



TRABAJO FINAL DE GRADO

La ocupación ilegal de bienes inmuebles

Universidad Miguel Hernández

Grado en Derecho

Promoción 2020-2024

Autor

Paula Prades Calvo

Tutor

Ramón Miralles Soler

La ocupación ilegal de bienes inmuebles

1. INTRODUCCIÓN

2. MOVIMIENTO OKUPA. ANÁLISIS

- 2.1. Contexto histórico
- 2.2. Evolución mediante gráficos estadísticos
- 2.3. Distinción entre “Okupar” y “Ocupar”
- 2.4. Protección constitucional del derecho a la propiedad. Análisis de los artículos 33 y 47 de la Constitución Española.

3. DIFERENCIA ENTRE LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD COMO DERECHOS REALES

- 3.1. La posesión
 - 3.1.1. Diferencia entre *Ius Possessionis* e *Ius Possidendi*
- 3.2. La propiedad

4. LA OCUPACIÓN EN EL ÁMBITO CIVIL

- 4.1. La ocupación y la propiedad
- 4.2. Vías jurídicas que permiten al propietario recuperar la posesión
 - 4.2.1. Juicio de desahucio por precario
 - 4.2.2. Juicio de protección de los derechos reales inscritos frente a aquellos que se opongan o perturben los mismos
 - 4.2.3. La acción de tutela sumaria de la posesión
- 4.3 La Ley 5/2018 de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000 de 7 de enero en relación a la ocupación ilegal de viviendas. El denominado “desahucio express”
- 4.4. Sentencia del Tribunal Constitucional número 32/2019 de 28 de febrero

5. REFERENCIA A LA OCUPACIÓN EN EL ÁMBITO PENAL

5.1. El delito de usurpación de bienes inmuebles

- A) ¿En qué consiste el delito de usurpación de vivienda?
- B) ¿Qué penas conlleva el delito de usurpación de vivienda?
- C) El bien jurídico protegido

5.2 El allanamiento de morada

- A) ¿Dónde se regula?
- B) Bien jurídico protegido
- C) ¿En qué consiste el tipo básico del delito de allanamiento de morada?

5.3. Análisis de la STS 6 de noviembre de 2020

5.4. Instrucción 1/2020 de 15 de septiembre de la Fiscalía General del Estado

5.5 Alertcops; nuevas medidas contra la ocupación ilegal

6. LA OKUPACIÓN EN PAÍSES DE LA UNIÓN EUROPEA

6.1 Políticas de la UE

6.2 La okupación y el futuro de la vivienda en Europa

6.3 ¿Cómo podría la sociedad abordar el problema de la falta de vivienda sin recurrir a la criminalización de los okupas?

7. CONCLUSIONES FINALES

8. BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA

LISTADO DE ABREVIATURAS

AAP.: Auto Audiencia Provincial

AP.: Audiencia Provincial

App.: Aplicación

Art.: Artículo

BOE.: Boletín Oficial del Estado

CA.: Comunidad Autónoma

Cc.: Código Civil

CE.: Constitución Española

CENDOJ.: Centro de Documentación Judicial

CP.: Código Penal

DNI.: Documento Nacional de Identidad

FCSE.: Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado

LEC.: Ley de Enjuiciamiento Civil

LECrim.: Ley de Enjuiciamiento Criminal

LH.: Ley Hipotecaria

LPAP.: Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas

LPE.: Ley de Patrimonio del Estado

Nº.: Número

SAP.: Sentencia Audiencia Provincial

Sec.: Sección

SSTS.: Sentencias del Tribunal Supremo

STC.: Sentencia Tribunal Constitucional

STS.: Sentencia Tribunal Supremo

TC.: Tribunal Constitucional

TJUE.: Tribunal de Justicia de la Unión Europea

TS.: Tribunal Supremo

1. INTRODUCCIÓN

El siguiente trabajo de fin de grado tiene como propósito analizar la ocupación ilegal de bienes inmuebles desde una perspectiva legal, estudiando su naturaleza jurídica y las medidas contempladas en nuestra legislación para salvaguardar la propiedad privada.

La ocupación ilegal surgió como un movimiento reivindicatorio por parte de determinados grupos sociales, cuyo objetivo era llamar la atención de los poderes públicos sobre la situación de los sectores más marginados, que denunciaban que muchas personas vivían en la calle y exigían el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada. Este fenómeno se conoce como el “movimiento okupa”. A partir de este movimiento, se originó lo que hoy en día entendemos como la ocupación ilegal, u ocupación sin título, cuyo propósito es completamente distinto. En este caso, las personas ocupan los inmuebles por necesidad, ya que su situación económica les impide pagar una vivienda en la que vivir. Según las estadísticas, la ocupación ilegal de viviendas ha aumentado significativamente en los últimos años, algo que no resulta sorprendente, ya que es una noticia frecuente en los medios de comunicación. Ante esta situación, que genera gran preocupación, es fundamental analizar desde un enfoque jurídico las razones de su ocurrencia y las garantías que ofrece nuestro marco legal para proteger la propiedad.

A lo largo del estudio analizaremos la ocupación ilegal tanto en España como en el marco Europeo, y comprobaremos los diferentes métodos que los propietarios de las viviendas pueden emplear para recuperarlas, ya que hasta el momento se han encontrado ocupadas de forma ilegítima. Se puede abordar generalmente por la vía civil, aunque en algunas ocasiones nos apoyaremos en la vía penal y

veremos casos que han sido relevantes para nuestros tribunales en este sentido.

2. MOVIMIENTO OKUPA. ANÁLISIS.

2.1 Contexto histórico

El movimiento okupa, es un movimiento social que surgió en la década de los años 60 en el marco de Europa Occidental. Apoya la “okupación” de viviendas o locales deshabitados generalmente, de forma temporal o permanente, con el fin de utilizarlos como morada, centros con fines sociales o lugar de reuniones entre otros.

El objetivo principal es denunciar las dificultades económicas que afecta gran parte de la población, especialmente a los más jóvenes o en edad de emancipación para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna.

Un okupa es aquella persona que reside en una vivienda o edificio sin el consentimiento del propietario.

En España comenzó en 1980, durante la Transición y cobró especial importancia hasta finales de la década de los 90. Ha evolucionado adaptándose a los cambios económicos y sociales que han tenido lugar en nuestro país. Nació por motivos diferentes a los de los demás países europeos, ya que su despegue coincide con el fin de la dictadura franquista, especialmente en aquella época eran grupos minoritarios compuestos principalmente por jóvenes que estaban en contra del servicio militar obligatorio.

Primera fase 1980-1995:

En las ciudades principales del país empezó a extender el movimiento okupa y ya no solo en viviendas, sino también con otros fines como conciertos, debates y charlas entre otros. El objetivo era protestar

sobre sus ideologías o pensamientos. Se caracteriza por un movimiento político revolucionario de la extrema izquierda. Esta etapa llega a su fin con la redacción del artículo 245.2 del Código Penal que dice “El que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de multa de tres a seis meses”

1

Segunda fase 1995-2000: los okupas ponían resistencia frente a los cuerpos y fuerzas de seguridad del Estado y comienza a preocupar a las autoridades políticas y legales. Debido al aumento de este movimiento, en 1998 se aprueba el nuevo Código Penal, lo que provoca que se sancione con penas de cárcel, y ya no con multas. Este giro político se destinó a perseguir estos giros sociales alternativos. Los okupas se integran en el debate público y se dan los primeros enfrentamientos con las fuerzas y cuerpos de seguridad, por lo que los enfrentamientos urbanos muy lejos de cesar van en aumento.

Uno de los acontecimientos más importantes se da el 28 de Octubre de 1996, cuando se consigue desalojar el cine Princesa de Barcelona, dejando 48 detenidos y 15 heridos. Los medios comienzan a prestar interés sobre este movimiento. En esta etapa se llegan a registrar 130 ocupaciones y solo 100 desalojos.

Tercera fase 2001-2006: con la llegada de internet, los okupas empiezan a crear foros y otras plataformas en las redes para tener apoyo los unos de los otros. Pasados unos años, la acción policial

¹ https://es.wikipedia.org/wiki/Movimiento_okupa

https://www.elconfidencial.com/alma-corazon-vida/2023-05-12/movimiento-okupa-espana-social-sociedad-historia_3628410/

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

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2022-11317>

continúa enfrentando dichas situaciones, aunque los okupas no se atemorizan, ya que los juzgados imponen penas más leves de lo que la ley exigía y los juicios y condenas se demoran durante años.

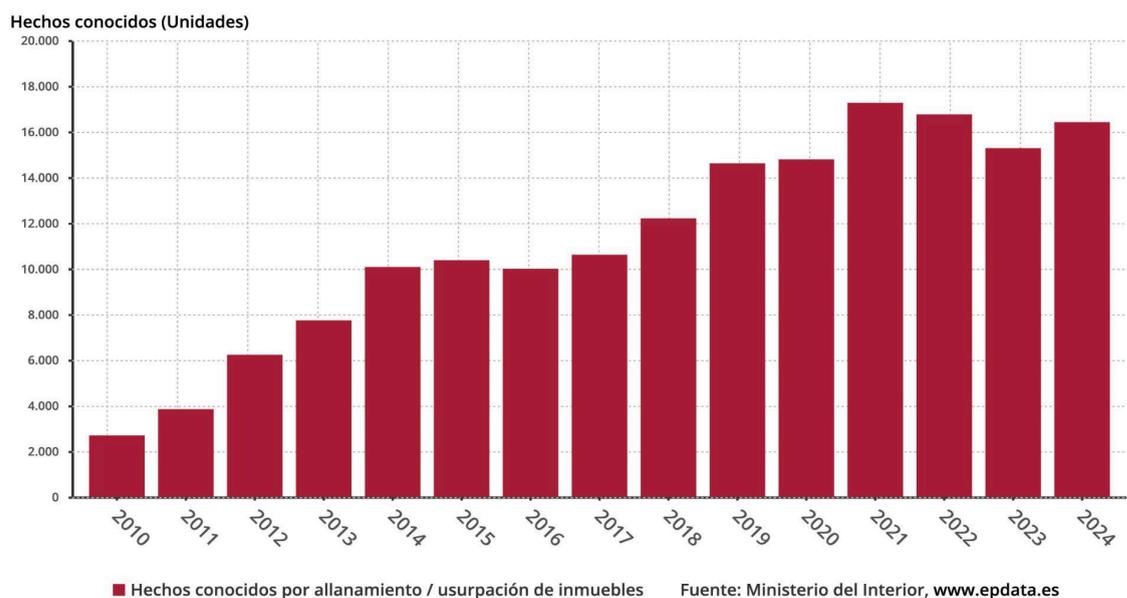
Como fin de esta etapa, se dan las negociaciones entre el okupa y el propietario o incluso las autoridades, con el fin de mejorar la convivencia u obtener algún beneficio, como podía ser la entrega de una cantidad de dinero por parte del propietario al okupa para que desaloje la vivienda.

En la actualidad, tras la crisis financiera de 2008, este movimiento ha ido aumentando y haciéndose ver en los medios de comunicación. Se debe a las dificultades económicas y sociales que experimenta la sociedad española.

Tras la pandemia de 2020, llega la nueva Ley 3/2022, de 24 de mayo, en la que se establecen medidas de lucha contra la ocupación de las viviendas, agilizando los procesos para que los propietarios puedan recuperar su vivienda lo antes posible.

2.2 Evolución mediante gráficos estadísticos

Evolución del número de denuncias por 'okupación' ilegal de inmuebles en España



Los datos han sido extraídos del Ministerio del Interior, www.epdata.es.
Representan las denuncias presentadas a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado español durante el período 2010 a 2024. Aunque no representan el total de viviendas ocupadas, nos proporciona información con la que podemos comprobar de forma visual el incremento del movimiento ocupa en los últimos años.

Las denuncias por okupaciones de vivienda han aumentado un 7,4% en 2024, con 16.426 hechos conocidos por las Fuerzas de Seguridad incluyendo tanto los delitos más habituales de usurpación de vivienda como los más graves de allanamiento. Cataluña se mantiene a la cabeza, al registrar 7.009 casos, lo que representa el 42% del total.

