policial programado en un edificio ocupado en la avenida Grüneburgweg se convirtió en la primera gran batalla callejera en Westend, Surge aquí también la primera forma de reacción organizada contra la acción policial, se creó el llamado Putzgruppe, o “Grupo de la limpieza”, que reunía a varones de orientación política izquierdista armados con palos que buscaban el combate directo con la policía en las calles. Uno de los luchadores callejeros más notorios fue Joschka Fischer, que se convertiría más tarde en dirigente de los Verdes y Ministro de Asuntos Exteriores.

<sup>5</sup> SEBBA A. (2016). “El final de la II G.M vio a una generación de británicos reconstruir su nación”. Revista “Daily Mail” Disponible Internet: [dailymail.co.uk/home/you/article-3389091/](http://dailymail.co.uk/home/you/article-3389091/) Consulta 9/03/2020

<sup>6</sup> SARAH K. Goethe Institut, (2018). “Cuando las piedras volaban en Alemania”. Disponible Internet: [//goethe.de/ins/es/es/kul/sup/liv/21259694.html?forceDesktop=1](http://goethe.de/ins/es/es/kul/sup/liv/21259694.html?forceDesktop=1). Consulta 09/03/2020

En el resto de ciudades Alemanas (se les denominó comúnmente Besetters) y Europeas, en los mismos años, el crecimiento económico llevó consigo un aumento de precios en los cascos antiguos y el desplazamiento de clases menos pudientes a los extrarradios de las ciudades, donde los marginados de los marginados hubieron de buscar espacios, sobre todo agrupaciones o bandas que se constituían para tal fin con el objeto de hacer más fuerza y poner difícil la expulsión.

En Gran Bretaña (Squatter) y Holanda (Crackers), en los años 60 y 70 las ocupaciones se empiezan asociando al movimiento Hippie, más tarde al Punk. En Gran Bretaña las ocupaciones se basaban en una antigua ley inglesa que permitía ocupar una casa deshabitada, siempre que no rompiesen la puerta, por lo que se limitaban a entrar por ventanas y se tomaba el dominio útil de la propiedad.

El comienzo de los movimientos que pueden denominarse como okupas en el sentido reivindicativo del término, ocurren sobre bienes inmuebles no utilizados, terrenos no cultivados, naves industriales abandonadas y sus fines son sociales, políticos, para reuniones o culturales. De este modo denuncian las dificultades económicas que, según consta en sus manifiestos, les hace merecedores de tal derecho a costa del derecho a la propiedad, por el derecho a la vivienda.

Se caracterizan por una cierta marginación, aislamiento y guettización.

En España dicho movimiento surge a finales de los 70 como respuesta a la demanda creciente de vivienda sobre todo de jóvenes que dejan el campo y llegan a la ciudad en busca de trabajo y mejores oportunidades. Sigue siendo una necesidad derivada de los altos precios, una lucha contra la imposibilidad, ajeno a movimiento orquestado, tribu ni reivindicación.

A finales del siglo XX e inicios del XXI el movimiento renace con fuerza, se empieza en España la vinculación idealista, una forma de vida, el límite con la marginalidad, la constitución de tribus urbanas. El inicio de una subcultura y una forma de actuar premeditada.

El movimiento que al inicio como se ha visto surge como una opción al problema habitacional o de la ciudadanía, tiene en estos años un fuerte contenido político y cultural, los okupas se ven a si mismos como miembros de una colectividad comunitaria que

pretende cambiar los cauces normales de participación ciudadana. Se consideran “alternativa a la “sopa boba” que desde ayuntamientos, comunidades autónomas o ministerios ofrecen como terapia aturdidora a la ciudadanía, en claro continuismo con la ya obsoleta “cultura de la transición”<sup>7</sup>”.

Varios factores inciden en este auge, primero problema estructural y social de falta de viviendas debido a la cesión a entidades e la promoción de las mismas y la falta de inversión estatal que regule precios y acceso. Esta falta de previsión e inversión pública lleva al segundo factor, la existencia de un parque de viviendas vacíos y deteriorado que la juventud trata de aprovechar para crear sus espacios sociales y por último esta existencia lleva a los jóvenes a observar una nueva forma de exclusión social empujada por el sistema capitalista a escala global<sup>8</sup>. Esta nueva concepción es la llamada “Desobediencia civil”<sup>9</sup>”.

Entre los activistas, la diferencia entre ocupar y *okupar* reside en el carácter político de este último término, en la que la toma de un edificio abandonado no es sólo un fin sino también un medio para denunciar las dificultades de acceso a una vivienda<sup>10</sup>.

En España el movimiento okupa ha interactuado y se encuentra influido por los crackers neerlandeses, sobre todo movimientos anarquistas y libertarios. Ocurre esto mediante el trasvase de videos, registros gráficos y audiovisuales de las prácticas y movilizaciones que llevaban a cabo en los Países Bajos, desde enfrentamientos con la policía hasta organización interna<sup>11</sup>.

La palabra okupa se ha popularizado como equivalente español del vocablo inglés squat, se utiliza en todas las lenguas de España y el acervo popular ha ido ampliando...//...

<sup>7</sup> GOMEZ CUADRADO E. (2013). “La Okupacion, derecho y consecuencias”. Disponible en Internet: Blog Red Jurídica, consulta 18/03/2020

<sup>8</sup> CALLE, A. (2004). “Okupaciones. Un movimiento contra las desigualdades materiales y expresivas”. Madrid Ed. Sistema. Passim.

<sup>9</sup> La expresión “desobediencia civil” fue acuñada por THOREAU, H. D., “On the duty of civil disobedience” (título original: Civil disobedience. Resistance to civil government) (1849). Se la entiende como “todo tipo de actos voluntarios e intencionales, realizados pública y abiertamente, que tienen como resultado la violación de alguna norma o disposición jurídica y que se llevan a cabo con el fin de modificar una determinada línea de acción política o de influir, con similar propósito, en la opinión pública”. La desobediencia es calificada como “civil” por su carácter político, que va más allá de intereses meramente privados.

<sup>10</sup> Panfleto “Okupación y centros sociales” (2005). Editado por Asamblea de okupas. Sin autor conocido. Disponible Internet: <https://sindominio.net/zitzania/cas/2005/cas371.txt>. Fecha consulta 15/01/2020.

<sup>11</sup> Disponible en Internet: <https://laterminalrosario.wordpress.com/2010/01/22/los-okupas-anarquistas-del-siglo-xxi/comment-page-1>. Consulta 15/03/2020.

...//... la acepción de la que al principio era componente político a todo uso de una vivienda de modo ilegal, tenga este contenido o no. De la palabra okupa se ha popularizado también el lugar usurpado, llamándolo Okupado.

En cuanto a la expresión movimiento okupa se discrepa en varios sentidos, unos creen que lo que define al movimiento es el centro social, por lo que pluralizan el término hablando de movimientos sociales o de okupaciones. Para otros simplemente no hay un movimiento como tal, sino okupaciones aisladas y no interrelacionadas<sup>12</sup>.

Pero lo cierto es que tras el estudio de redes sociales y manuales distribuidos por colectivos okupas, dicho movimiento existe, está estructurado y tiene motivación ideológica, así vemos por ejemplo el llamado “manual de la okupación” en el que tras una diatriba política y social argumental, explica la forma de realizar una okupación estructurando la entrada en pasos a seguir, pasos que demuestran que no es una acción improvisada fruto de una necesidad forzada, sino un motivo de propaganda y modo de vida premeditado. El manual expone como ha de realizarse una okupación, siguiendo los siguientes pasos<sup>13</sup>:

1. **Recopilar toda la información del inmueble** en registros de la propiedad, en sitios como Axesor o Informa, en la Dirección General del Catastro, en la Dirección de Urbanismo del Ayuntamiento, en internet, por último, hablando con los vecinos de la zona.
2. **Vigilancia.** Una vez elegido el inmueble, se traza un plan. Este plan incluye: localizar los CCTV (Circuito cerrado de cámaras de TV) con el objeto de no ser grabados, tomar nota de entrada y salida de personas, comprobar el sentido del tráfico, y situar a los okupas en sitios clave.
3. **La entrada.** El asalto (el *Manual* dice ‘entrada’) se puede hacer por la puerta o las ventanas. En el caso de la puerta se emplean palancas, arietes o taladros. En las ventanas, un cortacristales o sencillamente, un martillo de emergencia.
4. **El aislamiento.** Una vez dentro, inmovilizan la cerradura para evitar que el propietario entre con su llave. Se hace con pegamento superglue, palillos, grapas o soldadura en frío.

<sup>12</sup> MARTINEZ LOPEZ M.A. (2008). “Nuevo estudio sobre el movimiento social de okupación”. Disponible en Internet [www.agenciasinc.es/Noticias/Nuevo-estudio-sobre-el-movimiento-social-de-okupacion](http://www.agenciasinc.es/Noticias/Nuevo-estudio-sobre-el-movimiento-social-de-okupacion), consulta 14/03/2020.

<sup>13</sup> “Manual de Okupación”, Disponible en Internet <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/03/15/745728-manual-de-okupacion-asi-es-su-tecnica-para-invadir-casas-y-que-pueden-hacer-los> Consulta 10/01/2020.

5. **El fortín.** Para evitar que la policía pueda entrar en las primeras horas, los okupas apuntalan la puerta con todo lo que puedan. Pueden emplear también cadenas y candados.
6. **Cambio de cerradura.** En las primeras horas, cambian la cerradura por otra. Es la manera de demostrar que llevan allí más de 48 horas, y que es su propiedad. En algunos casos, cambian también la puerta, si ha sido dañada en el asalto.
7. **La policía.** Si la policía logra presentarse con un permiso judicial, los okupas pueden ser acusados de robo. Para evitar eso, se llevan banderas o motivos que indiquen que son okupas, no ladrones. También convocan a través de las redes a más miembros de bandas okupas, de modo que la policía prefiera no desalojarlos por la fuerza.
8. **Almacenamiento.** Si la vivienda estaba ocupada, los okupas hacen un listado de las cosas de valor, y las guardan. Con ello evitan que les denuncien por robo.
9. **Daños.** Si hay daños –por ejemplo, la rotura de la cerradura–, los okupas tratan de que sean por valor menos a 400 euros, pues siempre sería considerado una falta, no un delito. Un delito se puede castigar con penas de cárcel.
10. **Usurpación.** Los okupas pueden ser acusados de usurpación de vivienda, siempre que se demuestre que forzaron la entrada. Pero para ello, el juez requiere designar con nombres y apellidos a los sospechosos. Por eso, el Manual recomienda realizar estas operaciones de asalto sin que nadie los vea, ni ninguna cámara les identifique. Estar todo el tiempo con la cara tapada.
11. **Dilatación.** Cuando el propietario inicia los procedimientos legales, los okupas saben que deben ganar tiempo. Retrasar en lo posible su identificación. No están obligados a identificarse dentro de su inmueble, pero sí a hacerlo cuando les llegue una orden de identificación del juzgado. Luego, retrasar sus testificaciones, no atendiendo a los telegramas del juzgado. Y por último, inculparse en masa para que el juez tenga que tomar declaración a muchos investigados. El caso pasa por un juzgado de instrucción, y luego, de primera instancia. Si preparan bien su defensa, pueden dilatar el caso hasta dos años y vivir en una casa que no es suya.

Como puede verse es una estrategia a seguir, incluyendo el modo procedimental judicial, las penas a que pueden exponerse y las triquiñuelas para alargar el proceso. En casos más concretos, como el ocurrido en Llagostera (Gerona) unos okupas ...//...

...//...invadieron un conjunto de viviendas. Rompieron las cerraduras e ingresaron a la fuerza. Cuando entraron a las casas llamaron a la policía y se autodenunciaron. Manifestaron estar desde hace varios días en la propiedad, lo que imposibilitaba el desalojo de los okupas por parte de las fuerzas del orden. La policía solo puede desalojar sin una orden judicial una vivienda en las primeras 48 horas del allanamiento.

Se utilizan contratos de alquiler falso que asimismo pueden sacarse de Internet, donde puede verse varios modelos incluso con identidades supuestas que se usan constantemente, para excluir el ilícito penal y derivarlo al civil. Manifiestan fehacientemente que una persona les cobró un dinero que por supuesto pagaron en mano, para dicho alquiler, pero sin aportar recibo de ningún tipo. A menudo no saben identificar a dicha persona.

Cambian las cerraduras nada más entrar, así prolongan y dilatan las entradas policiales y de los dueños, al fin de conseguir las 48 horas antes mencionadas.

O utilizan contratos de alquiler verdaderos, cuyas mensualidades no llegan a abonar nunca, con lo que también sortean la vía penal y alargan el proceso.

Como todo deriva del problema de la vivienda, han aparecido organizaciones como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, nacida en 2008, que defienden a personas que han de ser alzadas de propiedades, organizaciones que han logrado incluso aupar a sus líderes a alcaldías como las de Barcelona o Madrid. Organizaciones supuestamente apartidistas, como así rezan sus estatutos, movidas por sentimientos de solidaridad con clara conciencia colectiva<sup>14</sup>.

Y como en toda sociedad de mercado, ha surgido otro movimiento que derivado del primero podemos llamar antiocupa, que ha dado lugar a negocios que se lucran combatiendo a los ocupantes.

Así tenemos empresas que utilizando recursos de presión, como vigilancia continua de los movimientos de la casa, o atosigando a los moradores, complican la vida de estos para que terminen yéndose voluntariamente. También las empresas de seguridad venden...//...

