



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

La ocupación ilegal de inmuebles

Presentado por:

Miguel Lebrato Tejedor

Tutelado por:

Blanca Sánchez-Calero Arribas

Valladolid, 19 de junio de 2024

RESUMEN

El presente trabajo tiene como objetivo examinar el “movimiento okupa” y cómo incide en la sociedad española, cuál es su presencia, la alarma social que se ha generado al respecto y analizar si verdaderamente la sensación de desprotección es justificada o no, de qué medios dispone el propietario para defender su propiedad o de qué medios dispone el legítimo poseedor para defender su derecho a poseer, en ambos casos frente a terceros que pretendan obstaculizar su disfrute. Para ello el trabajo se centrará sobre todo en una perspectiva civil, donde se encuentran la mayor parte de las herramientas y se darán ciertas pinceladas al ámbito penal, para analizar las consecuencias penales de la usurpación y del allanamiento de morada. Además se tratará de explicar el porqué de la sensación de desprotección y cuál es la causa de que las herramientas o instrumentos que pone a disposición del propietario el ordenamiento jurídico español den la sensación de no ser efectivas.

PALABRAS CLAVE

Okupas, usurpación, precario, desahucio, vivienda, propiedad, posesión, expulsión, morada, allanamiento, arrendamiento, precariedad, desamparo, legítimo.

ABSTRACT

The aim of this essay is to analyze the squatters movement how it impacts Spanish society, how big of a presence does it really have, the social anxiety it has generated and finally, to analyze if Spanish property owners and rightful tenders really lack legal protection to defend their property and the means at their disposal to defend it against third party infringement that wishes to hinder it in the Spanish legal framework. To this end, this paper will focus mainly on the civil perspective, where most of the means of defense are located and briefly touch on the criminal sphere to analyze the criminal consequences of usurpation and home invasion. Finally, it will seek to explain the reason or motives behind the sense of insecurity or lack of protection and the cause behind why the means given in the Spanish legal system seem to be ineffective.

KEY WORDS

Squatters, usurpation, precarious, eviction. Housing, property, possession, expulsion, dwelling, trespassing, lease, precariousness, legitimate, helplessness.

ABREVIATURAS

Art.: Artículo.

Arts.: Artículos.

CC.: Código Civil

CP: Código Penal.

CE: Constitución Española.

INE: Instituto Nacional de Estadística.

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil.

LH: Ley Hipotecaria.

RH: Reglamento Hipotecario.

Núm.: Número.

Ss.: Siguietes.

Pág.: Página.

PP.: Páginas.

Op. Cit.: Obra Citada.

SAP: Sentencia Audiencia Provincial.

STS: Sentencia Tribunal Supremo.

AP: Audiencia Provincial.

TS: Tribunal Supremo

TC: Tribunal Constitucional.

UE: Unión Europea.

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos.

ONAO: Organización Nacional de Afectados por la Okupación.

FGE: Fiscalía General del Estado.

CNP: Cuerpo Nacional de Policía.

FCSE: Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.

LPAP: Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

CGPJ: Consejo General del Poder Judicial.

1. ÍNDICE

2.	INTRODUCCIÓN.....	5
3.	ABORDAMIENTO DEL FENÓMENO «OKUPA».....	5
3.1.	DELIMITACIÓN CONCEPTUAL.....	5
3.2.	CONTRAPOSICIÓN DE DERECHOS CONSTITUCIONALES: DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA, DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y LA INVOLABILIDAD DEL DOMICILIO.....	9
4.	BREVE ANÁLISIS DE LA PERSPECTIVA PENAL DE LA OCUPACIÓN ILEGAL DE BIENES INMUEBLES.....	12
4.1.	ACTUACIÓN DEL MINISTERIO FISCAL: INSTRUCCIÓN N.º 1/2020 DE 15 DE SEPTIEMBRE DE LA FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO.	16
4.2.	INCIDENCIA DE OTROS TIPOS PENALES: LAS COACCIONES DEL ARTÍCULO 172 CÓDIGO PENAL Y OTROS TIPOS PENALES.	17
4.3.	MEDIDAS FRENTE A LA OCUPACIÓN: RECOMENDACIONES Y <i>ALERTCOPS</i>	19
5.	LA “OKUPACIÓN” EN EL ÁMBITO CIVIL.....	20
5.1.	DERECHOS CONTRAPUESTOS: POSESIÓN FRENTE A PROPIEDAD.....	20
5.1.1.	<i>Poseción: Ius possessionis frente al ius possidendi</i>	20
5.1.2.	<i>Propiedad</i>	26
5.1.3.	<i>Ocupación como forma de adquirir la posesión</i>	28
5.1.4.	<i>Ocupación como forma de adquirir la propiedad</i>	29
5.2.	VÍAS DE ACTUACIÓN FRENTE A LA OCUPACIÓN ILEGAL DE INMUEBLES.....	30
5.2.1.	<i>La reforma de la Ley 5/2018, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil y su incidencia el nuevo medio de defensa del propietario o legítimo poseedor frente a las “okupaciones”. El desahucio exprés.</i>	31
5.2.2.	<i>Juicio de desahucio por precario</i>	34
5.2.3.	<i>Análisis jurisprudencial: el problema de la expresión “cedida en precario”, análisis de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Guadalajara núm. 116/2019, de 28 de junio.</i>	37
5.2.4.	<i>Tutela sumaria de la posesión. Interdicto de recobrar la posesión.</i>	39
5.2.5.	<i>Juicio de protección de derechos reales inscritos frente a terceros que se opongan o perturben su disfrute. La acción real registral.</i>	41
5.2.6.	<i>Acción reivindicatoria</i>	48
5.2.7.	<i>Otras acciones típicas de protección y defensa del dominio: Acción declarativa y acción negatoria.</i> 51	
5.2.8.	<i>La efectividad de estas herramientas</i>	52
5.3.	ESPECIALIDADES EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS.	54
5.4.	IMPACTO DE LA LEY DE VIVIENDA.....	56
6.	CONCLUSIONES	59
7.	BIBLIOGRAFÍA	61

2. Introducción

La presente exposición pretende realizar un estudio de un fenómeno que asola a la población española y que genera una enorme alarma social entre los ciudadanos, estudiando, desde el punto de vista jurídico, sus caracteres, su naturaleza y las diferentes herramientas e instrumentos que prevé el ordenamiento jurídico español para proteger tanto al legítimo poseedor como al propietario que ve su derecho limitado o impedido por un tercero.

Lo cierto es que la ocupación no es un problema de alarmismo de la sociedad sino que los datos demuestran que es un problema creciente y que la sociedad tiene una sensación de desamparo total y de impotencia ante el miedo o riesgo de que se produzca una ocupación en sus viviendas. Por ello creo que es importante realizar un estudio de las diferentes medidas que existen y de las consecuencias que pueden tener las diferentes actuaciones que pueden llevar a cabo los propietarios.

Para realizar este estudio estará centrado sobre todo en el ámbito civil, pero se estudiarán también las respuestas penales, las particularidades que presentan los arrendamientos urbanos, el cómo ha influido la Ley de Vivienda, y se analizará un caso particular en que el titular busca que se desahucien a los okupas ejercitando una de las acciones más comunes en este ámbito.

3. Abordamiento del fenómeno «okupa».

3.1. Delimitación conceptual

El fenómeno de la ocupación ilegal de viviendas en España es un problema en aumento, tanto en el número, como en la alarma social que genera. Se trata de un problema que asola la sociedad española en su conjunto. Si bien, es cierto que no solo se trata de un único problema puesto que es necesario para enfrentarse a esta dificultad hacer una distinción entre el concepto de «ocupa» y «okupa» con «k».

La principal diferencia entre ambos conceptos radica en el motivo al que obedecen o su razón de ser, pues no pueden ser más diferentes ya que el primero responde a un problema real de acceso a la vivienda, es decir, a un estado de necesidad, mientras que, los «okupas»

usurpan viviendas por razones políticas como medio de denuncia del sistema liberal, democrático y capitalista en el que se desarrolla la sociedad occidental.

Para poder adecuadamente entender este movimiento calificado como antisistema¹ es necesario por tanto diferenciar entre los «ocupas» y «okupas» con «k» como señala BASTANTE GRANELL, pues no toda ocupación de una vivienda es igual y por tanto no toda ocupación recibe la misma respuesta por parte del Derecho.

Es necesario señalar antes de entrar en la diferenciación de ambos tipos que al igual que todo poseedor, el «ocupa» ostenta una legitimación que encuentra su origen en la apariencia dada por la posesión de la finca, es decir, su posesión se respalda en el *ius possessionis* no pudiendo ser privados de la posesión por medios diferentes a los previstos en la ley (generalmente vías de hecho) como señala el artículo 460 del Código Civil. Es aquí donde radica parte de la impotencia percibida por la sociedad no solo por la lentitud derivada del ejercicio de las acciones pertinentes que normalmente se retrasan en su ejecución, sino que además, los poseedores ilegítimos de las fincas, en virtud de la protección que les otorga la posesión de las viviendas, están legitimados para recurrir a la vía judicial frente a la intromisión ilegítima de terceros (incluso del propietario). Además, muchas veces, por desconocimiento de las herramientas que ostenta el legítimo tenedor o el propietario, se acude a procedimientos más lentos; también es cierto que acudiendo a la vía penal muchas veces ocurre que los usurpadores ocupan un inmueble deshabitado, constituyendo un delito de usurpación pacífica y no un allanamiento de morada por lo que el primero, al tratarse de un delito leve, está sancionado con penas de multa, lo que conlleva a una percepción de que no hay consecuencias, además de que la resolución de esta clase de asuntos tiende a dilatarse en el tiempo. Por otro lado, existe el problema de las conocidas como «*inquiokupaciones*» que se dan en aquellos casos en que el arrendatario, bien porque no puede o no quiere, deja de pagar la renta debida al arrendador y éste encuentra numerosas dificultades a la hora de desahuciar al ocupante².

¹ BASTANTE GRANELL, V., *Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupas» y «ocupados»*, Revista de Derecho Patrimonial, núm. 47, 2018.

² Noticia EL ECONOMISTA: «*Qué es la 'inquiokupación', la estrategia de los okupas que aparece en verano para apropiarse ilegalmente de una casa*»; Disponible en: <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12383820/07/23/que-es-la-inquiokupacion-la-estrategia-de-los-okupas-que-aparece-en-verano-para-apropriarse-ilegalmente-de-una-casa.html>.

Como se ha señalado anteriormente, la diferenciación entre «*ocupar*» y «*okupar*» con «*k*» proviene del motivo al que obedecen. En primer lugar, las ocupaciones de viviendas por los llamados «*ocupas*» obedecen a una necesidad económica o social, es decir, es una ocupación «*desnaturalizada de toda motivación ideológica y política*»³. Los niveles de precariedad que afectan a un sector creciente de la población es un problema conocido por la sociedad española en que aquellos que se ven afectados afrontan enormes dificultades para enfrentar el alza de los precios, el estancamiento de los salarios, así como el elevado nivel de desempleo. Es por estos problemas por los que determinadas personas que se ven envueltas en un estado de necesidad deciden ocupar viviendas vacías, si bien es cierto que esta necesidad no puede servir de justificación para lesionar el derecho a la propiedad privada de otros ciudadanos, sino que lo que se aprecia es una ausencia de actuación de los poderes públicos para hacer frente a esta alarmante crisis

Por el contrario, la «*okupación*» con «*k*» se fundamenta en un ánimo político. Es un movimiento social de origen inglés nacido en la década de los sesenta. Supone un pensamiento radical y reaccionario y contrario a la propiedad privada y modelo económico de libre mercado presente en las democracias desarrolladas. La Real Academia Española lo define como «*dicho de un movimiento radical: que propugna la ocupación de viviendas o locales deshabitados*».

Tal es así la idea trasgresora que pretende también transgredir la lengua al escribirlo con «*k*» que, si bien no supone un gran gesto, identifica su ideario de disconformidad con el sistema establecido.

En el fondo, el ideario del movimiento puede ser descrito además como «*asambleario y de autogestión*»⁴. Históricamente, en España tuvo una notoriedad importante en los primeros años de democracia lo que llevó a la tipificación de la conducta en el tipo de la usurpación (artículos 245 y ss. del CP) y que actualmente, encontró otro momento de fúelle con la crisis económica del año 2008 en que muchas personas fueron desahuciadas por no haber sido capaces de afrontar los pagos de su hipoteca o de su arrendamiento.

³ BASRANTE GRANELL, Op. Cit. P. 10

⁴ BASTANTE GRANELL, Op. Cit. P. 9

Así pues, estos sectores marginales pretenden reivindicar el derecho a una vivienda digna reconocido en la Constitución por lo que en forma de protesta ocupan inmuebles y viviendas vacías. Como se observa, no se trata de una necesidad de estas personas que en principio no tienen ellos mismos un problema de acceso a la vivienda sino de una forma de protesta que pretende llamar la atención al problema de la falta de acceso a una vivienda que afrontan ciertos sectores de la población, así como otras reivindicaciones de carácter extremista y antisistemas. Es necesario puntualizar que la práctica de estas reivindicaciones se tiende a llevar a cabo por medios violentos para conseguir el acceso a las mismas, lo cual no es una conducta justificable ni amparable en el Derecho. España continúa siendo un país en que la mayor parte de sus hogares, el 75,5%, son tenidos en propiedad (un porcentaje algo menor que en 2010) según el Instituto Nacional de Estadística⁵. Además, de los datos del Censo de Población y Viviendas para el año 2021 del INE se deduce que no es que falte vivienda o no la haya, pues demuestra que hay un elevado parque de vivienda desocupada, sino que la mayor parte de esta está situada en las zonas y regiones más despobladas⁶.

Para entender la magnitud actual del problema de la ocupación ilegal de inmuebles, el Institut Cerdà⁷ realizó un estudio en que actualizaba los datos del año 2016 en que se cifraban las ocupaciones en 87.600, y que si bien en 2.022 esa cifra se situó en 78.800 lo cual es una mejora, demuestra un problema de una magnitud verdaderamente considerable. En cuanto a las cifras, otras organizaciones como la Organización Nacional de Afectados por la Okupación (ONAO) cifraban las ocupaciones en el año 2022 en 120.000 a nivel nacional (la mayoría concentrándose en Cataluña). Este mismo estudio, señala un aumento de las llamadas «*iniquiocupaciones*» en que el arrendatario deja de pagar el arrendamiento de la vivienda y se niega a abandonar la misma. Esta es una situación que será objeto de análisis posteriormente pues es derivada de la pandemia de COVID-19 y que ha sido objeto de una Orden Ministerial que limita el lanzamiento de los ocupantes en estos casos.

A esta clase de ocupaciones hay que añadirles un derivado que ya no solo obedece a un ánimo político, sino también delictivo, en el que las ocupaciones de viviendas se llevan a cabo por bandas u organizaciones criminales que no las destinan como tal a su fin como vivienda, sino

⁵ INE, en adelante; Censo de Población y Viviendas para el año 2021 del INE: https://www.ine.es/prensa/kenso_2021_jun.pdf

⁶ De hecho, según el citado censo del año 2021 realizado por el INE, en aquellos municipios con poblaciones inferiores a los 100.000 habitantes se encuentran el 45% del parque de vivienda vacía.

⁷ Ocupación de la vivienda; Estudio del Institut Cerdà de 15 de noviembre de 2.023: <https://www.icerda.org/es/la-ocupacion-ilegal-de-viviendas-se-cifra-en-78-800-en-espana/>.

como centros de operaciones delictivos, son los conocidos «narco-pisos». En ellos se desarrolla una actividad criminal como es la plantación y distribución de sustancias prohibidas o bien la trata de seres humanos (normalmente mujeres y menores extranjeros) en todas sus vertientes como son la explotación sexual, laboral o delictiva.

Finalmente, es preciso hacer mención a las ocupaciones que de nuevo llevan a cabo organizaciones o bandas delictivas pero lo hacen con el fin de ocupar ilegalmente una vivienda para después arrendarla a un tercero (normalmente por un precio inferior al del mercado). Estas organizaciones normalmente acceden a las viviendas de forma violenta y suponen un aprovechamiento del estado de necesidad y de precariedad de las personas que contratan con ellas, pues estas bandas no tienen otro fin distinto que el de lucrarse.

3.2. Contraposición de derechos constitucionales: derecho a la propiedad privada, derecho a una vivienda digna y la inviolabilidad del domicilio.

En el momento en que tiene lugar una ocupación de una vivienda entran en conflicto una serie de derechos dignos de protección reconocidos en la Constitución. Cuando están en conflicto, hay algunos que son alegados por una u otra parte, la parte transgresora tiende a alegar el derecho a una vivienda digna reconocido en el artículo 47 de la Constitución y en esta línea para evitar su evicción por vías de hecho, el derecho a la inviolabilidad de su domicilio (el cuál ocupan ilegítimamente). En cambio, la parte que ve su vivienda okupada alega una vulneración clara del derecho a la propiedad privada reconocido de igual manera en el artículo 33 de la Constitución, así como en su caso, la vulneración del derecho a la inviolabilidad del domicilio en caso de que en éste se produzca la ocupación.