2



Este gráfico ha sido extraído del Ministerio del Interior, www.epdata.es.
Como se ha mencionado anteriormente, se puede observar en el gráfico durante 2023-2024 que Cataluña es la ciudad con el mayor número de ocupaciones, más casos que la suma de la Comunidad de Madrid, Andalucía

²<https://www.epdata.es/evolucion-numero-denuncias-ocupacion-ilegal-inmuebles-espana/26206f81-205c-40f8-83a5-967d81c9815f?accion=1>
<https://www.epdata.es/datos/denuncias-okupacion-graficos/560>

y la cuarta región más poblada, la Comunidad Valenciana. En esta última comunidad autónoma hubo en 2024 un total de 1.767 denuncias +7,7%. Este dato se debe a que gran cantidad de españoles tienen una segunda residencia vacacional en Cataluña, lo cual es habitual no solo en dicho territorio sino en toda la zona costera de nuestro país.

Estas tienen un atractivo particular entre los okupas que muestran una mayor predisposición para invadir viviendas que habitualmente están desocupadas.

<https://www.20minutos.es/noticia/5685011/0/okupaciones-repuntan-siete-por-ciento-2024-espana-cataluna-a-la-cabeza-mas-7000/>

2.3. Distinción entre “Okupar” y “Ocupar”

La acción llevada a cabo es la misma en ambos casos; la inhabilitación de su capacidad de residencia o la privación de la posesión de su inmueble.

Pero es cierto que entre estos dos términos hay diferencias.

Okupar con “k” es considerado un movimiento protagonizado por grupos sociales que buscan protestar frente a las fuerzas políticas del Estado por las dificultades que existen para optar a la compra o alquiler de una vivienda digna, y frenar el número de personas que se encuentran viviendo en la calle. La RAE lo define como “tomar una vivienda o un local deshabitados e instalarse en ellos sin el consentimiento de su propietario”

Dentro de este concepto se encuentra la “inquiokupación” este término está formado por inquilino y okupación, es una práctica que consiste en alquilar una vivienda con la intención de que más tarde no se paguen las cuotas y pase a ser okupada.

El inquilino firma un contrato de alquiler legal con el propietario, paga dos o tres meses de renta y, luego, deja intencionadamente de pagar. De esta manera, el okupa puede acceder a la vivienda legalmente, sin tener que recurrir a la violencia como deterioro de elementos, asalto, etc. No se produce

allanamiento de morada, ya que el contrato de alquiler reconoce que la vivienda alquilada es la morada de esa persona.

Por otro lado, ocupar con “c” es una derivación del concepto anteriormente descrito.

Situación en la que una persona o grupo de personas se ven en situación de calle y optan por ocupar una vivienda desocupada, su situación es urgente, pero los métodos a emplear no pueden ser llamativos, ni emplear violencia, ya que no buscan crear una protesta sino tener un hogar en el que vivir.

La finalidad de la ocupación es meramente personal, ya que en ocasiones han sido desahuciados de otras viviendas en las que no han podido hacer frente al pago de las cuotas.

³A pesar de que los motivos entre okupa y ocupa son diferentes, provocan en la población una situación tensa y de malestar general, y requieren de medidas más estrictas para solucionar o evitar que se de.

2.4. Protección constitucional del derecho a la propiedad. Análisis de los artículos 33 y 47 de la Constitución Española.

Cuando la violación de los derechos establecidos en el artículo 33 de la Constitución Española conlleve también una transgresión de los derechos reconocidos en diversos tratados internacionales de derechos humanos serán aplicables los mecanismos internacionales de denuncia y protección previstos para salvaguardar dichos derechos humanos. En términos generales, para acceder a estos mecanismos internacionales de denuncia y protección, será necesario haber agotado previamente la vía judicial interna.

Artículo 33 de la CE:

- Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.
- La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.

³ <https://www.wolorent.com/blog/la-inquiokupacion-la-manera-legal-de-okupar-una-vivienda>
<https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=33&tipo=2#:~:text=Art%C3%ADculo%033&text=Nadie%20podr%C3%A1%20ser%20privado%20de,lo%20dispuesto%20por%20las%20leyes.>

- Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

El derecho a la propiedad privada y a la herencia recogido en el artículo 33 de la Constitución Española goza de las siguientes medidas de protección, establecidas por la propia Constitución:

Cabe el recurso de inconstitucionalidad contra las Leyes y disposiciones normativas con fuerza de ley que vulneren el derecho a la propiedad privada y a la herencia recogido en el artículo 33 de la Constitución Española (artículo 53.1 y artículo 161.1.a) de la Constitución Española.

El Defensor del Pueblo se encuentra designado, en virtud de lo establecido en el artículo 54 de la Constitución Española, como alto comisionado de las Cortes Generales para la defensa de los derechos recogidos en el Título I de la Constitución, encuadrándose el artículo 33 de la Constitución dentro del mencionado Título I.

Sólo por ley, que en todo caso deberá respetar el contenido esencial del derecho a la propiedad privada y a la herencia recogido en el artículo 33 de la Constitución Española, podrá regularse el ejercicio de este derecho fundamental (art. 53.1 de la Constitución Española).

Se prohíbe la adopción de Decretos-Leyes que afecten al derecho a la propiedad privada y a la herencia recogido en el artículo 33 de la Constitución Española (al igual que a cualquier otro derecho, deber o libertad recogida en el Título I de la Constitución), aun en los supuestos de extraordinaria y urgente necesidad en los que, para la regulación de otras materias, sí resulta procedente recurrir a los Decretos-leyes (art. 86.1 de la Constitución Española).

El artículo 33 de la Constitución Española (al igual que ocurre con los demás preceptos del Capítulo II del Título I de la Constitución) vincula directamente a las Administraciones Públicas (sin necesidad de mediación del legislador ordinario ni de desarrollo normativo alguno), tal y como se desprende de la STC 80/1982.

Artículo 47 CE:

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Derecho fundamental a la vivienda:

El artículo 47 reconoce explícitamente el derecho de todos los españoles a acceder a una vivienda digna y adecuada. Es uno de los derechos sociales que, si bien no está expresamente reconocido como un derecho fundamental, forma parte de la política social y económica de la Constitución. Esto implica que el acceso a una vivienda no es un derecho absoluto, sino que debe ser garantizado dentro de los límites de los recursos disponibles y las políticas públicas del Estado.

El rol del Estado en la garantía del derecho:

El artículo establece que la Administración tiene la obligación de promover las condiciones necesarias para que este derecho sea efectivo.

4

A pesar de las medidas tomadas por las autoridades competentes, parecen no ser suficientes para paliar la okupación ilegal de viviendas, ya que en

⁴ <https://www.derechoshumanos.net/constitucion/articulo33CE.htm>
<https://www.derechoshumanos.net/constitucion/articulo47CE.htm>
<https://www.conceptosjuridicos.com/codigo-civil-articulo-446/>

ocasiones el objetivo principal es la protesta por las dificultades para acceder a una vivienda digna.

3. DIFERENCIA ENTRE LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD COMO DERECHOS REALES

Es cierto que propiedad y posesión son dos términos que están estrechamente relacionados, ya que en muchas ocasiones la figura del poseedor y del beneficiario que lo disfruta coincide. También es posible ser el propietario de un bien y no contar con su posesión.

La posesión y la propiedad son dos conceptos clave en el derecho civil y se refieren a distintos derechos reales sobre un bien.

3.1. La posesión

El poseedor de una cosa tiene el derecho a disfrutarlo y a conservarlo, pero siempre con el conocimiento de que debe ser devuelto a su legítimo dueño en las condiciones pactadas.

Un claro ejemplo se da cuando arrendamos una vivienda o local, disfrutamos de él durante el tiempo que dura el contrato de arrendamiento, así como lo conservamos, y llegado el momento de la finalización del contrato el dueño recupera su posesión.

Se encuentra regulada entre los artículos 446 al 466 del Código Civil.

“Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen.”

Art 446 cc

Puede adquirirse de diversas formas como la ocupación, tradicional etc y está protegida por la ley de una manera más limitada que la propiedad, si los derechos del propietario no son respetados se le debe restituir.

Dentro de la posesión hay diferentes tipos como son:

Posesión natural y posesión civil (art. 430 del Código Civil).

Posesión en concepto de dueño y posesión en concepto distinto de dueño (art. 432 del Código Civil).

Posesión mediata y posesión inmediata (art. 432 del Código Civil).

Posesión por ejercicio propio y posesión por medio de otro o en nombre ajeno (art. 431 del Código Civil).

Posesión de buena fe y posesión de mala fe (art. 433 del Código Civil).

Posesión viciosa, posesión no viciosa y posesión tolerada (art. 442 de Código Civil)

¿Cómo se reclama la posesión?

Está protegido por la ley, aunque no sea un derecho tan fuerte como la propiedad.

En caso de que se vea perjudicada o nos priven de ella podemos actuar para recuperarla.

El procedimiento es llamado "Interdicto posesorio", será el medio a través del que podamos lograr que nos la devuelvan o se restituya, una vez probado que nos pertenece la posesión. Se trata de procedimientos judiciales rápidos que permiten recuperar o evitar que se vea alterada la posesión. Más ágiles y sencillos que los juicios ordinarios, consiguiendo una respuesta inmediata para evitar conflictos o el avance de estos. Dejan a un lado la propiedad, es decir, no se tiene en cuenta quién es el propietario, defiende la posesión que se pretende restituir o se ha visto perjudicada.

Para poder utilizar esta figura legal se deben dar una serie de condiciones:

- Es indispensable acreditar la posesión del bien al momento de producirse la perturbación o el acto de desposesión.
- Asimismo, deberá probarse el hecho perturbador o despojante, evidenciando la afectación sufrida en el ejercicio de la posesión.
- La acción deberá ejercitarse dentro del plazo de un año contado a partir de la fecha en que tuvo lugar la perturbación o desposesión.

3.1.1. Diferencia entre Ius Possessionis e Ius Possidendi

· La posesión como hecho (ius possessionis) constituye un derecho subjetivo derivado de la situación fáctica de posesión, con independencia del modo en que el sujeto haya accedido a dicha condición. Su finalidad principal es salvaguardar el derecho a continuar poseyendo, garantizando la estabilidad del statu quo posesorio.

Por lo que Ius Possessionis significa “el derecho basado en el hecho de la posesión misma”, es decir, se refiere a que alguien posee una cosa aunque no tenga derecho legal sobre ella. Constituye la posesión fáctica “yo poseo”

En los supuestos de ocupación no consentida de inmuebles comúnmente conocidos como "okupaciones", pueden darse circunstancias en las que el legítimo poseedor resulte despojado, perturbado o inquietado en su posesión por parte de terceros. No obstante, dicho sujeto continúa ostentando el ius possessionis, dado que éste puede subsistir incluso sin contacto físico o directo con el bien, siempre que subsistan los elementos constitutivos de la posesión.

Este derecho posesorio se conserva durante el plazo legal de un año, computado desde el momento en que se produjo el acto de desposesión u ocupación del inmueble. Lo anterior implica que la posesión como hecho no se extingue de manera inmediata con la pérdida de la tenencia material del bien. Sin embargo, transcurrido dicho plazo anual sin ejercitar las acciones correspondientes, el titular originario podría ver extinguido su ius possessionis, generando una situación jurídica que favorece a los ocupantes, quienes eventualmente podrían adquirir la condición de poseedores de hecho.

A pesar de ello, con el fin de evitar consecuencias jurídicas injustas o desproporcionadas, en estos escenarios prevalece el ius possidendi del titular del derecho real, como manifestación del vínculo jurídico que lo legitima a poseer.

Por ejemplo, si un señor ostenta la posesión material de un inmueble ubicado en la periferia, sin ningún título que acredite un derecho real o personal sobre el bien. En virtud del principio de protección de la posesión del Código Civil, su situación fáctica de poseedor le confiere la facultad de interponer acciones posesorias frente a terceros, incluso contra el titular que figura en el registro, siempre que se base en medidas legales.