<sup>14</sup> Disponible en Internet: <https://afectadosporlahipoteca.com/que-es-la-pah/>. Consulta 01/03/2020

...//...sus productos ya no solo para evitar robos, sino como sistema para avisar al propietario inmediatamente de la ocupación y evitar así que se superen las ya consabidas 48 horas. Y por último empresas fabricantes tanto de cerraduras como de puertas y ventanas de seguridad denominadas directamente antiocupas, con sistemas de cerraduras que no pueden abrirse desde fuera.





### 3.- DERECHO A VIVIENDA DIGNA, RECORRIDO LEGISLATIVO.

“La Acción Humana nace de la motivación dirigida hacia el objetivo de cubrir necesidades, las cuales pueden ser ordenadas según la importancia”, dice Maslow en su famosa pirámide de las necesidades humanas. Dentro de este orden y en segundo lugar encuadra la jerarquía de Necesidad, en la que estaría encuadrada la vivienda<sup>15</sup>.

La autorrealización humana se va logrando ascendiendo fases, el ser humano cuando logra las básicas de alimentación y supervivencia, lucha por su segunda aspiración, con objetivos como salud, familia, vivienda, etc.

Es una constante el derecho a una vivienda en el ordenamiento jurídico. Como también lo es el derecho a la propiedad privada.

Así se puede observar referencias a estos derechos y a su protección en las normas marco universales y en la más alta norma del Estado Español, que pretenden dar protección a ambos, protegen contra su violación y sirven de argumentario tanto a favor como en contra de los litigantes en el problema de la ocupación de viviendas.

Nuestra constitución, como derecho fundamental, en su artículo 47 nos habla del derecho a una vivienda digna y adecuada, encargando a los poderes públicos su efectividad dentro de los principios rectores de la política social y económica. Pero también ampara dentro de los derechos y deberes de los ciudadanos en su artículo 33 a la propiedad privada y a la herencia, señalando además en su apartado 3 que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos salvo causa justificada de utilidad pública o interés social.

En el artículo 53.3 nuestra constitución señala que, entre otros, el artículo 47 solo podrá ser alegado ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo a las leyes, lo que le resta la protección que otros derechos fundamentales tienen, entre otros el derecho a la propiedad, dejando claramente en un nivel inferior jurídicamente a este derecho respecto a la propiedad privada.

No hay que olvidar la segunda parte de este artículo 47, que hace responsable de la solución de esta precariedad de vivienda a los poderes públicos, alejando así a la iniciativa privada de dicha obligación.

La declaración Universal de los derechos humanos<sup>1</sup> artículo 25.1 declara ...//...

<sup>15</sup> Disponible en Internet: <https://psicologiyamente.com/psicologia/piramide-de-maslow>. Consulta 01/03/2020.

...//...que “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda<sup>16</sup>”. Pero nuevamente también promulga el derecho a la propiedad, ejercido individual o colectivamente, en su artículo 17.

Esta referencia al derecho ejercido de dos maneras, acaeció fruto de un consenso para contentar a los dos grandes bloques que la política ha tenido en la historia de la humanidad, el capitalismo y el comunismo, ya que se promulgó la Declaración en plena Guerra fría.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales<sup>17</sup> con el objetivo según se determina en su preámbulo de lograr la dignidad inherente a la persona humana, en su artículo 11 insiste en la garantía de que todas las personas tienen derecho a disfrutar de una vivienda adecuada, determinando además que son los Estados los que deben tomar las medidas adecuadas para lograr la efectividad de este derecho.

Volviendo a nuestra Constitución, su artículo 18-2 y el artículo 8 del Convenio Europeo de los derechos humanos, nos señalan que nadie puede entrar en domicilio ajeno sin autorización, reforzando así al derecho de propiedad.

Se puede considerar que los contenidos referidos indican que existe el derecho a la vivienda digna, para que el ser pueda desarrollar sus necesidades básicas, pero que este derecho ha de ser protegido y proporcionado por los poderes públicos y no mediante la agresión a otro derecho reconocido internacionalmente como es el de la propiedad.

Estos poderes públicos mediante la legislación y la creación de espacios habitables, viviendas protegidas y otros poderes concedidos por la ley son los que mediante actuaciones deben regular precios para evitar especulaciones, habilitar viviendas protegidas para personas en riesgo de exclusión.

Los Estados deben promover los mecanismos apropiados para hacer realidad este derecho, el desarrollo de políticas y prácticas para responder a las necesidades de vivienda a largo plazo por los cambios poblacionales, y la regulación de la provisión de vivienda por parte del sector privado<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> “Declaración Universal de los derechos humanos.” París. Resolución 217 A (III), 10/12/1948 .

<sup>17</sup> “Pacto Internacional de derechos económicos, sociales y culturales”. Asamblea General de la ONU, resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966.

<sup>18</sup> “Red Internacional para los derechos económicos, sociales y culturales”. Disponible Internet [www.escr-net.org/es](http://www.escr-net.org/es), consulta 02/03/2020

Para conseguir este objetivo el comité de derechos humanos de las Naciones Unidas, en su Observación General 4, en su sexto periodo de sesiones de 1991 y referido a “una vivienda digna”, proporciona a los Estados una guía de su modo de proceder para conseguir y proteger el derecho, facilitando siete características esenciales e interrelacionadas:

1.- Seguridad Jurídica de la tenencia. Debe tenerse una seguridad jurídica frente al desalojo arbitrario, forzoso, hostigamiento u otras amenazas.

2.- Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura. Los Estados deben garantizar que las viviendas ofrecen las instalaciones necesarias para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Deben tener agua potable, energía para cocinar, calefacción.

3.- Asequibilidad. La vivienda y costo de la misma han de ser proporcional al nivel de vida e ingresos de los pobladores de modo que no se comprometan otras necesidades básicas.

4.- Habitabilidad. espacio suficiente, ser segura para vivir y dar protección contra el frío, el calor, la lluvia y otros elementos de la naturaleza y riesgos estructurales.

5.- Accesibilidad. Todo el mundo debe tener acceso a una vivienda adecuada, especialmente los más vulnerables. Los Estados deben ofrecer vivienda prioritaria a los grupos desfavorecidos, incluyendo, entre otros, los ancianos, los niños, las personas con discapacidad, los enfermos terminales y las víctimas de desastres naturales. Los Estados deben elaborar planes de viviendas apropiadas para aumentar el acceso a la tierra de las personas sin hogar o los sectores empobrecidos de la sociedad.

6.- Ubicación. La vivienda adecuada debe estar en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, servicios de salud y educación y otros servicios sociales.

7.- Adecuación cultural. Los materiales de construcción de las viviendas deben estar conectados con la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.

Esta observación General de la ONU es una indicación clara y práctica que pone luz en la dualidad anteriormente mencionada.

Anexionarse a un protocolo o tratado por parte de un país debería ser más que simplemente firmarlo, se adquiere una obligación que no suele exigirse a los Estados tan rígidamente como a las personas que forman esos Estados.

En España, algunas autonomías, en las que el estado al firmar cada estatuto autonómico, ceden la competencia a estos en materia de vivienda, se ha intentado regular esta materia. Sirva de ejemplo la comunidad autónoma de Andalucía, amparándose en el estatuto de la comunidad Autónoma <sup>19</sup>, promulgó la ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, mediante la cual se promueven las condiciones necesarias para la efectividad del derecho a la vivienda, incluyendo medidas de promoción pública de estas. Esta ley tiene como objetivo primordial darle un enfoque social al uso de la vivienda, por encima del derecho individual a la propiedad, alegando que este derecho a la propiedad al que anteriormente hacíamos referencia, está subordinado al interés general, tal y como estipula la Carta Magna en su artículo 33. Pero esta subordinación ha de hacerse con las indemnizaciones pertinentes y conforme a la ley, con ello pretende esta ley regular el uso como vivienda de espacios que no están siendo utilizado para tal fin.

Especialmente se refiere la ley Andaluza a las viviendas de titularidad de entidades financieras y sus filiales inmobiliarias.

Como modificación varios artículos de la anterior, aprueba la ley 4/2013 de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, se establecen medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros. En su artículo 25.2 define la vivienda no habitada como la no destinada a uso residencial durante un periodo de superior a los seis meses consecutivos. En el punto tres del mismo artículo define que se presume que la vivienda está deshabitada cuando no cuente con contrato de agua o electricidad o teniéndolos tengan escaso movimiento, según unos parámetros. Se excluye de esta consideración a las viviendas de personas físicas.

También define los indicios de no habitación, entre ellos no tener a nadie empadronado en ellas, no recibir correo, declaración del vecindario.

<sup>19</sup> Artículo 56 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía. (BOE» núm. 68, de 20 de marzo de 2007)

Además crea un procedimiento sancionador, un registro de viviendas no habitadas, fórmulas para inspección de viviendas, etc.

Esta Ley ha sido recurrida ante el Tribunal Constitucional por el Estado Español al entender que vulneraba varias competencias que la Constitución da al Estado, mediante recurso de Inconstitucionalidad núm. 7357-2013, promovido por el Presidente del Gobierno. La sentencia que lo resuelve lo estima parcialmente<sup>20</sup> y deroga la disposición adicional primera, dando validez al resto del articulado.

Esta disposición básicamente aludía a la declaración de interés social de la necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incuridas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria.

En esta ocasión son intereses económicos, concretamente de la competencia exclusiva del Estado en esta materia la que fundamentan tal derogación. La disposición adicional tal como está recogida invade las competencias exclusivas del estado recogidas en el Artículo 149.1.13, sobre las Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

La Observación General 7 de la ONU, del 16 periodo de sesiones de 1997, respecto de los desalojos forzosos, recomienda que estos solo deben realizarse en circunstancias excepcionales y conforme a principios del derecho internacional, agrega que los Estados deben asegurar garantías jurídicas para evitar la arbitrariedad regulando las compensaciones necesarias.

<sup>20</sup> STC N° 32/2018, TC, Pleno, Rec Recurso de inconstitucionalidad 7357/2013, Ponente Montoya Melgar Alfredo. (BOE» núm. 124, de 22 de mayo de 2018)

#### 4.- LA USURPACION EN EL CÓDIGO PENAL.

Encaadrado en el Título XIII de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal Español, dedicado a los Delitos contra el Patrimonio y el Orden Socioeconómico, en su capítulo V, relativo a los delitos que constituyen la denominada “Usurpación”, el Artículo 245 define el delito objeto del presente trabajo, el socialmente conocido como delito de Ocupación de viviendas, en dos modalidades:

- El apartado primero de dicho artículo tipifica la usurpación de bien Inmueble con Violencia, intimidación o usurpando un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena.
- El apartado segundo tipifica la usurpación de bien inmueble sin autorización, siempre que éste bien no constituya morada o que el usurpador se mantenga en esta contra la voluntad del titular.

El Bien jurídico protegido es el disfrute de modo pacífico de las cosas inmuebles, más concretamente la libertad para dicho disfrute, para la posesión de una cosa inmueble sobre la que podemos disfrutar pacíficamente. La propiedad y la posesión, no tienen por qué ser sinónimos cuando nos referimos a la ocupación. Un inmueble puede pertenecer a un sujeto pasivo y sin embargo no ostentar su posesión, hablamos del caso de la dejación o abandono<sup>21</sup>.

El sujeto activo puede ser cualquier persona que no sea el propietario del bien o del derecho real, que será por tanto el sujeto pasivo. Si la perturbación de la propiedad la realiza el propio sujeto pasivo, no estaríamos hablando de Usurpación, pero sí podría darse un delito de coacciones o de realización arbitraria del propio derecho, dependiendo del tipo de perturbación y de las circunstancias, como se verá posteriormente, siempre que haya morador en la propiedad distinto a él.

En los casos en que la usurpación fuera realizada por varios usurpadores a la vez, lo relevante no es quien realiza la acción, sino la afectación del bien jurídico, la toma de posesión, la existencia de un plan preestablecido para realizar una acción con exclusión de otras personas más legitimadas (como podría ser el propietario), por eso estaríamos hablando de coautoría<sup>22</sup>.

<sup>21</sup> BUSTO LAGO, J. M., ALVAREZ LATA, N, PEÑA LOPEZ F. (2007) “Acciones de protección de la posesión. Régimen jurídico, sustantivo y procesal, de las acciones de tutela de la posesión”. Pamplona, editorial Aranzadi. pag. 117.

<sup>22</sup> GIMBERNAT ORDEIG, E., (1966). “Autor y cómplice en derecho penal”. Buenos Aires, editorial B de f. pag.218

El objeto material es la propiedad inmueble y además se exige que sea de pertenencia ajena, es decir, que no sea propiedad del sujeto activo.

El artículo 245 en sus dos apartados distingue entre:

- a) Usurpación con violencia o intimidación.
- b) Usurpación pacífica.

Es la no existencia de consentimiento del titular de la propiedad o su oposición en el momento de entrar, por haber presenciado la usurpación, o inmediatamente de haberse ocupado sin signos de vocación de permanencia, lo que determina que nos refiramos al apartado a o b del artículo.

#### 4.1. USURPACION PACIFICA.

Si se aplicara literalmente el apartado segundo del artículo nos llevaría a resolver por vía penal todas las ocupaciones pacíficas de cualquier tipo de inmueble en el que no more nadie. Pero se entremezclan circunstancias que hacen derivar procesos a la vía civil.

Este apartado segundo del artículo 245 ha provocado mucha controversia en su interpretación, produciéndose incluso peticiones de derogación por asociaciones y movimientos políticos<sup>23</sup>. Sin embargo no se ha planteado ningún recurso de inconstitucionalidad contra el mismo, aunque sí ha habido dos iniciativas parlamentarias para intentar despenalizarlo, no habiendo sido aceptadas en el Parlamento<sup>24</sup>.

