



Universidad de Valladolid

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES JURIDICAS Y DE LA
COMUNICACIÓN
GRADO DE DERECHO

TRABAJO DE FIN DE GRADO
**“LA OCUPACIÓN ILEGAL DE INMUEBLES EN ESPAÑA:
LÍMITES Y PROTECCIÓN DEL DERECHO A LA
PROPIEDAD.”**

Autora: **CLAUDIA CARRALÓN BRAVO**

Tutor: **JESÚS MARTÍNEZ PURAS**

Fecha de Presentación: **17 de Diciembre de 2025**

RESUMEN

El presente trabajo pretende abordar desde distintos puntos de vista, el fenómeno de la ocupación ilegal de inmuebles en España desde la doble perspectiva de los derechos en conflicto: el derecho a la vivienda digna de los ocupantes frente al derecho de propiedad y posesión de los propietarios. Analiza el fenómeno social incluyendo la inquilino-okupación, y los movimientos sociales relacionados.

El núcleo del trabajo se centra en la regulación legal para hacer frente a la ocupación, la protección penal mediante los delitos de allanamiento de morada y usurpación y las medidas cautelares que se pueden aplicar y la protección civil a través de las distintas acciones que tienen los propietarios.

Finalmente, este concluye con propuestas de reforma legislativa para garantizar una respuesta estatal rápida y eficaz ante el problema de la ocupación.

PALABRAS CLAVE

Ocupación, Okupación, Inquilino-Okupación, Vivienda, Propiedad, Posesión, Allanamiento, Usurpación, Desalojo, Vulnerabilidad.

ABSTRACT

This paper aims to address, from different points of view, the phenomenon of illegal occupation of properties in Spain from the double perspective of conflicting rights: the right to decent housing of the occupants versus the right of ownership and possession of the owners. It analyzes the social phenomenon including inquilino-squatting, and related social movements.

The core of the work focuses on the legal regulation to deal with occupation, criminal Protection through the crimes of trespassing and usurpation and the precautionary measures that can be applied and civil Protection through the different actions that the reform to guarantee a rapid and effective state response to the problem of occupation.

KEY WORDS

Occupation, Squatting, Inquilino-Squatting, Housing, Property, Possession, Trespass, Usurpation, Vulnerability.

ABREVIATURAS

AP: Audiencia provincial.

ART.: Artículo.

ARTS.: Artículos

CC: Código Civil.

CE: Constitución Española.

CSOA: Centros Sociales Okupados Auto gestionados

CP: Código Penal

Ej.: Ejemplo.

JPI: Juzgados de Primera Instancia.

JM: Juzgados de lo Mercantil.

FJ: Fundamento Jurídico.

FORB: Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria

LAJ: Letrado de la Administración de Justicia.

LEC: Ley de enjuiciamiento criminal.

LECRIM: Ley de enjuiciamiento criminal.

PAH: Plataforma de afectados por la vivienda.

RDL: Real Decreto Ley.

SAREB: Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria

SAP: Sentencia Audiencia Provincial.

SS.: Siguietes.

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional.

SSTC: Sentencias del Tribunal Constitucional.

STS: Sentencias del Tribunal Supremo.

TC: Tribunal Constitucional.

TS: Tribunal Supremo.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.

CAPÍTULO 1. MARCO CONCEPTUAL Y JURÍDICO DE LA OCUPACIÓN.

1.1. Concepto de ocupación ilegal.....págs.6-7-8

1.2. La inquilino-okupación.....págs.8-9-10

CAPÍTULO 2. LOS DERECHOS EN JUEGO.