· La posesión como derecho (ius possidendi) es la facultad que tiene una persona para poseer un bien y disfrutar de él en virtud de un derecho real. Este derecho suele derivar de figuras jurídicas como la propiedad, el usufructo, el uso, o el derecho de superficie, entre otros.

Así, en el caso de la adquisición de un bien inmueble, el comprador ostenta el ius possidendi por el solo hecho de adquirir el derecho de propiedad, lo que le confiere, de pleno derecho, la facultad de poseer y gozar del bien, aun cuando no lo haya detentado materialmente en un primer momento.

Ius Possidendi significa “el derecho a poseer una cosa”, es decir, se refiere a que una persona tiene un título legal o derecho que le permite poseer. Así, el propietario de un inmueble aunque no lo habite en el momento tendrá el derecho a recuperarlo si es ocupado por terceros. Surge de un derecho real o personal.

Tiene una posición jurídica “tengo derecho a poseer”

Además no requiere que la persona posea de hecho, solo que disponga de un título o derecho jurídico que le otorgue facultad para poseer. A través de este derecho puede reclamar la restitución si ha sido desposeída.

Por ejemplo, la señora X es titular registral de un inmueble, conservando el ius possidendi en calidad de propietaria, conforme se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad. Aun cuando el inmueble se encuentre desocupado por terceros sin su consentimiento, su derecho de dominio le permite ejercer acciones legales tendentes a recuperar la posesión.

3.2. La propiedad

A diferencia de la posesión, la propiedad es un derecho subjetivo que recae sobre el patrimonio de las personas.⁵

Se entiende por propiedad el derecho que tiene una persona sobre una cosa o un animal, para gozar y disponer de ellos, sin más limitaciones que las que establece la ley. Artículo 33 de la Constitución española y el artículo 348 del Código Civil español.

El derecho de propiedad otorga al titular una facultad inmediata y directa sobre los bienes de su pertenencia. Se trata de un derecho real, sujeto a las disposiciones normativas que lo regulan. Su ejercicio no debe vulnerar los derechos de terceros ni contravenir las restricciones impuestas por la ley. Se caracteriza por ser el derecho más amplio y pleno de los posibles que puedan concurrir sobre la cosa, ya que abarca todas las facultades que nos podamos imaginar, siempre y cuando estas no aparezcan prohibidas por la ley.

Dentro de las características encontramos la totalidad de usos, servicios o utilidades inherentes al bien que se posee, permite separar las facultades de la propiedad, estableciendo diferencias entre cada una de ellas, es posible establecer limitaciones a la propiedad, pero cuando estas dejan de existir, el derecho recobra su carácter de generalidad, es un derecho que se otorga a quien le corresponde de manera exclusiva, por tanto, no permite la intervención de terceros, impide el goce por parte de otras personas, y además no está limitado en el tiempo, existe con carácter permanente y se hereda.

Se puede adquirir por diversas vías como lo son la herencia, por usucapión, compraventa, donación o subasta pública.

⁵ <https://www.iberley.es/temas/clases-posesion-60199>
<https://blog.hernandez-vilches.com/derecho-civil/propiedad-vs-posesion/>

Artículo 349 CC; establece que nadie podrá ser privado de su propiedad. Únicamente podría hacerlo una autoridad competente, por una causa justificada de utilidad pública, y en ese caso el propietario recibirá la indemnización que corresponda. Si esto no ocurre, los jueces amparan a la persona que ha sido expropiada, y le restituirán la posesión de su propiedad. Entre las condiciones que establece la ley relativas al derecho de propiedad, debe tenerse en cuenta que en el artículo 350 del Código Civil se indica que el propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que se encuentra debajo de ella.

Desde un punto de vista estricto se conoce a la propiedad con el nombre de dominio, para poder acotar este término, es necesario que la persona que pretenda la propiedad de un bien lo haga con vocación de permanencia en el tiempo, ya que es considerado un derecho duradero.

Por tanto habrá derecho de propiedad siempre que exista físicamente un bien, si bien es cierto que el dominio puede quedar delimitado temporalmente, además se requiere una existencia no condicionada, es decir, el bien no puede estar condicionado por otros bienes que tengan la misma causa.

4. LA OCUPACIÓN EN EL ÁMBITO CIVIL

4.1. La ocupación y la propiedad

La ocupación se define como el acto por el cual una persona se apodera de una cosa mueble sin dueño, con la intención de hacerla suya, adquiriendo así el dominio. Se regula a través del artículo 609 del Código Civil como una forma natural de adquirir la propiedad.

Se caracteriza por proceder de forma general sobre bienes inmuebles, requerir que la cosa no tenga dueño por origen o abandono, ser una forma de

adquisición originaria ya que no deriva del derecho de otra persona y se basa en un acto voluntario y material.

Para que la ocupación produzca la adquisición de la propiedad, deben cumplirse ciertos requisitos. En primer lugar, se necesita que el sujeto ejerza algún tipo de control o posesión sobre la cosa, aunque en ciertos casos puede prescindirse de la posesión física, siendo suficiente demostrar que se tiene la titularidad. En segundo lugar, resulta llamativo que no se exige capacidad de obrar, por lo que incluso menores o personas judicialmente incapacitadas pueden adquirir por ocupación. Finalmente, es indispensable que el bien carezca de propietario, ya sea porque nunca lo ha tenido (*res nullius*) o porque fue abandonado voluntariamente (*res derelictae*).

Sin embargo, a través de la ocupación sólo puede adquirirse la propiedad de bienes muebles, nunca inmuebles. Relacionado con los bienes inmuebles debemos tener en cuenta el concepto de bienes vacantes o mostrenco, el primero es definido como “aquellos bienes inmuebles que no tienen dueño conocido, como tierras, construcciones, en fin, cualquier bien inmueble o finca raíz” y en segundo lugar “aquellos bienes muebles que tampoco tienen dueño conocido, como un televisor, un vehículo, etc”.

Según el artículo 17.1 LPAP, cualquier bien inmueble que no tenga dueño pasará a formar parte de la Administración General del Estado, de modo que como los bienes inmuebles nunca van a ser cosas abandonadas ni *res nullius* nadie puede adquirirlos por ocupación; en el mismo momento en que quedan vacantes pasan a ser automáticamente propiedad del Estado por lo previsto en esta ley.

Por otro lado, el apartado 2 del artículo 17 de la LPAP dispone que la adquisición de estos bienes se llevará a cabo de forma automática por disposición legal, sin que sea necesario ningún acto o manifestación expresa por parte de la Administración General del Estado.

Lo cual significa que si estamos ante inmuebles sin dueño, la Administración los podrá adquirir de manera automática sin necesidad de que medie por su parte algún tipo de acto o declaración. Se deduce que el Estado adquiere estos bienes por el ministerio de la Ley y no por ocupación.

Además si vamos al artículo 17 de LPAP, en concreto los apartados 3 y 4, podemos observar que la Administración puede tomar posesión de los bienes adquiridos por vía administrativa siempre y cuando no estén siendo poseídos por nadie a título de dueño, ya que en caso de que exista una persona en concepto de dueño, la Administración tendrá que llevar a cabo las acciones necesarias ante los órganos de la jurisdicción civil.

6

En conclusión, el Estado adquiere la propiedad de aquellos inmuebles que se encuentran vacíos y sin dueño de manera inmediata y no a través de la ocupación. Y al ser bienes patrimoniales pasan a formar parte del Estado, es decir, adquieren un carácter privado, y dejan de ser de dominio público.

4.2. Vías jurídicas que permiten al propietario recuperar la posesión

Cuando un propietario pierde la posesión de su bien de forma ilegítima, el ordenamiento jurídico le ofrece varias vías legales para recuperarla.

En este apartado nos centraremos en los mecanismos previstos en el ordenamiento civil para la protección de la posesión y de la propiedad. Como es sabido, el principal perjudicado en los supuestos de ocupación ilegal de inmuebles es, por regla general, el titular del derecho de propiedad.

Con el fin de ofrecer tutela a las personas afectadas por este tipo de situaciones, el legislador ha establecido determinados instrumentos procesales en la Ley de Enjuiciamiento Civil, concebidos como vías

⁶ <https://www.conceptosjuridicos.com/propiedad/>

procesales de tramitación relativamente ágil para obtener la protección jurisdiccional correspondiente.

Dichos mecanismos se regulan, de forma específica, en el artículo 250 de la LEC, y constituyen los procedimientos que serán objeto de análisis en los apartados siguientes.

4.2.1. Juicio de desahucio por precario

El artículo 250.1. 2º LEC es el encargado de regular el juicio de desahucio por precario y en él se indica que *“Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, 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”*

El precario es definido como una figura jurídica elaborada por la jurisprudencia en la que se da una situación en la que una persona ocupa o utiliza un bien ajeno, normalmente inmueble, sin pagar renta ni tener título jurídico válido, ya sea porque nunca ha obtenido la posesión de ese bien o porque habiéndose tenido, la ha perdido. Comprende cualquier supuesto en el que una persona detenta la posesión de bienes que pertenecen a un tercero, sin ostentar título legítimo que le confiera derecho a dicha posesión.

Para que exista la situación de precario tienen que darse varios elementos necesarios, por una parte que el sujeto goce de la posesión del bien inmueble o el disfrute del mismo. En segundo lugar, es necesario que aquel no haya abonado ninguna renta o precio sobre el bien. Por último, que la titularidad de poseer el respectivo bien no esté acreditada.

En este sentido, conviene preguntarnos ¿Qué abarca realmente el concepto de precario?

Para poder responder debemos diferenciar diferentes situaciones que se pueden dar:

1. Posesión Tolerada: aquella situación en la que el precarista accede al uso y disfrute de un inmueble sin título jurídico alguno que ampare dicha posesión, y sin haber mediado contrato expreso con el titular del dominio, pero contando con la tácita aquiescencia o consentimiento del propietario.

Esta posesión se caracteriza por su naturaleza revocable ad nutum, es decir, puede ser retirada en cualquier momento por la mera voluntad del titular del bien, al no existir vínculo contractual que obligue a mantenerla.

2. Posesión sin título: nos encontramos ante multitud de supuestos en los que un sujeto accede al bien inmueble, sin título alguno y sin consentimiento por parte del propietario de la vivienda.

Dentro de esta heterogeneidad de situaciones, se puede establecer una distinción fundamental en función de un elemento clave: la existencia o no de consentimiento por parte del propietario.

Por un lado, se encuentra el supuesto de la llamada posesión tolerada, comúnmente calificada como precario, en el cual el ocupante accede al inmueble y permanece en él sin contraprestación económica y sin un título jurídico formalizado, pero con el beneplácito expreso o tácito del titular del dominio. Esta tolerancia del propietario no implica la existencia de un contrato, pero sí una autorización inicial, aunque revocable en cualquier momento, para permanecer en el inmueble. Se trata de una posesión que, si bien es legítima en su origen por haber sido consentida, no se encuentra protegida jurídicamente en cuanto el propietario decide revocar su consentimiento.

Por otro lado, nos encontramos con la posesión sin título y sin consentimiento, también denominada ocupación ilegítima o posesión sin causa, en la que el sujeto se introduce y mantiene en el bien inmueble sin autorización previa ni posterior del propietario. Este tipo de ocupación se produce, por tanto, al margen de cualquier tolerancia o consentimiento, y se califica jurídicamente como una intromisión ilegítima en la posesión ajena,

que puede incluso derivar en responsabilidades penales (por ejemplo, en casos de delito de usurpación previsto en el artículo 245 del Código Penal).

Ambos supuestos, la posesión tolerada y la posesión sin consentimiento, han generado un notable impacto en la práctica judicial, debido al incremento de casos relacionados con viviendas ocupadas. No obstante, parte de la doctrina, entre la que destacan autores como Pablo Izquierdo Blanco y Joan Picó i Junoy, ha propuesto una clasificación más matizada. Estos autores distinguen, además, una tercera categoría: la posesión concedida, que se situaría entre la tolerancia informal del precario y la ocupación estrictamente ilegítima. En esta figura, el acceso y permanencia en el inmueble se basan en una cesión inicial claramente definida por parte del propietario, aunque carente de forma contractual estricta, y en ocasiones con una expectativa de regularización futura, que finalmente no se materializa.