La llamada usurpación pacífica, requiere para su comisión los elementos siguientes según determina la Sentencia del tribunal Supremo 800/2014<sup>25</sup>:

<sup>23</sup> JIMÉNEZ PARIS J.M. (2019) “Desahucio expres contra la ocupación de viviendas”; Disponible Internet: [https://parlamento-cantabria.es/sites/default/files/dossieres-legislativos/Jim%C3%A9nez%20Par%C3%ADs\\_0.pdf](https://parlamento-cantabria.es/sites/default/files/dossieres-legislativos/Jim%C3%A9nez%20Par%C3%ADs_0.pdf)  
ASENS LLODRÀ, J., y ADELL, R./MARTÍNEZ, M. (coords.) (2004) “¿Dónde están las llaves? El movimiento okupa: prácticas y contextos sociales”, Editorial: Los libros de la Catarata. Pag. 293-339; BAUCELLS ILLADÓS, J. (1998). Editorial: Tirant Lo Blanc. La ocupación de inmuebles en el código Penal de 1995, pp. 81-113;

<sup>24</sup> Proposición 122/000133 del Grupo Parlamentario Federal de Izquierda Unida, presentada el día 4 de febrero de 1998. (BOCG, Congreso de los Diputados, Serie B, núm. 152-1, 13 de febrero de 1998). Proposición 122/000135 del Grupo Mixto, presentada al día siguiente. (BOCG, Congreso de los Diputados, Serie B, núm. 154-1, 13 de febrero de 1998). Ambas fueron rechazadas el día 29 de septiembre de 1998.

<sup>25</sup>STS Sala Segunda 800/2014 de 12 de Noviembre. Ponente Cándido Conde-Pumpido Tourón. Roj: STS 5169/2014

- a) La ocupación , sin violencia o intimidación, de un inmueble , vivienda o edificio que en ese momento no constituya morada de alguna persona, realizada con vocación de permanencia.
- b) Que esta intención posesoria puede ser calificada penalmente como ocupación.
- c) Que el realizador de la ocupación carezca de título jurídico que legitime esa posesión, pues en el caso de que hubiera sido autorizado para ocupar el inmueble, aunque fuese temporalmente o en precario, la acción no debería reputarse como delictiva, y el titular deberá acudir al ejercicio de las acciones civiles procedentes para recuperar su posesión.
- d) Que conste la voluntad contraria a tolerar la ocupación por parte del titular del inmueble, bien antes de producirse, bien después, lo que especifica este artículo al contemplar el mantenimiento en el edificio «contra la voluntad de su titular», voluntad que deberá ser expresa.
- e) Que concurra dolo en el autor, que abarca el conocimiento de la ajeneidad del inmueble y de la ausencia de autorización, unido a la voluntad de afectación del bien jurídico tutelado por el delito, es decir la efectiva perturbación de la posesión del titular de la finca ocupada.

La sentencia prosigue diciendo que no toda perturbación posesoria puede ser calificada como ocupación, siendo necesaria interpretar la acción típica desde la perspectiva del bien jurídico protegido y del principio de proporcionalidad. Es decir, penalmente es punible la posesión si conlleva un riesgo para la posesión del sujeto pasivo y así produce un perjuicio a la acción típica, de esta forma las ocupaciones temporales o esporádicas sin vocación de permanencia o escasa intensidad son ajenas del ámbito de aplicación de este tipo.

Estaría exenta de responsabilidad penal la ocupación sobre inmuebles en estado ruinoso o abandonados, dado que sobre los mismos no se ejerce ningún tipo de control posesorio<sup>26</sup>. En este caso habría de acudir para su reclamación a la vía civil.

<sup>26</sup> “El Delito leve de Usurpación en el Art.245.2 del Código Penal” Disponible Internet: <http://web.icam.es/bucket/EI%20delito%20de%20Usurpaci%C3%B3n.pdf>.



La permanencia o la vocación de tal, en el espacio ocupado contra la voluntad del titular, que también hace que esta acción sea juzgada por el procedimiento penal, podría aplicarse a acciones como las que ocurren ante cualquier acción encaminada a evitar el desalojo una vez notificado en un procedimiento civil, como la interposición de barreras u otro acto que lleve a la misma finalidad.

Los juicios por delito leve, con citación de las partes, intentan probar si concurren todos los elementos de la sentencia del Tribunal Supremo anteriormente citada. Si la apreciación de todos estos no es suficiente y dado que existen procedimientos en vía civil para reclamar su dominio y posesión, en aplicación del principio de intervención mínima, los juzgados suelen dictar sentencias absolutorias aplicando la eximente del “estado de necesidad”, quedando por tanto el procedimiento penal reservado para los casos mas graves, considerando como tales aquellos en los que la perturbación de la posesión tiene mayor transcendencia, derivando el resto a la jurisdicción civil.

Como ejemplo la sentencia Absolutoria 851/2016 de la Audiencia Provincial de Barcelona <sup>27</sup> o la de la AP Madrid que confirma la los juzgados de Getafe<sup>28</sup>, de la que se han hecho eco los medios informativos, habiendo otras muchas similares en conclusiones.

También prácticamente con el mismo argumentario, pero con la conclusión de que el principio de intervención mínima no puede aplicarse porque vaciaría de contenido al apartado segundo del artículo 245, existen sentencias en casos muy similares en ...//...

<sup>27</sup> S.A.P Barcelona, núm. 851/2016, Sección 5ª, de 23/12/2016, Roj: SAP B 10695/2016. “A nuestro juicio -lo que no es pacífico- el repetido tipo penal no es una infracción de riesgo, sino de lesión al bien jurídico protegido, según hemos ya delimitado, protegiéndose penalmente al poseedor que goce y disfrute efectivamente del bien, lo utilice, en cualquier concepto, alcanzando tal protección también a aquellas situaciones posesorias que aunque de forma transitoria no impliquen utilización del bien tengan una tal vocación que se deducirá de la adopción por el poseedor de las medidas adecuadas para dar efectividad a su utilización. En el presente caso, ninguna prueba ha ido dirigida a acreditar que la mercantil xxxx ostentara una posesión digna de protección por el tipo penal citado, el art. 245.2 Código Penal, en los términos consignados, y ello no puede extraerse por que se peticione el desalojo, que es lo único que de forma expresa indicó la parte denunciante en el juicio. Por otra parte, no se ha acreditado que los denunciados fuesen requeridos para abandonar el inmueble (lo que es relevante para verificar si los ocupantes conocían la oposición de la denunciante, esto es, la voluntad contraria a tolerar la ocupación). En consecuencia, procede estimar el recurso de apelación y absolver a xxxx del delito leve de usurpación de bien mueble...”

<sup>28</sup> “Una sentencia absuelve a una acusada de ocupar una vivienda”, Disponible en internet: [https://cadenaser.com/emisora/2018/06/11/ser\\_madrid\\_sur/1528716458\\_394232.html](https://cadenaser.com/emisora/2018/06/11/ser_madrid_sur/1528716458_394232.html). “al carecer la acusada, de recursos económicos, ocupó una vivienda vacía sin contar con autorización de su titular, el Instituto de la Vivienda de Madrid. (IVIMA en los sucesivos), afirmando que es un hecho notorio que el IVIMA no es capaz de satisfacer la gran demanda de viviendas, y que la asignación de las disponibles puede demorarse años... La acusada llevó a cabo una acción que, aunque le hubiera reportado beneficio, ni lesionó ni puso en peligro un bien jurídico, individual o colectivo. Su condena, en estas circunstancias, resultaría arbitraria, ya que en su comportamiento faltaría el requisito de la ofensividad incluso en sentido amplio”

...//... este caso condenatorias, como la de la Audiencia Provincial de Zaragoza, sección 6ª, sentencia de 12-3-09<sup>29</sup>.

#### 4.2.- USURPACION CON VIOLENCIA.

El primer apartado del artículo 245, penaliza la usurpación de viviendas se refiere a las ocupaciones sobre inmuebles o usurpa un derecho real o inmobiliario con violencia o intimidación en las personas.

Las palabras violencia o intimidación y el que sea o no morada, es la que diferencia el tipo del apartado primero del artículo 245, al tipo primero del apartado segundo de dicho artículo y es el que ha llevado a la doctrina a denominar ocupación pacífica a la que se hace sin violencia<sup>30</sup>. Es importante definir lo que supone la palabra “violencia o intimidación” en el código Penal, al objeto de delimitar que conductas incluir en el tipo primero o segundo del tipo.

La violencia a la que se refiere el artículo es la ejercida no solo física y directamente sobre el morador, sino también cualquier otra que merme la capacidad de defensa y reacción. En cuanto al momento de ejercerla ha de ser anterior a la ocupación o en el momento de la misma y que esté dirigida a conseguir apoderarse de esta<sup>31</sup>. Cualquier violencia ocurrida tras estos momentos habrá que valorarla de forma independiente y en relación al delito que se cometa.

<sup>29</sup> SAP Zaragoza Núm. 130/2009, de 12/03/2009, Ponente Ramon García Varela, Núm Recurso: 1894/2001 “En lo referido al principio de intervención mínima de las normas penales, que también se invoca, ha de tenerse en cuenta que el legislador ha querido sancionar penalmente la ocupación inmobiliaria sin violencia ni intimidación, respecto de inmuebles que no constituyan la morada del propietario, por lo que es evidente la exigencia de que éstas conductas deban ser castigadas, conforme al principio de legalidad, y ello sin perjuicio de la protección civil del derecho de propiedad, cuyos instrumentos previstos al efecto (procedimientos interdictales) permiten recuperar con rapidez la posesión invadida ilegítimamente, pero en modo alguno son de obligatoria utilización por el propietario del inmueble ocupado cuando, como es el caso, se ha producido la usurpación penalmente reprochable. De lo contrario, si no se sancionaran penalmente estas conductas, por existir otros procedimientos civiles posesorios previstos legalmente, los órganos judiciales estaríamos asumiendo, en la práctica, una función que no nos corresponde -la legislativa-, lo cual no podría justificarse, en modo alguno, al ser al legislador a quien incumbe decidir en cada supuesto, mediante la fijación de los tipos y las penas, cuáles deben ser los límites de la intervención del derecho penal. En este caso, se ha incluido en la norma penal la usurpación de cualquier inmueble que no sea utilizado como morada por su propietario y, en consecuencia, al prevenir el ordenamiento jurídico la correspondiente sanción de carácter punitivo para quien quebrante dicha norma, los Tribunales”

<sup>30</sup> BAUCELLS I LLADÓS, J., (1998) “La ocupación de inmuebles en el Código Penal de 1995”. Editorial Tirant lo Blanch. Pag. 132.

<sup>31</sup> SAP Granada, Núm 550/2013, de 30/10/2013, Sección 2ª, Ponente Jose María Sánchez Jiménez, Núm Recurso: 176/2013 “entendiéndose que es de aplicación el art. 245.2 CP y no el art. 245.1 CP, porque la violencia es posterior a la consumación y debe apreciarse de forma autónoma”.

La intimidación es la amenaza con causar un mal que atemorice a la víctima de modo que se consiga apoderarse de la vivienda, teniendo en cuenta que ha de haber una relación causa-efecto entre la amenaza del mal y la entrega de la cosa<sup>32</sup>.

Puede decirse pues que en los casos en los que exista fuerza en las cosas para acceder a la vivienda y no concurra violencia o intimidación en las personas, se apreciará el art. 245.2 CP. Por su parte, será de aplicación el tipo del art. 245.1 CP cuando concurra violencia o intimidación en las personas con anterioridad a la consumación y como medio para realizar la usurpación.

Pero también es importante la apreciación entre otras de sentencia como la STS 143/2011 de 2 de marzo<sup>33</sup>, de la que se deduce que la ocupación de cualquier tipo de vivienda que constituya morada conlleva algún tipo de violencia, ya sea sobre bien o sobre derecho e independientemente de si se trata de primera o de segunda residencia, pues la jurisprudencia equipara a ambas.

En caso de tratarse de la usurpación con violencia, el procedimiento para recuperar la posesión sería la presentación de denuncia para la apertura de diligencias previas, reclamando que el juez tome la medida cautelar de expulsión una vez acreditada la titularidad y el empleo de esa violencia o intimidación ya sea por testigos, partes médicos o presencia policial.

#### 4.3.- COACCIONES PARA IMPEDIR EL USO DE LA VIVIENDA AL USURPADOR.

La Real academia de la lengua junto al consejo General del Poder Judicial<sup>34</sup>, de forma conjunta, definen a la coacción para impedir el uso de la vivienda como ...//...

<sup>32</sup> VICENTE MARTÍNEZ, R., GÓMEZ TOMILLO, M. (2015) "Comentarios al Código penal". Editorial Thomson Reuters. Pag. 945

<sup>33</sup> STS Sala Segunda, Núm. 143/2011 de 2/03/2011, Ponente Jose Antonio Martín Pallín, Núm. Recurso: 2013/2010. "La modalidad delictiva admite la ocupación por cualquier método e incluye incluso el forzamiento de cerraduras o candados, porque lo relevante, a los efectos de la protección, es que se trata de locales o viviendas no habitadas."

<sup>34</sup> Real Academia de la lengua Española, disponible en internet: <https://dej.rae.es/lema/coacci%C3%B3n-para-impedir-el-leg%C3%ADtimo-disfrute-de-la-vivienda>. Consulta 01/04/2020

...//...“utilización de la violencia para imposibilitar a otro el tranquilo desarrollo de la vida privada y familiar en su morada o vivienda, con la pretensión de que aquel la abandone o la venda”.