Un análisis del derecho a una vivienda digna permite delimitar conceptualmente el mismo para comprender a qué exactamente se refería el constituyente al recogerlo en la Norma Fundamental del Estado, así como el porqué de su ubicación.

En primer lugar, es preciso hacer mención de su reconocimiento internacional, pues es un derecho que se encuadra en diferentes normas de carácter internacional tales como en el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948⁸, el artículo 11.1

⁸ Art. 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 establece que «1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda (...)».

del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales⁹ así como en el ya referido artículo 47 de la Constitución de 1978 que establece que *«Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada»*.

Surge entonces la cuestión de qué se debe entender por «vivienda digna y adecuada». Utilizando una combinación de las definiciones contenidas en la Real Academia de la Lengua Española así como en la interpretación del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos en la Observación General nº4 del año 1991 podemos obtener el siguiente concepto de vivienda digna y adecuada: *«aquel espacio destinado y construido para ser habitado por una persona o grupo de personas, que resulte adecuado a las condiciones culturales y sociales del entorno y del lugar, habitable y de la que sus ocupantes puedan disponer de servicios adecuados al desarrollo de su vida personal y familiar, con seguridad jurídica en su tenencia y requisitos de acceso asequibles, conllevando unos gastos soportables para su mantenimiento»*¹⁰. En este sentido, es preciso añadir que la ubicación en el Capítulo Tercero de la Constitución implica que se encuentre dentro de las *«De los principios rectores de la política social y económica»* lo que conlleva a que no pueda ser objeto de recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional ni tampoco reclamado directamente ante los Tribunales pues se trata más bien de un mandato a la política legislativa del legislador.

Por otro lado, se encuentra en conflicto directo con el derecho a la propiedad privada recogido en el artículo 33 de la CE, así como reconocido en diversas normas internacionales como en la Declaración Universal de Derechos Humanos y el Convenio Europeo de Derechos Humanos.

El artículo 33 de la Constitución lo reconoce en los siguientes términos:

- «1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.*
- 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.*
- 3. 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.»*

⁹ El art. 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales establece que *«Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia»*.

¹⁰ JIMÉNEZ LÓPEZ, M.ª.N., *El ordenamiento jurídico español ante la ocupación ilícita de inmuebles: Derechos comprometidos y tutela procesal*, Thomson Reuters, Pamplona, 2022; Pp. 29.

Al igual que el derecho a una vivienda digna, no se configura como un derecho fundamental que pueda ser objeto de amparo ante el Tribunal Constitucional. Cabe señalar que al hablar de «propiedad privada» deducen diversos autores como JIMÉNEZ LÓPEZ que no se identifica con el concepto civil de propiedad en sentido estricto que es más bien referido al «derecho a un patrimonio» compuesto por bienes y derechos de diferente índole no referidos exclusivamente a bienes concretos, es decir se trata de *«el derecho del individuo a satisfacer su interés personal y su libertad a través de la obtención de un patrimonio propio»*¹¹

Finalmente, cuando una persona ve su casa ocupada se encuentra en la situación de que se ha lesionado, además, el derecho a la inviolabilidad del domicilio recogido en artículo 18.2 CE en los siguientes términos:

«2. El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito».

Así, el domicilio de una persona es inviolable salvo en dos situaciones, una resolución judicial motivada o el consentimiento de su titular, que ha necesariamente de ser prestado por su morador, es decir, quien desarrolle en el interior de la vivienda su vida privada o familiar (sea el propietario, el arrendatario o incluso el precarista). De nuevo el legislador nos presenta con un concepto jurídico indeterminado pues *¿qué ha de entenderse por domicilio?* En este sentido se ha manifestado el Tribunal Supremo al conceptualizarlo de la siguiente forma: *«Por domicilio debe entenderse a estos efectos cualquier lugar cerrado o acotado del exterior, que constituye temporal o accidentalmente la habitación o morada de una persona o familia, y en la que se desarrollan las funciones elementales o íntimas de la vida diaria»*¹².

Por lo tanto, cabe deducir que no sólo el legítimo tenedor puede constituir morada y por lo tanto ampararse en el derecho a la inviolabilidad del domicilio (derecho fundamental reconocido en el art. 18.2 CE) sino que también, puede hacerlo el ocupa si en el lugar ha constituido una morada, de forma que quedaría protegido frente a las intromisiones legítimas del tercero incluso del propietario que se ha visto privado de la posesión de su inmueble.

¹¹ JIMÉNEZ LÓPEZ, Op. Cit., P. 32.

¹² STS (Sala de lo Penal) de 24 de noviembre de 2009, N.º Resolución: 1165/2009 ECLI: ES:TS:2009:7014.

4. Breve análisis de la perspectiva penal de la ocupación ilegal de bienes inmuebles.

En el Código Penal de 1995, ubicado dentro del Título XIII de los «*Delitos contra el patrimonio y el orden socio económico*» se encuentran, en su Capítulo V, los delitos de usurpación. Es un capítulo compuesto de tres artículos, de los cuales, a efectos de esta exposición, tiene especial relevancia el artículo 245 que establece:

«1. Al que con violencia o intimidación a 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.

2. El que ocupare, sin autorización debida un inmueble, vivienda o edificio ajeno que no constituya morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con una pena de multa de tres a seis meses.»

El primer apartado habla de los delitos de usurpación en los que ha mediado algún tipo de violencia o intimidación para conseguir el acceso al inmueble, sancionándose con penas más graves frente al segundo apartado, que se trata de un delito leve pues es lo que se conoce como «usurpación pacífica». Este segundo tipo es muy discutido doctrinalmente pues hay autores que señalan que los medios civiles son más que suficientes y eficaces para conseguir el objetivo de que se lance a los ocupantes del inmueble que ilícitamente han usurpado, si bien, hay posturas contrarias, que defienden su tipificación por el «reiterado fracaso de los procedimientos civiles»¹³ que proviene de la dificultad de establecer una acción civil frente a un colectivo de personas indeterminadas y cambiantes lo que deriva en un tedioso, largo e ineficiente procedimiento.

Por otro lado, hay que señalar que existe una importante diferenciación en el ámbito del Derecho Penal en cuanto a la ocupación de bienes inmuebles, y es que como señala el apartado segundo del artículo 245, la usurpación se refiere a los inmuebles «que no constituyan morada» puesto que en estos casos, existe otra figura tipificada en el Código de 1995: el delito de allanamiento de morada del artículo 202 Código Penal (CP, en adelante):

¹³ BAUCELLS I LLADOS, J., *La ocupación de inmuebles en el Código Penal de 1995*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 1997.

- «1. El particular que, sin habitar en ella, entrare en morada ajena o se mantuviere en la misma contra la voluntad de su morador, será castigado con la pena de prisión de seis meses a dos años.*
- 2. Si el hecho se ejecutare con violencia o intimidación la pena será de prisión de uno a cuatro años y multa de seis a doce meses».*

El delito de allanamiento de morada y el delito de usurpación obtienen un trato jurídico diferente, puesto que no protegen el mismo bien. El primero de estos protege la morada de una persona, que tiene como fundamento el artículo 18.2 CE que habla de la inviolabilidad del domicilio, es por tanto, como señala JIMÉNEZ LÓPEZ, el máximo exponente en nuestro Ordenamiento de protección de este derecho¹⁴.

Es preciso determinar para entender adecuadamente la diferencia entre ambos tipos qué entiende la jurisprudencia y la doctrina por «morada». La doctrina entiende por «morada» el espacio físico delimitado en que habita una persona o desarrolla su vida privada, pudiendo para ello ejercer una facultad de exclusión frente a terceros que pretendan perturbarla. En el ámbito penal se añaden otros espacios delimitados y unidos a la morada como serían jardines o garajes. La jurisprudencia, en cambio, entiende que constituyen morada las dependencias de la casa habitada comunicadas interiormente con ésta sin que sea necesario una residencia permanente (se admite como morada una vivienda vacacional que es de uso ocasional).¹⁵

En cambio, el delito de usurpación no protege el domicilio o la morada, tiene un margen de aplicación más amplio en que busca defender, tal y como se infiere de la redacción, ubicación sistemática y estudio conjunto de los delitos de los artículos 202 y 245 Código Penal el derecho a la propiedad privada del artículo 33 CE. Si bien es cierto que se encuadra en el concepto de propiedad entendida como patrimonio individual de un particular. Así, si el inmueble que es ocupado de forma ilícita constituye la morada de un individuo, esa conducta se castigará en el delito de allanamiento de morada (que incluye la entrada y permanencia en la morada de otro) del artículo 202 CP, mientras que en el resto de los casos en que no constituye una morada, la entrada violenta, así como la entrada y permanencia pacífica en un inmueble será tipificado como delito de usurpación del artículo 245 CP.

¹⁴ JIMÉNEZ LÓPEZ, M.^a N. Op. Cit. P. 58.

¹⁵ Web

LA

LEY:

https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMeMSbF1jTAAAUNjY0MztbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAB7wCHDUAAAA=WKE

Dentro del delito de usurpación del artículo 245 CP se pueden distinguir dos clases de conductas sancionadas, por un lado, la usurpación violenta y por el otro la usurpación “pacífica”.

En la acción constitutiva del ilícito penal podemos distinguir dos modalidades alternativas de ejecución: por un lado, la ocupación sin autorización de un inmueble no constitutivo de morada y por otro, el mantenimiento en los mismos en contra de la voluntad del titular, sin embargo, la autorización de entrada puede haber venido dada por una autorización administrativa o judicial.

Surge pues la duda de ¿qué constituye una usurpación pacífica? Es un tipo de ocupación que, como señala MUÑOZ CONDE, es difícilmente reconducible a otros tipos como podrían ser las coacciones o amenazas, pues en su propia definición hay ausencia de estos ya que, al tratarse de ocupaciones pacíficas, no median en su cometido ni violencia ni intimidación como sí ocurre en el tipo primero del artículo. Tampoco es reconducible al allanamiento de morada precisamente por la diferencia ya explicada pues se parte de la base de que el inmueble usurpado no constituye una morada, es decir, se trata de una vivienda deshabitada u otro tipo de inmueble.¹⁶ Así, el objeto material del delito de usurpación pacífica se define conforme a dos aspectos:

- Aspecto positivo – ha de tratarse de inmueble y debe ser ajeno al quien perpetra el tipo.
- Aspecto negativo – no puede constituir morada.¹⁷

Habiendo definido ya anteriormente el concepto de morada, cabe explicar qué bienes son considerados como inmuebles y aquí es preciso referirse al artículo 334 del Código Civil (CC) que dispone una lista de bienes que han de considerarse inmuebles:

«Son bienes inmuebles:

1.º Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.

2.º Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.

¹⁶ MUÑOZ CONDE, F., *Derecho Penal. Parte especial*. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2021; P. 307.

¹⁷ JÍMENEZ PARÍS, J.M. *La ocupación en el Código Penal español*. Ed. Reus, Madrid, 2018, P. 104.

- 3.º Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.*
- 4.º Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.*
- 5.º Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.*
- 7.º Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.*
- 8.º Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.*
- 9.º Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.*
- 10. Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.»*

Sin embargo, esta larga lista no satisface de forma adecuada las necesidades de la doctrina penalista, inclinándose ésta por unos requisitos autónomos basados en la nota de inmovilidad o imposibilidad de transporte.

Algunos autores han defendido que en la concepción de bien inmueble en Derecho penal no entran los apartados primero a séptimo y noveno pues su aprehensión constituiría otro tipo delictivo (hurto o robo) «El concepto penal de inmueble queda, pues, limitado, a las tierras, edificios y construcciones no movibles y caminos (334. 1º), a las minas, canteras y escoriales mientras su materia permanezca unida al yacimiento (art. 334.8) y a los diques o construcciones no flotantes (334.9), así como a los derechos reales, siempre que su objeto sea un inmueble¹⁸».

De este modo, existe una respuesta penal frente a estas conductas por parte del Ordenamiento jurídico que distingue los varios tipos expuestos; el delito de allanamiento de morada que tiene como objeto la protección del espacio en que el morador desarrolla su vida privada con ánimo de exclusión de terceros, se trata de una respuesta más “dura” ya que se busca proteger un derecho fundamental; en cambio, en el delito de usurpación, que distingue dentro de sí dos modalidades de conducta, busca proteger el derecho real de propiedad sobre

¹⁸ JÍMENEZ PARÍS, J.M. Op. Cit Pp.106 y 107.

aquellos inmuebles que no constituyan morada frente a dos conductas: la entrada y permanencia en que haya mediado violencia e intimidación (primer apartado) y aquellos casos en que no (segundo apartado del tipo).

4.1. Actuación del Ministerio Fiscal: Instrucción N.º 1/2020 de 15 de septiembre de la Fiscalía General del Estado.¹⁹

Es opinión de la Fiscalía General del Estado (FGE, en adelante) que las medidas cautelares que impliquen el desalojo de quienes ocupan un inmueble en caso de delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles se soliciten de forma inmediata para evitar su extensión en el tiempo. Busca con esta intervención del Ministerio Fiscal proteger los derechos de las víctimas de estas prácticas, restableciendo su legítimo derecho poniendo fin a esta ocupación en lo que se desarrolla todo el procedimiento, así como garantizar una actuación uniforme de la Fiscalía en el territorio nacional. Para garantizar esta protección, con la orden se establece en qué casos se solicitará de forma inmediata el desalojo como medida cautelar: *«además de las primeras residencias, se consideran morada las denominadas segundas residencias o residencias de temporada, siempre que en las mismas se desarrolle, aun de modo eventual la vida privada de sus legítimos poseedores»*.

Para la solicitud de esta medida cautelar es preciso contar con la voluntad favorable de la víctima, así como que se recurra a medios probatorios para la acreditación de la titularidad del derecho lesionado (como una certificación registral). Posteriormente, es necesario que con la mayor celeridad posible se cite ante la autoridad judicial a las personas que se hallen ocupando el inmueble para que aporten el título por el que se encuentran en posesión del inmueble.

Se exponen a continuación otra serie de requisitos para solicitar la imposición de la medida cautelar de desalojo del inmueble a sus poseedores en los casos de delito de allanamiento de morada y de usurpación de bienes inmuebles; han de concurrir las exigencias derivadas de los principios de *periculum in mora*, es decir, que la prolongación en el tiempo de la ocupación

¹⁹ Estudio realizado en base a la Instrucción n.º 1/2020, de 15 de septiembre, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles, de la Fiscalía General del Estado. Disponible en: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-11243.

suponga un riesgo o peligro que suponga una continua lesión del derecho de la víctima, así como *fumus boni iuris* o apariencia de buen derecho, es decir, que la víctima a la hora de solicitar la medida cautelar aparentemente goce de mejor derecho que quienes se hallan en ocupación del inmueble. Eso sí, estos requisitos se matizan cuando:

- En el delito de allanamiento de morada se solicitará siempre que haya indicios sólidos de su comisión, salvo que del caso se deduzca que se ha venido cometiendo con tolerancia del legítimo tenedor lo que supondría la falta del requisito de *periculum in mora*.²⁰
- En el delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles (art. 245.2 CP) se solicitará cuando se constate que la ocupación supone una lesión de su *ius possidendi* (que es el derecho a poseer) así como una quiebra grave del *ius possessionis* (tenencia material y concreta del bien inmueble). En los casos en que no parezca gozar de un uso o expectativa de uso actual se solicitará atendiendo a otras circunstancias concurrentes.²¹

En cuanto al momento de solicitud, la Instrucción expone diferentes momentos en que se pueden solicitar, bien cuando se tenga conocimiento por medio del atestado policial, en la judicialización de las diligencias de investigación, en la tramitación del juicio oral o bien, en la propia celebración del juicio oral por delito leve de usurpación.

4.2. Incidencia de otros tipos penales: las coacciones del artículo 172 Código Penal y otros tipos penales.

Una pregunta frecuente que se plantean las víctimas de las ocupaciones (u “okupaciones”) es *¿por qué no puede el dueño cortar los suministros? o ¿con qué límites pueden promover ellos mismos sin que constituya una vía de hecho el lanzamiento o abandono de la vivienda ocupada por parte de los okupas?*

²⁰ Conclusión tercera de la Instrucción N.º 1/2020 de la FGE.

²¹ Conclusión cuarta de la Instrucción N.º 1/2020 de la FGE atendiendo al análisis realizado en el artículo de: TERNEIRO BUSTO, E., *Medidas cautelares contra la “okupación ilegal de viviendas”*, Revista Jurídica COLEX, núm. 17, 2020, pp. 18 a 20.