Durante un tiempo, la acción de desahucio por precario (prevista en el artículo 250.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil) fue utilizada de manera indistinta tanto para obtener la restitución posesoria frente a precaristas como frente a ocupantes sin título. Sin embargo, en la actualidad se ha producido una especialización procesal, reservándose dicha acción preferentemente para supuestos de precario, mientras que para los denominados “okupas” o ocupantes ilegítimos, se ha articulado un procedimiento específico, introducido mediante la Ley 5/2018, que permite una tutela posesoria más ágil y efectiva frente a este fenómeno social y jurídico de creciente relevancia.

En relación con la legitimación procesal en el procedimiento de desahucio por precario, el artículo 250.1.2º LEC atribuye la legitimación activa al propietario del inmueble, al usufructuario, o a cualquier persona que ostente un derecho legítimo a poseer la finca, como podría ser un arrendatario con título vigente. Estas personas están facultadas para solicitar judicialmente la recuperación de la posesión cuando ésta ha sido atribuida a un tercero sin base legal ni contractual.

Por su parte, la legitimación pasiva recae sobre aquellos ocupantes del inmueble que carecen de título jurídico habilitante, y que, además, no satisfacen renta ni contraprestación alguna por su uso, elementos característicos del precario. No obstante, en la práctica, la creciente proliferación de ocupaciones ilegales ha planteado dificultades añadidas, como la imposibilidad de identificar a los sujetos que habitan el inmueble. Ante esta problemática, el ordenamiento jurídico ha previsto una solución procesal práctica: la posibilidad de formular la demanda contra “ignorados ocupantes”, figura que permite dirigir la acción contra aquellos cuya identidad resulta desconocida, garantizando así que la acción judicial no quede frustrada por el simple hecho de no poder individualizar al demandado.

Esta medida ha sido acogida favorablemente por la jurisprudencia, ya que equilibra el derecho a la tutela judicial efectiva del propietario o poseedor legítimo con las garantías procesales del ocupante, a quien, una vez notificada la demanda, se le otorga la oportunidad de comparecer y ejercer su defensa. En definitiva, se trata de un mecanismo que refuerza la seguridad jurídica y protege el legítimo ejercicio del derecho de propiedad, especialmente frente a situaciones de ocupación sin título, cada vez más frecuentes en el contexto social actual.

Basándonos en la jurisprudencia existen en nuestro país, destaca la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 8ª) de 05\07\2017 que establece que “para la admisión a trámite de la demanda en el proceso civil, no es necesaria la identificación del demandado con su nombre y apellidos”

Una vez interpuesta la demanda y admitida a trámite, los ocupantes del inmueble deberán proceder al desalojo del mismo dentro de un plazo de 10 días contados desde la notificación de la resolución judicial. En caso de que no cumplan con dicha orden, se perderá la eficacia de la fecha establecida

para el lanzamiento, y se procederá a la determinación de una nueva fecha para la ejecución del desahucio.

El juicio de desahucio por precario, regulado por la legislación procesal vigente, se ha consolidado como uno de los mecanismos más frecuentemente utilizados en el ámbito del derecho civil para hacer frente a situaciones de ocupación ilegal de bienes inmuebles, permitiendo a los propietarios recuperar la posesión de sus propiedades de manera ágil y eficaz.

4.2.2. Juicio de protección de los derechos reales inscritos frente a aquellos que se opongan o perturben los mismos

El juicio de protección de los derechos reales inscritos es un mecanismo procesal contemplado en el ordenamiento jurídico español, que tiene como finalidad garantizar la eficacia y la protección de los derechos reales inscritos en los registros públicos, como el Registro de la Propiedad, frente a aquellos actos o conductas que perturben o se opongan a los mismos.

Actualmente se encuentra regulado en el art. 250.1. 7º LEC, y el art. 41 LH.

El artículo 250.1.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene como objetivo primordial facultar al titular de un derecho real sobre una vivienda, cuyo derecho haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad, para que pueda interponer una demanda en contra de aquellas personas que se opongan a su derecho o que perturben el ejercicio de la posesión de su bien.

En este contexto, el supuesto más común es el de los ocupantes ilegales de la vivienda. Es relevante subrayar que, conforme al precepto mencionado, no es necesario contar con ningún título adicional que acredite de manera específica la oposición o perturbación del derecho, sino que basta con que el titular del derecho inscrito en el Registro de la Propiedad pueda demostrar su condición de propietario registral. Esto implica que la acción procesal tiene por finalidad la recuperación de la posesión del inmueble, ya que permite al

⁷ <https://mundojuridico.info/perturbacion-de-los-derechos-reales-inscritos-en-el-registro/>

titular hacer valer su titularidad registral por encima de otras situaciones de hecho, como es la posesión física que pueden ostentar los ocupantes ilegales. De esta manera, el propietario no requiere más prueba que la correspondiente inscripción registral de su derecho real.

El mecanismo previsto por el artículo 250.1.7º LEC se articula bajo el principio de que la titularidad inscrita en el Registro de la Propiedad goza de una presunción iuris tantum de legitimidad, es decir, se presume que el titular del derecho inscrito es efectivamente el propietario y tiene el derecho de disponer de la cosa de acuerdo con la naturaleza de su derecho real. En este sentido, el precepto establece que el propietario podrá, sin necesidad de presentar otro tipo de documentación que acredite su derecho sobre el bien, interponer la correspondiente demanda frente a quienes ocupen la vivienda de forma ilegítima.

La legitimación procesal, en este caso, deriva directamente de la inscripción registral, y no se requiere otro medio probatorio para acreditar la titularidad y la pertenencia del bien, lo cual simplifica el procedimiento para la recuperación de la posesión del inmueble.

Por otro lado, el artículo 41 de la Ley Hipotecaria establece que para poder ejercer las acciones recuperatorias de la posesión, es necesario referirse a la legitimación registral, la cual está regulada en el artículo 38 de la misma Ley. En este sentido, el artículo 38 LH dispone que los derechos reales que se encuentren debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad se presumen existentes y pertenecientes a su titular en la forma determinada por el asiento registral correspondiente. Esta presunción de titularidad tiene efectos legales plenos, por lo que quien ostente la inscripción del dominio o de cualquier otro derecho real sobre un inmueble también se considera como poseedor legítimo del mismo.

En otras palabras, una vez que un derecho real sobre un inmueble se ha inscrito en el Registro, no se requiere prueba adicional de la propiedad o posesión de ese bien, ya que dicha condición se asume por el simple hecho de la inscripción.

Este sistema registral se sustenta en la confianza pública y en la seguridad jurídica que otorgan los registros públicos. De este modo, la inscripción en el Registro de la Propiedad garantiza la titularidad y la posesión del bien, y cualquier acto en contrario, como la ocupación ilegal de un inmueble, se considera una perturbación del derecho del titular inscrito, que tiene la facultad de recurrir a las vías judiciales para recuperar la posesión sin necesidad de probar la existencia del derecho más allá de la constancia registral.

Por lo tanto, el propietario inscrito en el Registro de la Propiedad tiene el derecho de interponer la demanda pertinente para la recuperación de su bien inmueble frente a aquellos que se encuentren ocupándolo de manera ilegal. Este derecho procesal no exige la presentación de otro título que acredite la titularidad, dado que dicha titularidad ha sido determinada previamente a través de la inscripción en el Registro, el cual, como ya se ha mencionado, goza de presunción iuris tantum. Esta presunción puede ser fácilmente verificada mediante la expedición de una nota simple registral, lo que facilita y agiliza la demostración del derecho del propietario en los procedimientos judiciales.

En consecuencia, la normativa establece un sistema eficiente para la protección de la propiedad registral, al permitir que el titular de un derecho inscrito en el Registro de la Propiedad pueda ejercer sus derechos sobre el inmueble sin necesidad de recurrir a pruebas adicionales más allá de la legitimación derivada de la inscripción. Este mecanismo garantiza que el propietario pueda recuperar la posesión de su bien en situaciones de perturbación o usurpación por parte de ocupantes ilegales, fortaleciendo así la

seguridad jurídica y el respeto a la titularidad registral en el ámbito inmobiliario.

4.2.3. La acción de tutela sumaria de la posesión

Popularmente conocido como interdictos, que tienen como fin inmediato la protección de una determinada situación posesoria.

La regulación de la protección sumaria de la posesión en los artículos 441 y 446 del Código Civil.

El fundamento jurídico esencial de esta protección se encuentra en el artículo 446 del Código Civil, el cual consagra el principio según el cual ningún sujeto puede ser privado de la posesión de un bien inmueble sino mediante el ejercicio de las acciones legales correspondientes. Esta norma establece una tutela posesoria inmediata y directa en favor del poseedor, independientemente del título que ostente, frente a cualquier perturbación o desposesión ilegítima, especialmente cuando dicha perturbación se produce mediante el uso de la fuerza o coacción.

En consecuencia, el precepto tiene como finalidad preservar el orden público posesoriamente considerado, evitando que los conflictos por la tenencia o posesión de los bienes se resuelvan por la vía de hecho. Así, se erige como una garantía para la estabilidad de la situación posesoria y para la conservación de la paz social, al impedir que se recurra a actos de violencia para alterar el estado posesorio de un inmueble. Se trata, en definitiva, de una manifestación del principio de autotutela prohibida, conforme al cual la defensa de los derechos debe canalizarse exclusivamente a través de los cauces jurisdiccionales establecidos, asegurando de este modo la seguridad jurídica en las relaciones de hecho relativas a la posesión.

La acción de tutela sumaria de la posesión se encuentra regulada en el art. 250.1. 4º LEC: “Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, 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.”

Se recoge lo que comúnmente se denominaba interdicto de retener y volver a obtener la posesión. La nueva regulación ha concluido con características distintivas que permiten diferenciarse de los antiguos interdictos.

La acción de tutela sumaria de la posesión se configura como un instrumento procesal destinado a salvaguardar y restituir la posesión de un bien inmueble en aquellos supuestos en los que esta ha sido ilegítimamente perturbada o pérdida, como sucede en los casos de ocupación no consentida por terceros en particular, los conocidos como “okupas”. Dicha acción tiene por objeto permitir que el poseedor afectado recupere de forma ágil y eficaz la posesión indebidamente arrebatada o perturbada, preservando así el orden jurídico y evitando la autotutela.

En este contexto, es importante señalar que quien ejercita esta acción posesoria no está obligado a acreditar su derecho a poseer (*ius possidendi*), sino únicamente el hecho material de la posesión (*ius possessionis*) que ostentaba al momento de la perturbación o del despojo. Esto implica que el legislador otorga protección a la simple situación posesoria, con independencia del título o causa que la origine, resultando irrelevante si dicha posesión se ejerce en calidad de propietario, usufructuario, arrendatario, comodatario u otro concepto, o si se trata de una posesión natural o civil. Lo que se tutela, en definitiva, es la paz posesorio y la estabilidad en el ejercicio de hechos posesorios legítimos, con el fin de garantizar que cualquier alteración del status quo posesivo se lleve a cabo por las vías legales y no mediante actos de fuerza o coacción.

Para entender el proceso, tenemos que conocer quién ostenta la legitimación. Por un lado la legitimación activa le compete a cualquier poseedor de un bien inmueble sin necesidad de que este acredite la titularidad real que tiene sobre

el mismo. Por otro lado, la pasiva la ostentan aquellos sujetos que se oponen o perturban la posesión, es decir, los ocupantes.

Un problema que encontramos sobre la acción de tutela sumaria de la posesión es el plazo de caducidad que está establecido en 1 año, en el artículo 439.1 LEC.

Para adentrarnos en esta cuestión tenemos que conocer qué ocurre si en el plazo de 1 año el propietario de la vivienda no ejerce la acción de tutela sumaria y si es así, si significa que pierde el derecho a recuperar su vivienda.

Según algunos magistrados como Ignacio Sancho Gargallo, supone un desequilibrio, ya que el plazo es un factor clave. Esto es así porque consideran que “aquel que es despojado en contra de su voluntad mantiene la posesión espiritual como derecho a seguir poseyendo durante el plazo de un año”. Una vez transcurra dicho plazo, tendrá la posibilidad de acudir a cualquier otro procedimiento declarativo.