La coacción tipificada en el código Penal, en el artículo 172.1, exige para su tipicidad el uso de violencia, y tiene como agravante que si esta es para impedir el legítimo disfrute de la vivienda se impondrá la pena en su mitad superior.

En cuanto a la coacción del artículo 172.3 no es precisa dicha violencia y queda para las consideradas como de carácter leve.

La Sentencia del Tribunal Supremo 626/2007<sup>35</sup>, nos indica que el delito de coacciones aparece compuesto de los siguientes elementos.

1. Una conducta violenta de contenido material, como vis física, o intimidación, como vis compulsiva, ejercida sobre el sujeto pasivo, ya sea de modo directo o de modo indirecto.
2. La finalidad perseguida, como resultado de la acción, es la de impedir lo que la ley no prohíbe o efectuar lo que no se quiere, sea justo o injusto.
3. Intensidad suficiente de la acción como para originar el resultado que se busca, pues de carecer de tal intensidad, se podría dar lugar a la falta.
4. La intención dolosa consistente en el deseo de restringir la libertad ajena, lógica consecuencia del significado que tienen los verbos impedir o compeler.
5. Que el acto sea ilícito -sin estar legítimamente autorizado- que será examinado desde la normativa exigida en la actividad que la regula.

La Violencia es el elemento central en el tipo, existiendo interpretaciones variadas jurisprudencialmente sobre la forma en que se de ejercer esta violencia, habiendo sentencias en las que se propugna que la violencia para que pueda apreciarse coacción, no puede ser cualquier perturbación o alteración del statu posesorio, sino únicamente cuando dicha alteración se realice con violencia ejercida sobre la propia víctima y...//...

<sup>35</sup> STS 626/2007 de 5 de julio, Sala Segunda , Ponente Andrés Martínez Arrieta. Recurso 1277/2006.

...//...sobre su patrimonio<sup>36</sup>.

En cuanto a la agravante de realización para impedir el legítimo uso de la vivienda al objeto del nexo de la conducta en los casos de ocupación, plantea la duda de cuando es legítimo el uso por parte del usurpador y de cuando la acción del propietario para evitar la ocupación es punitiva como coacción.

Como ya se ha expuesto cuando se hacía referencia a la forma de actuar del movimiento ocupa, en ocasiones, por no existir rapidez en la acción de denuncia del propietario, por ser de entidades privadas la titularidad en las que se difumina la acción como titular o mediante la presentación de contratos de alquiler que no han sido contratados con el propietario de la vivienda, por tanto ilegales, cuando no falsos, el ocupa consigue sortear la acción penal y ha de ejercerse la vía civil, lo que conlleva un procedimiento más largo.

Mientras se instruye el procedimiento el usurpador ¿es el legítimo morador de la vivienda?, ¿cualquier acción del propietario para recuperarla es coacción.?

En estos casos puede darse la paradoja de que los legítimos propietarios deben seguir haciéndose cargo de los gastos de la vivienda ocupada y ante la toma de medidas para no seguir haciéndolo, como sería el corte de luz o de agua, se ven denunciados. Dejar de pagar los recibos tampoco es una opción, dado que generan recargos o corte de la luz por la compañía eléctrica, que al final terminan siendo reclamados al propietario, que no poseedor, de la vivienda con mayor merma aún de su patrimonio.

Ante la toma de otro tipo de acciones, por ejemplo el cambio de la cerradura, o la rotura de otra parte del bien, aduciendo que son de su propiedad, sin entrar en ningún momento en el interior de la misma. ¿Sería punible como coacción esta acción.?

Según el art. 172.1 del C.P, comete este delito "el que, sin estar legítimamente autorizado, impidiere a otro con violencia hacer lo que la ley no prohíbe, o le compeliere a efectuar lo que no quiere, sea justo o injusto".

<sup>36</sup> SAP-Sección Segunda de lo Penal de Castellón, nº 158/2015 de 11/06/2015. Roj: SAP CS 620/2015

Si tras la ocupación el usurpador usa y disfruta el inmueble, sin haber sido desalojado y desarrolla en el mismo su vida privada, éste se convertirá en su morada, hasta que haya una sentencia judicial. Esta constitución supone el despliegue de una serie de consecuencias legales que inciden en las posibilidades de acción por parte del legítimo titular del inmueble, en la labor policial y en la tarea instructora por parte del juzgado competente.

Desde ese momento en el que la persona empieza, en el interior de la vivienda, a realizar actos de quehacer diario y de abastecimiento, costumbres propias e íntimas, ya puede considerarse que es su morada, por tanto, para entrar en ella será preciso: el consentimiento del titular, la existencia de delito flagrante o una autorización judicial, si incumpliera cualquiera de las tres, el propietario podría incurrir en una conducta tipificada como allanamiento de morada (art. 202 C.P).

También incurriría en delito de daños (art. 263 C.P) si lesiona cualquier bien propiedad del usurpador.

Pero por otra parte, una actuación del propietario puede no constituir delito y podría estar amparada por las exenciones que el Código Penal contempla, por ejemplo si hablamos de la legítima defensa (art.20.4 C.P)<sup>37</sup> o de obrar en el ejercicio de un derecho (art. 20.7)<sup>38</sup>.

Obra en defensa de bienes propios el propietario que actúa para evitar la usurpación, pero ha de cumplir además que sus actos estén amparados en estos supuestos:

Agresión Ilegítima en caso de defensa de los bienes, siendo necesario que los ponga en grave peligro de deterioro o pérdida inminentes. Se plantean dos dudas:

1.- Si la ocupación de un inmueble lo sitúa en grave riesgo de deterioro .

<sup>37</sup> Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal, (BOE num. 281 de 24/11/1995) “El que obre en defensa de la persona o derechos propios o ajenos, siempre que concurren los requisitos siguientes: Primero. Agresión ilegítima. En caso de defensa de los bienes se reputará agresión ilegítima el ataque a los mismos que constituya delito y los ponga en grave peligro de deterioro o pérdida inminentes. En caso de defensa de la morada o sus dependencias, se reputará agresión ilegítima la entrada indebida en aquélla o éstas”.

<sup>38</sup> El que obre en cumplimiento de un deber o en el ejercicio legítimo de un derecho, oficio o cargo.

2.- Si el bien a proteger comprende el bien mueble, el bien inmueble, el derecho del propietario afectado o los tres.

Cabría la legítima defensa en la protección de un bien individual dado que la ley no impone más límite que el que se trate de la persona o derechos de alguien<sup>39</sup>, independientemente de que se trate de bien mueble como inmueble, además también podría considerarse el derecho afectado como protegido porque este es un bien jurídico individual tanto propiedad como posesión<sup>40</sup>.

Ha de tenerse en cuenta que admitir que la ocupación de un inmueble es justificada, implica excluir la admisión de una posible legítima defensa por parte del propietario del inmueble respecto de esta ocupación<sup>41</sup>, asimismo si la ocupación de un inmueble es injustificada, no se excluye una causa de legítima defensa por parte del propietario.

En cuanto a la Necesidad Racional del medio empleado para impedir la o repelerla, hay que tener en cuenta tanto la defensa en sí como la modalidad de esta. Para que sirva como justificación en una ocupación, el estado de necesidad no ha de serlo ni pasado ni futuro, sino actual, es decir, el estado de necesidad debe existir en el mismo momento en que se esté produciendo el hecho ilegal, lo contrario tiene el riesgo de convertir una causa de justificación en un modo de “toma de justicia por la mano”, con lo que sí existiría coacción.

Lo mismo puede decirse del medio empleado, el medio empleado debe ser el menos dañoso para el agresor y a la vez lo suficiente eficaz para lograr el objetivo defensivo<sup>42</sup>. No deja de ser en fin un juicio de valor que el propietario tiene que tomar a la hora de la actuación, considerar el uso de medios lo menos gravosos posibles. Sobre todo teniendo en cuenta que el delito cometido por el que ocupa puede calificarse como delito leve, por lo que cualquier acción puede desequilibrar el medio empleado, prácticamente como solución a una ocupación le queda la intervención policial para la desocupación si aún no se ha constituido morada, o para identificación de los ...//...

<sup>39</sup> MIR PUIG, S., (2015) “Derecho penal. Parte general”. Editorial Reppertor. Pag. 428

<sup>40</sup> ROXIN C., (2014). “Derecho Penal. Parte General”. Editorial Civitas. Pag.623 y siguientes.

<sup>41</sup> ROXIN, C., (2014). “Derecho penal. Parte general”. Editorial Civitas. Pag. 602.

<sup>42</sup> ROXIN, C., (2014). “Derecho penal. Parte general”. Editorial Civitas. Pag. 628 y siguientes.

...//... usurpadores al objeto de iniciar el proceso civil.

En el caso del corte de luz y agua o el cambio de cerradura, la jurisprudencia dice que son delito de coacciones si el fin de dichos actos es hacer desocupar la vivienda, entiendo que el corte de estas gestionadas por el propietario puede considerarse como tal, no así si el corte lo realiza directamente la empresa suministradora por falta de pago.

El propietario no puede cortar la luz, pero tampoco puede estar obligado a abonar el gasto de luz y agua de otra persona, que además le ha privado del uso de su propiedad.

#### 4.4.- CONFLICTOS Y CONCURSOS DE DELITOS DERIVADOS DE LAS OCUPACIONES.

Una ocupación en España, provoca una serie de efectos en la propiedad y en el entorno de la misma, en el propietario, en la sociedad, en la economía y en la justicia.

En el propietario puede verse afectada su salud, impotencia, nervios, ansiedad.

La sociedad percibe inseguridad en la protección de sus derechos, hasta el punto que la sola tenencia de una vivienda conlleva un riesgo que en un país democrático consolidado no es admisible.

Las fuerzas de seguridad tienen una duda permanente en sus actuaciones, deben actuar en un instante, decidir si hay ocupación, allanamiento, robo, si un documento es válido o no. Cuestiones que jurídicamente llevan meses han de dilucidarlas ellos han de hacerlo sobre la marcha. Con el riesgo de que una equivocación, por ejemplo en la expulsión de una vivienda cuando ya está consolidada como morada, les acarree acciones penales sin son acusados de allanamiento. Esto les lleva en multitud de ocasiones a actuar por defecto, con el perjuicio consiguiente al propietario, que también puede terminar denunciando inacción, todo derivado de la falta de pautas claras de actuación.

Pero es la misma propiedad y su entorno las que mas afectadas se ven. El letrado de la administración de la Justicia Álvaro Perea González lo describe así: ...//...



...//...“La perversión del concepto de domicilio -que protege a quienes usurpan ilegalmente el suyo a sus legítimos propietarios-, la proliferación de mafias organizadas dedicadas especialmente a la usurpación inmobiliaria, la lentitud de la Justicia, las trabas burocráticas, y los gastos necesarios para obtener la recuperación del inmueble y, más tarde, evitar la repetición de la sustracción, hacen que la situación de la protección de la propiedad privada inmobiliaria en España sólo pueda merecer un suspenso.”<sup>43</sup>

También al ocupa puede verse afectado, de una ocupación pueden derivarse daños contra la propiedad, allanamiento de morada, resistencia, atentado, desobediencia, defraudación de fluido eléctrico o agua o sanciones administrativas (ruidos, ausencias de permisos, obras, etc)

Todos estos hechos tienen concurrencia con los dos supuestos del art. 245 del CP, en el caso del apartado primero para su tipicidad debe existir violencia en las personas, porque si la violencia a que hace referencia es la ejercida sobre las cosas, entrarían en el marco de su ámbito de aplicación todos aquellos supuestos en los que se forzara la cerradura del inmueble para lograr la ocupación. Lo anterior reduciría la apreciación del art. 245.2 CP únicamente a los supuestos en los que el propietario no ha dispuesto de ningún mecanismo de cierre que pueda ser objeto de rotura<sup>44</sup>. Por tanto los casos en los que el propietario no ha dispuesto trabas para la ocupación ni medios para evitarla, aunque sea un simple candado, no ha hecho uso de su derecho y por tanto la ocupación podría no ser punible penalmente.

En el resto de sucesos que puede haber en una ocupación estaríamos hablando de un concurso de delitos.

Los daños producidos para la consecución de la entrada en el inmueble sería un ejemplo de concurso medial ya que la producción de los daños es precisa para conseguirla; pero sin embargo si los daños se producen con posterioridad a dicha entrada ya hablaríamos de concurso real, por constar la acción de varios actos y de varios delitos independientes.

<sup>43</sup> PEREZ GONZÁLEZ A. “No es país para propietarios: ocupación ilegal y deriva social”. Revista *Expansión*, disponible en Internet: [www.expansion.com/juridico/opinion/](http://www.expansion.com/juridico/opinion/), consulta 21/04/2020.

<sup>44</sup> BAUCELLS I LLADÓS, J., (1998) “La ocupación de inmuebles en el Código Penal de 1995”. Editorial Tirant lo blanch. Pag. 132

Otros concursos de delito real que puede cometer el que usurpa es la defraudación de fluido eléctrico y análogas, incluso aun cuando la usurpación no sea delictiva sí puede serlo la defraudación<sup>45</sup>.

En cuanto al resto de acciones estarían más relacionadas con el desalojo, caso de producirse, cuando la comitiva judicial junto a la policía notifique el lanzamiento, puede existir atentado, desobediencia, resistencia, etc.