En estos casos, hay que tener en cuenta que mientras se está llevando a cabo el proceso y mientras no se haya dictado como medida cautelar la salida de estas personas de la vivienda, no se puede en principio perturbar a los ocupantes en el disfrute de la misma. En este sentido se pronuncia el Código Penal que, al tipificar el delito de coacciones en los artículos 172 y siguientes, protege la libertad de las personas, incidiendo particularmente en el disfrute de la vivienda. Por tanto, es un artículo enfocado en el disfrute de la vivienda y que toma como punto de partida la apariencia de legitimidad que le otorga la posesión²² de la vivienda, lo que impide perturbar o limitar el disfrute del inmueble mientras no se demuestre que los ocupantes carecen de un derecho legítimo a encontrarse en el interior de la vivienda, tomando como base el artículo 446 CC que habla del derecho de todo poseedor a ser respetado en su posesión al establecer que *«todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituído en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen»*.

Por ello, se prohíbe la vía de hecho que es a donde se podría dirigir la conducta del corte de suministros o una insistencia a los ocupantes pues realizaría el tipo recogido en el artículo 172.1 CP que sanciona:

«1. El que, sin estar legítimamente autorizado, impidiere a otro con violencia hacer lo que la ley no prohíbe, o le compeliere a efectuar lo que no quiere, sea justo o injusto, será castigado con la pena de prisión de seis meses a tres años o con multa de 12 a 24 meses, según la gravedad de la coacción o de los medios empleados. (...)

También se impondrán las penas en su mitad superior cuando la coacción ejercida tuviera por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda»

Así, en base a lo dispuesto en este artículo las conductas que pudieran reconducirse a una coacción, en especial las dirigidas a impedir el disfrute de la vivienda, pueden ser castigadas conforme a este tipo. No son pocas las noticias, ni por ello menos llamativas, que generan una sensación de desamparo y falta de comprensión por la ciudadanía al no entender como puede ser que haya una persona que está ocupando ilegalmente una vivienda privada de otro y el dueño tenga que seguir pagando las facturas como ocurrió en una vivienda de Colmenar

²² Vid. Art. 448 CC.

Viejo (Madrid)²³ en que la vivienda de una anciana fue okupada cuando esta se trasladó a una residencia y los okupas gastaron 319.000 litros de agua que debieron ser pagados por los propietarios sin tener posibilidad de cortar este gasto que, además del perjuicio de no tener acceso a su vivienda, les genera un perjuicio económico a mayores, el cual, aunque pudieran reclamarlo judicialmente a los okupas, difícilmente recuperarían lo pagado.

A raíz de esta cuestión surge otra duda: *¿existe responsabilidad penal del propietario en caso de que, al igual que hizo el okupa, entre en la vivienda y cambie la cerradura?* La cuestión es ciertamente controversial y con una solución tal vez desconcertante pero que no obedece a otra cosa que al mantenimiento del orden público. Desde el punto de vista de MAGRO SERVET, Magistrado del Tribunal Supremo²⁴, la realización del propio derecho mediante la entrada y cambio de cerradura constituiría el tipo recogido en el artículo 455 del CP²⁵, que tipifica como delito la realización arbitraria del propio derecho, esto es, por vías ajenas a los cauces legales.

4.3. Medidas frente a la ocupación: Recomendaciones y ALERTCOPS.

Existen diversas formas de prevenir una okupación de una vivienda las cuales no se diferencian de las medidas de prevención que puede tomar el propietario de una vivienda respecto de la prevención de robos en su casa.

El Cuerpo Nacional de Policía (CNP), en su guía de actuaciones frente a las ocupaciones ilegales de viviendas²⁶, recomienda la instalación de medidas de seguridad tales como bombines y cerrojos especiales, la instalación de sistemas de alarma y videovigilancia, la comunicación con vecinos de confianza para tratar de dar una sensación de que la vivienda no se encuentra vacía en ningún momento. En esto coinciden también otras guías como la emitida por la Región de Murcia²⁷ ante el incremento de las *okupaciones* en esta Comunidad Autónoma.

²³ Noticia Periódico EL MUNDO: «Okupan la casa de una anciana de 97 años: “Es un robo consentido por los gobiernos”, disponible en <https://www.elmundo.es/espana/2022/08/31/6306375efc6c83bb188b45c7.html>

²⁴ MAGRO SERVET, V. en *¿Tiene el okupa protección posesoria?*, Revista Actualidad Civil, Núm. 2, 2022, LA LEY

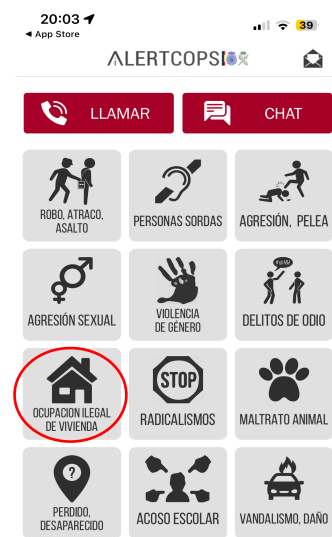
²⁵ Art. 455 CP: «El que, para realizar un derecho propio, actuando fuera de las vías legales, empleare violencia, intimidación o fuerza en las cosas, será castigado con pena de multa de seis a doce meses. Se impondrá una pena superior en grado si para la intimidación o violencia se hiciera uso de armas u objetos peligrosos».

²⁶ Guía de la Policía Nacional (CNP) de Actuación ante la ocupación ilegal de viviendas, disponible en: https://www.policia.es/miscelanea/participacion_ciudadana/ocupaciones_ilegales.pdf.

²⁷ [https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=68997&IDTIPO=100&RASTRO=c1079\\$m](https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=68997&IDTIPO=100&RASTRO=c1079$m)

El Ministerio del Interior ha lanzado una aplicación llamada «ALERTCOPS»²⁸ en que se pueden denunciar delitos y contactar con los diferentes servicios de emergencias entre los que se encuentra la Policía Nacional o la Guardia Civil. Esta aplicación funciona de modo que se pueda solicitar auxilio a los Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado (FCSE, en adelante) de manera rápida, sencilla y discreta. Haciendo uso de esta, se selecciona de entre las opciones que ha ocurrido y se envía la ubicación de la víctima al centro de control más cercano, siendo posible que está adjunte imágenes y vídeos.

El problema de la okupación ha alcanzado tal magnitud que se ha incluido entre las opciones de esta novedosa aplicación, de esta forma tanto la víctima del delito como un testigo puede denunciar la okupación simplemente presionando el botón “Ocupación ilegal de vivienda” momento en que podrán adjuntarse las fotos y se enviará la alerta a la Comisaría más cercana. Así, se podrá detener a los delincuentes durante la comisión de un delito flagrante lo que implicará una actuación inmediata de las FCSE.



5. La “okupación” en el ámbito civil.

5.1. Derechos contrapuestos: posesión frente a propiedad

5.1.1. Posesión: Ius possessionis frente al ius possidendi.

Al hablar de posesión, el Código Civil se limita a establecer su regulación (Título V, del Libro II, en los arts. 430 a 466) sin llegar a definir o a conceptualizar la misma. Por ello, ha sido labor de la doctrina y de la jurisprudencia realizar dicha delimitación; hay quien entiende como DÍEZ-PICAZO, que la posesión es un señorío de hecho sobre una cosa, es decir, un poder que se ejerce sobre ella, razonando que, el titular de un derecho que recae sobre una cosa puede observar un comportamiento sobre el mismo, pues para el ejercicio de este derecho, la posesión se presenta como *«el prius de tal ejercicio, pues ante todo debe poseerla»*. Así, la posesión es una situación de hecho a la que el ordenamiento ha atribuido una especial

²⁸ <https://alertcops.ses.mir.es/publico/alertcops/comoFunciona.html>.

relevancia jurídica²⁹. Otros autores, como LLAMAS POMBO³⁰, se refieren para conceptualizar la posesión al Código Civil de Cataluña pues éste sí contiene una definición de la misma en su artículo 521-1 en los siguientes términos:

«1. La posesión es el poder de hecho sobre una cosa o un derecho, ejercido por una persona, como titular, o por medio de otra persona.

2. El ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa o un derecho sin la voluntad aparente externa de actuar como titular del derecho o la tenencia con la tolerancia de los titulares son supuestos de detentación, la cual solo produce los efectos que para cada caso concreto establecen las leyes.»³¹

Una definición que resulta de interés es la que da ALONSO PÉREZ, que relaciona de forma acertada las definiciones anteriormente expuestas en los siguientes términos: *«señorío efectivo, auténtico o verdadero – aunque sea inmaterial – sobre las cosas, reconocido sustantivamente por el ordenamiento jurídico y revestido, por tanto, de autónoma protección jurídica, con independencia de si detrás se oculta o no una titularidad jurídica»³².*

Se pueden extraer de estas definiciones los dos aspectos que componen esta institución y que han sido objeto de debate por los autores doctrinales de mayor renombre como SAVIGNY o IHERING que presentaban puntos de vista contrapuestos. Sin embargo, éste no es el asunto en que se centra esta exposición por lo que se realizará un análisis de ambos elementos. Respecto de la posesión es preciso distinguir:

El elemento material – el *corpus* – es un aspecto que se identifica con la relación de poder sobre el bien, cosa o derecho. No es sin embargo una identificación absoluta con la tenencia material del mismo, ni con una tenencia constante y continuada, sino que basta con que el sujeto tenga la posibilidad de influir sobre el bien, la cosa o derecho, de forma permanente o de utilizarlo o servirse de éste cuando lo tenga conveniente y con arreglo a su fin.

²⁹ DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. *Sistema de Derecho civil: Volumen III: Derechos Reales en general. Posesión. Propiedad. El Registro de la Propiedad*, Ed. Tecnos, 10ª Edición, Madrid, 2019 P. 79.

³⁰ LLAMAS POMBO, E. *Manual de Derecho civil: Volumen IV. Derecho de bienes*. Wolters Kluwer, Madrid, 2021. P. 73.

³¹ Artículo 521-1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-11130&p=20230317&tn=1#top>.

³² ALONSO PÉREZ, M. *Meditaciones sobre esencia y funciones de la posesión*, LA LEY, Salamanca, 1986, P. 926

Entonces, ¿es toda tenencia posesión? Lo cierto es que pese a que el artículo 430 CC así lo establezca, esto es matizado en los artículos 446 y 460 CC que establecen que, en determinados casos, como el despojo, el despojado se mantiene como poseedor mientras que el despojante adquiere la condición de detentador.

El otro elemento es el *animus*, se trata del elemento espiritual que ha de identificarse con la voluntad de mantener (o seguir manteniendo) el *corpus*, esa tenencia o relación de poder.³³

Teniendo en cuenta lo expuesto, cabe entender la posesión como derecho (*ius possidendi*) y como situación de hecho (*ius possessionis*).

En el caso del *ius possidendi* la posesión encuentra su respaldo en un derecho, como puede ser el de propiedad o el derecho de usufructo; se trata de una de las facultades que integran su contenido, así, el *dominus* que posee una cosa sobre la que tiene un derecho de propiedad, podrá ejercitar el derecho o usar la cosa para satisfacer su interés, pudiendo gozar, usar... de igual modo sucede con el usufructuario, que goza de un derecho de usufructo, consiste en el derecho de disfrute de una persona sobre una cosa o derecho ajeno a él, por lo que este disfrute o goce carecería de sentido sin la posesión.

Las situaciones posesorias de hecho enmarcadas en el *ius possessionis* presentan un problema en su planteamiento que es ajeno a la propiedad. Estas situaciones no se encuentran respaldadas por un derecho como sí ocurría en el caso anterior. A pesar de no ampararse en un derecho, el ordenamiento jurídico les otorga una determinada protección que atiende a la función que tiene la posesión y que se expondrá posteriormente. Se trata de una situación protegida derivada del hecho de poseer, pues todo poseedor está protegido por el ordenamiento jurídico frente a terceros que le perturben en su derecho o le despojen de su posesión. Señalan DÍEZ-PICAZO y GULLÓN que se configura como un «derecho a seguir poseyendo hasta que el otro le venza»,³⁴ pudiendo hacer uso de las herramientas e instituciones que el Derecho pone a su disposición para defender su posesión.

Surge entonces una cuestión: ¿por qué se protege la posesión? Es una cuestión que se resuelve en atención a la función social que ésta tiene, pues en el ordenamiento jurídico español es una

³³RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. Coord.: SÁNCHEZ CALERO F.J. *Curso de Derecho civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022. P.71.

³⁴DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, Op. Cit. Pp. 84 y 85.

institución protegida al margen de la titularidad de un derecho (real o personal) que otorgue la facultad de poseer la cosa, es decir, se protege la posesión de hecho (frente al *ius possidendi* que sí estaría respaldado por un derecho ya fuera éste real o personal).

La posesión en el Derecho español comporta una serie de funciones que, como esquematiza RUIZ-RICO RUIZ-MORON³⁵, se pueden dividir en tres clases de funciones.

En primer lugar, se encuentra la función de publicidad, consiste en la protección de la apariencia jurídica que tiene la forma de actuar del poseedor que se presenta ante los demás haciendo uso de las ventajas o disfrutando de la cosa o el bien lo que puede llevar a terceros que desconocen su situación a pensar que esta situación se respalda en un derecho.

Además, la posesión tiene una función legitimadora, que, como dispone el artículo 448 CC, *«El poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título, y no se le puede obligar a exhibirlo»*, debiendo el tercero que lo discute o perturba en su disfrute, aportar prueba de que tiene mejor derecho que el poseedor.

Y, finalmente, la suma de las dos funciones anteriores da pie a la tercera: la posesión puede llegar a generar propiedad u otros derechos reales como el usufructo por medio de la prescripción adquisitiva siempre que concurren las circunstancias y requisitos que la ley exige para la misma.

Así, la posesión ha de ser protegida por razón de protección de la apariencia jurídica que ésta genera en el tráfico, que sirve además para mantener el orden público y la paz jurídica, impidiendo de esta forma, además, que aquel que fuere privado de su derecho por el actual poseedor o que bien pretenda privar a un sujeto de su posesión (esté o no respaldada en derecho), lo haga por una vía de hecho. En este sentido el legislador incorporó el artículo 441 CC que refleja este deseo de mantenimiento del orden y paz jurídica y que dice: *«En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente»*.

Finalmente, para terminar esta breve conceptualización de la posesión es preciso hablar de las diferentes clases de posesión³⁶:

³⁵ RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. Coord.: SÁNCHEZ CALERO F.J Op. Cit. Pp. 68 a 70.

³⁶ LLAMAS POMBO, E. Op. Cit. Pp. 74 a 78 y. RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. Coord.: SÁNCHEZ CALERO F.J Op. Cit. Pp. 73 a 80.

- Posesión natural y civil – la posesión natural consiste en la tenencia o disfrute de un derecho por una persona (art. 430 I CC) mientras que la posesión civil implica además de lo anterior, tener la intención de haber la cosa, animal o derecho como suyos (art. 430 II CC).

- Posesión en concepto de dueño y distinto al de dueño – la primera sería cuando el poseedor adopta en relación con el bien o animal el comportamiento correspondiente al propietario; lo que significa el ejercicio de todas las potestades inherentes al derecho de propiedad llevando a cabo actos típicos del titular dominical³⁷. La posesión en concepto distinto de dueño es aquella en la que el poseedor a través de su comportamiento respecto del bien o animal reconoce el dominio de otro (*vid* art. 432 CC).

- Posesión mediata e inmediata – es una distinción de origen jurisprudencial, pues no se encuentra recogida en el Código Civil. Consiste en que en la posesión mediata es aquella que se tiene por medio de otro, es decir, aquella que se tiene sin detentación directa de la cosa, habiéndose el titular desprendido de ella en virtud de una relación jurídica conservando el derecho real que ostentaba sobre la propiedad (p.e. el arrendador, que puede vender el bien arrendado ya que conserva el derecho de propiedad sobre el mismo). La posesión inmediata, en cambio, es lo contrario; es aquella que ostenta quien mantiene un contacto físico directo con la cosa (sería en el ejemplo anterior el arrendatario).

- Posesión en nombre propio y en nombre ajeno – en el primer caso el poseedor actúa para sí mientras que en el segundo lo hace en representación o en nombre de otra persona (art. 431 CC - *«la posesión se ejerce en las cosas, en los animales o en los derechos por la misma persona que los tiene y los disfruta, o por otra en su nombre»*).

- Posesión justa e injusta – el primer caso se da cuando el poseedor ostenta derecho a poseer mientras que en el segundo posee sin un derecho que lo respalde (p.ej. el despojante).