En conclusión, para que tenga éxito la acción de tutela sumaria de posesión tienen que concurrir una serie de requisitos, entre ellos:

1. Legitimación activa, válida y acreditada
2. Legitimación pasiva, válida y acreditada
3. Animus spoliandi, esto es, ánimo por parte del demandado de despojar la posesión.
4. Que se cumpla el plazo de caducidad establecido en el art. 439.1 LEC

Por tanto, si se dan todos los requisitos mencionados y expuestos con anterioridad, se podrá instar la acción de tutela sumaria de posesión

⁸ <https://www.iberley.es/temas/la-accion-tutela-sumaria-posesion-68055>

4.3 La Ley 5/2018 de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000 de 7 de enero en relación a la ocupación ilegal de viviendas. El denominado “desahucio express”

Ante la multitud de ocupaciones ilegales y ante la ineficacia de las vías civiles para desalojar los bienes inmuebles con efectividad, se llevó a cabo la redacción de la actual Ley 5/2018, de modificación de la Ley 1/2000 de 7 de enero en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

En su Exposición de Motivos se manifiesta que la finalidad de la misma es dotar a la vía civil de los mecanismos legales más veraces que permitan la defensa de los derechos de los titulares legítimos que se vean privados de forma ilegal y sin su consentimiento de la posesión de su vivienda.

Si bien es cierto que la legislación vigente nos permite acudir a la vía penal, esta no es la más adecuada, ya que la misma no puede dotarnos de una solución genérica, si no que solo acredita una solución desde el punto de vista del Derecho penal.

Por tanto se intentó buscar mecanismos más rápidos que permitieran una solución mucho más eficaz y ágil sin necesidad de acudir a la vía penal.

La Ley 5/2018, de 11 de junio, surge como una respuesta legislativa ante el creciente fenómeno de la ocupación ilegal de viviendas en España, con el objetivo de proporcionar una herramienta jurídica ágil y eficaz que permita a los legítimos titulares recuperar la posesión de sus inmuebles de manera rápida, sin necesidad de acudir a largos procesos declarativos. Esta norma introduce importantes modificaciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil, especialmente en los artículos 250.1.4º, 441, y 444, dando lugar al procedimiento conocido como “desahucio exprés”.

El objetivo de esta reforma es permitir que tanto personas físicas como entidades sin ánimo de lucro y entidades públicas que sean legítimos poseedores de un inmueble ya sea por ser propietarios, usufructuarios,

arrendatarios u otros titulares de derechos reales o personales puedan recuperar de forma inmediata la posesión de una vivienda que haya sido ocupada sin su consentimiento. No obstante, quedan excluidas las personas jurídicas con ánimo de lucro, que deben seguir el cauce ordinario.

El procedimiento se tramita a través del juicio verbal, conforme al artículo 250.1.4º LEC, por ser un supuesto de recuperación de la posesión.

Entre los aspectos más relevantes destacan:

Requerimiento a los ocupantes (art. 441.1 bis LEC): Una vez admitida la demanda, el juzgado requerirá a los ocupantes para que en un plazo de cinco días aporten un título que justifique su posesión. Si no presentan ningún título que legitime su permanencia, se dictará auto de lanzamiento sin necesidad de juicio.

No es necesaria la identificación de los ocupantes: La demanda puede interponerse contra “los desconocidos ocupantes” del inmueble, lo que facilita la acción en casos en que no se conoce la identidad de los ocupas.

Despacho de lanzamiento directo (art. 444.1 LEC): Si no se acredita título válido en el plazo establecido, el juzgado podrá ordenar directamente el lanzamiento, señalando fecha sin necesidad de celebrar vista ni de dictar sentencia.

Ejecución inmediata: El carácter sumario del procedimiento permite una recuperación más rápida del inmueble, evitando dilaciones indebidas que podrían consolidar situaciones de ocupación ilegítima.

Este procedimiento mantiene una naturaleza posesoria y sumaria, lo que implica que no prejuzga la titularidad del derecho sobre el inmueble ni impide que los ocupantes, si se consideran con derecho a la posesión, puedan ejercer acciones en un juicio declarativo posterior. Se trata, por tanto, de una

medida procesal orientada a restablecer el orden posesivo alterado, conforme a lo establecido en los artículos 446 y 460 del Código Civil.

La Ley 5/2018 ha supuesto una mejora significativa en la eficiencia del sistema judicial frente a los supuestos de ocupación ilegal, al agilizar la recuperación de inmuebles sin necesidad de largos litigios. Sin embargo, también ha sido objeto de críticas por parte de sectores que consideran que puede entrar en conflicto con derechos fundamentales, especialmente en situaciones de vulnerabilidad social. A pesar de ello, la norma establece la posibilidad de que los servicios sociales actúen cuando existan personas en situación de exclusión, intentando equilibrar el derecho a la propiedad con el principio de protección social.

4.4. Sentencia del Tribunal Constitucional número 32/2019 de 28 de febrero

Constituye un pronunciamiento clave en relación con el derecho a la tutela judicial efectiva en los procedimientos de desahucio por precario, especialmente en aquellos casos dirigidos contra ocupantes desconocidos de un inmueble. Esta resolución analiza si el procedimiento previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil vulnera o no los derechos fundamentales de los ocupantes que no figuran nominativamente en la demanda.

9

El Tribunal Constitucional, en su fallo, desestima el recurso de amparo y declara que no existe vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, al considerar que el procedimiento brinda garantías suficientes a los ocupantes, incluso cuando no han sido identificados previamente en la demanda.

Los principales argumentos jurídicos de la sentencia son los siguientes:

- Admisibilidad de la demanda contra ignorados ocupantes
- Garantía del derecho de defensa
- Notificación personal

⁹ <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-4447>

-Proporcionalidad y equilibrio de derechos

La sentencia establece como doctrina que la utilización de fórmulas genéricas en la demanda no vulnera por sí misma el derecho a la tutela judicial efectiva, siempre que se respete el derecho de defensa mediante una notificación válida del procedimiento que permita a los ocupantes intervenir en el proceso.

Este pronunciamiento constitucional refuerza la validez del procedimiento de desahucio frente a ocupantes ilegítimos no identificados, dotando de cobertura constitucional a las medidas introducidas por la Ley 5/2018, como el “desahucio exprés”. Se consolida así la posibilidad de recuperar la posesión de un inmueble sin necesidad de conocer la identidad de los ocupantes, siempre que se garantice la posibilidad real de defensa por parte de estos.

5. REFERENCIA A LA OCUPACIÓN EN EL ÁMBITO PENAL

5.1. El delito de usurpación de bienes inmuebles

¿En qué consiste el delito de usurpación de vivienda?

El delito de usurpación de vivienda está regulado en el artículo 245 del Código Penal “ Al que con violencia o intimidación en las personas ocupare una cosa inmueble o usurpare un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena, se le impondrá, además de las penas en que incurriere por las violencias ejercidas, la pena de prisión de uno a dos años, que se fijará teniendo en cuenta la utilidad obtenida y el daño causado”

“ . El que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de multa de tres a seis meses.”

Puede darse a través de dos conductas diferentes:

Usurpación con violencia o intimidación:

Consiste en ocupar un inmueble o usurpar un derecho real inmobiliario ajeno empleando violencia o intimidación. Esta conducta está recogida en el apartado 1 del artículo 245.

Ocupación sin autorización y sin violencia:

Se trata de ocupar, sin el permiso correspondiente, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o permanecer en ellos contra la voluntad de su propietario. Esta modalidad aparece en el apartado 2 y es conocida comúnmente como “okupación”. Este tipo de ocupación se considera un delito leve, también denominado delito leve de usurpación o delito leve de ocupación pacífica de bienes inmuebles.

Entre sus rasgos más característicos encontramos la ausencia de violencia o intimidación, el inmueble no es morada y tiene vocación de permanencia.

Es una figura que se encuentra tipificado en el código penal vigente desde el año 1995, anteriormente no estaba tipificada como delito.

¿Qué penas conlleva el delito de usurpación de vivienda?

Las penas que se aplican en estos casos son:

Usurpación con violencia o intimidación (artículo 245.1):

Pena de prisión de 1 a 2 años, dependiendo del beneficio obtenido y del daño causado. También se sumarán las penas correspondientes a las violencias ejercidas.

Ocupación pacífica (artículo 245.2): Pena de multa de 3 a 6 meses.¹⁰

El bien jurídico protegido

En el delito de usurpación de inmuebles, lo que se protege es el patrimonio o la propiedad privada. Esto es importante porque lo diferencia del delito de allanamiento de morada, donde el bien protegido es la inviolabilidad del domicilio. En la usurpación, el inmueble no tiene que ser necesariamente la

¹⁰ <https://www.dexiaabogados.com/blog/delito-usurpacion-vivienda/>

residencia habitual del afectado; por ejemplo, puede tratarse de una vivienda que se posea como inversión o para alquiler.

5.2 El allanamiento de morada

Existe delito de allanamiento de morada cuando alguien entra en un lugar habitado por otra persona en contra de la voluntad de esta, o bien cuando habiendo entrado con su consentimiento, permanece en el lugar contra su voluntad, tanto si se actúa con violencia o intimidación como si no.

Para que pueda ser apreciado el delito de allanamiento de morada, la vivienda no puede ser también la morada de quien comete la acción.

“El delito de allanamiento de morada es la entrada o permanencia en morada ajena, en contra de la voluntad del morador (es decir, la persona que reside habitualmente en un inmueble). Es importante destacar que este delito puede cometerse:

Por la entrada sin consentimiento en una morada ajena.

Por el mantenimiento en el interior contra la voluntad del titular”

También se entiende cometido el delito de allanamiento de morada cuando el lugar constituye el domicilio de una persona jurídica o privada, un despacho profesional o un local comercial, y los hechos se producen fuera de las horas de apertura al público.

El delito de allanamiento de morada puede ser un delito común, cuando es cometido por cualquier persona, o especial, cuando el sujeto activo es una autoridad o funcionario público, que actúa al margen de la ley.

D) ¿Dónde se regula?

El delito de allanamiento de morada está regulado en el artículo 202 del Código Penal, dentro del Título X del Libro II, que agrupa los delitos contra la intimidad, el derecho a la propia imagen y la inviolabilidad del domicilio. Esta

regulación protege uno de los derechos fundamentales relacionados con la privacidad y el respeto al hogar.

Además, el Código Penal contempla otros tipos relacionados en artículos consecutivos:

Artículo 203: Regula el allanamiento de domicilio de personas jurídicas, despachos o locales comerciales. Aquí la protección se extiende a espacios que, aunque no sean viviendas, tienen relevancia para la actividad profesional o empresarial.

Artículo 204: Sanciona el allanamiento cometido por autoridad o funcionario público en el ejercicio de sus funciones, lo que implica un agravante por abuso de poder.

E) Bien jurídico protegido

El bien jurídico protegido por este delito es la inviolabilidad del domicilio, un derecho esencial que garantiza la privacidad, seguridad y tranquilidad en el espacio donde una persona habita o reside habitualmente.

Este derecho está consagrado en el artículo 18.2 de la Constitución Española, que establece que el domicilio es inviolable y que no podrá efectuarse en él ninguna entrada o registro sin consentimiento del titular o resolución judicial.

La inviolabilidad del domicilio protege no solo el espacio físico, sino también el derecho a la intimidad personal y familiar, que se ve vulnerado cuando una persona entra o permanece en el domicilio sin permiso.

F) ¿En qué consiste el tipo básico del delito de allanamiento de morada?

El tipo básico del delito de allanamiento de morada está regulado en el artículo 202 del Código Penal y consiste en la entrada o permanencia en un domicilio ajeno sin el consentimiento del morador y en contra de su voluntad. Este delito protege un bien jurídico fundamental, la inviolabilidad del domicilio, que está estrechamente ligado al derecho a la intimidad y a la privacidad personal y familiar. La inviolabilidad del domicilio es un derecho protegido constitucionalmente en España, recogido en el artículo 18.2 de la Constitución, que garantiza que ninguna persona puede ser molestada o invadida en su hogar sin una autorización legal o el consentimiento expreso del titular del inmueble.