<sup>45</sup> S.A.P de valencia 237/2002, Sección 4ª, de 14/10/2002, Roj: SAP V 5585/2002

## 5.- LA USURPACION EN LA LEGISLACIÓN CIVIL.

En nuestro Código Civil la vivienda en un bien inmueble (art. 334. 1)<sup>45</sup>, de dominio público o titularidad privada.

La propiedad privada también viene definida (art. 348), como “el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.”. A continuación (art. 349) el C.C nos dice que nadie puede ser privado de su propiedad sino por Autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública. Los jueces son los encargados de amparar y reintegrar los bienes al expropiado.

La propiedad privada es un derecho real pleno, a diferencia del resto de los derechos reales (usufructo, hipoteca, servidumbre, prenda, anticresis y censo) que sólo conceden un poder limitado. No obstante, no es un poder absoluto, sino que está sometido a límites y limitaciones<sup>46</sup>.

En cuanto a la posesión el C.C no define lo que es en sí, únicamente realiza una diferenciación entre tipos de posesión. La posesión natural (art.430) es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona y la posesión civil es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyo.

La posesión de una cosa puede tenerse en dos conceptos: el de dueño y el de tenedor, el único poseedor es el que posee en concepto de dueño, el que únicamente tiene la cosa ocasionalmente para disfrutarla o conservarla es mero tenedor<sup>47</sup>. La posesión se adquiere mediante la ocupación material de la cosa o derecho poseído (art.438).

Vemos en los artículos referidos, como el hecho de la posesión, aún desvinculada de cualquier título de propiedad está reconocida en el C.C, por tanto la ocupación tiene un fundamento legal, además en el artículo 446, les facilita una garantía de posesión, cuando dice que “todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión”, siempre y cuando esta posesión se haya logrado pacíficamente y no exista un poseedor que se oponga a ello (art.441), el que se crea con acción o derecho para privar a otro de la...//...

<sup>45</sup> “Codigo Civil”, Real Decreto de 24 de julio de 1889. Publicado en la Gaceta de Madrid núm. 206, de 25 de julio de 1889

<sup>46</sup> “Derecho de propiedad”. <http://wolterkluwer.es>. Consulta 18/04/2020.

<sup>47</sup> “Posesión en concepto de dueño y posesión en concepto distinto de dueño” <http://iberley.es>. Consulta 28/04/2020.

...//...tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente.

Valida también el código la consolidación de la posesión en propiedad, cuando se haya usado de modo pacífico, publico e ininterrumpidamente durante 30 años.

### 5.1. LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

La Ley 5/2018 de 11 de junio de modificación de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, conocida popularmente como ley Antiocupas, ha sido promulgada para diseñar un cauce procesal dentro de la jurisdicción civil, para amparar a propietarios y poseedores frente a la usurpación de sus viviendas.

El número de viviendas ocupadas en España ha ido creciendo, fruto de la necesidad de vivienda de muchas familias, pero también de mafias que aprovechándose de dicha necesidad, cobran a estas para proporcionarles viviendas que no les pertenecen. Se ocupan incluso viviendas sociales o viviendas de otras personas que ya están en situación de precariedad.

Ante la insuficiencia de la L.E.C, esta ley antiocupas pretende ser un nuevo procedimiento de juicio civil con el que conseguir rápidamente, o al menos reduciendo los tiempos, el retorno de la propiedad a su legítimo propietario. La intención legislativa de rapidez para conseguir el desalojo no siempre puede cumplirse.

El mecanismo de recuperación que aborda esta ley, como en la exposición de la misma se expone, “encuentra fundamento en lo dispuesto por el artículo 441 del C.C a cuyo tenor: «En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho de privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente»”.

Quedan fuera de los beneficiarios de esta nueva legislación las entidades bancarias o inversoras, pues la ley va dirigida a las personas físicas, entidades sin ánimo de lucro y administraciones públicas.

También esta ley cuenta con detractores, fue presentado un recurso de inconstitucionalidad contra ella por parte de 50 diputados, que consideraban...//...

...//...que vulneraba el derecho a la inviolabilidad del domicilio y el de disfrutar de una vivienda digna ya que posibilitaba el ejecutar un desalojo forzoso sin una alternativa habitacional. Finalmente fue rechazado por el tribunal constitucional<sup>47</sup> que no valoró estos argumentos y sentenció que *“la decisión judicial de proceder al desalojo de los ocupantes que puede adoptarse en el proceso sumario para la recuperación de la posesión de la vivienda instituido por la Ley 5/2018 no constituye una violación del derecho a la inviolabilidad del domicilio garantizado”*.

El proceso es el siguiente, se presenta ante el juzgado la demanda civil de desahucio, acompañada de la documentación que demuestre la propiedad de la vivienda. Tras esta el juez ofrece un plazo de cinco días para que los ocupantes presenten un título acreditativo, escritura o contrato de alquiler que les habilite para permanecer en la vivienda.

Este requerimiento puede ser dirigido a personas indeterminadas, procediéndose a entregar la notificación a la persona que se encuentre en la vivienda. Este precepto ha sido incluido debido a la problemática que existía con anterioridad a la hora de tener que indicar en la demanda la identidad de los demandados, cuando pese a los esfuerzos e intentos de juzgado y fuerzas de seguridad era imposible conocer su identidad.

Si no presentan dicho título, se abre un periodo de 20 días para el que el juez pueda decretar el desalojo, en este tiempo y de forma paralela pedirá los informes pertinentes a los servicios públicos de la administración competentes, para que determinen si los ocupantes se encuentran en situación de precariedad o vulnerabilidad.

Si se determina dicha vulnerabilidad en el plazo de siete días la administración deberá facilitarles un alojamiento alternativo.

Los ocupas únicamente podrán oponerse mediante la presentación de título alternativo suficiente para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del demandante.

Una vez realizado todo lo anterior decretará mediante auto la entrega de la vivienda sin posibilidad de recurso alguno y aplicable dicho desahucio para cualquier persona que se encuentre en la vivienda, aunque no sean las mismas personas contra las que se ha dirigido el procedimiento.

<sup>47</sup> S.T.C. 32/2019, de 28 de febrero (BOE núm. 73, de 26 de marzo de 2019)

El procedimiento puede incluso adelantarse, en caso de que los ocupantes, en el plazo de cinco días para la presentación documental, no contestase. En este caso y a solicitud del demandante, no sería preciso el plazo de los 20 días y podría ejecutarse el desahucio de inmediato.

Para evitar la rapidez de dicho procedimiento, los ocupantes suelen presentar documentación con el propósito de alargar el proceso, hasta que el juzgado logre demostrar que el documento no es verdadero o legal.

## 5.2. ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Y USURPACIÓN DERIVADA.

Es el caso más común en todo el abanico de conductas que pueden englobarse en el entorno de las acciones a las que llamamos de ocupación.

Se inicia la acción de forma legal, con el consentimiento del propietario, existe un contrato firmado o permiso de uso, por el propietario y el arrendatario, por tanto no existe oposición a priori y hay un documento o título jurídico que legaliza la situación, el problema viene cuando el arrendatario no paga el alquiler y no abandona la vivienda. Por ello este tipo de denuncias terminan siendo enjuiciadas fuera del ordenamiento penal.

Parte de la problemática de este tipo de usurpación ya se expuso cuando hablábamos de las coacciones y más concretamente de las acciones para forzar el desalojo del propietario de la vivienda.

La Ley de arrendamientos urbanos en su artículo 27 determina las causas por las que tanto el arrendador como el arrendatario pueden promover la resolución del contrato<sup>48</sup>, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- **a)** La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- **b)** La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- **c)** El subarriendo o la cesión incontinentes.
- **d)** La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no...//...

<sup>48</sup> Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamiento urbanos. (B.O.E núm.282 de 25 de noviembre de 1994)

...//... consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

**3.** Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Si el arrendamiento fue inscrito en el Registro de la propiedad, lo que no ocurre frecuentemente, y hubiera quedado estipulado que el contrato queda resuelto ante la falta de pago, tras requerir al arrendatario, judicial o notarialmente el pago o desalojo y este no haya contestado en plazo de diez días el mismo documento registral servirá para cancelar dicha inscripción.

Popularmente se ha acuñado el término “Desahucio exprés” a raíz de los cambios normativos que han acortado los tiempos de resolución de demanda. No hay un procedimiento único como tal, dependerá de diversas circunstancias la elección del proceso. En el apartado de derecho comparado se expondrán las demandas que caben en cada tipo.

En la actualidad un desahucio puede tardar en ser efectivo unos seis meses<sup>49</sup>.

En el primer trimestre de 2019, dos de cada tres desahucios lo eran por falta de pago en el alquiler. Los lanzamientos en el primer trimestre crecieron un 5.2% con respecto al mismo periodo del año anterior. Empieza a vislumbrarse el efecto de la nueva normativa<sup>50</sup>. Sin embargo los relativos a ejecuciones hipotecarias bajan, un 19'2% menos que en el primer trimestre del año anterior.

<sup>49</sup> FERNANDEZ-FIGARES ESTEVE E. “El desahucio expres contra inquilinos y ocupas”, Disponible en Internet: [abogadosparatodos.net](http://abogadosparatodos.net), consultado 29/04/2020.

<sup>50</sup> ARANDA J.L. (2019) “Dos de cada tres desahucios son ya de personas que viven de alquiler” El país. Edición 10/06/2019 Consultado 30/04/2020.

Otra figura relacionada con el arrendamiento, que también es susceptible de terminar en desahucio, es la del que vive en precario.

El precarista es aquel que ocupa un bien ajeno sin título válido por no haberlo obtenido o porque haya dejado de estar en vigor el que tenía, dejando de abonar arriendo y no abandona la vivienda. Esta figura no se encuentra definida en nuestra legislación, por lo que hay que acudir para el estudio del concepto a la doctrina y jurisprudencia. Suele conocerse como precario al que disfruta de una cesión sin contraprestación alguna y suelen ser aceptadas por el propietario, una posesión abusiva.

En este sentido, el precarista puede serlo por: <sup>51</sup>

- Haber entrado en la posesión de la cosa con el permiso del propietario, pero sin contrato alguno. Por ejemplo, esto puede ocurrir si das las llaves de tu casa del pueblo a un amigo para que veranee en ella.
- Haberse extinguido el contrato o título que justificará la posesión de la cosa. Por ejemplo, este caso se da cuando concluye el contrato de alquiler por haber transcurrido el tiempo pactado pero el inquilino no abandona la vivienda porque le concedes unos días para terminar la mudanza.
- O bien haber carecido en todo momento del título que habilitará para poseer u ocupar la cosa. Por ejemplo, esto ocurre en el caso en que un okupa entra en una vivienda y permanece en la misma sin conocimiento ni consentimiento de sus propietarios.

En caso de existir arrendamiento ha de demostrarse por parte del precarista, no bastando la acreditación de algunos pagos si se ignora la periodicidad de los mismos<sup>52</sup>.

El hecho de habitar la vivienda durante muchos años, pagar agua y basura en concepto de dueño, e incluso realizar obras, no le da título de propietario<sup>53</sup>.

Tampoco se adquiere el derecho al uso de la propiedad por el hecho de haber gozado del permiso del propietario durante mucho tiempo y haber abonado los gastos de la vivienda. <sup>54</sup>

<sup>51</sup> "Desahucio por precario. Derechos inmobiliario". Disponible en Internet: [www.conceptosjuridicos.com/precario](http://www.conceptosjuridicos.com/precario). consulta 25/04/2020

<sup>52</sup> S.T.S 415/2012 de 29 de junio de 2012, Ponente Antonio Salas Carceller. Número Recurso 1226/2009, consulta 23/04/2020.

<sup>53</sup> SAP de las Palmas nº 35/2015, Sección 4ª, de 6 de febrero. Cendoj 35016370042015100020, consulta 21/04/2020

<sup>54</sup> SAP Alicante nº 59/2016, de 9 de febrero de 2016. Consulta Cendoj 03014370032016100055 consulta 22/04/2020



La figura del precarista suele equivocarse con la del comodato (art.1740 C.C). Se diferencian en que esta última se presta una cosa para un tiempo y uso concreto. El precarista no tiene ningún periodo para el uso determinado o pactado, mientras en el comodato sí.

### 5.3. DISTINCIÓN PRIMERA Y SEGUNDA RESIDENCIA.

El Tribunal constitucional en repetidas sentencias ha identificado el domicilio como “no sólo es el lugar donde se pernocta habitualmente o donde se realizan otras actividades cotidianas habituales, sino también el ámbito cerrado erigido por una persona con objeto de desarrollar en él alguna actividad....un espacio apto para desarrollar la vida privada”<sup>55</sup>, como último reducto para desarrollar vida privada, o de la intimidad personal y familiar<sup>56</sup>.

Especialmente ilustrativa es la Sentencia de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional<sup>57</sup> núm. 852/2014, que en relación a un recurso de casación contra una condena de Robo con violencia e intimidación y absolución del delito de allanamiento de morada, fundamenta que “el concepto de domicilio es más amplio que el que se deriva de una mera constatación administrativa o tributaria relativa al lugar donde se fija la residencia a esos efectos, para constituir el lugar cerrado que una persona dedica al desarrollo de todos o de algunos aspectos de su privacidad, que, por esa razón, debe quedar protegido de la presencia indeseada de terceros”.

Continúa la fundamentación, ante el alegato de que no era primera residencia porque el titular solo acudía a ratos a la misma, considerando que “no es relevante que el lugar constituyera su primera o segunda vivienda, sino si, cuando se encontraba en el lugar, aunque fuera ocasionalmente, utilizaba la vivienda con arreglo a su naturaleza, es decir, como un espacio en el que desarrollaba aspectos de su privacidad”.