- Posesión de buena y mala fe – se trata más bien de una clasificación dentro de la posesión injusta que parte de la ausencia de título o que este fuere inadecuado, vicioso o insuficiente para poseer. En el primer caso, en la posesión de buena fe, el poseedor cree que su

³⁷ RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. Coord.: SÁNCHEZ CALERO F.J. Op. Cit. P. 74.

posesión es justa, es decir, cree erróneamente tener el derecho a la posesión de la que disfruta, siendo la posesión de mala fe aquella en que el poseedor conoce su ausencia de título, y aun así, decide mantenerse en su posesión (art. 433 CC). También es preciso señalar que, la buena fe se presume siempre, lo que implica que quien afirme o alegue la existencia de mala fe, deberá probarlo como dispone el artículo 434 CC.

- Posesión viciosa y no viciosa – la posesión viciosa es aquella que ha tenido lugar por medio de actos clandestinos o violentos y en contra de la voluntad del anterior poseedor. En cambio, la posesión no viciosa es aquella a la que se accede sin recurrir a actos clandestinos o violentos.

Es preciso tener en cuenta el artículo 444 CC, «*Los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión*», que ha de interpretarse en el sentido de que poseedor privado de su posesión (como en un despojo) no cesa en su posesión, sin embargo, el artículo 460.4 CC dispone que la posesión se pierde cuando la detenta otro, incluso cuando este hecho hubiere sido contrario a la voluntad del dueño o anterior poseedor si la nueva posesión durase más de un año.

La posesión supone una institución de especial interés para el tema a tratar relativo a las ocupaciones de inmuebles puesto que los “okupas” no son otra cosa más que poseedores. En la mayor parte de casos ostentan una posesión injusta (no está respaldada por ningún derecho), viciosa (suelen haberla obtenido de formas clandestinas o violentas) y de mala fe (son plenamente conscientes de que carecen de un derecho para usurpar el inmueble). Sin embargo, como poseedores, esta situación fáctica de posesión de hecho (*ius possessionis*) les permite defender su posesión incluso frente al titular dominical que ha visto su inmueble y su derecho de propiedad lesionado por estas conductas. Así, debe acudir a las autoridades correspondientes no pudiendo recuperarla en vía de hecho ya que, de lo contrario, el ocupante podría ejercitar una acción posesoria que llevaría a restaurar al okupa en su posesión.

Por ello, para comprender las acciones de las que dispone el propietario, así como el por qué tienen lugar estas ocupaciones, es preciso estudiar la institución de la posesión.

5.1.2. Propiedad

El Código Civil define el derecho de propiedad en el artículo 348 CC en los siguientes términos: *«La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla»*.

En un primer análisis de esta definición se observan dos caracteres: el primero es la definición de propiedad en base a las facultades que conforman su contenido, lo que ha sido objeto de crítica; y en segundo lugar, el propio artículo expone algunos de los medios de defensa que tiene el titular del derecho real de propiedad frente a terceros que le perturben en su ejercicio (el tenedor y poseedor). Como se ha dicho anteriormente, esta definición del derecho propiedad ha sido criticada desde sus inicios pues confunde el concepto de propiedad con las facultades que componen su contenido. Pero el derecho de propiedad en realidad ha de ser entendido al margen de las facultades que lo conforman, pues no se trata de un agregado de facultades (goce y disfrute) ya que éstas son posibilidades de actuación de las que dispone el titular del derecho de propiedad. Así, es más adecuado concebir el derecho de propiedad como el más amplio poder de dominación que el ordenamiento permite sobre las cosas, siendo un poder pleno, absoluto y exclusivo, de forma que el propietario pueda obtener libremente sus frutos y rendimientos.³⁸

Sin embargo, no se trata de un derecho ilimitado, es sin duda el más amplio de los derechos reales pero, al contrario de lo que sucede en Francia en el Código Civil Napoleónico, en España por razón del momento en que se elaboró el Código Civil, se estableció que no caben más limitaciones que las que la ley establezca. Este hecho lo reconoce de igual manera la Constitución en su artículo 33 que, al hablar del derecho a propiedad privada, en el apartado segundo establece que *«la función social delimitará su contenido de acuerdo a las leyes»*. En este sentido se pronunció, igualmente, el Tribunal Constitucional en la STC de 26 de marzo de 1987 al afirmar que la transformación de la concepción del derecho de propiedad privada como institución y derecho no puede reconducirse exclusivamente al artículo 348 CC.

³⁸. LLAMAS POMBO, Op. Cit. P. 110.

De este modo, la función social del derecho de propiedad se presenta inseparable de la esencia del derecho de propiedad, en el sentido de que la función social configura y conforma el contenido del derecho de propiedad.³⁹

En esta misma línea, y tomando como base la definición del derecho de propiedad como un poder sobre la cosa de acuerdo con la limitación normativa contenida en la ley, LLAMAS POMBO extrae las siguientes características:⁴⁰

- Generalidad – significa que el titular del derecho de propiedad puede obtener del mismo todas las utilidades, rendimientos, servicios y usos que el ordenamiento le permita (es el carácter diferenciador del derecho de propiedad frente a otros derechos reales como el usufructo, constituidos sobre cosa ajena). Abarca pues, con carácter general, todas las facultades y posibilidades de actuación, lo que no quiere decir que sea absoluto o limitado pues estará sometido a aquellas limitaciones a las que le someta el ordenamiento jurídico (art. 348 CC).
- Abstracción – hace referencia a que el derecho de propiedad no se define en función de su contenido; puede subsistir sin alguna de las facultades, como sería la facultad de uso que, en cambio, sí es elemento necesario en el derecho de usufructo, así como que es imposible definir los derechos de reales sobre cosa ajena sin hacer referencia a su contenido.
- Elasticidad – un carácter muy relacionado con el anterior, ya que alude a que el derecho de propiedad puede abarcar todas las posibilidades de actuación o facultades de dominio, como también que pueda encontrarse el *dominus* privado de alguna de ella o que no puede ejercerlas momentáneamente.
- Exclusividad – típica facultad de los derechos reales: la oponibilidad *erga omnes*. Significa la capacidad de oponer a terceros su derecho en el caso de que pretendan perturbarle en el ejercicio del mismo o limitar su actuación, como es en caso de la «okupación» encontrando aquí la base jurídica de las diferentes herramientas e instrumentos de actuación de las que goza el propietario.
- Perpetuidad – el derecho de propiedad tiene vocación de permanencia. El dominio persiste y tiende a consolidarse a lo largo del tiempo, no se encuentra limitado en el mismo.

³⁹ MATEO SANZ, J.B. Coord.: SÁNCHEZ CALERO F.J. *Curso de Derecho civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022. Pp. 117 y 118.

⁴⁰ LLAMAS POMBO. Op. Cit. Pp. 112 y 113.

- Carácter unitario⁴¹ - se refiere a que, pese a la innegable existencia de diversas clases de propiedades, lo común y nuclear a ellas será único e idéntico. La esencia de la propiedad será la misma pudiendo variar los accidentes que dan pie a ella.

La propiedad constituye por tanto una institución básica y fundamental, como se ha demostrado históricamente, en el desarrollo de las sociedades humanas, así el conflicto actual que pone de relieve el fenómeno de la okupación no es un problema nuevo, sino que ya viene de tiempos anteriores la cuestión de la extensión y alcance del que goza este derecho, cuestionando filósofos y pensadores históricos en qué casos (de haberlos) debe ceder frente a las necesidades de la sociedad.

El titular del derecho de propiedad es, sin lugar a duda, la víctima de las ocupaciones ilegales de los bienes inmuebles. Cuando tiene lugar una ocupación, la víctima es el propietario del inmueble usurpado o allanado de forma que éste se podrá servir de las herramientas que el ordenamiento jurídico pone a su disposición para excluir a los agentes perturbadores para que al propietario se le garantice el ejercicio de su derecho, pudiendo ser titular del mismo tanto personas físicas como jurídicas, pues lo que se protege y garantiza en la Constitución es el más amplio de los derechos reales.

Las herramientas referidas anteriormente no son otra cosa sino que una de las muchas manifestaciones del contenido del derecho de propiedad, pues de nada sirve ser titular de un derecho como el de propiedad, que es objeto de mayores y más frecuentes ataques que otros derechos, si no es posible defenderlo frente a quienes pretendan atacar o perturbar su ejercicio. Tal es la importancia que el ordenamiento le otorga a esta facultad de defensa del mismo que, al definir el derecho de propiedad, el artículo 348 del Código establece uno de los medios de defensa más importantes: la acción reivindicatoria⁴².

5.1.3. Ocupación como forma de adquirir la posesión.

El Código Civil admite una serie de formas en que se puede adquirir la posesión, para ello, es preciso referirse al artículo 438 del mismo que afirma:

⁴¹ Otros autores añaden un sexto carácter: el carácter unitario.

Extraído de MATEO SANZ, J.B. Op. Cit. Coord. SÁNCHEZ CALERO. P. 119.

⁴² LLAMAS POMBO. Op. Cit. P. 118.

«La posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa, animal o derecho poseído, o por el hecho de quedar estos sujetos a la acción de nuestra voluntad, o por los actos propios y formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho».

En lo que resulta de interés en este apartado, en lo referido a la adquisición de la posesión por ocupación hay que analizar las dos vertientes jurídicas que tiene, la sumisión del objeto (o derecho) a la voluntad del ocupante y la aprehensión corporal⁴³. A diferencia de lo que ocurre con la ocupación como forma de adquirir la propiedad, no precisa voluntad de tenerlo como suyo.

Respecto de los derechos de los cuales no es posible su aprehensión material, carentes por lo tanto de entidad corporal, se equipara ésta al ejercicio del derecho o la actuación sobre el mismo⁴⁴.

5.1.4. Ocupación como forma de adquirir la propiedad.

La ocupación se identifica en el artículo 609 del CC como una forma de adquisición del dominio sobre las cosas. Se trata de un acto unilateral del adquirente que consiste en una aprehensión física o toma de la posesión de una cosa mueble la cual no tiene dueño con la intención de tenerla en su haber, es decir, de hacerla propia⁴⁵. Se trata de un método de adquisición originario, producido como consecuencia de la voluntad unilateral del adquirente y sin concurso del anterior poseedor, si es que lo había⁴⁶. Es decir, no es un método de adquisición de la propiedad basado en el derecho del anterior propietario, sino que es ajeno e independiente del mismo.

Así, el artículo 609 lo menciona como forma de adquirir la propiedad mientras que el artículo 610 I CC proporciona el contenido en los siguientes términos: *«Se adquieren por ocupación los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas».*

Pueden ser objeto de adquisición del dominio por ocupación aquellas cosas carentes de dueño, ya sea porque nunca lo tuvieron, en cuyo caso serían *res nullius*; bien porque haya sido

⁴³ LLAMAS POMBO, Op. Cit. P. 82.

⁴⁴ DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN Op. Cit., P. 97.

⁴⁵ LLAMAS POMBO, Op. Cit. Pp. 53 y 54.

⁴⁶ RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. Coord.: SÁNCHEZ CALERO F.J Op. Cit P.87.

abandonado, lo que las convertiría en *res derelictae*; señala PANTALEÓN que nuestro ordenamiento considera carentes de dueño a aquellas cosas que aun teniéndolo, le sea imposible presentarse y probar su dominio⁴⁷.

La cosa además ha de ser apropiable, lo que implica que sea un bien dentro del tráfico jurídico apto para quedar a merced de la sujeción del sujeto ocupante. Como se ha señalado, tiene lugar por medio de la voluntad de adquirir el señorío basándose en la «*toma de la posesión*»⁴⁸ de la cosa objeto de la ocupación, precisando, que esta posesión se produzca con voluntad de tener en su haber la cosa objeto de ocupación.

Precisa entonces determinar qué cosas pueden ser objeto de adquisición por medio de la ocupación. Con la promulgación del Código Civil en 1889 fue objeto de debate si la Ley de Mostrencos de 1835, que atribuía el dominio de las fincas sin dueño al Estado, fue derogada por el Código Civil, pues la enumeración contenida en el citado artículo 610 no los incluía pero tampoco era exhaustiva. Sin embargo, esta cuestión fue zanjada con la aprobación de la Ley del Patrimonio del Estado de 1964 que atribuía la titularidad de estos inmuebles al Estado. Actualmente esta solución se ha mantenido y se regula en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP, en adelante). Es el artículo 17.1 LPAP que establece que «*Pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueños*»⁴⁹.

Es un artículo que excluye la adquisición de bienes inmuebles por medio de la ocupación como medio originario pues atribuye por ministerio de la ley el dominio sobre los mismos a la Administración General del Estado, que en defensa de su dominio podrá entablar las acciones correspondientes frente a terceros que lesionen su derecho.

5.2. Vías de actuación frente a la ocupación ilegal de inmuebles.

Frente a la okupación de inmuebles el propietario que se ve afectado dispone de una serie de herramientas previstas tanto en el ámbito civil, penal y procesal. Sin embargo, resultan de

⁴⁷ SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. Coord.: SÁNCHEZ CALERO F.J. *Curso de Derecho civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022. P. 169.

⁴⁸ DÍEZ-PICAZO L. y GULLÓN A. Op. Cit. P. 165.

⁴⁹ Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-20254&p=20230509&tn=1#top>.

particular interés las de los ámbitos civil y procesal que serán las que pueda ejercitar el propietario y por ello serán objeto de estudio en esta exposición.

5.2.1. La reforma de la Ley 5/2018, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil y su incidencia el nuevo medio de defensa del propietario o legítimo poseedor frente a las “okupaciones”. El desahucio exprés.

La problemática nacida como consecuencia de las ocupaciones ha llevado a la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC, en adelante) mediante la Ley 5/2018⁵⁰. Esta reforma ha tenido como objetivo la agilización de la recuperación de la posesión y uso de las fincas y viviendas de uso habitual o vacacional que han sido ocupadas ilícitamente, despojando a los legítimos propietarios y poseedores.

Lo cierto es que el efecto de esta reforma ha sido discutido, los plazos que establece para el lanzamiento son más breves que los anteriores, sin embargo, la legislación de países vecinos resulta mucho más protectora frente a las ocupaciones. A pesar de todo, parece que la ley no ha surtido el efecto esperado, no solo por las consecuencias de la pandemia⁵¹, también porque la percepción social que se tiene del problema así como los datos de ocupaciones demuestran que es un fenómeno en aumento.

Pese al discutible éxito de la reforma, es sin duda un paso hacia la protección de los propietarios frente a quienes vulneran sus derechos y quebrantan la ley, siendo una evolución que acerca la legislación española a la de muchos países europeos. Por ello es preciso analizar los aspectos de esta modificación.

La reforma de la LEC incide en varios artículos de la misma, encaminando el litigio por el que se pretende recuperar la posesión hacia un proceso más ágil. Así, las demandas que pretendan *«la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido*

⁵⁰ 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.

⁵¹ Durante la pandemia de COVID-19 se dictó la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19; que paralizó y dificultó enormemente los lanzamientos y desahucios. Si bien estaba pensada para aquellas familias en situación vulnerable, se extendió su uso a los abusos perpetrados por las mafias y los “okupas”.

despojado de ellas -viviendas- o perturbado en su disfrute» cuando hayan sido privados de la legítima tenencia o posesión **sin su consentimiento** a pedir su inmediata restitución⁵².

Un matiz importante es que se refiere únicamente al despojo de viviendas (ya sea habitual o segunda vivienda), no de cualquier tipo de bienes inmuebles, estando por tanto excluidos los locales u otros tipos de bienes inmuebles.

Respecto de la legitimación, el propio artículo 250.1.4º LEC permite solicitar la inmediata restitución de la vivienda ocupada cuando se trate de una persona física (propietaria o poseedora legítima), entidad pública propietaria o poseedora de viviendas sociales y aquellas entidades sin ánimo de lucro, quedando excluidas, por ejemplo, las sociedades que se dediquen al arrendamiento de inmuebles.

De nada serviría la concesión de esta facultad si los órganos jurisdiccionales carecen de medios o si el actor no conoce el plazo en que le podría ser restituido teóricamente el inmueble, así, el artículo 441.1 bis LEC establece que, solicitada la recuperación, el ocupante dispondrá de 5 días para proceder a aportar un título que justifique su situación posesoria, de no hacerlo, se dictará la inmediata entrega de la posesión.

Surge el problema de qué ha de entenderse por un título que justifique su posesión, pues si es suficiente con la presentación de un documento privado sin ningún tipo de comprobación adicional, el legítimo poseedor seguirá en una posición de desprotección y desamparo⁵³.

Otra novedad es la reforma del artículo 150.4 LEC que prevé que, cuando se dicte una resolución en que se establezca una fecha para el lanzamiento de los ocupantes, se de traslado a los servicios públicos por si en materia de política social fuera oportuna su actuación siempre y cuando los interesados (entendiendo por ello la parte demandada) consienta a su participación.