2.1. Los derechos del ocupante

2.1.1. *El derecho a una vivienda digna reconocido en el art.47 de la CE.....págs.10-11*

2.1.2. *Vulnerabilidad.....pág.12*

2.2. Los derechos del ocupado

2.2.1. *El derecho a la inviolabilidad del domicilio.....pág.13*

2.2.2. *El derecho a la intimidad.....pág.14*

2.2.3. *El derecho a la propiedad.....págs.14-15-16-17-18-19-20-21-22*

2.2.4. *El derecho de posesión.....págs.-23-24-25-26*

CAPÍTULO 3. DEBATE SOCIAL Y POLÍTICO EN TORNO A LA OCUPACIÓN.

3.1. El fenómeno de la okupación en España.....págs.27-28

3.2. El papel de movimientos sociales y colectivos de vivienda

3.2.1. *Movimiento okupa.....págs.28-29-30-31*

3.2.2. *Movimiento por la vivienda.....págs.31-32-33*

CAPÍTULO 4. REGULACIÓN FRENTE A LA OCUPACIÓN.

4.1. Protección penal.....

4.1.1. *Delito de allanamiento de morada.....págs.33-34-35*

4.1.2. *Delito de Usurpación.....págs.36-37-38*

4.1.3. Medidas cautelares penales.....	38-39-40-41-42-43
4.1.4. Responsabilidad civil derivada del delito: en el delito de usurpación.....	43-44
4.2. Protección civil.	
4.2.1. Protección de la propiedad. Acciones de protección del derecho real inscrito y Reivindicatoria.....	45-46
4.2.2. Protección de la posesión.....	46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56
CAPÍTULO 5. JURISPRUDENCIA COMENTADA.....	57-58-59-60
CAPÍTULO 6. PROPUESTAS PARA UNA SOLUCIÓN ESTATAL A LAS NECESIDADES DE LOS OCUPAS Y PARA UNA RÁPIDA Y EFICAZ PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS OCUPADOS.....	60-61-62-63
CAPÍTULO 7. CONCLUSIONES.....	64-65
BIBLIOGRAFÍA.....	66-67-68

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo aborda un tema que a día de hoy genera la mayor preocupación social, jurídica y política en España y es la ocupación ilegal de inmuebles. Este fenómeno es complejo, en el coexisten realidades muy distintas, desde la okupación por movimientos antisistema hasta situaciones en las que las personas ocupan una vivienda por necesidad.

Analiza el enfrentamiento entre los derechos fundamentales, por un lado, el derecho de propiedad y posesión, del titular del inmueble y del otro lado, el derecho a disfrutar de una vivienda digna reconocido en el artículo 47 de la CE.

Asimismo, el estudio incorpora la creciente problemática de la inquil-okupación, una nueva modalidad de ocupación ilegítima que se disfraza bajo un contrato de arrendamiento, con la intención de no pagar y seguir ocupando la vivienda.

También analiza la dimensión social y política de la ocupación incluyendo el papel del movimiento okupa, o los movimientos por la vivienda.

Se examina tanto la regulación penal como civil existente para proteger al legítimo propietario.

Finalmente, el trabajo concluye con una serie de propuestas de reforma legislativa orientadas a agilizar los mecanismos de protección de los propietarios y autoridades, sin perder de vista la atención debida a las situaciones de vulnerabilidad, en un intento de ofrecer una respuesta equilibrada, coherente y ajustada, a las necesidades actuales.

CAPITULO 1. MARCO CONCEPTUAL Y JURIDICO DE LA OCUPACIÓN.

1.1. Concepto de ocupación ilegal

La ocupación de viviendas emerge como una alternativa adoptada, en mayor medida, por individuos en situación de exclusión o en riesgo de estarlo. Aunque no constituye una opción normalizada dentro de la población general, sí muestra un cierto grado de aceptación entre los sectores más vulnerables.

Esta estrategia se caracteriza en primer lugar, por ofrecer un acceso gratuito a la vivienda durante un período determinado, entendiendo esta gratuidad en términos económicos, ya que implica costes sociales y jurídicos significativos. En segundo lugar, la ocupación se distingue por su marcado carácter de ilegalidad, tanto desde el ámbito penal como desde el civil.