Por tanto la jurisprudencia a efectos domiciliarios y por tanto de morada, equipara la primera a la segunda residencia, no considerando como tal únicamente aquella en...//...

<sup>55</sup> STC 94/1999, de 31 de mayo, de la sala segunda (BOE núm. 154, de 29 de junio de 1999).

<sup>56</sup> STC 69/1999, de 26 de abril, de la sala segunda (BOE núm. 130 de 1 de junio de 1999).

<sup>57</sup> STS 852/2014, de 11 de diciembre de 2014, de la Sala Segunda, Ponente Miguel Colmenero Menéndez de Lúcar. Recurso 1068/2014.

...//...la que no se realizan actos privados o íntimamente personales.

#### 5.4. PROPIEDAD POR POSESIÓN Y POSESIÓN SIN PROPIEDAD.

Vemos dos figuras que pueden considerarse relacionadas con la ocupación, en la primera se adquiere la propiedad tras un periodo de posesión, y en la segunda se disfruta de una posesión cuando ya ha cesado la propiedad.

##### 5.4.1 Usucapión o Prescripción adquisitiva o positiva.

En esta figura se produce una modificación del concepto de posesión mediante la que el uso prolongado de una vivienda transforma la posesión en propiedad de facto.

El código civil permite que se adquieran por usucapión el dominio y otros derechos reales<sup>58</sup>, Un derecho real es el poder jurídico que permite a su titular tener poder y obtener ventajas económicas de una cosa frente a todos. Es decir, el resto de personas no deben hacer uso ni disfrute de esa cosa. Los derechos reales tratan, por lo tanto, las relaciones jurídicas que se crean entre las personas y los bienes.

Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres <sup>59</sup>.

La usucapión es una de esas formas de adquirir derechos reales. Se conoce como adquisición originaria<sup>60</sup> porque no interviene un tercero que haya transmitido la propiedad.

Se puede decir que la usucapión es fruto de la desidia del propietario y recompensa al poseedor de un bien durante mucho tiempo. La usucapión queda justificada por la abstención, la inactividad, negligencia u omisión del propietario jurídico, que contrasta con el comportamiento positivo del poseedor, quien lleva a cabo la gestión económica y utilización efectiva de los bienes.

El C.C no estipula por qué medios ha de obtenerse la usucapión, refiriéndose a otros medios de modo general, una vez se posee la cosa por los ...//...

<sup>58</sup> Art.1930 del Código Civil.

<sup>59</sup> Art. 1936 del Código Civil.

<sup>60</sup> Disponible en Internet: [www/conceptosjuridicos/usucapion.com](http://www/conceptosjuridicos/usucapion.com). Consulta 01/02/2020.

...//... periodos determinados automáticamente se adquiere el derecho.

El poseedor ha debido tener la cosa en concepto de dueño sin título o contrato o permiso concedido por el propietario. La tenencia ha de ser publica, es decir, si nos referimos al caso de una vivienda, los vecinos y la sociedad han de percibir al usucapiente como verdadero dueño. La adquisición del dominio ha de ser pacífica, lo que excluye los bienes que de alguna manera durante ese periodo de tiempo hayan sido reivindicados por el propietario, herederos o persona con justo título. La posesión ha de ser ininterrumpida, es decir no reclamada dado que una reclamación interrumpiría la posesión.

Pero la principal indicación para adquirir el derecho es la Buena Fe, el poseedor por usucapión ha de creer que recibió la propiedad de su propietario o dicho de otro modo, el que pretenda hacer uso del derecho no debe saber que adquiere el derecho de forma nula o que otra persona con derecho la quiere.

La Ley fija distintos plazos para que se haga efectiva la usucapión ordinaria, para los bienes muebles tres años y para los inmuebles diez años.

Tenemos también la llamada usucapión extraordinaria en la que solo son necesarios los requisitos de tiempo y posesión, que se diferencia de la primera en que no se exige la buena fe ni el justo título. En esta se amplían los plazos para poder hacerla efectiva, siendo seis años para los bienes muebles y treinta años para los inmuebles.

#### 5.4.2 Bienes Vendidos o Embargados con morador.

Una nueva forma de permanecer en una vivienda sin ser propietario a día de hoy se va produciendo como nueva fuente de ingresos, para personas con problemas económicos. Personas que desean vender sus viviendas, pero quieren seguir viviendo en ellas.

Se conoce como nuda propiedad, como contraposición al derecho pleno de la propiedad. Es una forma de usufructo vitalicio. La persona tiene el dominio sobre una cosa pero no su propiedad.

Lo que se vende es el dominio de la vivienda, pero continuar con la posesión de la misma hasta que la persona fallece, momento en que la propiedad no pasa a los herederos, sino al que ha adquirido los derechos.

No es muy común esta figura en España, pero sí en países como Francia o Estados Unidos. Es ideal para personas con poco patrimonio líquido y mucho inmobiliario, lo que cada vez es más frecuente en la sociedad.

Nueve de cada diez mayores de 65 años son propietarios de una vivienda, pero más de la mitad (52%) recibe una pensión inferior a los 900 euros al mes y uno de cada diez, menor a los 500 euros. Una situación que se agrava en el caso de las pensiones de viudedad, percibidas en su mayoría por mujeres, ya que el 80% ingresa menos del salario mínimo, y un tercio vive con menos de 500 euros mensuales<sup>61</sup>.

La venta suele realizarse a través de un pago único o de una renta vitalicia, se pactan gastos de la casa como el Ibi, pero en contra es que el valor de la misma suele ser un 25 o incluso un 50% de los precios de mercado.

Los beneficiados a largo plazo en este tipo de operación son los fondos de inversión y los bancos, pues es una figura poco atractiva para los particulares.

#### 5.4.3 Propiedad sin posesión.

Cuando hablamos de propiedad sin posesión nos referimos a propiedades embargadas por bancos a sus legítimos poseedores que el banco procede a vender a otra persona, pero con la particularidad de que el morador sigue siendo el anterior propietario y todavía está ocupando la vivienda.

Se da este supuesto en ocasiones en que una persona, que no puede hacer frente al pago de su hipoteca, en vías de ser desahuciado, es desposeída por medio del banco prestador de la titularidad de la misma y ante la dificultad de la entidad para tramitar el desalojo, procede a la venta a otro propietario generalmente a un precio menor, o más concretamente a un pre-venta, para que este nuevo se ocupe de estos trámites aprovechando el ahorro<sup>62</sup>.

El beneficio es doble pues el banco se ahorra impuestos y gastos de mantenimiento y el nuevo titular también, siendo el único perjuicio a que se ve abocado el nuevo comprador, es la espera hasta lograr el desalojo del anterior.

Muchas ventas de estas viviendas embargadas las realiza el banco en subasta pública, los compradores suelen ser siempre los mismos, fondos de inversión habituados a estas prácticas que ya cuentan con infraestructuras para acometer este tipo de desalojos.

<sup>61</sup> TRINCADO B. (2019) “La nuda propiedad conquistada a socimis y fondos, pero solo a 1500 propietarios al año” Revista Cinco Días, Economía, publicado el 22 julio 2019.

<sup>62</sup> MARTINEZ ALMEIDA P. (2013) “Los bancos venden pisos embargados a precios de chollo....pero con dueños dentro”, disponible e Internet: idealista.com. Consulta 24 de abril de 2020.

Además suele ser una compra a ciegas, el comprador no sabe en qué condiciones va a encontrarse la vivienda, no ha podido verla con anterioridad, así que asume reformas, justificando así el bajo precio que en ocasiones suele ser el mismo que lo que resta de hipoteca al antiguo propietario embargado.

Este tipo de supuestos y prácticas, totalmente deleznable, son los que han dado lugar a la creación de plataformas contra desalojos y a protestas sociales, a la promulgación de leyes contra prácticas abusivas como la Ley antidesahucios.



## 6.- DERECHO COMPARADO.

Los procedimientos que C.P y LEC brindan a la persona propietaria de un inmueble, a la hora de reclamar el desahucio de quien lo posee, al objeto de recuperar su dominio, de ejercer su heteroturela, son varios dependiendo de la vía civil o penal. Son los últimos mecanismos de los que dispone el propietario para hacer frente a la recuperación de la vivienda.

En vía Penal y refiriéndonos al caso de no utilización de violencia para la ocupación y lugar que no constituya morada, si se dan los demás requisitos que se expusieron en el apartado correspondiente de este trabajo, el procedimiento sería Juicio por delito leve por usurpación.

En la vía civil son tres las acciones que se pueden seguir para recuperar la posesión, el desahucio por precario, la tutela sumaria de la posesión y la protección de los derechos reales inscritos.

Todas han ser instadas por el legítimo titular de la propiedad o por persona que ostente algún derecho para poder reclamar la posesión perturbada. Las tres acciones siguen la forma de procedimiento verbal. Ninguna llega a ser tan rápida como la Acción penal, pero se ha acortado mucho el tiempo desde la aparición de legislación al objeto.

Sea cual sea la acción civil que se ejerza sería excepcional, como medida cautelar, que el juez determine el desalojo del ocupante mientras se tramita el procedimiento, por lo que hasta que no sea firme la sentencia que se dicte no será posible recuperar la posesión.

También hay una última actuación descrita en la legislación en este caso administrativa, contra las ocupaciones ilegales de viviendas. Se trata de la L.O 4/2015 de Seguridad ciudadana<sup>63</sup>, esta ley denominada comúnmente Ley Mordaza, es de ámbito casi exclusivamente policial y sancionable ante las Subdelegaciones del Gobierno provinciales. En su artículo 37.7 y como sanción leve tipifica las ocupaciones de viviendas en su apartado primero, así como otras ocupaciones por ejemplo en ...//...

<sup>63</sup> “Ley orgánica 4/2015 de Seguridad Ciudadana”, de 01 de julio de 2015, ( BOE núm. 77 de 31 de Marzo de 2015). Artículo 37.7 “La ocupación de cualquier inmueble, vivienda o edificio ajenos, o la permanencia en ellos, en ambos casos contra la voluntad de su propietario, arrendatario o titular de otro derecho sobre el mismo, cuando no sean constitutivas de infracción penal. Asimismo la ocupación de la vía pública con infracción de lo dispuesto por la Ley o contra la decisión adoptada en aplicación de aquella por la autoridad competente. Se entenderá incluida en este supuesto la ocupación de la vía pública para la venta ambulante no autorizada.”

...//... la vía pública.

Entiendo que este artículo y aunque no lo dice explícitamente, más que a la ocupación de viviendas privadas se refiere a las ocupaciones en el marco de actuaciones de protesta ciudadanas o manifestaciones de edificios o viviendas públicos, durante las cuales y sin vocación de permanencia se invaden propiedades como símbolo de protesta, por lo que precisamente por no conllevar esa vocación, no constituyen el delito de usurpación.

En general las soluciones procedimentales en España no están dando una solución eficaz rápida y segura, mas si las comparamos con el resto de países de nuestro entorno con la excepción de Portugal.

En Holanda basta con poner la denuncia en la policía, que con el permiso del propietario puede entrar y desalojarlo. En Francia la usurpación no tiene catalogación penal, pero la policía puede desalojar en las primeras 48 horas desde que se tiene conocimiento del hecho y partir del desalojo el propietario puede además iniciar las acciones legales que desee. En Alemania si los propietarios tienen pisos vacíos pueden ser obligados a alquilarlos, pero las casas ocupadas han de ser desalojadas en 24 horas, se obliga incluso a realizar obras de reacondicionamiento a los propietarios tras el desalojo. En Gran Bretaña es delito castigado con seis meses de multa la ocupación, tras la denuncia se procede al arresto de los ocupantes, debiendo probar la policía que los ocupas pretendían vivir en el interior de la vivienda. En Italia se realizar un juicio rápido tras la denuncia, el juzgado da orden a la policía para que proceda al desalojo de modo inmediato, obligando además al ocupa a pagar los daños provocados. Dinamarca multa las casas desocupadas, en cuanto a las ocupadas sin contrato, basta con decírselo a la policía para que procedan al desalojo<sup>64</sup>.

Vemos cada uno de los procedimientos mencionados:

#### 6.1. JUICIO LEVE POR USURPACION.

La acción ante una usurpación, por parte de la policía, puede ejercitarse: a raíz de la denuncia del propietario, por traslado judicial tras ser denunciado, por vecinos o...//...

<sup>64</sup> PERIS R.M. (2017) Servicio jurídico de la Cámara de Comercio de Barcelona. "Por qué España es un paraíso para los ocupas". Revista 5 Dias, Edición de fecha 28/07/2017

...//...por la propia acción policial al haber observados los hechos.

En caso de que lo sucedido sea constitutivo del delito de usurpación, la actuación inicial será vital. La policía habrá de actuar tras ser denunciado el hecho siendo las primeras 48-72 horas las que permitirán un desalojo rápido, con anterioridad a que se consideren que han consolidado el lugar como morada o que se ejecute la vía penal.

No hay en la jurisprudencia un plazo de tiempo determinado para que se dé por supuesto que ya se ha constituido morada, por lo que la policía se valdrá de testimonios y signos en la misma vivienda para describir una cierta consolidación o no de morada y permanencia.

Una vez identificados los autores, si se ha conseguido el desalojo, el atestado policial permitirá al Juez la instrucción para el posterior enjuiciamiento por delito de usurpación.

Si no se ha conseguido que los ocupas abandonen la vivienda, pero están identificados por la policía también es viable que continúe el proceso penal. La policía tomará una serie de medidas para facilitar la posterior instrucción, como identificación de los usurpantes y descripción de lo ocurrido.