⁵² Art. 250.1.4º LEC -«Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social».

⁵³ LLUCH GAYÁN, A. en *Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación a la ocupación ilegal de viviendas*, Revista Inmueble: Revista del sector inmobiliario, Núm. 183, 2018, INMUEBLE.

También es novedoso el artículo 437.3 bis LEC que permite que en las demandas de recuperación de la posesión de una vivienda del artículo 250.1.4º LEC se dirijan de forma genérica contra los ocupantes cuando sean desconocidos sin perjuicio de que la notificación deba hacerse de manera concreta al ocupante. La demanda además, deberá venir acompañada del título que justifique el derecho de la parte actora. Esto enlaza con la ya citada reforma del artículo 441 que dispone que, si al interponer la demanda el actor hubiera solicitado la entrega inmediata de la posesión de la vivienda, se requerirá a los demandados para que en el plazo de 5 días aporten un título que justifique su situación posesoria.

La Ley 5/2018 incluye un apartado nuevo en el artículo 444, el apartado 1 bis, en que dispone que, al tratarse de una demanda de recuperación de la posesión de la vivienda, si el demandado no contestara a la demanda en el plazo previsto, se dictara sentencia de forma inmediata. Añade que, la oposición a esta demanda solo podrá fundamentarse en la existencia de un título suficiente para poseer la vivienda, o bien, la falta de título del actor. Finalmente, incluye una novedad especialmente favorable para los legítimos poseedores y tenedores: «*La sentencia estimatoria de la pretensión permitirá su ejecución, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días previsto en el artículo 548⁵⁴*», el plazo contenido en el artículo 548 es que se podrá ejecutar la decisión judicial pasados 20 días desde que adquirió firmeza, lo cual es un avance indudable hacia la protección de los legítimos tenedores.

De este modo, la Ley 5/2018 es una modificación del interdicto para recobrar la posesión con algunas novedades realmente positivas como la posibilidad de demandar al ocupante desconocido, la facultad de solicitar la restitución inmediata dando 5 días a los ocupantes para presentar un título que justifique su posesión y sobre todo que, de existir sentencia estimatoria, no sería preciso esperar los 5 días que de normal habría que esperar para ejecutar conforme al artículo 548 LEC⁵⁵.

Cabe concluir pues que la reforma llevada a cabo por el legislador de la LEC añadiendo un segundo párrafo al artículo 250.1.4 LEC supone la creación de un nuevo proceso que pretende, al igual que otros que se estudiarán posteriormente, la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, haciendo uso del cauce del juicio verbal cualquiera sea su cuantía.

⁵⁴ Artículo 5 de la Ley 5/2018.

⁵⁵ LLUCH GAYÁN, A. Op. Cit. Pp. 5 y 6.

Así, este nuevo proceso es conocido como el juicio para la recuperación inmediata de la posesión, de este concepto se desprende su finalidad, que no es otra que la de ser un cauce legal civil para obtener el rápido desalojo de la ocupación por la fuerza de una vivienda⁵⁶.

Como se ha expuesto, es un proceso caracterizado por su rapidez, que se pretende presentar como una herramienta novedosa frente a la falta de instrumentos que enfrentaban los propietarios o titulares de derechos legítimos sobre inmuebles; así como la amplia legitimación para hacer uso de este proceso, reconociendo legitimidad para usarlo a los propietarios o titulares de derechos legítimos, a las entidades públicas gestoras de viviendas sociales y entidades sin ánimo de lucro.

5.2.2. Juicio de desahucio por precario.

La figura del precario es singular en el ordenamiento. Se trata de un elemento de construcción jurisprudencial no recogido en el Código Civil, sin embargo, la Ley de Enjuiciamiento Civil le otorga un tratamiento autónomo. Es una figura jurídica clásica, que ha sido relacionada por la doctrina y la mayor parte de la jurisprudencia con el artículo 1750 del Código Civil⁵⁷, pero como tal no aparece recogido en el Código.

Procede entonces conceptualizar la figura del precario, que como se ha expuesto ha sido objeto de un extenso desarrollo doctrinal y jurisprudencial, utilizándose en las sentencias más recientes el siguiente concepto: «una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un **bien ajeno**, cuya **posesión** jurídica **no nos corresponde**, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la **falta de título** que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho⁵⁸». De este modo, en la figura del precario se engloban todas aquellas situaciones por las que se posee una cosa sin derecho a ella, bien porque nunca ha existido, bien porque se pierda la eficacia del título⁵⁹. En otras palabras, es precarista aquel que ostenta una posesión

⁵⁶ IZQUIERDO BLANCO, P. y PICÓ i JUNOY, J. *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas ocupadas*, Wolters Kluwer, Madrid, 2018. P. 44.

⁵⁷ El art. 1750 CC dispone que «Si no se pactó la duración del comodato ni el uso a que había de destinarse la cosa prestada, y éste no resulta determinado por la costumbre de la tierra, puede el comodante reclamarla a su voluntad. En caso de duda, incumbe la prueba al comodatario».

⁵⁸ STS 502/2021, de 7 de julio de 2021. Recurso Núm. 677/2020.

⁵⁹ BLÁZQUEZ MARTÍN, R. en *El ámbito del desahucio por precario y de los procesos de tutela sumaria de la posesión en la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Diario LA LEY, Núm. 10275, 2023.

de un bien inmueble sin abonar por ello una renta o un precio y que además carece de un título para ello, teniéndose la posesión por mera liberalidad del actor⁶⁰.

En atención a esta definición, se puede identificar una situación de precario cuando:

- Exista una posesión real – en concepto de dueño - de un bien por el titular de un derecho real que le dé derecho a disfrutarlo (condición que debe reunir el actor y por tanto debe ser acreditado por él).
- En segundo lugar se exige que haya una perfecta identidad del bien que está siendo poseído en concepto de precario, es decir que la posesión real (que sería la del actor en virtud de su título) y la posesión material (que sería la del demandado) recaigan sobre el mismo bien.
- Finalmente, exige que posesión material la ostente el demandado y que esta posesión no se fundamente en un título válido o existente, además de que por esta posesión no pague renta alguna excluyéndose expresamente las cantidades en concepto de servicios (luz, agua, gas...).

El concepto de precario incluye numerosos supuestos tales como:

- Posesión concedida, en principio se concede por gracia del titular sin que se fije una duración del uso, esta concesión supone un título contractual y que se extingue con la revocación de la concesión.
- Posesión tolerada, es aquella que tiene lugar cuando el precarista inicia su uso sin una previa autorización o concesión del dueño, pero que el hecho de que esta actitud del precarista se extienda en el tiempo, requiere un comportamiento de beneplácito (necesariamente tácito, pues si fuera expreso se trataría del supuesto anterior) por parte del dueño.
- Posesión sin título, en esta se incluyen aquellas situaciones que han sido iniciadas por el precarista, que sin título (bien porque nunca tuvo o lo ha perdido) posee de hecho una cosa del titular sin que exista condescendencia ni beneplácito por parte del dueño⁶¹.

⁶⁰ IZQUIERDO BLANCO, P. y PICÓ i JUNOY, J. Op. Cit. Pp. 70 y 71.

⁶¹ IZQUIERDO BLANCO, P. y PICÓ i JUNOY, J. Op. Cit. Pp. 70 y 71

En cuanto a la naturaleza de la acción, se sustancia por los trámites del juicio verbal, tratándose de un proceso de naturaleza plenaria y cuya sentencia tiene efectos de cosa juzgada. Este último hecho, que la sentencia genere efecto de cosa juzgada, es lo que permite que se puedan tratar en el juicio todos los extremos relativos al título ocupacional, así como la situación creada por la falta de pago, merced o renta⁶².

En cuanto a la aplicación de esta acción, cabe decir que será competente para conocer de la misma el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde esté situada la vivienda objeto de la acción. Si se ejercitara sobre varios bienes inmuebles que se encontraran en diferentes localidades, conocerá el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde esté situada cualquiera de ellas a elección de la parte actora.

En cuanto a la legitimación activa el artículo 250.1.2º LEC establece que es ostentada por el dueño, el usufructuario, o cualquier otra persona con derecho a poseer la finca. La jurisprudencia ha extendido esta legitimación al albacea o administrador de la comunidad hereditaria y a los herederos actuando de forma conjunta o bien, a un solo coheredero si actuó en beneficio de la comunidad hereditaria.

Es discutible si el adquirente en un contrato de compraventa está legitimado activamente para hacer uso de esta acción. Para tratar de responder a esta cuestión, es preciso recordar que la compraventa, en el ordenamiento jurídico español, no traslada con la perfección del contrato la propiedad, lo que hace la perfección del contrato es que se generen efectos obligacionales tendentes a la transmisión de la propiedad, así, lo que genera es una expectativa de adquirir la propiedad y la consiguiente acción para reclamar la entrega del vendedor (siempre que el adquirente haya entregado el precio). La propiedad se adquiere por medio del título y el modo es decir, el contrato de compraventa es un título apto pero además requiere la entrega para que el comprador tomé posesión material de la cosa - la *traditio*.

Esta *traditio* puede ser en forma material poniendo la cosa directamente en posesión del comprador, o bien de una manera espiritual o ficticia (el otorgamiento de escritura pública equivale a la entrega (art. 1462 CC⁶³), la entrega de llaves en representación de la finca...). De ello se concluye que el comprador estará legitimado siempre y cuando no actúe antes de

⁶² BELHADJ BEN GÓMEZ, C. *Precario y ocupación ilegal de viviendas*, Revista ARANZADI Doctrinal, núm. 1, 2019, P. 4.

⁶³ Art. 1462 II CC - «Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario».

tiempo, porque la mera perfección del contrato de compraventa (perfeccionado con el consentimiento) no transmite la propiedad, sino que requiere además de la entrega como obligación esencial del vendedor.

Pasivamente estará legitimado quien ocupa la finca sin título y sin pago de renta o merced en el momento en que se ejercite la acción de desahucio contra el mismo. El aumento de ocupaciones en actualidad ha provocado que, en la práctica, la identificación de los moradores de una vivienda sea muy gravoso o presente enormes dificultades para el titular o legítimo poseedor de la vivienda.

Consecuencia directa de este hecho, es que la ley habilita la posibilidad de presentar demanda frente a los ignorados ocupantes de una finca. La razón de ser de esta habilitación legal de demandar a los ignorados ocupantes es que, pese a que en el momento de contestación a la demanda sí pueda identificarse a uno o varios de los ocupantes, nada garantiza que durante el proceso estas personas sigan siendo las mismas, de forma que si hubiera un cambio de ocupante gracias a esta posibilidad se evita iniciar un nuevo procedimiento frente a estos.

En cuanto al éxito de la acción, se deduce de la definición de precario⁶⁴ que es necesario que las partes aporten los documentos en que funden su derecho, medios y pruebas que estimen pertinentes y certificaciones y notas registrales. En definitiva, es preciso que las partes aporten el título en que justifiquen su derecho. De mayor importancia es el título que deba aportar la parte actora, ya que en los juicios verbales de desahucio por precario, pese a no discutirse la titularidad de la parte actora, esta debe aportar junto a su demanda el título en que fundamente su derecho, sea este el de título de propiedad, un contrato de usufructo o un contrato de arrendamiento, entre otros.⁶⁵

5.2.3. Análisis jurisprudencial: el problema de la expresión “cedida en precario”, análisis de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Guadalajara núm. 116/2019, de 28 de junio⁶⁶.

⁶⁴ En la definición de precario extraída de la STS 502/2021, de 7 de julio de 2021. Recurso Núm. 677/2020. Se hace referencia a la falta de título o peor derecho del precario que posee injustamente, frente al titular o legítimo poseedor.

⁶⁵ IZQUIERDO BLANCO, P. y PICÓ i JUNOY, J. Op. Cit. Pp. 79 a 91

⁶⁶ SAP Guadalajara (Sección 1ª) Núm. 116/2019, de 28 de junio, ECLI:ES:APGU:2019:228. Núm. recurso: 184/2019.

A propósito de lo anterior, el concepto de precario es una construcción jurisprudencial que en ocasiones ha dado lugar a problemas de interpretación y, por ello, creo que es importante traer a colación este caso, en qué la parte demandada alegaba inadecuación del procedimiento porque la regulación del artículo 250.1.2 LEC exige que la finca sea cedida en precario, lo que implica una acción por parte del propietario de cesión de la finca.

En cuanto a los antecedentes de hecho, en primera instancia, el Banco Sabadell que es la parte demandante ejercita la acción de desahucio por precario frente a los ignorados ocupantes de una vivienda en la provincia de Guadalajara. Habiendo sido emplazados los ignorados ocupantes, comparece D. Lucas, en calidad de ocupante, que alega la inadecuación porque el procedimiento regulado en la ley exige que la finca sea “cedida en precario” (*vid.* art. 250.1.2 LEC). El Juzgado de Primera Instancia estima la acción, por lo que la parte demandada interpone recurso de apelación, el cual es impugnado por la parte actora.

La Audiencia Provincial de Guadalajara admite que la expresión cedida en precario ha sido desde su inclusión en la Ley de Enjuiciamiento Civil origen de dudas y resoluciones contradictorias, ya que, al no conceptualizarlo y omitir la referencia a la mera liberalidad, parece dar a entender que la precariedad solo tiene lugar cuando se cede una finca hasta los efectos. La doctrina (en que este tribunal y otros anteriores han basado sus razonamientos) rechaza el concepto estricto ya que jurisprudencialmente ya existía un concepto de precario por lo que no procede utilizar ni un concepto más amplio ni uno más restringido que el ya existente.

Es conveniente recordar que precario constituye la tenencia disfrute de cosa ajena sin pago de renta o merced ni razón de derecho distinta a la mera liberalidad o tolerancia el propietario o poseedor real de cuya voluntad depende poner término a dicha tenencia.

Por ello, razona la AP de Guadalajara que, en base a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, cabe ejercitar el juicio desahucio por precario contra cualquier persona que disfrute o tenga en precario la finca cuando no pague por ella renta o merced extendiéndose a aquellos supuestos en que no se detenta una cosa con la tolerancia o por cuenta del dueño incluyéndose por lo tanto aquellos en los que no se apoya en ningún título y presenta caracteres abusivos.

Así, la jurisprudencia ha ido extendiendo el ámbito de aplicación de esta acción, de forma que se ofrezca una mayor protección al propietario dejando a éste la elección de utilizar un método u otro, o encauzar una acción u otra, en función de cuál crea que se ajuste mejor a su caso, de tal forma que la Justicia se ha presentado como la mejor garante de los derechos de los propietarios que sufren ocupaciones ilegales en sus viviendas y otros bienes inmuebles.

5.2.4. Tutela sumaria de la posesión. Interdicto de recobrar la posesión.

Al tratar esta acción es necesario hacer referencia a la regulación contenida en los artículos 441 y 446 del Código Civil. El primero⁶⁷ habla de que no es posible adquirir la posesión por medios violentos siempre que haya un poseedor que se oponga a ello, ni permite la posibilidad de recuperar la posesión por vías de hecho debiendo acudir a la autoridad competente. A esta regulación hay que añadir la contenida en el artículo 446 del Código⁶⁸ que habla de que *«todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión»*, debiendo las leyes contener un instrumento para amparar o restituir al poseedor perturbado, asegurando así la posesión pacífica.

Este instrumento del que habla el artículo 446 se encuentra recogido en el párrafo primero del artículo 250.1.4º de la LEC. Se trata de un proceso sumario que se encauza por la vía del juicio verbal y es conocido como el interdicto de recobrar la posesión o la acción de tutela sumaria de la posesión.

No presenta especialidades respecto de la tramitación de juicios verbales, como sí lo hace el supuesto incluido con la reforma de la LEC en 2018⁶⁹, que se caracterizó por su mayor brevedad en cuanto a los plazos.

⁶⁷ Art. 441 CC - *«En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente»*.

⁶⁸ Art. 446 CC - *«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»*.

⁶⁹ La reforma de 2018, como se expuso en un apartado anterior, modificó la LEC incluyendo una nueva forma de tutela de los derechos del propietario o legítimo tenedor frente a las ocupaciones. Fue una reforma caracterizada por la rapidez contemplada en la norma que acercó ligeramente la regulación española a otras legislaciones europeas. Esta modificación se llevó a cabo por medio de 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.

Este artículo 250.1.4º I LEC⁷⁰ incluye lo que antiguamente fue conocido como los interdictos de recobrar y retener. Pese a que la denominación actual ha cambiado, es habitual encontrar referencias a estos procesos llamados por su nombre anterior, el de interdicto, que a lo que hace referencia es a un procedimiento de juicio verbal que, por razón de su materia, pretende obtener una tutela sumaria de la posesión que ha sido perturbada en el año anterior, por ello, está habilitado un cauce urgente que no produce cosa juzgada (en base a lo que dispone el art. 447.2 LEC)⁷¹ por encontrarse tasados los motivos de oposición⁷².