El fenómeno de la ocupación (cuyos orígenes se remontan a finales de la década de los 60) se introduce en España a mediados de los años sesenta del siglo XX como un movimiento de carácter antisistema, asociado a reivindicaciones sociales y políticas frente al modelo establecido. Ante esta realidad, el legislador español ofrece una respuesta jurídica limitada y poco eficaz, pese a que la conducta de las personas ocupantes vulnera de manera evidente el derecho de propiedad, del artículo 33 de la CE. El movimiento okupa destaca por sus dinámicas de acción colectiva y su papel político como forma de resistencia frente al neoliberalismo y las desigualdades derivadas de este sistema.

Estas ideas han aumentado en los últimos años con el surgimiento de movimientos como *Occupy Wall Street* o el 15 M en España, estos movimientos centraron parte de su estrategia inicial en frenar los procesos de desahucio. Dichas acciones se fundamentaban en la consideración de que estos desalojos eran consecuencia, por un lado, de una crisis económica respaldada por el Estado y el sistema financiero internacional que impidió a numerosas personas afrontar el pago de sus hipotecas, y por otro, de un sistema jurídico inmobiliario que favorece a los grandes propietarios frente a los inquilinos.

No obstante, conviene señalar que, en los últimos años, también las personas en situación de exclusión o en riesgo de estarlo han comenzado a recurrir a la ocupación como una forma de subsistencia y como alternativa habitacional ante la falta de recursos. Esta forma de ocupación se diferencia claramente de los orígenes del movimiento okupa, pues no persigue transformar el modelo social ni tampoco impulsar una lucha revolucionaria por la justicia

social. Sino que se trata de un fenómeno social en expansión en el que determinadas personas, al margen de sus ideales políticos optan por ocupar un inmueble, normalmente y en la mayoría de los casos suele ser una vivienda, y estas personas no cuentan con un título jurídico que legitime su posesión. Esta conducta suele ser consecuencia de la insuficiencia de ayudas sociales y económicas, de las deficiencias en las políticas públicas activas y de la carencia de medidas efectivas que garanticen el acceso y permanencia en la vivienda.

Podemos distinguir entre dos tipologías dentro del fenómeno de la ocupación. En primer lugar, se encuentra la modalidad menos frecuente, que es aquella protagonizada por movimientos organizados de carácter anticapitalista y libertario. Los miembros y simpatizantes de estos colectivos buscan cuestionar o incluso derrocar el sistema político, social y económico vigente, negando, el derecho de propiedad. Esta oposición se manifiesta en diversas formas de acción, entre ellas, la ocupación de todo tipo de inmuebles no limitándose exclusivamente a viviendas.

Un ejemplo de esta modalidad lo constituyen los edificios *El Kubo* y *La Ruña*, ubicados en el acomodado barrio de la Bonanova de Barcelona y la propiedad del SAREB, ocupados en 2016 y 2019 respectivamente y desalojados finalmente por los Mossos d'Esquadra a finales del 2023. No obstante, el caso más emblemático es el del proyecto *Errekaleor Bizirik*, un barrio compuesto por 32 bloques de viviendas de titularidad municipal situados a las afueras de Vitoria. Desde 2013, y en el marco de las movilizaciones del Movimiento 15 M, entre 100 y 150 personas ocuparon el espacio, definiéndolo como un “proyecto auto gestionado y comunitario” cuyo objetivo es “crear una forma de vida alternativa al sistema capitalista neoliberal”.

En segundo lugar, frente a esta tipología de ocupación de carácter ideológico y antisistema, la mayoría de las ocupaciones que suceden en España se realizan por motivos de necesidad económica. En estos casos, las personas ocupan inmuebles con el único propósito de disponer de una vivienda sin perseguir fines políticos ni cuestionar el modelo capitalista. Es esta forma de ocupación (motivada por la precariedad habitacional), la que trata de abordar la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda. En su preámbulo apartado III, la norma reconoce entre sus objetivos “el de facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado”, prestando especial atención a la situación de los jóvenes y de los colectivos vulnerables.