El problema es cuando estas personas no están plenamente identificadas, lo que ocurre en la mayoría de las ocasiones porque ya conocen esta circunstancia, o porque presentan documentación que de alguna manera les habilita y que han urdido al efecto.

Si la vivienda no es primera o segunda residencia la demanda judicial no es la vía para lograr el desalojo, puede ser incluso contraproducente activarla, porque alarga el proceso, al no poder actuar la vía civil hasta que no finalice el proceso penal.

El problema principal en el proceso penal es de interpretación. La jurisprudencia indica que para que se juzgue por juicio leve debe ser un caso de ocupación de inmueble que no constituya morada y además que la perturbación que se produzca sea grave. Ha de demostrarse una clara intención de ejercer los derechos posesorios sobre el inmueble, así como de vocación de permanencia e intención de privar a su propietario de todo derecho sobre la misma. Esta concepción hace derivar muchos procesos a la vía civil. Además el proceso se hace largo y tedioso y es fácil que el propietario vea desestimadas sus pretensiones.



## 6.2. DESAHUCIO POR PRECARIO.

Es un proceso judicial iniciado por el propietario de un bien inmueble, respecto a una tercera persona que posee en carácter de morador de una vivienda, al que en el pasado le presto la vivienda, de forma gratuita, tras la negativa a devolverla cuando su propietario se la pide. No existe, por tanto, compensación alguna.

Según la jurisprudencia<sup>65</sup>, puede haberse cedido en precario en base a título gratuito y revocable, pudiendo darse tres posibilidades:

1. Que se trate de posesión concedida, y que tenga su origen en un contrato. *"Que exista una auténtica relación contractual que justifica la posesión. Se produce cuando el dueño ha realizado una concesión graciosa del inmueble sin fijación de su uso o duración. Deben aplicarse los efectos que el CC atribuye al comodato, de manera que deberá aplicarse el art. 1750 CC -sin olvidar las limitaciones que establece el art. 1749 CC cuando se pactó un uso concreto y determinado. Hay que tener en cuenta que la relación contractual debe constar de forma clara, aunque puede deducirse también de los actos tácitos de las partes. Pero si cuando cesa este uso, el concedente no reclama la devolución del inmueble dado en comodato, la situación del usuario es la de un precarista".*

2. Que se trate de una posesión tolerada por la condescendencia o el beneplácito del propietario.

3. Posesión sin título, se trata de situaciones en las que la persona posee la cosa sin haber tenido nunca título que le legitime para ello, ni tampoco beneplácito o autorización del dueño para su posesión, implicando pues un despojo de la posesión por parte del ocupante.

Otras sentencias<sup>66</sup> definen esta figura como una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos con la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda, o porque nos otorgue una situación de preferencia respecto a un poseedor de menor derecho.

<sup>65</sup> STS, Sala primera, Sección 1ª, núm. 1022/2005, de 26 de diciembre de 2005, Ponente Encarnación Roca Trias, Roj. STS 7530/2005.-

<sup>66</sup> STS, Sala primera, Sección 1ª, núm. 134/2017, de 28 de febrero de 2017, Ponente Jose Antonio Seijas Quintana, Núm. Roj 706/2007

Con anterioridad al año 2018, por este procedimiento se juzgaban tanto a los precaristas, a los que se había prestado la vivienda, como a los ocupantes sin conocimiento y por tanto sin título habilitante, que habían ocupado una vivienda. Ocurría tal cosa por que no existía un procedimiento específico para ello, como ahora si hay tras la promulgación de la Ley 5/2018, anteriormente expuesta.

Está regulado el procedimiento en el artículo 250.1.2 de la LEC<sup>67</sup>.

Ante la similitud de la figura del precarista y de comodatista que veíamos en el apartado “Posesión sin propiedad”, la diferencia entre ambos está en el tiempo en el que está estipulada la cesión del uso de la cosa, de modo que el precario es un comodato en el que el tiempo de uso lo decide el prestador<sup>68</sup>.

Está legitimado para la interposición de demanda por precario el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer la finca, sin ser preciso que la finca este inscrita registralmente, sino que bastará que por cualquier medio admisible en derecho se demuestre la propiedad.

En cuanto a la figura del nudo propietario que también hemos visto con anterioridad en este trabajo, no figura como legitimado para la interposición de denuncia y sí el usufructuario de esta. Así la audiencia Provincial de Barcelona<sup>69</sup> estima que *“La jurisprudencia de forma mayoritaria niega por tal motivo legitimación para promover la acción al nudo propietario, al tiempo que se la reconoce al usufructuario (incluso se ha reconocido a éste el derecho de accionar frente a aquél, vid. SAP Barcelona, 30.9.2014, entre las más recientes). El argumento fundamental es el de la finalidad de la acción y el del ámbito de la titularidad que conserva el nudo propietario, que carece de la ...//...”*

<sup>67</sup> Según este precepto, se tramitarán por las normas del juicio verbal: “Las (demandas) que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca”

<sup>68</sup> STS, Sala Primera, núm. 910/2008 de 2 de octubre de 2008, Ponente Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, Num. Roj. STS 4782/2008, “cuando se aprecie la existencia de un contrato entre el titular cedente de la vivienda y los cesionarios y, en particular, de un comodato, se han de aplicar los efectos propios de ese contrato; pero en el caso de que no exista, la situación de los cesionarios en el uso del inmueble es la propia de un precarista”. “en los casos en que la vivienda se ha cedido a título gratuito y sin limitación temporal alguna, para determinar si la relación jurídica es la correspondiente a un contrato de comodato, se ha de comprobar si fue cedida para un uso concreto y determinado, que, ciertamente, puede consistir en la utilización por el cónyuge y la familia del hijo del concedente como hogar conyugal o familiar, si bien con la precisión de que dicho uso ha de ser siempre y en todo caso específico, y no simplemente el genérico y propio de la cosa según su destino, y de que la relación jurídica ha de constar de forma clara, con independencia de que pueda deducirse o resulte implícitamente de los actos de las partes. Cuando cesa el uso, lo que puede suceder cuando se rompe la convivencia conyugal, y el concedente no reclama la devolución del inmueble, la situación del usuario es la de un precarista”.

<sup>69</sup> SAP Barcelona, sección 4ª, núm. 496/2017 de 30 de junio de 2017, Ponente Maria Dolores Valle García, Núm. Recurso 810/2016.

*...//... posesión inmediata del bien y del derecho a disfrutarlo, y que sólo conserva una titularidad latente y el derecho a disponer, siempre que no lo hubiera transmitido también”.*

Por tanto para el caso concreto de la ocupación ilegal de viviendas como tal, el juicio por precario adolece de un problema de inexactitud conceptual, con la consiguiente inseguridad en la consecución de la tutela pretendida, pues en estos casos no existe tal precarista, por no haber ni un uso tolerado ni relación alguna demandante-demandado con anterioridad a la ocupación, no considerándose pues como el cauce mas oportuno para las usurpaciones<sup>70</sup>.

Sin embargo sí podría ser una vía para reclamar contra el arrendatario que deja de pagar el alquiler, por lo tanto devenido en okupa, la jurisprudencia amplía el concepto de precario, no solo a la cesión gratuita de un bien que puede ser revocada, si no que también lo atribuye a cuando existe un título que resulta ineficaz, como bien pudiera ocurrir ante un alquiler impagado, en ambos casos hay una cesión pactada y condicionada y en ambos esas condiciones no han sido cumplidas por una parte<sup>71</sup>.

### 6.3.- TUTELA SUMARIA DE LA POSESIÓN.

La L.E.C en su artículo 250.4<sup>72</sup> sobre los juicios de tutela posesoria, establece que la demandas que pretendan la tutela de la posesión por quien haya sido despojada de ella serán juzgadas por la vía del juicio verbal.

Como ya se vio en el apartado correspondiente a la usurpación en la legislación Civil, la ley 5/2018, modificó a la ley de enjuiciamiento civil en lo relativo a la ocupación ilegal de viviendas, agilizando el trámite.

<sup>70</sup> AP Valencia, Sección 7, núm. 263/2019, Ponente Maria Eugenia Pilar Villalba, Roj. APP V 3837/2019.

<sup>71</sup> Disponible en Internet: <https://desahucioinquilinos.com/cuidado-250-1-7-lec-lo-carga-diablo/>, consulta 8/5/2020

<sup>72</sup> Según este precepto, se tramitarán por las normas del juicio verbal: “Las (demandas) que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute. Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.

La persona contra la que se dirige la demanda debe haber actuado con mala fe, en contraposición al poseedor de buena fe cuyo cauce procesal será a través de la demanda para la protección de derechos reales inscritos, que veremos a continuación, todo ello a tenor de lo dispuesto en el artículo 43 del C.C.<sup>73</sup>

Se inicia el procedimiento mediante la pertinente demanda en la que el propietario ha de demostrar que es el titular del bien del que reclama la tutela, mediante la presentación de escrituras (compraventa) y certificado catastral del Registro de la propiedad (nota simple). Asimismo que es persona física, entidad sin ánimo de lucro, o entidad pública, al objeto de poder aplicarse este procedimiento.

Habrà de demostrar asimismo que el demandado ha ocupado la vivienda sin título alguno, ni autorización, ni consentimiento. Que la vivienda con anterioridad a la ocupación no estaba ocupada por terceros.

Se demandará ante el juzgado de primera instancia que por turno corresponda, con abogado y procurador designados.

Como demandados a la persona que ocupe o se encuentre en el interior de la misma, aun siendo desconocida.

Hoy día es la herramienta mas ágil, rápida y eficaz contra la ocupación ilegal de inmuebles. La clave para conseguir esta rapidez procesal estará asimismo en la rapidez en la tramitación de los expedientes, dependiendo de la carga que soporten los juzgados, y de la actuación de los servicios municipales en la elaboración de los informes que los primeros demanden.

#### 6.4. PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS REALES INSCRITOS.

El art. 41 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la Ley Hipotecaria dispone: “Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la L.E.C, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a tales derechos o perturben su ejercicio. Estas acciones basadas en la legitimación registral que reconoce el art. 38 LH, exigirán siempre que por certificación del registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna...//...

<sup>73</sup> “Regulación de la presunción de buena fe del poseedor de derechos reales” Disponible en Internet: <https://www.iberley.es/temas/presuncion-buena-fe-poseedor-derechos-reales-60209>, consulta 28/04/2020

...//... del asiento correspondiente”.

Por su parte el art. 250.1.7 LEC establece: “Se decidirán por el juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que, instadas por los titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quien se oponga a ellos o perturbe su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación”.

Su finalidad es instaurar o reestablecer la situación posesoria de conformidad con lo dispuesto en el Registro. Se pretende con el fallo que el demandado cese en los actos de perturbación o de oposición al registro real inscrito.

La particularidad del juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos es que impone la obligación de prestar una caución al demandado, salvo renuncia del demandante, si decide oponerse a la demanda. A lo anterior se añade el hecho de que las posibles causas de oposición por parte del demandado son limitadas<sup>74</sup>. Ello le da ventaja al demandante y suele considerarse un cauce rápido y eficaz para la recuperación de la posesión, pero se limita a los casos en que el propietario es el afectado directamente y así consta en el Registro de la Propiedad, lo que no siempre ocurre.

A diferencia de las otras dos opciones, lo que se discute no es quien es el poseedor actual, si no a quien le corresponde la propiedad, el derecho de poseer la cosa. Es una acción declarativa y en caso de pasar a la acción reivindicativa se alargaría el proceso y debería usarse alguna de las otras.

El supuesto útil para este proceso es el caso de que una demanda penal haya terminado en un archivo o absolución. O en caso de una ocupación de larga duración que esté derivando en proceso de usucapión por los ocupantes. En estos casos no cabe juicio por precario por no haber consentimiento previo, ni la acción posesoria sumaria si ha transcurrido mas de un año.

En relación al demandado en la citación para la vista se le apercibirá de que en caso de no comparecer se dictará sentencia en la que se acordará las acciones que el demandante hubiera reclamado y que lo mismo ocurrirá si aun compareciendo no presta caución que hubiere sido estipulada.

<sup>74</sup> BUSTO LAGO J.M. (2007) “Acciones de protección de la posesión”, Editorial Aranzadi. Pag. 333 y sig.

Las causas de oposición están expresamente tasadas en la propia LEC, en su artículo 444.2, a saber:

- Falsedad de la certificación del Registro u omisión en ella de derechos o condiciones inscritas

- Que el demandado tenga posea la finca o disfrutar del derecho discutido por contrato u otra relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores en virtud de prescripción, siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito.

- Que la finca o el derecho se encuentre inscrito a favor del demandado y así lo justifique presentando la certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la vigencia de la inscripción.

- No ser la finca inscrita la que efectivamente posea el demandado.

Estas causas de oposición aplicables al fenómeno de la ocupación impiden que sea el procedimiento mas eficaz para lograr el desalojo, dado que el proceso al ir contra persona concreta, si resulta que esa persona se marcha y en su lugar entra otra distinta, lo que suele ocurrir con cierta frecuencia dado que al recibir la demanda ven el tipo y ya lo saben, el proceso queda invalidado y el recurrente con tiempo y dinero perdido y encima con la vivienda ocupada.

Si directamente la demanda va en contra de ignorados ocupantes, puede que sea ya de partida inadmitida la demanda dado que es difícil que una persona de la que no conoces el nombre pueda estar el derecho de tu propiedad inscrita.