Para que se configure este delito, no es necesario que la entrada se realice mediante violencia o intimidación, basta con que el acceso o la permanencia se efectúe sin permiso y frente a la voluntad contraria del morador. De esta forma, la conducta típica se concreta en la invasión física del espacio íntimo y protegido de una persona, lo cual representa una vulneración grave de su esfera personal y familiar. Además, no es imprescindible que se cause un daño material o perjuicio económico para que exista el delito; la simple invasión del domicilio constituye por sí misma la infracción penal.

Es importante destacar que la protección del domicilio no solo se extiende a la vivienda habitual, sino que también abarca cualquier lugar donde la persona resida de manera estable o continuada, incluyendo segundas residencias o apartamentos que se utilicen como morada habitual. Por otro lado, la jurisprudencia ha aclarado que también se considera allanamiento de morada la permanencia en el domicilio sin autorización, aunque la entrada inicial se haya realizado con consentimiento, siempre que posteriormente se mantenga la ocupación en contra de la voluntad del titular.

Este delito se distingue claramente de otros relacionados, como el delito de usurpación, que protege la propiedad o posesión de un inmueble que no tiene por qué constituir la residencia habitual del propietario. En el allanamiento de morada, el bien jurídico protegido es específicamente la inviolabilidad del domicilio, y por tanto la violación de la privacidad y seguridad que supone la entrada no autorizada en la morada del afectado.

5.3. Análisis de la STS 6 de noviembre de 2020¹¹

En relación con la definición y alcance del concepto de “morada” en el delito de allanamiento de morada, resulta muy ilustrativa la Sentencia del Tribunal Supremo número 3620/2020, dictada el 6 de noviembre de 2020. En esta resolución, el acusado interpuso un recurso de casación cuestionando, entre otros aspectos, su condena por el delito de allanamiento de morada. Según los hechos probados, el acusado accedió al domicilio de la víctima en ausencia de ésta, sin que se haya determinado la forma exacta en que logró ingresar, con la intención de causarle la muerte.

El recurrente alegó tres motivos principales para no ser condenado por dicho delito: primero, que la vivienda en la que se produjeron los hechos no podía considerarse “morada” a efectos penales; segundo, que no existía prueba suficiente de que la víctima se opusiera a la entrada o permanencia del acusado; y tercero, que el delito de allanamiento debía quedar absorbido por otros delitos imputados en la misma causa.

El Tribunal Supremo desestimó estas alegaciones basándose en una valoración detallada de las circunstancias probatorias. En cuanto al primer argumento, se constató que la víctima residía en la vivienda, aunque no fuese propietaria, ya que el inmueble pertenecía a un amigo. El hecho de que la víctima se ausentara por la mañana y regresara por la noche, momento en que encontró al acusado dentro de la casa con intención delictiva, sirvió para

11

https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2020-4

confirmar que aquel lugar constituía su morada. De este modo, el Tribunal reafirma que la condición de morada no depende de la titularidad del inmueble, sino de su uso efectivo como residencia habitual o lugar de permanencia relevante para el afectado.

Respecto al segundo argumento, la Sala constató que la entrada y permanencia del acusado se produjo sin el consentimiento ni autorización de la víctima, lo que constituye el núcleo esencial del allanamiento de morada. A pesar de no haberse acreditado el modo de acceso, la puerta abierta al regreso de la víctima y la ausencia de consentimiento para la entrada refuerzan la idea de que la conducta encaja perfectamente en el tipo penal previsto en el artículo 202 del Código Penal.

En relación con la pretensión de que el allanamiento fuera absorbido por otros delitos, el Tribunal aclaró que esta postura es insostenible, dado que el allanamiento protege un bien jurídico distinto a la inviolabilidad del domicilio y puede existir de manera independiente, incluso sin la concurrencia de otros delitos. Por lo tanto, la concurrencia procesal de varios delitos no elimina la responsabilidad por el allanamiento.

Como consecuencia, el acusado fue condenado por varios delitos, incluyendo el allanamiento de morada, por haber irrumpido y permanecido en un domicilio ajeno sin autorización y contra la voluntad de su morador.

Para profundizar aún más, cabe citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de enero de 1994 (recurso 2153/1992), en la que se estableció que el delito de allanamiento de morada protege fundamentalmente la intimidad personal y familiar, no los derechos patrimoniales como la posesión o propiedad del inmueble. Esta sentencia resulta clave para diferenciar claramente el allanamiento de morada del delito de usurpación, pues mientras el primero resguarda la inviolabilidad del hogar y la privacidad de la persona, el segundo tutela la propiedad inmobiliaria.

Por lo tanto, a partir de esta doctrina consolidada, el concepto de morada debe entenderse de manera amplia, incluyendo no sólo el domicilio habitual, sino cualquier vivienda o espacio en que una persona desarrolle actividades cotidianas y en la que mantenga una estancia más o menos continuada, sea de forma permanente o temporal. Este criterio contribuye a una mejor protección del derecho constitucional a la inviolabilidad del domicilio en sus diversas manifestaciones.

5.4. Instrucción 1/2020 de 15 de septiembre de la Fiscalía General del Estado

Ante el creciente número de situaciones relacionadas con ocupaciones ilegales de bienes inmuebles, y la gran inquietud social que estas conductas están generando, la Fiscalía General del Estado emitió el 15 de septiembre de 2020 la Instrucción nº 1/2020. Esta normativa tiene como finalidad establecer pautas claras y uniformes para que los fiscales puedan actuar de manera efectiva en los casos de delitos relacionados con el allanamiento de morada y la usurpación de bienes inmuebles.

Distinción entre allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles

La Instrucción enfatiza la importancia de diferenciar adecuadamente entre dos delitos que, aunque relacionados, protegen bienes jurídicos distintos: por un lado, el delito de allanamiento de morada, que protege la inviolabilidad del domicilio y la intimidad personal; y por otro, el delito de usurpación de bienes inmuebles, que se centra en la defensa del patrimonio inmobiliario.

Criterios para la solicitud de medidas cautelares

Uno de los puntos centrales de la Instrucción es la regulación de las medidas cautelares que deben solicitarse en los procedimientos penales que se inicien por estos delitos. En particular, se establecen los criterios para la adopción de

medidas como el desalojo y la restitución del inmueble, siempre que la ocupación haya sido denunciada con anterioridad.

Para que el Fiscal pueda solicitar estas medidas cautelares con la mayor rapidez posible, es esencial contar con toda la información precisa y detallada sobre los hechos denunciados. En la práctica, lo habitual es que se interponga una denuncia en una comisaría de policía, donde se elabora un atestado. Este atestado debe contener todas las pruebas disponibles, con el objetivo no solo de describir los hechos, sino también de identificar a los presuntos responsables.

Si la documentación policial reúne elementos suficientes, el Fiscal podrá solicitar la medida cautelar de desalojo en ese mismo momento, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el apartado 3.3 de la Instrucción.

¹²

Fundamentación legal de la medida cautelar

La medida cautelar de desalojo se fundamenta principalmente en el artículo 13 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal (LECrim), que regula las diligencias preliminares para la investigación de delitos y la identificación de sus responsables. La jurisprudencia ha admitido la aplicación de este precepto en el contexto de delitos leves de usurpación inmobiliaria.

Procedimiento para la adopción de la medida cautelar

Es importante señalar que la adopción de esta medida cautelar siempre debe ser solicitada por el Ministerio Fiscal. Asimismo, en el atestado policial debe constar claramente la voluntad expresa de la persona que interpone la denuncia para que se solicite el desalojo de los ocupantes ilegales del inmueble.

¹² https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-11243

En aquellos casos en que el investigado no justifique su incomparecencia ante el juez, o no sea posible su citación o identificación, se podrá proceder a la adopción de la medida cautelar de manera "inaudita parte", es decir, sin necesidad de oír previamente a la parte afectada, con el fin de evitar dilaciones que puedan perjudicar la protección de los derechos del legítimo poseedor.

Requisitos para la adopción de la medida cautelar

Como cualquier medida cautelar, el desalojo requiere la concurrencia de ciertos presupuestos esenciales, que la Instrucción recoge de la siguiente manera:

Fumus boni iuris (apariencia del buen derecho): debe existir una indicación clara y razonable de que se ha cometido un delito de allanamiento o usurpación, basada en las pruebas recogidas.

Periculum in mora (peligro en la demora): debe demostrarse que la demora en la adopción de la medida puede causar un perjuicio irreparable o agravar el daño sufrido por el legítimo poseedor, justificando así la necesidad de una intervención rápida antes de que concluya el proceso penal.

Diferencias en la solicitud de la medida cautelar según el tipo de delito

La Instrucción también establece diferencias importantes entre los procedimientos para solicitar la medida cautelar en los casos de allanamiento de morada y en los de usurpación de bienes inmuebles.

En el delito de allanamiento de morada, la medida cautelar debe solicitarse tan pronto como existan indicios suficientes y razonables de la comisión del delito. No obstante, si se verifica que la posesión ilícita del inmueble se ha desarrollado con la tolerancia del legítimo morador, no se considerará que existe el requisito del "periculum in mora", por lo que no procede la medida cautelar.

En el caso del delito leve de usurpación pacífica de bienes inmuebles, la adopción de la medida cautelar estará condicionada a varios factores, entre los que destacan:

Que la persona afectada sea un individuo, una entidad pública o una organización sin ánimo de lucro de utilidad pública.

Que el inmueble en cuestión no esté en uso o no se espere su uso inmediato, por ejemplo, viviendas deshabitadas que no estén en proceso de venta o reforma. En estos casos, también se deben valorar otras circunstancias que puedan justificar la adopción de la medida.

Que la víctima sea una persona jurídica privada, siempre que se constate un riesgo efectivo de daño significativo para sus bienes jurídicos, especialmente cuando el inmueble no parezca estar en uso o a punto de ser utilizado.

En todas estas valoraciones, además de tener en cuenta los intereses del afectado, se debe considerar también el impacto sobre terceros que pudieran verse perjudicados por la ocupación.

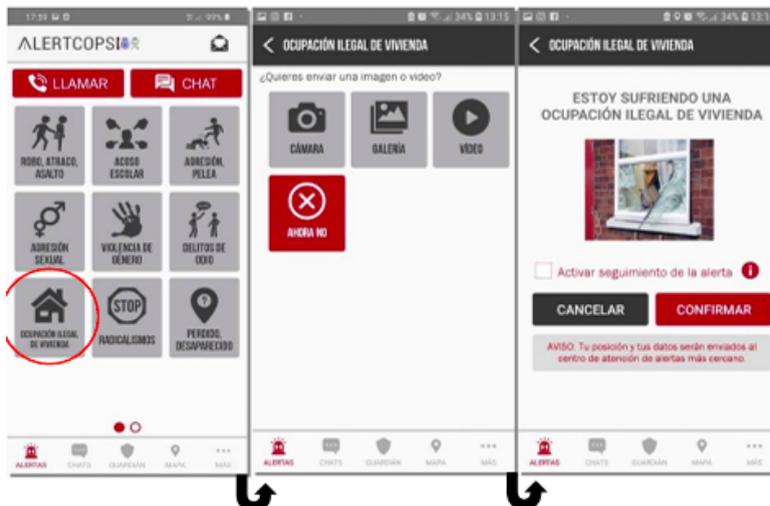
Protección de personas en situación vulnerable

Finalmente, la Instrucción prevé la posibilidad de que, en casos de especial vulnerabilidad de los ocupantes, se solicite paralelamente a la medida cautelar que los hechos sean comunicados a los Servicios Sociales correspondientes, con el objetivo de garantizar la protección adecuada de estas personas.

5.5 Alertcops; nuevas medidas contra la ocupación ilegal

Ante el incremento constante de ocupaciones ilegales de inmuebles, el Ministerio del Interior ha desarrollado una aplicación móvil destinada a facilitar

la denuncia rápida y efectiva de estas situaciones. Esta herramienta permite tanto a las víctimas como a cualquier testigo notificar de manera inmediata la ocupación ilegal de una vivienda.