Es preciso aclarar que los términos “ocupación” y “okupación” no son sinónimos del mismo modo que tampoco lo son las expresiones de “ocupas” y “okupas”. Al contrario, se trata de

conceptos homónimos que remiten a realidades jurídicas y sociales diferentes. Según lo establecido en el Diccionario de la Real Academia Española, la ocupación se define como modo natural y originario de adquirir la propiedad de ciertas cosas que carecen de dueño, según lo establecido en los artículos 609 y siguientes del CC. En cambio, la okupación (escrito con k se define como expresión simbólica de transgresión de las normas ortográficas y del orden establecido) se refiere a la acción de tomar posesión de una vivienda o local deshabitado e instalarse en él sin el consentimiento de su propietario.¹

1.2. La Inqui-okupación

La escasez de oferta de vivienda en régimen de arrendamiento ha derivado, además, en la aparición de otro fenómeno social con una doble manifestación: la *Inqui-okupación*. Este término hace referencia a aquellas personas que teniendo un contrato inicial válido dejan de abonar las rentas al poco tiempo de instalarse en la vivienda, y, por otro lado, esas personas que deciden no abandonar el inmueble al finalizar el contrato, y siguen ocupando el inmueble de forma ilegítima.²

Este término de *Inqui-okupación*, consiste en una okupación de un inmueble con un contrato de arrendamiento que evita la acción penal por parte del propietario del allanamiento de morada, disimulando el delito de la ocupación ilegal con un contrato de arrendamiento en el cual existe dolo y por tanto el propietario se tendrá que dirigir a la vía civil del desahucio por impago de renta, ya que cuando se realizó el contrato ya existía dolo por parte de los arrendatarios de dejar de pagar las rentas, incumpliendo así el contrato de arrendamiento.

El dolo tiene lugar no porque el okupa no pueda pagar las rentas tras firmar el contrato de arrendamiento, sino porque ya existía un dolo coetáneo una vez se celebró el contrato de no pagar las debidas rentas. Se trata de okupas por morosidad intencionada, ya que los arrendatarios dejaran de pagar la renta una vez haya pasado el primer mes a la celebración del contrato, porque estos ya han pagado en un primer momento la fianza y la primera renta para obtener las llaves.

¹ Liébana Ortiz, J. R. (2025). Tutela civil de la vivienda okupada. Ley por el derecho a la vivienda y juicios por desahucio (p. 39-40-41-42-43-49). Editorial Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788410957503>

² Liébana Ortiz, J. R. (2025). Tutela civil de la vivienda okupada. Ley por el derecho a la vivienda y juicios por desahucio (p. 39-40-41-42-43-49). Editorial Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788410957503>

No hay tanta diferencia entre el *inqui-okupa* y el *okupa*, ambos residen en una vivienda en la que no pagan las rentas, mientras que en la *inqui-okupación* existe un contrato de arrendamiento que el supuesto arrendatario utiliza como escudo para entrar en la vivienda, en el segundo caso, se utiliza la fuerza en las cosas o la *okupación* la realiza un tercero. En conclusión ambas son iguales, pero en el primero de los casos, no se puede acudir al procedimiento penal de allanamiento de morada o usurpación, porque existe una cobertura aparente que es el contrato de arrendamiento.³

¿Podemos configurar la *inqui-okupación* como un delito de estafa?⁴

Tendremos que acudir a la existencia de un dolo coetáneo en el momento en el que se celebra el contrato y si tal concurre, podría decirse que nos encontramos ante un delito de estafa, porque existen los elementos característicos de este delito tipificado en el art.248 del CP.