El objeto de esta acción no es otro que devolver la posesión al antiguo poseedor que hubiere sido privada de ella, pues todo poseedor tiene el derecho a que su posesión se respete (vid. art. 446 CC). Como se observa, el fundamento de la acción es la posesión de hecho, no se entra en él a valorar el título que sustenta la posesión, sino que se centra en el mero hecho de haber poseído, situación digna de protección por el ordenamiento jurídico. En este sentido, para el éxito de la posesión no se exige un documento especial junto a la demanda, sino que tiene por objeto la posesión anterior del demandante frente a la posesión actual del demandado⁷³.

Presenta una especialidad relativa al plazo en que la acción puede ser ejercitada. En primer lugar, es preciso hacer referencia de nuevo a la falta de efecto de cosa juzgada que genera la sentencia, y, en segundo lugar, siendo quizás la nota característica y diferenciadora de esta acción, es preciso resaltar que el plazo en que puede ser ejercitada es de un año desde que fue desposeído el demandante tal y como dispone el artículo 439.1 LEC al señalar que *«No se admitirán las demandas que pretendan retener o recobrar la posesión si se interponen transcurrido el plazo de un año a contar desde el acto de la perturbación o el despojo»*. Transcurrido el plazo de un año, el cual es considerado como un plazo esencial de la acción⁷⁴, lo que deberá hacer el demandante es acudir a cualquiera de los múltiples procedimientos declarativos contenidos en nuestro Ordenamiento Jurídico y que aparecen recogidos en esta exposición.

⁷⁰ Art. 250.1.4º I LEC - «1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: 4.º Las 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».

⁷¹ Art. 447.2 LEC - «2. No producirán efectos de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión ni las que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumarias».

⁷² RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, E. Una visión judicial del «interdicto de recobrar la posesión» de la Ley 5/2018 frente a la ocupación ilegal de la vivienda, Revista Aranzadi Doctrinal, núm. 10, 2018, P. 2

⁷³ JIMÉNEZ LÓPEZ, M.ª N. Op. Cit. P. 107.

⁷⁴ 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, Diario La Ley, núm. 9264, 2018. P. 21.

Parece lógico entonces afirmar que, desde la perspectiva procesal, conforme a la definición y características esenciales presentadas, estará legitimado activamente aquel poseedor de un bien inmueble, ostente o no un título o derecho real que justifique su posesión, frente al legitimado pasivamente, que será aquel que ostente actualmente la posesión bien porque le haya perturbado o despojado de la misma o se oponga a su derecho.

A modo de recapitulación, creo conveniente destacar la Sentencia del Tribunal Supremo 662/2005, de 30 de septiembre⁷⁵ en lo relativo a la protección interdictal al contener todos los aspectos que han sido expuestos, que dispone que *«la protección interdictal responde a la necesidad de mantener el statu quo y, al fin, la paz social ante actos de propia autoridad, impidiendo que una situación existente, de hecho o aparente, sea atacada ni siquiera por quien puede oponer un derecho contrario; y que, en consecuencia, el objeto del interdicto no es otro que la posesión (ius possessionis), como poder de hecho, con independencia de que el poseedor tenga derecho o no a seguir siéndolo (ius possidendi). Razón por la que el debate en él queda limitado a determinar si el actor posee, si el demandado ha ejecutado actos de despojo o perturbación de dicha posesión y si la acción se ejercitó oportunamente, con exclusión de toda discusión sobre el derecho a poseer, su existencia y titularidad»*.

Por último, quiero poner de manifiesto que esta es una vía de protección que se extiende de igual forma al poseedor despojante, al okupa, frente a quien le perturbe en su propia posesión (que fue obtenida por una vía ilegítima) despojando a este por una vía de hecho.

5.2.5. Juicio de protección de derechos reales inscritos frente a terceros que se opongan o perturben su disfrute. La acción real registral.

El artículo 250.1.7 LEC⁷⁶ dispone que se decidirán por el cauce del juicio verbal aquellas demandas que sean instadas por titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, que tengan por objeto pretender la efectividad de los derechos reales inscritos frente a quienes se opongan a ellos o les perturben en su ejercicio, cuando la oposición o perturbación se realice sin título inscrito que legitime estas acciones.

⁷⁵ STS 662/2005, de 30 de septiembre, Fundamento de Derecho Segundo, Párrafo segundo.

⁷⁶ Art. 250.1.7º LEC: «1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: (...) 7º. Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación».

Teniendo en cuenta que la Ley Hipotecaria⁷⁷ permite la inscripción de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, otorgando publicidad registral a la situación jurídica en la que éstos se encuentran, es consecuencia necesaria que los titulares registrales de los derechos inscritos puedan hacer valer esos derechos frente a perturbaciones en su ejercicio o disfrute llevadas a cabo por terceros. Esta forma de hacer valer su derecho real inscrito se lleva a cabo por medio de la acción real registral⁷⁸.

La principal normativa de aplicación la encontramos en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria que expone que las acciones reales registrales se encauzaran por medio del juicio verbal regulado en la LEC frente a quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. Añade que estas acciones encuentran su fundamento en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y para su éxito es preciso acreditar su vigencia.

Originariamente, la tramitación y desarrollo de esta acción se encontraba contenida en el Reglamento Hipotecario⁷⁹, en concreto en los artículos 137 y 138. En la práctica, esta regulación ha sido tácitamente derogada por la aprobación de la Ley de Enjuiciamiento Civil que lo regula en el citado artículo 250.1. 7º con independencia de su cuantía. Así, la regulación de este proceso se encuentra recogida en la LEC en los artículos 437 a 447 con algunas especialidades frente a otros juicios verbales.

El procedimiento para la efectividad de derechos reales inscritos al que se refiere la LEC en su artículo 250.1.7º está concebido para que el titular que inscribió su derecho real o dominio sobre un inmueble obtenga el mismo resultado que si hubiera ejecutado una sentencia a su favor en ejercicio de otra acción por vía ordinaria. Debe dirigir esta acción frente a quien obstaculice la posesión o ejercicio del dominio inscrito.

IZQUIERDO BLANCO y PICÓ i JUNOY⁸⁰ identifican una serie de características y elementos fundamentales para obtener la estimación de la acción:

⁷⁷ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453&p=20230509&tn=1#top>.

⁷⁸ JIMÉNEZ LÓPEZ, M.ª N. Op. Cit. P. 78.

⁷⁹ Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>.

⁸⁰ IZQUIERDO BLANCO, P. y PICÓ i JUNOY, J. Op. Cit. Pp. 129 y 130.

- a) El actor debe acreditar su legitimación activa mediante certificación registral que lo acredite como titular registral del derecho ejercitado, probando la vigencia del asiento sin contradicción.
- b) La acción ha de ir dirigida frente a quien aparezca como causante probado de la perturbación o despojo, ostentando por ello la legitimación pasiva.
- c) La no concurrencia de los motivos de oposición recogidos en el artículo 444.2º de la LEC, a los cuales se hará referencia posteriormente.
- d) Que exista identidad entre la finca registrada a favor del accionante y aquella objeto de los supuestos actos perturbadores denunciados frente a los cuales se interpone la acción registral.

Respecto del primer elemento fundamental, la acreditación de su legitimación mediante una certificación registral vigente, el artículo 38 de la Ley Hipotecaria⁸¹ dispone que a todos los efectos legales se presumirán que los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad existen y pertenecen a su titular en los términos y forma en que se determine en el asiento registral. Igualmente, se presumirá que quien aparezca como titular registral ostenta la posesión de los mismos. Ambas presunciones conforman lo que se conoce como el principio de legitimación registral, esto implica una ventaja del titular registral que no deberá probar aquello que aparezca contenido en el Registro, pues se presume que su contenido es verdadero y que se ajusta a la realidad, debiendo, aquel que lo discute desvirtuar esta presunción.

Así este procedimiento ha sido definido como procedimiento de integración posesoria o recuperatorio o de simple ejecución de lo contemplado en el artículo 41 de la Ley hipotecaria dirigido a que los demandados cesen en sus actos de perturbación posesoria y descansa en el principio de legitimidad registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.⁸²

En lo relativo a la naturaleza de la acción, cabe decir que ha sido objeto de discusión, lo cierto es que no es un debate sin sentido, pues se trata de un proceso ciertamente singular. Se ha argumentado que ha de ser considerado un proceso de naturaleza ejecutiva dirigida a la tutela de los derechos amparados por los asientos registrales, pero también se ha argumentado que

⁸¹ Art. 38 LH - «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

⁸² IZQUIERDO BLANCO, P. y PICÓ i JUNOY, J. Op. Cit. P. 132.

es un proceso declarativo. Lo que sí supone un punto de acuerdo es que se trata de un procedimiento de carácter singular especial y expeditivo. Cabe afirmar que se trata de un procedimiento declarativo sumario tramitado por medio de un juicio verbal con especialidades, dirigido a la protección de los derechos reales inscritos en tanto que el contenido de los asientos del Registro de la Propiedad se presume concordante con la realidad y verdaderos.

La sumariedad es un elemento esencial de este procedimiento puesto que las limitaciones características de los procesos sumarios se extienden en este caso a los medios de ataque ya que estos solo pueden ser utilizados por los titulares registrales; existen límites en cuanto a los medios de defensa y causas de oposición (que son los recogidos en el art. 444.2º LEC); y finalmente, la limitación se extiende a los efectos de la sentencia en tanto que esta no produce los efectos de cosa juzgada.

Será objetivamente competente para conocer de este tipo de procedimientos el Juzgado de Primera Instancia y territorialmente⁸³, será el juez o tribunal situado en el lugar en que se encuentre localizada la cosa litigiosa. De ejercitarse la acción real sobre varias cosas inmuebles o sobre una situada en varias circunscripciones, será competente territorialmente cualquier juez o Tribunal de primera instancia de estas circunscripciones a elección del demandante. No se permite la sumisión expresa o tácita.

Estará legitimado activamente el titular registral, sea persona física o jurídica que aparezca en el Registro de la Propiedad como propietario, poseedor, usufructuario, o titular de cualquier otro derecho real inscrito siempre que no haya contradicción respecto al mismo. Pasivamente estarán legitimados para soportar las consecuencias de la acción real registral los que aparezcan como causantes de esa perturbación o despojo, así como aquellos que pretendan hacer valer cualquier limitación sobre el derecho a poseer del actor.

Ha de promoverse la acción frente a aquellos que sin título inscrito se opongan a los derechos del titular o lo perturben en su ejercicio, entendiendo la perturbación como un despojo o injerencia en la cosa ajena.

⁸³ Art. 52.1. 1º LEC - *«En los juicios en que se ejerciten acciones reales sobre bienes inmuebles será tribunal competente el del lugar en que esté sita la cosa litigiosa. Cuando la acción real se ejercite sobre varias cosas inmuebles o sobre una sola que esté situada en diferentes circunscripciones, será tribunal competente el de cualquiera de éstas, a elección del demandante».*

Es necesario hacer referencia a los elementos o requisitos necesarios para la admisión de la demanda que se contienen en el artículo 439.2 de la LEC y que se trata de 3 requisitos que habrá de cumplir:

«2. En los casos del número 7.º del apartado 1 del artículo 250, no se admitirán las demandas en los casos siguientes:

- a) Cuando en ellas no se expresen las medidas que se consideren necesarias para asegurar la eficacia de la sentencia que recayere.*
- b) Si, salvo renuncia del demandante, que hará constar en la demanda, no se señalase en ésta la caución que, conforme a lo previsto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 64, ha de prestar el demandado, en caso de comparecer y contestar, para responder de los frutos que haya percibido indebidamente, de los daños y perjuicios que hubiere irrogado y de las costas del juicio.*
- c) Si no se acompañase a la demanda certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite expresamente la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento que legitima al demandante».*

JIMÉNEZ LÓPEZ realiza un análisis particularmente interesante respecto a los tres requisitos contenidos en el artículo 439.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil⁸⁴:

- *Que en la demanda se expresen en las medidas que se consideren necesarias para asegurar la eficacia de la sentencia que recayere.*

Existen diversas posturas doctrinales respecto a qué se debe entender por las medidas que se consideren necesarias para asegurar la efectividad de la sentencia que recayere. Para un sector doctrinal esta alusión se refiere a las medidas cautelares del artículo 727 de la LEC, que son las posibles medidas que puede solicitar la parte actora para asegurar la eficacia de una eventual sentencia estimatoria (embargo preventivo, anotación preventiva de la demanda, orden judicial de cesar provisionalmente una actividad o de abstenerse provisionalmente a llevarla a cabo).

En cambio, otro sector doctrinal no lo identifica con las medidas provisionales, sino con las medidas solicitadas por el demandante en su demanda es decir el *petitum* de la demanda, así

⁸⁴ JIMÉNEZ LÓPEZ, M.^a N. en Op. Cit. Pp. 79 a 81.

se trataría de medidas definitivas y no provisionales para el caso de que su acción resultare estimada en un eventual sentencia favorable.

Son pues aquellas medidas que solicita el demandante para hacer efectivo su derecho, esta postura resulta más acorde con el objeto y fin del procedimiento que no es otro que conseguir que el actor recupere las facultades sobre el bien. Así el demandante no podrá limitarse a solicitar la restitución o recuperación del bien sino que habrá de especificar las medidas judiciales que deberían adoptarse para que su derecho se haga efectivo.

- *Que en la demanda se señale la caución que ha de prestar el demandado para responder de los frutos percibidos indebidamente, los daños y perjuicios que hubiese causado, y costas del juicio.*

Es un requisito renunciable por el demandado siempre y cuando dicha renuncia conste expresamente en la demanda. Consiste en que el demandante deberá señalar en su demanda la cuantía, que a su juicio, debe ascender la caución que deberá prestar el demandado en caso de que comparezca y conteste a la demanda para responder de los frutos que ha percibido indebidamente, así como de los daños que hubiere causado, y de las costas derivadas del proceso.

- *Que la demanda se acompañe de la certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite expresamente la vigencia sin contradicción del asiento en que el demandante legitima su derecho y fundamenta su demanda.*

Es un requisito consecuencia de tratarse de una acción que no deriva del derecho real protegido sino de la inscripción del derecho real en el Registro de la Propiedad, teniendo como objeto esta acción la protección de derechos reales inscritos.

Así, como requisito para el ejercicio de esta acción es necesario que el titular del derecho real inscrito, es decir el titular registral que pretende la tutela del mismo, acredite la vigencia de la inscripción registral sin que exista contradicción respecto a la misma. Esta acreditación se lleva a cabo mediante la aportación del correspondiente certificado registral que acredita la vigencia y la falta de contradicción respecto al asiento.

A estos requisitos es conveniente añadir los requisitos esenciales de admisión de la demanda que se identificaron anteriormente: que el demandante sea el titular registral del dominio o derecho real cuya tutela se solicita, en un asiento vigente y sin contradicción; que la demanda se dirija contra las personas que el demandante designe como causantes del despojo o perturbación; la no concurrencia de causas de oposición del artículo 444.2º de la LEC y, la existencia de identidad entre la finca o derecho registrado y el que ha sido objeto despojo o perturbación⁸⁵.

Es una característica esencial de este procedimiento el hecho de que el demandado tenga limitados sus medios de defensa a una serie de motivos de oposición tasados, que además solo podrá hacer valer en el caso de que preste caución, lo que habilitará que su contestación a la demanda sea admitida y le habilitará para comparecer en la vista del juicio.

Los motivos de oposición a esta acción se encuentran tasados (*numerus clausus*) en el artículo 444.2º LEC que dispone que:

«2. En los casos del número 7 o del apartado 1 del artículo 250 —lo relativo a la acción real registral—, la oposición del demandado únicamente podrá fundarse en alguna de las causas siguientes:

1.º Falsedad de la certificación del Registro u omisión en ella de derechos o condiciones inscritas, que desvirtúen la acción ejercitada.

Es posible alegar el delito de falsedad documental, así como discordancias entre el asiento y la certificación registral aportadas por quien dice ser el titular. Lo que no puede alegarse es la de discordancia entre la inscripción y la titularidad real del bien pues el proceso no tiene como objeto la protección del derecho real inscrito en sí, sino que se pretende proteger la publicidad registral.

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

La segunda causa de oposición esa posición legítima del sujeto pasivo que se fundamenta bien en la posesión con título (la posesión se basa en un justo título, p.e. un arrendamiento) o bien en la posesión por usucapión o adquisición prescriptiva.

⁸⁵ IZQUIERDO BLANCO, P. y PICÓ i JUNOY, J. Op. Cit. P. 140.

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

Se trata de un supuesto que hace referencia a la doble inmatriculación de la finca en el Registro, hecho que debe ser alegado y probado por el demandado aportando la correspondiente certificación registral.