Para realizar la denuncia, el usuario debe acceder a la aplicación y seleccionar el icono correspondiente a “ocupación ilegal de vivienda”. Además, se brinda la posibilidad de adjuntar pruebas visuales, tales como fotografías o vídeos, que acrediten el hecho denunciado. Una vez introducidos los datos pertinentes y confirmada la denuncia, la aplicación envía una alerta directa a la comisaría de policía responsable de la zona donde se encuentra el inmueble en cuestión.

A partir de ese momento, se activa el protocolo de actuación establecido por el Ministerio del Interior. En los casos de allanamiento de morada flagrante, el protocolo f¹³aculta a la Policía para proceder al desalojo inmediato, sin necesidad de esperar la autorización judicial. Este procedimiento tiene como objetivo garantizar una respuesta rápida y eficaz frente a estos delitos.

Además, la aplicación contempla la prestación de asesoramiento y apoyo a las víctimas por parte de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado

¹³ <https://alertcops.ses.mir.es/publico/alertcops/>

(FCSE), tomando en consideración toda la información y pruebas aportadas mediante la plataforma. Asimismo, la app incluye información útil y recomendaciones orientadas a guiar a los usuarios sobre cómo actuar ante estos episodios.

Para poder hacer uso de esta herramienta, es necesario registrarse facilitando datos personales como nombre, apellidos y número de teléfono. También se solicita autorización para el acceso a la ubicación del dispositivo y a las llamadas, con el fin de optimizar el seguimiento y la atención a las incidencias notificadas.

6. LA OKUPACIÓN EN PAÍSES DE LA UNIÓN EUROPEA

6.1 Políticas de la UE

Alemania

En el ordenamiento jurídico alemán, la ocupación ilegal de inmuebles se encuentra tipificada bajo la figura del “Hausfriedensbruch” o violación de la paz doméstica, regulada en el artículo 123 del Código Penal alemán (Strafgesetzbuch, StGB). Esta conducta delictiva protege el derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio, entendida como el espacio físico donde la persona reside o desarrolla su vida privada.

La legislación alemana contempla sanciones que van desde multas hasta penas privativas de libertad, generalmente de hasta un año de prisión. Sin embargo, en casos donde la ocupación se acompaña de violencia, resistencia activa o confrontación con las autoridades, las penas se agravan y se aplican con mayor severidad. La normativa alemana protege de forma estricta la propiedad privada, disponiendo mecanismos procesales expeditivos para el desalojo de los ocupantes ilegales, especialmente cuando la ocupación se produce de forma violenta o con oposición del legítimo titular.

Francia

En Francia, la ocupación ilegal de inmuebles se configura como el delito de “violation de domicile”, regulado en los artículos 226-4 y 322-1 del Código Penal francés. La legislación francesa distingue expresamente entre la ocupación de viviendas habitadas y no habitadas, siendo las primeras objeto de un régimen penal más riguroso debido a la mayor vulneración de la intimidad y seguridad de las personas.

Las penas aplicables incluyen prisión de hasta un año y multas que pueden alcanzar los 15.000 euros. Además, si la ocupación se realiza de forma organizada, por un grupo o con fines delictivos, las sanciones pueden incrementarse significativamente. La legislación francesa prevé procedimientos especiales que permiten al propietario solicitar el desalojo inmediato sin necesidad de intervención judicial, siempre que la denuncia se presente en un plazo máximo de 48 horas tras la ocupación, garantizando así una protección rápida y eficaz del derecho a la propiedad.

Italia

En Italia, la ocupación ilegal se sanciona conforme al artículo 633 del Código Penal, relativo a la “invasione di terreni o edifici”. Esta norma penal castiga tanto la invasión pacífica como la violenta de terrenos y edificaciones, haciendo especial énfasis en la protección del derecho de propiedad y la seguridad pública.

Las penas incluyen privación de libertad de uno a tres años, junto con multas que oscilan entre 103 y 1.032 euros. En los supuestos en que la ocupación se realice de manera colectiva o con fines lucrativos, las sanciones se incrementan notablemente. Italia ha experimentado problemas relacionados con movimientos de ocupación, similares a los del fenómeno “okupa” en España, por lo que ha desarrollado políticas y procedimientos legales que facilitan desalojos rápidos, particularmente cuando se demuestra que los ocupantes forman parte de estructuras organizadas o criminales.

Reino Unido

La regulación de la ocupación ilegal en el Reino Unido está recogida principalmente en el Criminal Law Act de 1977 y en la Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act de 2012. El ordenamiento británico diferencia entre la ocupación de propiedades residenciales y comerciales, estableciendo un régimen particularmente severo para los primeros.

Las penas previstas alcanzan hasta seis meses de prisión y multas sin límite establecido. En los casos de ocupación de viviendas residenciales, la legislación británica permite el desalojo inmediato, lo que convierte al sistema inglés en uno de los más ágiles en Europa para la resolución de este tipo de conflictos.

Países Bajos

En los Países Bajos, la figura del “kraken” (ocupación ilegal) ha sufrido importantes modificaciones legislativas desde 2010. Anteriormente, la ocupación de edificios deshabitados durante más de un año era parcialmente tolerada, pero la reforma legal penalizó la ocupación ilegal como delito.

Las sanciones comprenden penas privativas de libertad de hasta dos años y multas significativas. Las penas se agravan en caso de ocupación colectiva o con uso de violencia. Este cambio normativo respondió a una creciente preocupación social por la protección de la seguridad y los derechos de los propietarios, impulsando procedimientos más expeditivos para el desalojo y una mayor protección jurídica del inmueble.

Penas Aplicables en Casos de Usurpación

Usurpación Violenta

En la mayoría de los ordenamientos jurídicos europeos, la usurpación violenta de bienes inmuebles se califica como un delito grave, sujeto a penas

privativas de libertad que oscilan entre uno y cinco años, dependiendo de la gravedad y las circunstancias específicas del caso, tales como la utilización de armas, la participación colectiva o la afectación de viviendas habitadas.

14

En España, conforme al artículo 245 del Código Penal, la usurpación violenta puede implicar penas de prisión de uno a dos años. Sin embargo, la práctica judicial demuestra que en ausencia de violencia significativa o resistencia activa, las sanciones tienden a ser menos severas, pudiendo sustituirse por multas o penas menores.

Usurpación No Violenta

La usurpación no violenta, aunque sigue siendo considerada un ilícito penal, suele sancionarse con penas menos estrictas, frecuentemente multas o privación de libertad de corta duración. En España, se contempla como un delito leve, con multas que varían entre tres y seis meses. En otros países como Alemania o Francia, la legislación también prevé multas significativas, y en casos de reincidencia o prolongación del estado de ocupación, puede imponerse prisión.

6.2 La okupación y el futuro de la vivienda en Europa

La ocupación ilegal de inmuebles, conocida comúnmente como “okupación”, se ha consolidado como un fenómeno de creciente relevancia en Europa, afectando no solo el ámbito jurídico, sino también el social, económico y político. Este fenómeno pone en tensión el derecho fundamental a la propiedad privada, consagrado en múltiples ordenamientos jurídicos y en tratados internacionales, frente a la necesidad social de acceso a una vivienda digna, reconocida asimismo como un derecho humano fundamental por la Organización de las Naciones Unidas.

¹⁴ <https://desahucio.abogado/el-delito-de-okupacion-en-paises-europeos/>

El contexto económico europeo, marcado en las últimas décadas por crisis financieras, aumento de la desigualdad social y déficit en la oferta de vivienda asequible, ha favorecido el incremento de ocupaciones ilegales, especialmente en grandes ciudades y zonas urbanas con alta demanda habitacional. La escasez de vivienda accesible y el incremento de precios del alquiler generan un caldo de cultivo para que grupos vulnerables recurran a la ocupación como medida de emergencia habitacional.

Desde la perspectiva jurídica, los países de la Unión Europea mantienen enfoques diversos en la regulación y sanción de la ocupación ilegal. En general, la legislación penal sanciona la usurpación y el allanamiento de morada como delitos contra la propiedad, estableciendo penas que varían según la violencia empleada y el impacto social. No obstante, la diversidad normativa y la disparidad en la celeridad de los procedimientos de desalojo dificultan una respuesta homogénea al fenómeno en el ámbito europeo.

Además, los derechos fundamentales, tales como el derecho a la vivienda y la prohibición de desahucios sin alternativa habitacional, imponen límites a la actuación estatal y condicionan la formulación de políticas públicas eficaces.

La okupación desafía la concepción tradicional del derecho de propiedad, al introducir elementos de ocupación efectiva y posesión de hecho, que en ciertos sistemas jurídicos pueden dar lugar a prescripciones adquisitivas o a la generación de derechos derivados de la posesión prolongada. Este fenómeno genera debates doctrinales y jurisprudenciales acerca del equilibrio entre la protección del propietario y la realidad social de la ocupación.

Frente a este desafío, diversos Estados miembros han adoptado políticas orientadas a compatibilizar la protección del derecho a la propiedad con la garantía del derecho a la vivienda. Entre estas medidas destacan:

Procedimientos judiciales acelerados para desalojos, especialmente en casos de ocupación violenta o reiterada.

Programas de rehabilitación y reutilización de inmuebles deshabitados o en situación de abandono, destinados a ofrecer soluciones habitacionales a colectivos vulnerables.

Asistencia social y mediación para evitar conflictos y ofrecer alternativas¹⁵ habitacionales antes de proceder a desalojos forzosos.

Reformas legislativas orientadas a clarificar y endurecer las sanciones penales en casos de ocupación ilegal, buscando disuadir la práctica y proteger a los propietarios.

El futuro de la vivienda en Europa en relación con la ocupación ilegal plantea varios retos, entre ellos:

Armonización normativa: la necesidad de establecer criterios comunes que permitan una respuesta coordinada y efectiva a nivel europeo, respetando las particularidades nacionales y los derechos fundamentales.

Equilibrio entre derechos: encontrar un punto de equilibrio entre el derecho a la propiedad privada y el derecho a la vivienda, garantizando soluciones que no dejen desamparadas a las partes afectadas.

Innovación social: fomentar políticas integrales que contemplen no solo la sanción penal, sino también la prevención mediante políticas de vivienda asequible y programas sociales.

Participación ciudadana y sensibilización: involucrar a la sociedad civil en la construcción de soluciones y en la promoción del respeto a los derechos y deberes en materia de vivienda.

6.3 ¿Cómo podría la sociedad abordar el problema de la falta de vivienda sin recurrir a la criminalización de los okupas?

Para abordar el problema de la falta de vivienda sin recurrir a la criminalización de las personas que ocupan inmuebles, es necesario adoptar un enfoque integral que combine políticas públicas, intervención social y un reconocimiento efectivo del derecho a la vivienda. En primer lugar, resulta fundamental impulsar políticas públicas orientadas a garantizar el acceso a viviendas asequibles, lo que implica aumentar la inversión en vivienda social, fomentar la construcción de viviendas protegidas y establecer incentivos fiscales para promotores que desarrollen proyectos con precios accesibles. Asimismo, es imprescindible que las administraciones públicas impulsen la rehabilitación y el uso efectivo de viviendas vacías, mediante la implementación de medidas como la aplicación de impuestos a inmuebles desocupados y la creación de programas que faciliten el alquiler social de estas propiedades.

Además, en lugar de abordar la ocupación como un problema exclusivamente penal, se deben desarrollar programas de mediación y atención social que permitan resolver los conflictos entre propietarios y ocupantes, al tiempo que se brinda apoyo integral a las personas en situación de vulnerabilidad. Estos programas pueden incluir equipos especializados en mediación, así como servicios de acompañamiento que ofrecen acceso a empleo, formación y recursos básicos, evitando que las personas se vean obligadas a ocupar por falta de alternativas habitacionales. En paralelo, resulta esencial garantizar el derecho a la vivienda como un derecho fundamental reconocido jurídicamente, lo que debe traducirse en políticas que prioricen la prevención del desalojo sin alternativa y en la creación de mecanismos que aseguren soluciones habitacionales antes de proceder a cualquier desalojo.