## 7.- CONCLUSIONES.

En España solucionar el problema de la ocupación de viviendas no es fácil ni sencillo. Muchos factores influyen en las distintas controversias que se presentan: Factores sociales, factores políticos, factores jurídicos e interpretaciones particulares de cada uno de esos factores.

Básicamente o se está a favor de la ocupación o se está en contra. O prepondera el estado de necesidad sobre el derecho a la propiedad, o se considera a esta prioritaria y se deja a personas sin su derecho a vivienda digna.

A la misma vez observamos que no existe una respuesta jurídica uniforme. Por cada sentencia a favor de una de las opciones encontramos una en contra.

Es necesario un claro consenso político-legislativo-judicial para afrontar el problema de modo global, de forma que se impidan las interpretaciones particulares o incluso partidistas. No puede dejarse al libre albedrío jurídico si el procedimiento es el más apto, ni al policial si actúa o no en un mismo supuesto de forma diferente, ni al político apoyar o criticar una desocupación según quien sea el ocupante y el ocupado.

Hace falta una pauta de actuación uniforme, reglada, para todos igual según el supuesto dado. Que sea justa para el verdaderamente necesitado de vivienda, de modo que no sea desalojado sin un motivo justo y a la vez que sea justa para el propietario que realmente necesite su vivienda para desarrollar su espacio vital, primera o segunda residencia, para vivir o para prosperar.

Son los poderes públicos quienes constitucionalmente están obligados a impedir que haya familias necesitadas en la calle, ese peso no deben soportarlo particulares anónimos.

Las entidades con ánimo de lucro y los fondos de inversión, que se aprovechan muchas veces de las circunstancias de necesidad de las personas, lo hacen porque la ley se lo permite. Una vivienda embargada no debe estar desocupada, ha de proveerse de legislación e incentivos su uso, de forma que nadie resulte perjudicado.

Con la realización de este trabajo, además de profundizar en un tema complejo e interesante, de aprender o introducirme, en los procedimientos civiles y penales

existentes, para aplicar cada uno y como defender al que ocupa y al propietario privado del bien, según el caso, he aprendido a maniobrar con la legislación.

Cuando me planteé hacer el trabajo sobre esta materia, pensé que sería un terreno poco pisado, pero a medida de ir adentrándome en la búsqueda, he observado que realmente ya hay bastantes estudios sobre la ocupación, llegando casi todos los autores a las mismas conclusiones a las que yo he llegado y que anteriormente he expuesto.

Es difícil comprender como en un tema que en el fondo no es tan complejo de resolver, en este país, en comparación con los de nuestro entorno, legislativamente falta mucho por recorrer.





## 8.- BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA.

ARANDA J.L, (2019) “Dos de cada tres desahucios son ya de personas que viven de alquiler” Revista El país. Edición 10/06/2019.

ASENS LLODRÀ, J., y ADELL, R./MARTÍNEZ, M. (2004) “¿Dónde están las llaves? El movimiento okupa: prácticas y contextos sociales”, Editorial: Los libros de la catarata.

BAUCELLS I LLADÓS, J. (1998). Editorial: Tirant Lo Blanc. La ocupación de inmuebles en el código Penal de 1995.

BUSTO LAGO, J. M., ALVAREZ LATA, N, PEÑA LOPEZ F. (2007)“Acciones de protección de la posesión. Régimen jurídico, sustantivo y procesal, de las acciones de tutela de la posesión”. Pamplona, editorial Aranzadi.

CALLE, A. (2004). “Okupaciones. Un movimiento contra las desigualdades materiales y expresivas”. Madrid Ed. Sistema.

GLASS R. (1964). “Obituario los tiempos”. Londres. Editorial Centro de Estudios Urbanos.

GIMBERNAT ORDEIG, E., (1966). “Autor y cómplice en derecho penal”. Buenos Aires, editorial B de f.

GOMEZ CUADRADO E. (2013). “La Okupacion, derecho y consecuencias”. Disponible en Internet: Blog Red Jurídica.  
<https://red-juridica.com/la-okupacion-derecho-y-consecuencias/>

FARHA L. (2018) “Millones de personas viven sin techo o en casas inadecuadas, un asalto a la dignidad y la vida”. Boletín de Noticias ONU.  
<https://news.un.org/es/story/2018/07/1437721>.

FERNANDEZ-FIGARES ESTEVE E. “El desahucio expres contra inquilinos y ocupas”.  
<https://www.abogadosparatodos.net/el-desahucio-express>

JIMÉNEZ PARIS J.M. (2019) “Desahucio expres contra la ocupación de viviendas”.  
[https://parlamento-cantabria.es/sites/default/files/dossieres-legislativos/Jim%C3%A9nez%20Par%C3%ADs\\_0.pdf](https://parlamento-cantabria.es/sites/default/files/dossieres-legislativos/Jim%C3%A9nez%20Par%C3%ADs_0.pdf)

MARTINEZ LOPEZ M.A. (2008). “Nuevo estudio sobre el movimiento social de okupación”.

[www.agenciasinc.es/Noticias/Nuevo-estudio-sobre-el-movimiento-social-de-okupacion](http://www.agenciasinc.es/Noticias/Nuevo-estudio-sobre-el-movimiento-social-de-okupacion).

MARTINEZ ALMEIDA P. (2013) “*Los bancos venden pisos embargados a precios de chollo....pero con dueños dentro*”

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2013/01/10/563621-los-bancos-venden-pisos-embargados-a-precios-de-chollo-pero-con-ex-duenos-dentro>

MIR PUIG, S., (2015) “Derecho penal. Parte general”. Editorial Reppertor

PEREZ GONZÁLEZ A. “No es país para propietarios: ocupación ilegal y deriva social”. Revista *Expansión*,

<https://www.expansion.com/juridico/opinion/2020/01/21/5e26f70c468aebd87b8b45f7.html>.

PERIS R.M. (2017) Servicio jurídico de la Cámara de Comercio de Barcelona. “Por qué España es un paraíso para los ocupas”. Revista 5 Días, Edición de fecha 28/07/2017

ROXIN C., (2014). “Derecho Penal. Parte General”. Editorial Civitas.

SARAH K. Goethe Institut, (2018). “Cuando las piedras volaban en Alemania”. <https://goethe.de/ins/es/es/kul/sup/liv/21259694.html?forceDesktop=1>.

SEBBA A. (2016). “El final de la II G.M vio a una generación de británicos reconstruir su nación”. Revista “*Daily Mail*”

<https://dailymail.co.uk/home/you/article-3389091/>

TRINCADO B. (2019) “*La nuda propiedad conquista a socimis y fondos, pero solo a 1500 propietarios al año*” Revista Cinco Días, Economía, publicado el 22 julio 2019.

VICENTE MARTÍNEZ, R., GÓMEZ TOMILLO, M. (2015) “Comentarios al Código penal”. Editorial Thomson Reuters

Código Civil”, Real Decreto de 24 de julio de 1889. Publicado en la Gaceta de Madrid núm. 206, de 25 de julio de 1889

Datos estadísticos de criminalidad 2019”. Ministerio del Interior.

<https://interior.gob.es/prensa/balances-e-informes/2019>.

Declaración Universal de los derechos humanos.” París. Resolución 217 A (III), 10/12/1948.

Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía. (BOE» núm. 68, de 20 de marzo de 2007)

Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal, (BOE num. 281 de 24/11/1995).

Ley orgánica 4/2015 de Seguridad Ciudadana”, de 01 de julio de 2015, ( BOE núm. 77 de 31 de Marzo de 2015)

Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamiento urbanos. (B.O.E núm.282 de 25 de noviembre de 1994)

Pacto Internacional de derechos económicos, sociales y culturales”. Asamblea General de la ONU, resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966.

Proposición 122/000133 del Grupo Parlamentario Federal de Izquierda Unida, presentada el día 4 de febrero de 1998. (BOCG, Congreso de los Diputados, Serie B, núm. 152-1, 13 de febrero de 1998).

Proposición 122/000135 del Grupo Mixto. Presentada al día siguiente. (BOCG, Congreso de los Diputados, Serie B, núm. 154-1, 13 de febrero de 1998).

Red Internacional para los derechos económicos, sociales y culturales”.  
<https://www.es-cr-net.org/es>

SAP Valencia, Sección 7, núm. 263/2019, Ponente Maria Eugenia Pilar Villalba, Roj. APP V 3837/2019.

SAP Alicante nº 59/2016, de 9 de febrero de 2016. Consulta Cendoj 03014370032016100055

S.A.P Barcelona, núm. 851/2016, Sección 5ª, de 23/12/2016, Roj: SAP B 10695/2016.

SAP Barcelona, sección 4ª, núm. 496/2017 de 30 de junio de 2017, Ponente Maria Dolores Valle García, Núm. Recurso 810/2016.

SAP-Sección Segunda de lo Penal de Castellón, nº 158/2015 de 11/06/2015. Roj: SAP CS 620/2015

SAP Granada, Núm 550/2013, de 30/10/2013, Seccion 2ª, Ponente Jose María Sánchez Jiménez, Núm Recurso: 176/2013

SAP de las Palmas nº 35/2015, Sección 4ª, de 6 de febrero. Cendoj 35016370042015100020

SAP Zaragoza Núm. 130/2009, de 12/03/2009, Ponente Ramon García Varela, Núm Recurso: 1894/2001.

S.A.P de valencia 237/2002, Sección 4ª, de 14/10/2002, Roj: SAP V 5585/2002

STC 32/2018, TC, Pleno, Rec Recurso de inconstitucionalidad 7357/2013, Ponente Montoya Melgar Alfredo. (BOE» núm. 124, de 22 de mayo de 2018)

S.T.C. 32/2019, de 28 de febrero (BOE núm. 73, de 26 de marzo de 2019)

STC 69/1999, de 26 de abril, de la sala segunda (BOE núm. 130 de 1 de junio de 1999).

STC 94/1999, de 31 de mayo, de la sala segunda (BOE núm. 154, de 29 de junio de 1999).

STS 852/2014, de 11 de diciembre de 2014, de la Sala Segunda, Ponente Miguel Colmenero Menéndez de Luarca. Recurso 1068/2014.

STS Sala Segunda 800/2014 de 12 de Noviembre. Ponente Cándido Conde-Pumpido Tourón. Roj: STS 5169/2014.

STS Sala Segunda, Núm. 143/2011 de 2/03/2011, Ponente Jose Antonio Martín Pallín, Núm. Recurso: 2013/2010

STS 626/2007 de 5 de julio, Sala Segunda , Ponente Andrés Martínez Arrieta. Recurso 1277/2006.

S.T.S 415/2012 de 29 de junio de 2012, Ponente Antonio Salas Carceller. Número Recurso 1226/2009

STS, Sala primera, Sección 1ª, núm. 1022/2005, de 26 de diciembre de 2005, Ponente Encarnación Roca Trias, Roj. STS 7530/2005

STS, Sala primera, Sección 1ª, núm. 134/2017, de 28 de febrero de 2017, Ponente Jose Antonio Seijas Quintana, Núm. Roj 706/2007

STS, Sala Primera, núm. 910/2008 de 2 de octubre de 2008, Ponente Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, Num. Roj. STS 4782/2008

### **ENLACES WEB CONSULTADOS.**

“Desahucios”

<https://afectadosporlahipoteca.com/2020/01/28/>

“Panfleto Okupación y centros sociales” (2005). Editado por Asamblea de okupas. Sin autor conocido.

<https://sindominio.net/zitzania/cas/2005/cas371.txt>

“Los ocupas anarquistas del siglo XXI”.

<https://laterminalrosario.wordpress.com/2010/01/22/los-okupas-anarquistas-del-siglo-xxi/comment-page-1>

“Manual Okupa”.

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/03/15/745728-manual-de-okupacion-asi-es-su-tecnica-para-invadir-casas-y-que-pueden-hacer-los>.

“Pirámide de Malow”.

<https://psicologiaymente.com/psicologia/piramide-de-maslow>.

“El Delito leve de Usurpación en el Art.245.2 del Código Penal”

<http://web.icam.es/bucket/EI%20delito%20de%20Usurpaci%C3%B3n.pdf>.

“Una sentencia absuelve a una acusada de ocupar una vivienda”:

[https://cadenaser.com/emisora/2018/06/11/ser\\_madrid\\_sur/1528716458\\_394232.html](https://cadenaser.com/emisora/2018/06/11/ser_madrid_sur/1528716458_394232.html).

“Real Academia de la lengua Española”.

<https://dej.rae.es/lema/coacci%C3%B3n-para-impedir-el-leg%C3%ADtimo-disfrute-de-la-vivienda>.

“*Derecho de propiedad*”.

[https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjYzMTtbLUouLM\\_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAPeW7BjUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjYzMTtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAPeW7BjUAAAA=WKE)

“Posesión en concepto de dueño y posesión en concepto distinto de dueño”

<https://www.iberley.es/temas/posesion-concepto-dueno-posesion-concepto-distinto-dueno-60201>

“Desahucio por precario. Derechos inmobiliario”

[www.conceptosjuridicos.com/precario](http://www.conceptosjuridicos.com/precario).

“Usucapión”.

[www.conceptosjuridicos.com/usucapion.com](http://www.conceptosjuridicos.com/usucapion.com)

“Regulación de la presunción de buena fe del poseedor de derechos reales”

<https://www.iberley.es/temas/presuncion-buena-fe-poseedor-derechos-reales-60209>

“Cuidado con el 250.1.7 LEC: Lo carga el Diablo”.

Disponible en Internet: <https://desahucioinquilinos.com/cuidado-250-1-7-lec-lo-carga-diablo/>