Se entiende, que si el *inqui-okupa* al momento de realizar el contrato de arrendamiento con el arrendador del inmueble, le paga la fianza y el primer mes, dejando de pagar las mensualidades siguientes, concurre la intención de dejar de abonar la renta en el momento en el que se celebra el contrato y podría considerarse que existe un delito de estafa, debido a que concurren los siguientes requisitos:

1. Existe engaño bastante: dejar de pagar inmediatamente la renta.
2. Existe ánimo de lucro, porque el *okupa* se beneficia del uso de un bien inmueble, sin pagar las rentas.
3. Provoca error en el arrendador, porque le entrega las llaves del inmueble depositando toda su confianza en el arrendatario, de que al pagarle lo pactado al inicio continuara pagando el resto, cuando no hay intención alguna de hacerlo.
4. La buena actitud por parte del *inqui-okupa*, para convencer al arrendador de firmar el contrato y le entregue las llaves para ocupar el inmueble, usando como tapadera el contrato para cubrir en su caso, la existencia de un incumplimiento civil.

³ Liébana Ortiz, J. R. (2025). Tutela civil de la vivienda okupada. Ley por el derecho a la vivienda y juicios por desahucio (p. 37). Editorial Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788410957503>

⁴ Magro Servet, V. *¿Puede ser delito de estafa el fenómeno de la «inquiokupación»?* Diario LA LEY, (10268), Sección Doctrina.

5. Existe el perjuicio en un tercero, que es el arrendador, ya que este deja de cobrar las rentas, no dispone de su inmueble en lo que perdure el procedimiento judicial y se le obliga a acudir a la justicia para llevar a cabo el lanzamiento.⁵

Todos estos elementos que acabamos de señalar se admiten en la inquilinización, ya que en el contrato de arrendamiento existe dolo por parte del arrendatario de fingir que iba a seguir pagando las rentas después de firmar el contrato, cuando claramente no es así, su intención es no pagar.

En estos elementos que hemos mencionado, existe un nexo causal entre el engaño del inquilino y el daño que sufre el arrendador. Este daño, es evidente, ya que, si el juez no adopta la medida cautelar de desalojo, propietario tendrá que esperar a que exista una sentencia firme de un procedimiento de desahucio para recuperar la vivienda.

Se trata de un ilícito penal, ya que el contrato se utiliza para cometer un fraude, ya que el contrato se celebró disfrazado de buena fe y lo que trata el arrendatario es desde un primer momento no pagar las rentas. Por tanto hay dolo por no pagar y engaño al propietario.⁶

CAPITULO 2. LOS DERECHOS EN JUEGO

En el fenómeno de la ocupación de inmuebles, particularmente cuando se trata de viviendas, existe un choque de derechos de ocupante y ocupado. Los derechos del primero deben tener cubierta la necesidad de vivienda y a ser mantenido en la ocupación en los supuestos de vulnerabilidad social y/o económica. Los derechos del segundo a usar y disfrutar aquello de lo que es dueño o que legítimamente poseía antes de producirse la ocupación.

2.1. Los derechos del ocupante.

2.1.1. Derecho a tener una vivienda digna (Art. 47 de la CE).

⁵ Magro Servet, V. *¿Puede ser delito de estafa el fenómeno de la «inquilización»?* Diario LA LEY, (10268), Sección Doctrina.

⁶ Magro Servet, V. *¿Puede ser delito de estafa el fenómeno de la «inquilización»?* Diario LA LEY, (10268), Sección Doctrina.

El artículo 47 CE, se encuentra dentro del Título I, de los derechos y deberes fundamentales, capítulo tercero “De los principios rectores de la política social y económica” y dice tal que así:

*“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.*⁷

Este derecho se atribuye a todos los españoles, aunque también debemos relacionarlo con el art.13 de la CE, que dice así *“todos los extranjeros gozaran en España de las libertades públicas que garantiza el presente título en los términos que establezcan los tratados y la ley”*⁸, por tanto, es un derecho que también puede ser apreciado por los extranjeros, por ello es un derecho aplicable a todos los ciudadanos.