4.º No ser la finca inscrita la que efectivamente posea el demandado».

Supone una discordancia entre la finca inscrita en que basa su derecho la parte actora y aquella finca que verdaderamente posee el demandado.

5.2.6. Acción reivindicatoria.

La acción reivindicatoria aparece consagrada en el párrafo segundo del artículo 348 del Código Civil al disponer que *«el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o animal para reivindicarlo»*. Se trata de la acción de la que puede valerse el propietario que no posee contra el poseedor que frente a él no puede alegar un título jurídico que justifique su posesión (STS de 1 de marzo de 1954)⁸⁶, lo que significa que es la acción que tiene el propietario no poseedor frente al poseedor no propietario que carece de título suficiente para poseer⁸⁷.

Con esta acción el propietario tiene por fin el reconocimiento de su derecho, restituyéndole en su posesión la cosa que otro sujeto posee sin razón jurídica. Es por tanto el medio más característico y genuino del que goza el titular de un derecho de propiedad, el cual, al tratarse de un derecho real, es oponible *erga omnes*.

Su fundamento se encuentra en el hecho de que se trata de una acción real, que está dirigida a la recuperación de la cosa, no tomando como base el hecho de la posesión (*ius possessionis*) sino que se fundamenta en la existencia de un título de propiedad (es decir, un hecho fundamentado en un derecho – *ius possidendi*) que habrá de demostrar el actor que pretende reivindicar la cosa.

⁸⁶ SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. Coord. SÁNCHEZ CALERO, F.J Op. Cit. P. .190.

⁸⁷ LLAMAS POMBO, E. Op. Cit. P. 121.

LLAMAS POMBO⁸⁸ señala los siguientes caracteres de este importante medio de defensa de la propiedad:

- Es una acción de naturaleza real – encuentra su fundamento en un derecho real, que por su naturaleza es oponible erga omnes por lo que puede ejercitarse contra cualquiera que se halle en posesión de la cosa o perturbe el ejercicio del derecho de propiedad sobre la misma.
- Es una acción restitutoria – la acción tiene como fin esencial reivindicar la cosa, esto es, restituir al titular dominical en la posesión de la cosa que otro posee sin título o bien cuando el título que fundamenta su posesión es inválido o insuficiente.
- Es una acción de condena – con la sentencia estimatoria que se obtenga al finalizar el proceso, se condena al poseedor demandado a una conducta dirigida a la restitución de la cosa a su legítimo poseedor, este es el carácter diferenciador que tiene frente a la acción declarativa que se limita a la mera declaración del dominio.

Para que el ejercicio de esta acción lleve a buen fin, el actor deberá probar tres extremos, que ha venido imponiendo la reiterada jurisprudencia⁸⁹; en primer lugar habrá de probar su derecho de propiedad, es decir, su legítimo título de dominio; en segundo lugar, ha de probar que la cosa sobre la que versa el litigio se encuentra en posesión del demandado, y finalmente, ha de probar la identidad de la cosa o animal sobre la que el demandante justifica su derecho, que habrá de ser la misma que posee el demandado⁹⁰. Es necesario analizar estos tres extremos que forman los requisitos de la acción:

- **Dominio del actor**

Es una acción que corresponde al titular del derecho de propiedad que recae sobre la cosa que otro posee, por ello, habrá de probar, en primer lugar, su dominio mediante un título justo, legítimo, de mejor condición y origen que el título que ostente el demandado, lo que le provoca una tutela preferente⁹¹.

Este requisito exige del titular que alega el dominio de la cosa poseída por el demandado que pruebe el origen y mejor condición de su título. Por ello, en caso de haber sido una adquisición originaria, debe probar el acto o hecho por el que se produjo y, de haber sido

⁸⁸ LLAMAS POMBO, E. Op. Cit. P. 121.

⁸⁹ STS 22110/1994 de 16 de junio de 1994.; STS 244/2002 de 13 de marzo de 2002.; STS 777/1999 de 28 de septiembre de 1999.

⁹⁰ SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. Coord. SÁNCHEZ CALERO, F.J. Op. Cit. P. 191.

⁹¹ STS 450/2011, de 16 de junio.

una adquisición derivativa, deberá probar el título y el modo por el que se produjo esa adquisición. Para ello, debe probar la legitimidad de la cadena de transmisiones anteriores a su persona, así, debería probar la de su transmitente y la de la anterior, etc. Esto supone una *probatio diabólica*, por lo que, conforme a la STS 19224/1994, de 10 de noviembre, «*le bastará con acreditar que poseyó a título de dueño, por sí mismo o por su causante, el tiempo suficiente como para adquirir por usucapión*». En este sentido, la inscripción en el Registro de la Propiedad resulta especialmente ventajosa, pues el titular registral tiene a su favor la presunción de exactitud registral contenida en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria (LH, en adelante)⁹², que supone que se traslada la carga de la prueba al demandado, que deberá probar la invalidez o insuficiencia del título del demandante.

- **Posesión del demandado**

Se trata de una acción que se interpone frente a una persona que posee una cosa o animal sin derecho a conservarla y que, sin embargo, se niega a restituirla, es por eso que la posesión del demandado es un presupuesto esencial en esta acción. Es clave que el poseedor carezca de un derecho válido o suficiente para conservar la cosa frente al titular. Contra la demanda el poseedor podrá defenderse alegando que no tiene posesión de la cosa reivindicada, por lo que no tendría legitimación pasiva, o argumentando que tiene un derecho justo y suficiente para poseer. Frente a estas alegaciones el demandante deberá solicitar en principio, la nulidad del título del poseedor demandado, salvo que la nulidad del título sea consecuencia ineludible del éxito de la acción.

- **Identificación de la cosa reivindicada**

El tercer y último requisito es la perfecta identificación de la cosa. El cumplimiento deficiente de este requisito es el motivo de fracaso de un gran número de acciones reivindicatorias, sobre todo en el ámbito de fincas rústicas respecto de las cuales existen descripciones antiguas, deficientes e insuficientes. Para la realización de este requisito se admiten todos los medios de prueba.

El requisito de identificación de la cosa consiste en que el demandante debe realizar una perfecta descripción de la cosa objeto de la reivindicación así como en la comprobación de

⁹² Art. 38 LH - «*A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos*».

la identidad de la cosa respecto de la que aparece en el título de la parte actora y, en el caso de tenerlo, de la parte demandada.⁹³

Así, consecuencia de este requisito de identidad de la cosa, la acción reivindicatoria no sirve para la reclamación de cosas genéricas sino para reclamar cosas concretas y determinadas⁹⁴.

- **Éxito de la acción.**

El éxito de la acción reivindicatoria tendrá lugar mediante una sentencia estimatoria de la acción en que se condene al demandado a restituir la cosa, bien o animal reivindicado. Será necesario liquidar su estado posesorio conforme a las normas contenidas en los artículos 451 y siguientes del Código Civil.

5.2.7. Otras acciones típicas de protección y defensa del dominio: Acción declarativa y acción negatoria.

Tanto la acción declarativa de dominio como la acción negatoria son acciones típicas de medios de defensa del derecho de propiedad cuando existe un sujeto que niega, perturba o discute el derecho del propietario. A pesar de que no tienen especial relevancia como medio de defensa frente a las ocupaciones, el hecho de que constituyan un medio de defensa del derecho de propiedad reconocido por el ordenamiento jurídico y por la jurisprudencia sí justifican que tengan al menos una breve mención.

En primer lugar, la acción declarativa de dominio pretende el reconocimiento en vía jurisdiccional de la existencia de la titularidad dominical del demandante cuando este no se ve privado de la misma, pero sí perturbado o al menos, teme serlo por otro sujeto que afirma ser su dueño. Así, el objetivo de esta acción no es obtener una restitución del bien (el cual no se ha perdido) sino que lo que pretende es que se afirme y reconozca su derecho de propiedad.

Tiene unos requisitos similares a los expuestos en la acción reivindicatoria, pues al actor se le exige que acredite su título de propiedad e identifique la cosa, animal u objeto sobre la que se discute quién ostenta la titularidad. No precisa prueba de posesión por el demandado ya que no se exige que éste sea poseedor⁹⁵.

⁹³ DÍEZ-PICAZO L. y GULLÓN A. Op. Cit. P. 176.

⁹⁴ SSTs de 14 de noviembre de 1950 y 1 de marzo de 1954.

⁹⁵ SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. Coord.: SÁNCHEZ CALERO F.J. Op. Cit. P. 196.

La acción negatoria por su parte pretende se declare la inexistencia de una determinada carga, derecho o gravamen sobre un bien del que es titular, frente a quien pretende tener el derecho cuya negación se solicita⁹⁶. Así pues sería el medio de defensa del que goza el propietario frente a quien alega tener un derecho real limitativo de la propiedad (p.e. un derecho de usufructo) sobre un bien titularidad del demandante, que alega tenerlo libre cargas o gravámenes. Lo que se obtiene con la estimación de esta acción es que se condene al demandado a cesar los actos que perturban la propiedad del demandante, indemnizando, en su caso, los daños y perjuicios que hubiera ocasionado, declarando en vía judicial la propiedad del actor como libre de cargas o gravámenes.

5.2.8. La efectividad de estas herramientas.

Tras haber realizado un estudio detenido de los instrumentos de defensa de la propiedad o de la legítima posesión que el ordenamiento ofrece a los propietarios o legítimos poseedores, surgen pues las siguientes cuestiones: *¿Por qué existe una percepción de desamparo? ¿Son todas ellas ineficaces? Si no son ineficaces, ¿qué es lo que ocurre?*

Lo cierto es que en nuestro ordenamiento encontramos muchas herramientas para recuperar la posesión, incluso algunas son especialmente breves, como en el caso del juicio para la recuperación inmediata de la posesión que se debería resolver en 5 días.

No existen respuestas a estas cuestiones que estén libres de polémica, pues algunos de estos impedimentos que generan sensación de desamparo provienen de la falta de una legislación que defienda a los legítimos poseedores y no a aquellos que quebrantan la ley, pero al tratarse de política legislativa, no es objeto de estudio o análisis detallado en este trabajo. Así en los últimos años se han producido intentos de modificación, el último permanece paralizado en el Congreso de los Diputados desde febrero, en que el Senado remitió la Iniciativa de la llamada Ley Orgánica contra la ocupación ilegal y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios⁹⁷, que realizaba numerosas modificaciones, entre ellas eliminando la protección de la morada a las ocupantes ilegales de una vivienda, permitiendo por tanto la entrada de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del

⁹⁶ LLAMAS POMBO, E. Op. Cit. P. 119.

⁹⁷ Disponible en: https://www.congreso.es/public_oficiales/L15/CONG/BOCG/B/BOCG-15-B-64-1.PDF

Estado para expulsar a los ilegítimos ocupantes. Sin embargo, es una norma que aún no ha sido objeto de debate en el Pleno del Congreso ni se conocen las enmiendas que se le hayan podido hacer.

Dejando al margen la cuestión legislativa, para encontrar la respuesta a estas cuestiones es necesario analizar los datos que proporciona el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ, en adelante) pues la respuesta tiene que ver con la calidad de la justicia. De poco sirve que un proceso tenga un plazo brevísimo en que se deba concluir el proceso si durante este, desde que se interpone la demanda hasta que se señala una fecha para que el juez pueda conocer el caso pasan meses. Teniendo en cuenta los datos de duración media estimada del proceso publicados por el CGPJ⁹⁸ en la jurisdicción civil (es decir, en los Juzgados de Primera Instancia y Juzgados de Primera Instancia e Instrucción) es de 7,7 meses en el año 2022, y en caso de que se acudiera en apelación a la Audiencia Provincial, la duración media del recurso es de 9,6 meses. Lo cierto es que ha habido una mejoría respecto a años anteriores, sin embargo, estas cifras ponen de manifiesto que, por muy breve que sea el plazo en la norma, no significa que se vaya a plasmar en la realidad. En la jurisdicción penal, en los Juzgados de Instrucción, los Juzgados de lo Penal así como las Audiencias Provinciales, la duración media del proceso fue de 2,8 meses, 10,6 meses, y 2,6 meses respectivamente.

	2022	2021	2020	2019
Juzgados de 1ª Instancia y de 1ª Instancia e Instrucción	7,7	8,2	8,4	7,4
Juzgados de Violencia sobre la Mujer	8,1	8,6	8,5	7,2
Juzgados de lo Mercantil⁵³	33,6	44,6	52,1	54,9
Audiencias Provinciales	9,6	8,8	9,7	8,9
T.S.J. – Sala Civil y Penal	4,2	4,9	4,7	3,8
T. Supremo. Sala 1ª	24,3	24,6	22,4	20,0

Informe: *Justicia Dato a Dato* del CGPJ, año 2022. Cifras para los Órganos de la Jurisdicción Civil, respecto de la duración media de un proceso.

Así, no es de extrañar que los ciudadanos, ante la posibilidad de enfrentarse a un proceso que se alargue meses en el tiempo, busquen ampararse en otras formas de recuperar la posesión de su vivienda como el acudir a las empresas de “*desokupaciones*” que han ido surgiendo ante la inefectiva respuesta del Estado a este fenómeno.

⁹⁸ Informe del CGPJ, *Justicia Dato a Dato para el año 2022*, disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Justicia-Dato-a-Dato/>.

5.3. Especialidades en los arrendamientos urbanos.

En el ámbito de los arrendamientos urbanos, la particularidad es que en un principio existía un título por el cual se poseía el bien inmueble que será objeto de litigio. Es arrendamiento aquel en que «una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto»⁹⁹. Los arrendamientos de bienes inmuebles de carácter urbano se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994¹⁰⁰ en aquello que resulte imperativo, en segundo lugar se estará a lo pactado por las partes, en defecto de pacto por aquél contenido de carácter dispositivo contenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos y, finalmente, en aquello no pactado ni regulado por la LAU se atenderá a la regulación contenida en el Código Civil relativa a arrendamientos urbanos.

En lo relativo a la okupación de bienes inmuebles, en el ámbito de los arrendamientos urbanos es preciso diferenciar diferentes situaciones puesto que existen las llamadas “inquietudes” que son aquellos arrendamientos que tienen lugar con el solo objetivo de usurpar una vivienda, de esta manera lo que se hace es se procede al pago de los primeros meses de renta o alquiler de forma que se obtiene el acceso a una vivienda, y, posteriormente se procede al impago del resto de rentas. Es importante distinguirlo de los supuestos de impago por necesidad, en aquellos casos en que la cesación del pago se produce por falta de medios, como se explicó anteriormente.

Sin embargo, llevar a cabo esta distinción es realmente complicado puesto que habría que investigar la intencionalidad del sujeto lo cual puede resultar una labor realmente laboriosa que solo daría frutos y cobra relevancia a los efectos de recopilar datos criminalísticos y sociológicos puesto que los procedimientos de desahucio no realizan ninguna distinción. Los procedimientos de desahucio de inmuebles arrendados se regulan por los artículos 249.1.6^{o101}

⁹⁹ Vid. art. 1543 CC.

¹⁰⁰ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003&p=20230525&tn=1#a2>.

¹⁰¹ Art. 249.2.6º LEC - «1. Se decidirán en el **juicio ordinario**, cualquiera que sea su cuantía:

6.º Las que versen sobre cualesquiera **asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles**, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, o salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta ley».

o 250.1.1¹⁰² Ley de Enjuiciamiento Civil, con atención importante a la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como a la Ley de Vivienda¹⁰³.

Existen una serie de procesos particulares para los supuestos que pudieran derivarse de los arrendamientos urbanos que se procederán a exponer, todos ellos llevados a cabo por el cauce del juicio verbal sin que, en principio, presenten mayor especialidad en el procedimiento (*vid.* art. 250.1.1º LEC):

- Desahucio por falta de pago.

Las cantidades debidas, fruto de la relación arrendaticia de las partes, deriva de lo dispuesto en el artículo 27.2 letras a) y b) de la LAU, cuando se trate de bienes inmuebles urbanos, será la renta o cualquier cantidad cuyo pago haya sido asumido o corresponda al arrendatario así como el importe de la fianza o la actualización de la misma. El procedimiento será adecuado por su carácter sumario y especial, solamente cuando entre las partes no existan más vínculos jurídicos que los derivados el contrato de arrendamiento o de una situación de precario, quedando excluidas, por ejemplo, las discrepancias en la determinación cuantitativa de la renta o el montante¹⁰⁴. Aquellos casos o situaciones excluidas deberán tramitarse por el cauce del juicio ordinario contemplado en el artículo 249.2.6º LEC.

- Desahucio por expiración del plazo.

Es habitual que el contrato de arrendamiento fije un plazo expreso de la duración contractual, pero es frecuente también que la expresión no conste en el contrato, no se haya pactado o resulte indeterminada.