Por otro lado, la sensibilización y la educación social juegan un papel relevante para modificar la percepción pública sobre la ocupación. La promoción de campañas informativas que expliquen las causas profundas del

fenómeno y desmonten estigmas contribuirá a fomentar un debate más constructivo y a promover la solidaridad social hacia las personas sin hogar o en riesgo de exclusión. Finalmente, es conveniente fomentar modelos innovadores de acceso a la vivienda, como la vivienda cooperativa y autogestionada, que permiten nuevas formas de acceso y gestión habitacional, apoyadas por políticas que faciliten el acceso a terrenos, financiación y el uso temporal de inmuebles para fines sociales.

16

7. CONCLUSIONES FINALES

La ocupación, entendida jurídicamente como la posesión de un inmueble por parte de quien carece de título legítimo para ello, tiene su origen en el denominado movimiento “okupa”. Este movimiento surgió con una clara reivindicación social: el derecho a una vivienda digna, llegando en sus inicios a utilizar métodos que podían incluir la violencia o la confrontación directa. Sin embargo, en la actualidad, la ocupación ha evolucionado y se realiza en la mayoría de los casos con el simple objetivo de disponer de un lugar para residir, sin que necesariamente se empleen conductas violentas, aunque es cierto que en algunos casos estas conductas siguen ocurriendo.

Desde una perspectiva jurídica, esta situación ha llevado a una clara diferenciación entre el derecho de propiedad y el derecho de posesión. Es decir, aunque una persona no sea titular del inmueble, puede encontrarse en posesión material del mismo. Esta distinción es fundamental para entender las herramientas legales con las que cuentan los propietarios para recuperar su propiedad. En este sentido, la jurisprudencia ha desarrollado la figura del “precario”, que se refiere a aquel que detenta la posesión de un bien sin contar con título alguno que lo legitime. Este concepto ha sido clave para dotar al ordenamiento jurídico español de instrumentos adecuados que protejan eficazmente al propietario frente a la ocupación ilegal.

¹⁶ <https://www.palomagestion.es/ocupacion-ilegal-reflexiones-y-solidaridad/>

En el ámbito del derecho civil, existen diversas acciones procesales que el propietario puede interponer para recuperar la posesión de su inmueble, todas ellas recogidas en el artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC). Estas acciones buscan, en definitiva, garantizar que el propietario recupere el control efectivo sobre su bien.

En primer lugar, destaca el juicio de desahucio por precario (artículo 250.1. 2º LEC), que constituye el procedimiento más empleado en la práctica contra la ocupación ilegal. A través de este mecanismo, el propietario, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer la finca, puede solicitar al juez la recuperación de la posesión plena de un inmueble, ya sea urbano o rústico, que ha sido ocupado sin consentimiento.

Otra vía relevante es el juicio de protección de los derechos reales inscritos (artículo 250.1. 7º LEC, en relación con el artículo 41 de la Ley Hipotecaria). Esta acción permite al titular inscrito en el Registro de la Propiedad presentar una demanda frente a quienes se opongan o perturben su derecho real. Lo importante en este procedimiento es que no es necesario que el demandante pruebe la propiedad mediante otros documentos, pues basta con acreditar el asiento registral, lo que facilita la reclamación y acorta los plazos para la recuperación del inmueble.

Además, existe la acción de tutela sumaria de la posesión (artículo 250.1. 4º LEC), tradicionalmente conocida como el interdicto de retener y recobrar la posesión. Esta acción tiene como objetivo proteger la posesión en sí misma, sin entrar a valorar la propiedad, permitiendo al poseedor legítimo recuperar la posesión cuando ésta ha sido perturbada o arrebatada. Un tema importante en torno a esta acción es el plazo de caducidad de un año previsto en el artículo 439.1 de la LEC. Según esta norma, el poseedor debe interponer esta acción dentro de ese plazo para poder beneficiarse de esta tutela rápida. Si se excede dicho plazo, el propietario aún podrá acudir a otros procedimientos para recuperar la posesión.

En complemento a estas acciones, la Ley 5/2018, de 11 de junio, modificó la Ley 1/2000 y añadió una herramienta procesal conocida popularmente como “desahucio express”. Este procedimiento permite la recuperación inmediata de la vivienda cuando el propietario ha sido privado de la misma sin su consentimiento, agilizando la protección frente a la ocupación ilegal y dotando al sistema jurídico de una respuesta más eficaz y rápida.

Dentro del ámbito de la ejecución, el artículo 704.2 de la LEC contempla la figura del lanzamiento por ocupación de terceras personas. Cuando, en una vivienda objeto de lanzamiento, se encuentran personas distintas del ejecutado, la ley exige que se les notifique para que en un plazo de diez días presenten los títulos que acrediten su derecho a permanecer. En caso de no aportar la documentación necesaria, el lanzamiento puede llevarse a cabo contra ellos, protegiendo así al propietario frente a ocupaciones no autorizadas.

Por otro lado, la ocupación ilegal también se contempla desde el ámbito penal. En concreto, los delitos de allanamiento de morada y usurpación están regulados en los artículos 245 y 202 del Código Penal. La diferencia entre ambos radica principalmente en la definición del concepto “morada”, que según la jurisprudencia, abarca no sólo el domicilio habitual, sino también los lugares donde una persona realiza actividades cotidianas y sus segundas residencias. Esta interpretación amplia facilita la protección penal de la vivienda como espacio íntimo y protegido frente a intrusiones ilegales.

En línea con esta interpretación, la Fiscalía General del Estado emitió la Instrucción 1/2020, dirigida a homogeneizar y agilizar la respuesta ante la creciente ocupación ilegal. Esta instrucción establece criterios claros para solicitar medidas cautelares en los procesos de allanamiento y usurpación, buscando una actuación más rápida y efectiva por parte de las fuerzas y cuerpos de seguridad.

En un contexto tecnológico, el Ministerio del Interior ha desarrollado la aplicación móvil Alertcops, que permite a víctimas y testigos denunciar la ocupación ilegal de manera inmediata, aportando incluso pruebas audiovisuales. Esta herramienta representa un avance importante en la lucha contra la ocupación ilegal, facilitando la comunicación directa con las autoridades y acelerando la intervención policial.

Finalmente, cabe destacar el papel de las empresas especializadas en desocupación, que se han consolidado como un recurso privado para la recuperación rápida de viviendas ocupadas. Estas empresas ofrecen métodos alternativos que complementan la vía judicial, especialmente cuando ésta se muestra lenta y burocrática. Aunque en ocasiones su legalidad ha sido cuestionada, estas entidades se encuentran reguladas por la Ley de Seguridad Privada, lo que legitima su actuación dentro del marco legal vigente.

8. BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA

ARNAU MOYA, F., Lecciones de derecho civil III. Derechos reales. Derecho inmobiliario registral, Publicacions de la Univesitat Jaume I, Castelló, 2020.

BASTANTE GRANELL, V., Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico- social de los sujetos «ocupa» y «ocupado». Revista de Derecho Patrimonial num.47/2018 Editorial Aranzadi, S.A.U. BIB 2018\13469

BAUCELLS I LLADÓS, J., La ocupación de inmuebles en el código penal de 1995. Tirant lo Blanch, Valencia, 1997.

BAYOD LÓPEZ, M.C. y SERRANO GARCÍA, J.A., Lecciones de derecho civil: persona y bienes, Kronos, Zaragoza, 2018.

COCA PAYERAS, M., Tanteo y retracto, función social de la propiedad y competencia autonómica, Studia Albornotiana, Bolonia, 1988.

FERNANDEZ GIL, C., Los procesos para el desalojo de los okupas y otras reformas de la ley de enjuiciamiento civil, Tecnos, Madrid, 2019.

GARCÍA ABURUZA. M. PAZ., Fenómeno “okupa”: perspectiva civil. Revista Aranzadi Doctrinal num.11/2020 Editorial Aranzadi, S.A.U. BIB 2020\37005

GÓMEZ IBARGUREN, P., El tratamiento del fenómeno “okupa” en el Derecho Español, Bosch, Sabadell (Barcelona), 2009.

HERNÁNDEZ GARCÍA, J., La protección constitucional de la vivienda y su proyección penal: especial referencia a los fenómenos okupa y mobbing inmobiliario. Cuadernos de Derecho Judicial. Volumen 10/05. Consejo General del Poder Judicial.

HERNÁNDEZ GIL, A., La propiedad privada y su función social en la Constitución, en Poder Judicial. Poder Judicial, N° 14, 1989, pp. 9-22.

IZQUIERDO BLANCO, P. Y PICÓ I JUNOY, J. El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas adaptada a 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, Bosch, Madrid, 2017.

JIMÉNEZ PARIS, J.M., La ocupación de inmuebles en el código penal español, Reus, Madrid, 2018.

SCHUMANN BARRAGÁN, G., El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la ley 5/2018, su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas. Trabajo publicado en Diario La Ley, núm. 9264, 21 de septiembre de 2018. ISSN: 1989- 6913.

VIADER CASTRO, C., Artículo sobre la okupación como problema legal y social, Hay Derecho, expansión, 10 de septiembre de 2020.

Webgrafía

https://es.wikipedia.org/wiki/Movimiento_okupa

<https://www.epdata.es/evolucion-numero-denuncias-ocupacion-ilegal-inmuebl-es-espana/26206f81-205c-40f8-83a5-967d81c9815f?accion=1>

<https://www.epdata.es/datos/denuncias-okupacion-graficos/560>

<https://dle.rae.es/okupar>

<https://www.wolorent.com/blog/la-inquiokupacion-la-manera-legal-de-okupar-una-vivienda>

<https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=33&ti-po=2#:~:text=Art%C3%ADculo%2033&text=Nadie%20podr%C3%A1%20ser%20privado%20de,lo%20dispuesto%20por%20las%20leyes.>

<https://www.derechoshumanos.net/constitucion/articulo33CE.htm>

<https://www.derechoshumanos.net/constitucion/articulo47CE.htm>

<https://www.conceptosjuridicos.com/codigo-civil-articulo-446/>

<https://www.iberley.es/temas/clases-posesion-60199>

<https://blog.hernandez-vilches.com/derecho-civil/propiedad-vs-posesion/>

<https://www.conceptosjuridicos.com/propiedad/>

<https://www.gerencie.com/bienes-vacantes-y-mostrencos.html>

<https://www.dexiaabogados.com/blog/delito-usurpacion-vivienda/>

<https://www.conceptosjuridicos.com/allanamiento-de-morada/>

https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2020-4

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-11243

<https://alertcops.ses.mir.es/publico/alertcops/>

<https://desahucio.abogado/el-delito-de-okupacion-en-paises-europeos/>

<https://es.euronews.com/my-europe/2025/03/26/como-se-puede-garantizar-el-acceso-a-una-vivienda-asequible-en-la-ue>

<https://www.palomagestion.es/ocupacion-ilegal-reflexiones-y-solidaridad/>

Jurisprudencia

Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia (Sec.1ª) de 7 de marzo de 2016, Nº de Resolución: 83/2016, ECLI:ES:APMU:2016:590.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona número 98/2016, de 17 de marzo. AC 2016/871.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sec.11), de 5 de diciembre de 2016, N° de Resolución: 494/2016, ECLI:ES:APM:2016:16165.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sec.8ª) de 5 de julio de 2017, N° de Resolución: 253/2017, ECLI:ES:APM:2017:3073A.

Sentencia del Tribunal Constitucional 32/2019, de 28 de febrero de 2019, ECLI:ES:TC:2019:32.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares núm. 142/2019 de 9 abril. AC 2019/675. Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona N° 580/2019, de 18 de octubre. ECLI:ES:APB:2019:9672A.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca (Sec.4ª) de 19 de junio de 2020 N° de Resolución: 266/2020, ECLI: ES:APIB:2020:1363.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sentencia civil) de 26 de octubre de 2020. N° de Resolución 817/2020, ECLI: ES:APB:2020:10118.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Penal) de 6 de noviembre de 2020, N° Resolución: 587/2020, ECLI: ES:TS:2020:3620.