Por tanto, muchos ciudadanos pueden ver satisfecho este derecho en el propio mercado, normalmente mediante la compra o el arrendamiento de una vivienda, de cuya posesión disfrutan pacíficamente y que constituye un hogar con una serie de características adecuadas tanto en su calidad como en su entorno. Estos ciudadanos representan a la gran mayoría de la población.

Pero no nos vamos a centrar en este amplio grupo de la sociedad, sino en aquellas personas que por ciertas razones no pueden tener acceso a una vivienda digna. Es el caso de los ocupas, aquellos que ocupan una vivienda con el fin de poder tener un hogar.

Es necesario por tanto que haya una colaboración entre el legislador estatal y los autonómicos, y corresponde a estos últimos establecer las categorías de titulares que carecen del derecho y que parámetros determinan su inclusión en tales categorías. Por tanto, en esta labor, debe tenerse siempre presente que la regulación básica exige el pleno respeto al derecho reconocido a todos los ciudadanos, de modo que no pueden admitirse aquellos regímenes autonómicos que establezcan exclusiones injustificadas respecto de los distintos contenidos del derecho. También es preciso destacar que la falta de normativa autonómica

⁷ España (1978). *Constitución Española*. Boletín Oficial del Estado, núm.311, de 29 de diciembre de 1978

⁸ España (1978). *Constitución Española*. Boletín Oficial del Estado, núm.311, de 29 de diciembre de 1978

en relación con estas personas no puede en ningún caso, impedir la aplicación ni la exigibilidad del derecho subjetivo previsto en la legislación. Por tanto, la tutela judicial se rige, por tanto, en el mecanismo de defensa frente a las omisiones o exclusiones abusivas del derecho a la vivienda en las leyes autonómicas, pudiendo dar lugar, en su caso, al planteamiento de una cuestión de inconstitucionalidad por vulneración del derecho básico garantizado en el art.149-1-1 de la CE.⁹

2.1.2 La vulnerabilidad

Dentro de este grupo anterior, hay ciertas personas en situación de vulnerabilidad, que son aquellas que por diversas situaciones ya pueden ser económicas o familiares. Estos okupas están protegidos por el RDL 11/2020, y prohíbe que se las desaloje de la vivienda sin una alternativa habitacional.

Para que una persona pueda ser reconocida como vulnerable, debe solicitar dicha condición ante el juez y aportar un informe emitido por los servicios sociales del ayuntamiento. Este documento analiza tanto la situación económica como la situación familiar. Así, se establece que los ingresos conjunto totales no pueden ser superiores al triple del IMPREM, lo que serían unos 1800 euros al mes. Cuando alguno de los miembros tiene una discapacidad o se encuentra en situación de dependencia, el límite se incrementa hasta 2.400 euros mensuales. En el caso de las familias monoparentales con 2 o más hijos, el umbral permitido se amplía hasta los 3000 euros al mes.¹⁰

Por ello cuando una persona se encuentre en una situación de vulnerabilidad no se podrá proceder a su desalojo automático, en tanto que no se le dé una alternativa habitacional por parte de la Administración competente. Además, la nueva ley 12/2023 protege a estas personas vulnerables y las dedica el artículo 14 de la Ley.

2.2. Los derechos del ocupado.

⁹ López Ramón, F. (2020). El reconocimiento legal del derecho a disfrutar de una vivienda. *Revista de administración pública*, 212, 297–308. <https://doi.org/10.18042/cepc/rap.212.11>

¹⁰ Castro, R. (2025, 24 febrero). Así protege la ley a los okupas vulnerables: estos son los requisitos para ser considerado. *La Razón*. https://www.larazon.es/sociedad/asi-protege-ley-okupas-vulnerables-estos-son-requisitos-ser-considerado-p7m_2025022467bc3ef484d5020001101c43.html

La persona o personas afectadas por la ocupación pueden ver vulnerados o afectados distintos derechos, de forma separada o conjunta, dependiendo de la naturaleza del bien afectado. Así, por ejemplo, si es el domicilio, se verán afectados los derechos de inviolabilidad del domicilio y a la intimidad, con independencia de que seamos propietarios o no lo seamos.