Pese a que el artículo 9.1 LAU dispone que la duración del contrato será la pactada por las partes, aunque si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese

¹⁰² **Art. 250.1.1º LEC** - «1. Se decidirán en **juicio verbal**, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: 1.º Las que versen sobre **reclamación de cantidades** por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la **expiración del plazo** fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en *aparcería*, **recuperen la posesión** de dicha finca».

¹⁰³ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>.

¹⁰⁴ BONET NAVARRO, J. *Los juicios por desahucio: especialidades para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario*. Aranzadi, 2021, Pamplona. Pp. 81 a 84.

persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo¹⁰⁵.

De este modo, el plazo estipulado en el contrato no es estrictamente decisivo puesto que si es inferior al mínimo legal se podrá prorrogar automáticamente aunque fuera de estos casos también el artículo 9.3 LAU contempla una serie de circunstancias en que el arrendatario pueda necesitar ocupar el inmueble por una serie de causas tasadas siempre que haya transcurrido 1 año desde la celebración del contrato y haya al menos, un aviso de 2 meses.

- Reclamación de cantidad.

Se decidirán en juicio verbal, cualquiera sea su cuantía, las demandas que versen sobre la reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas, es decir, aquellas rentas o cantidades debidas por el arrendatario.

5.4. Impacto de la Ley de Vivienda

En principio cualquier modificación o legislación relativa a la vivienda que afecta a los arrendamientos de inmuebles urbanos debe generar una seguridad jurídica, así como un equilibrio justo entre las partes de forma que no haya una descompensación importante en favor del arrendador o del arrendatario. En este sentido, el legislador debe configurar un sistema que garantice los derechos de ambos, en este caso y frente a las okupaciones, un sistema que permita la rápida y ágil recuperación de la vivienda arrendada, puesto que, de lo contrario, lo que provocará es que la oferta de vivienda de alquiler se reduzca, incrementando los precios y generando mayor pobreza e inseguridad entre la población.

La devolución de la posesión de un inmueble no puede hacerse depender en ningún caso de la situación personal de la persona que ha ocupado la vivienda y que incumple sus obligaciones respecto al arrendador, porque esto supone un hecho o factor extraño y ajeno al contrato que existe entre las partes debiendo estas necesidades ser atendidas por las

¹⁰⁵ Art. 9.1 LAU.

Administraciones Públicas pero no por los ciudadanos particulares que ponen a disposición sus viviendas, que en ningún caso dejan de ser propiedad privada de estos¹⁰⁶.

En este mismo sentido, la ley ignora completamente las necesidades de los propietarios y de la obligación de las autoridades de garantizar el derecho a la propiedad privada de estos como ciudadanos, a sabiendas de que la ocupación ilegal de bienes inmuebles supone un problema muy importante en nuestro país; se limita a crear un nuevo concepto, el “*sinbogarismo*”¹⁰⁷.

La Ley no busca dar respuesta a los propietarios de viviendas okupadas que pretenden hacer efectivo su derecho a recuperar su propiedad, sin que exista en ningún caso ninguna obligación de soportar una okupación, ni obligación de satisfacer el derecho a la vivienda digna, puesto que esto es responsabilidad única y exclusiva de la Administración Pública y no de los ciudadanos particulares. Así, los derechos de una persona que ocupa ilegalmente la vivienda de otra no pueden superponerse a los derechos del propietario de la vivienda a recuperar la misma, teniendo en cuenta que el propietario en ningún caso ha quebrantado la ley siendo titular del inmueble.

En la regulación de esta Ley de Vivienda se incluye el artículo 9.c) que establece la obligación de todo ciudadano en relación con la vivienda ajena a respetar la pacífica tenencia de la misma sin embargo no se establece qué medidas o qué herramientas tiene el propietario a su favor para que se le garantice.

Resulta alarmante que, pese a que se reconozca el derecho al uso de una vivienda a quien carece de ella, no se fijen las condiciones y circunstancias para reforzar la seguridad jurídica del propietario que en un contrato de arrendamiento el inquilino incumple el contrato y precisa el propietario recuperar la vivienda, o que ve okupada su vivienda de modo ilegal; no

¹⁰⁶ MAGRO SERVET, V. *Análisis práctico y sistemático de la nueva Ley de vivienda 12/2023, de 24 de mayo*, Diario La Ley, Núm. 10295, Mayo 2023. P. 2.

¹⁰⁷ La ley de vivienda lo define en su artículo 3 como «*Circunstancia vital que afecta a una persona, familia o unidad de convivencia que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda digna y adecuada en un entorno comunitario y aboca a las personas, familias o unidades de convivencia que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro, o residir en una vivienda inadecuada, temporal o no, inapropiada o masificada, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma, o viviendo bajo amenaza de violencia.*

Podrá calificarse como sinbogarismo cronificado, cuando la situación de sinbogarismo continúe o se produzca a lo largo de un período de tiempo igual o superior a un año».

solo no se fijan herramientas o condiciones que lo faciliten sino que se dificulta la recuperación de la vivienda okupada ilegalmente.¹⁰⁸

Esta ley se justifica en el derecho de la vivienda como rector de la política social del Estado dándose hasta 20 motivos que justifican la intervención de los poderes públicos, sin embargo, no se recoge en ningún caso la protección del propietario ante la okupación de su vivienda o el incumplimiento de las obligaciones derivadas del arrendamiento de la vivienda por parte del inquilino.

Lo que hace, además, esta ley es dificultar el desahucio, pues si el ocupante es «vulnerable», de acuerdo a la consideración incluida en el texto, correrá a cuenta del propietario que está siendo ocupado la espera hasta que la Administración Pública le atribuya una vivienda. No solo supone una restricción de la libertad y un límite a su derecho, sino que, además, no estará recibiendo ninguna retribución por ello y seguirá sin embargo, obligado al pago de todos los gastos con los que corra la vivienda, sin ninguna esperanza real de que estos sean indemnizados.

Pretende, además, acabar con los desalojos forzosos «arbitrarios» poniendo de nuevo el foco en el «sinhogarismo» y en la «vulnerabilidad» de los ocupantes de forma que, de nuevo, ante la falta de actuación de las Administraciones Públicas, se carga de nuevo al propietario con la obligación de soportar en su propiedad una ocupación.

Con la Ley de Vivienda se pretendió limitar los precios de alquiler y facilitar el acceso a la vivienda, pero los efectos de la Ley han sido justo los contrarios debido a, como señalaba MAGRO SERVET anteriormente, la falta de seguridad jurídica y herramientas para defender la propiedad, que deja desamparados a los propietarios frente a las okupaciones de sus viviendas; así como al efecto directo de la Ley que ha sido la reducción de la oferta frente a una demanda que no se ha reducido lo que ha conllevado a un incremento de los precios¹⁰⁹ y, por tanto, a mayor dificultad para el acceso, mayor desembolso económico y por tanto, mayor precariedad.¹¹⁰

¹⁰⁸ MAGRO SERVET, V Op. Cit. P. 5

¹⁰⁹ Noticia El Economista, Los estragos de la ley de vivienda: la oferta de alquiler cae un 30% y el precio sigue al alza, Disponible en:

<https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12502799/10/23/los-estragos-de-la-ley-de-vivienda-la-oferta-se-hunde-un-30-los-requisitos-se-endurecen-y-los-precios-siguen-subiendo-.html>

¹¹⁰ Web Idealista, dedicada a la compraventa y arrendamiento inmobiliario:

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/12/18/809850-los-efectos-indeseados-de-la-ley-de-vivienda-en-el-alquiler-menos-oferta-y-mas>

6. Conclusiones

- La ocupación ilegal de bienes inmuebles no es un fenómeno novedoso que es preciso diferenciar: existe la okupación con “k” que es aquella derivada de un movimiento antisistema y anticapitalista que tiende a ser violento y no responde a la necesidad o dificultades en el acceso a la vivienda de quienes los llevan a cabo, y ocupación que es aquella que se produce por una necesidad real, pobreza, falta de medios, precariedad etc. Más allá de los efectos sociológicos (que han de servir de guía de la actuación de las Administraciones Públicas) esta distinción no es importante, Ya que tanto en el ámbito civil y penal lo que importa es el cómo se ha llevado a cabo la ocupación y qué forma hay de proteger al propietario.
- El derecho penal presenta una serie de respuestas tipificando conductas según sea o no morada en un tipo penal u otro (allanamiento de morada o usurpación de bienes inmuebles, en sus modalidades violentas y pacíficas). Sin embargo, también es posible que el propietario o legítimo tenedor incurra en conductas delictivas a la hora de pretender recuperar la posesión de su vivienda por vías de hecho.
- El ámbito civil y procesal civil demuestran que sí que hay herramientas, expuestas anteriormente, algunas de ellas se ha intentado innovar el ordenamiento, de forma que el propietario legítimo poseedor puede elegir qué medio le resulta más adecuado para recuperar su vivienda. Si bien es cierto que el ordenamiento español está aún muy lejos de otros ordenamientos europeos en cuanto a la protección de los propietarios debido a los plazos en los que se dilatan estos procedimientos. Algunas de las herramientas de las que dispone el propietario o legítimo poseedor son:
 - La acción de desahucio por precario que, como se ha visto, a pesar de la de la acción defectuosa que presenta la LEC, la jurisprudencia lo ha extendido a todos aquellos casos en los que bien con tolerancia o por liberalidad del propietario o sin ella, y por tanto a falta de un justo título, ocupa alguien una vivienda un bien inmueble de otra persona sin pagar por ello renta o merced.
 - La reforma acaecida con la Ley 5/2018 introdujo el desahucio exprés que acercaba la regulación española a la regulación europea.

- La acción reivindicatoria y otras acciones típicas de defensa de la propiedad como la acción negatoria o la acción declarativa.
- La acción real registral, que no deriva de la voluntad de proteger al derecho real inscrito en sí, sino de proteger y dar efectividad a la publicidad registral que otorga el hecho de que un derecho real esté inscrito en el Registro de la Propiedad.
- El interdicto de recobrar o retener, es decir de la tutela sumaria de la posesión que no se fundamenta en un derecho sino en la mera situación de hecho de una posesión anterior.
- El ordenamiento español pues no carece de los medios para proteger a los propietarios y legítimos tenedores, ya que en algunas de estas acciones se establecen plazos muy breves (cinco días) sin embargo la falta de medios y la ausencia de inversión en un servicio público como es la justicia dilata los procesos a una media de más de 7 meses por proceso en primera instancia, y de otros 9 meses en caso de apelación. En este sentido la política legislativa del legislador con la Ley de Vivienda ha llevado a que se dificulte la expulsión de los “okupantes” de una vivienda, cargando al propietario con la situación de tener ocupas en su propiedad cuando debería ser labor de las Administraciones Públicas proteger a aquellos que no quebrantan la ley.

7. Bibliografía

ALONSO PÉREZ, M. *Meditaciones sobre esencia y funciones de la posesión*, LA LEY, Salamanca, 1986.

BASTANTE GRANELL, V., *Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupa» y «ocupado»*, Revista de Derecho Patrimonial, núm. 47, 2018.

BAUCELLS I LLADOS, J., *La ocupación de inmuebles en el Código Penal de 1995*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 1997.

BELHADJ BEN GÓMEZ, C. *Precario y ocupación ilegal de viviendas*, Revista ARANZADI Doctrinal, núm. 1, 2019.

BLÁZQUEZ MARTÍN, R. en *El ámbito del desahucio por precario y de los procesos de tutela sumaria de la posesión en la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Diario LA LEY, Núm. 10275, 2023.

BONET NAVARRO, J. *Los juicios por desahucio: especialidades para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario*. Aranzadi, 2021, Pamplona.

DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. *Sistema de Derecho civil: Volumen III: Derechos Reales en general. Posesión. Propiedad. El Registro de la Propiedad*, Ed. Tecnos, 10ª Edición, Madrid, 2019.

IZQUIERDO BLANCO, P. y PICÓ i JUNOY, J. *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas*, Wolters Kluwer, Madrid, 2018.

JÍMENEZ PARÍS, J.M. *La ocupación en el Código Penal español*. Ed. Reus, Madrid, 2018.

LLAMAS POMBO, E. *Manual de Derecho civil: Volumen IV. Derecho de bienes*. Wolters Kluwer, Madrid, 2021.

LLUCH GAYÁN, A. en *Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación a la ocupación ilegal de viviendas*, Revista Inmueble: Revista del sector inmobiliario INMUEBLE, Núm. 183, 2018.

MAGRO SERVET, V. *Análisis práctico y sistemático de la nueva Ley de vivienda 12/2023, de 24 de mayo*, Diario La Ley, Núm. 10295, Mayo 2023.

MAGRO SERVET, V. en *¿Tiene el okupa protección posesoria?*, Revista Actualidad Civil, Núm. 2, 2022, LA LEY

MATEO SANZ, J.B. (Coord.: SÁNCHEZ CALERO F.J.) *Curso de Derecho civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022

MUÑOZ CONDE, F., *Derecho Penal. Parte especial*. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2021.

RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, E. *Una visión judicial del «interdicto de recobrar la posesión» de la Ley 5/2018 frente a la ocupación ilegal de la vivienda*, Revista Aranzadi Doctrinal, núm. 10, 2018.

RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. (Coord.: SÁNCHEZ CALERO F.J.) *Curso de Derecho civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022

SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. (Coord.: SÁNCHEZ CALERO F.J.) *Curso de Derecho civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2022.

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*, Diario La Ley, núm. 9264, 2018.

TERNEIRO BUSTO, E., *Medidas cautelares contra la “okupación ilegal de viviendas”*, Revista Jurídica COLEX, núm. 17, 2020.

JURISPRUDENCIA

TRIBUNAL SUPREMO:

STS 22110/1994 de 16 de junio de 1994. ECLI:ES:TS:1994:22110

STS 19224/1994, de 10 de noviembre de 1994. ECLI:ES:TS:1994:19224

STS 777/1999 de 28 de septiembre de 1999. RJ: 1999\7085

STS 244/2002 de 13 de marzo de 2002. RJ: 2002\5697

STS 662/2005, de 30 de septiembre de 2005. RJ: 2005\8899

STS (Sala de lo Penal) de 24 de noviembre de 2009, ECLI: ES:TS:2009:7014

STS 450/2011, de 16 de junio de 2011. RJ: 2011\4636

STS 502/2021, de 7 de julio de 2021. Recurso Núm. 677/2020. RJ: 2021\3258

AUDIENCIA PROVINCIAL

SAP Guadalajara (Sección 1ª) Núm. 116/2019, de 28 de junio, ECLI:ES:APGU:2019:228.

Núm. recurso: 184/2019

WEBGRAFÍA

Noticia EL ECONOMISTA: «*Qué es la 'inquiokupación', la estrategia de los okupas que aparece en verano para apropiarse ilegalmente de una casa*»; Disponible en: <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12383820/07/23/que-es-la-inquiokupacion-la-estrategia-de-los-okupas-que-aparece-en-verano-para-apropriarse-ilegalmente-de-una-casa.html>

Censo de Población y Viviendas para el año 2021 del INE: https://www.ine.es/prensa/censo_2021_jun.pdf

Ocupación de la vivienda; Estudio del Institut Cerdà de 15 de noviembre de 2023:
<https://www.icerda.org/es/la-ocupacion-ilegal-de-viviendas-se-cifra-en-78-800-en-espana/>

Web LA LEY:

https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjY0MztlLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAB7wCHDUAAAA=WKE

Noticia Periódico EL MUNDO: «Okupan la casa de una anciana de 97 años: “Es un robo consentido por los gobiernos”, disponible en
<https://www.elmundo.es/espana/2022/08/31/6306375efc6c83bb188b45c7.html>

Guía de la Policía Nacional (CNP) de Actuación ante la ocupación ilegal de viviendas, disponible en:
https://www.policia.es/miscelanea/participacion_ciudadana/ocupaciones_ilegales.pdf

[https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=68997&IDTIPO=100&RASTRO=c1079\\$m](https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=68997&IDTIPO=100&RASTRO=c1079$m)

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

https://www.congreso.es/public_oficiales/L15/CONG/BOCG/B/BOCG-15-B-64-1.PDF

Informe del CGPJ, *Justicia Dato a Dato para el año 2022*, disponible en:
<https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Justicia-Dato-a-Dato/>

Noticia El Economista, Los estragos de la ley de vivienda: la oferta de alquiler cae un 30% y el precio sigue al alza, Disponible en:
<https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12502799/10/23/los-estragos-de-la-ley-de-vivienda-la-oferta-se-hunde-un-30-los-requisitos-se-endurecen-y-los-precios-siguen-subiendo-.html>

Web Idealista, dedicada a la compraventa y arrendamiento inmobiliario:
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/12/18/809850-los-efectos-indeseados-de-la-ley-de-vivienda-en-el-alquiler-menos-oferta-y-mas>