2.2.1. El derecho a la inviolabilidad del domicilio.

El derecho a la inviolabilidad del domicilio se recoge en el Título I De los derechos y deberes fundamentales, Capítulo segundo “derechos y libertades”, Sección primera “De los derechos fundamentales y de las libertades públicas”, en el artículo 18-2 de la CE. Y dice así: *“El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin el consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito”*.¹¹

Todas las personas físicas tienen derecho a la inviolabilidad del domicilio, que se fundamenta en la dignidad humana y se vincula con el derecho de cada individuo a habitar una vivienda.

Se vulnera cuando terceras personas, entran ya sea con o sin violencia, en una morada ajena, en los casos de ocupación, los okupas se introducen y permanecen en moradas ajenas, vulnerando así el derecho de inviolabilidad del domicilio de los propietarios impidiéndoles a estos desarrollar en ella sus actividades personales más íntimas.

Podemos entender que hay una relación entre el derecho de inviolabilidad del domicilio y el derecho a la intimidad que se encuentra recogido en el artículo 18-1 de la CE, ya que el artículo 18-2 de la CE, este se configura como un instrumento de protección de la intimidad personal, de modo que no solo ampara el domicilio legal, sino también cualquier espacio físico en el que una persona pueda desarrollar su vida privada sin someterse a los usos sociales: la habitación de un hotel, una caravana...¹²

Y lo que se protege es ese ámbito íntimo de privacidad personal y familiar frente a cualquier invasión o agresión ya sea de terceros o de la autoridad, cuando no cuenten con el consentimiento del titular o una orden judicial.¹³

¹¹ BOE-A-1978-31229 *Constitución Española*. (s. f.). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

¹² Ruiz Robledo, A. (2011). *Compendio de Derecho Constitucional Español* (p. 343). Tirant lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788490040010>

¹³ Conceptosjuridicos.com. (2024, 1 abril). *Inviolabilidad del Domicilio: ¿en qué consiste y cómo se regula?* Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/inviolabilidad-de-domicilio/>

2.2.2. El derecho a la intimidad (art.18-1CE)

El derecho a la intimidad se recoge en el Título I De los derechos y deberes fundamentales, Capítulo segundo “derechos y libertades”, Sección primera “De los derechos fundamentales y de las libertades públicas”, en el artículo 18-1 de la CE y dice así “*Se garantiza el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen*”¹⁴

Podemos entender que el derecho a la intimidad emana del derecho a la dignidad humana que se recoge en el artículo 10-1 de la CE, es el derecho a mantener la vida personal al margen de la curiosidad ajena.

La vulneración de este derecho, se produce por la mera realización de una intromisión ilegítima en el ámbito privado, sin que sea preciso que el infractor persiga un fin concreto. El estado puede intervenir en la intimidad sin violarla cuando exista algún fin constitucional que justifique esta intervención.

Está relacionado como ya hemos visto con la inviolabilidad del domicilio, ya que en este se desarrolla la vida íntima de las personas y una intromisión en ella puede afectar a este derecho.¹⁵

2.2.3. El Derecho a la propiedad (ART.33 CE).

El artículo 33 de la CE:

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.*¹⁶

Este derecho liberal ya se encontraba en los primeros textos constitucionales, bajo la influencia de las demandas por protección de la propiedad y la economía de mercado ante las actuaciones discrecionales del poder público. Este derecho pertenece tanto a personas físicas como a personas jurídicas, ya sean o no españoles.

¹⁴ BOE-A-1978-31229 Constitución Española. (s. f.). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

¹⁵ Ruiz Robledo, A. (2011). Compendio de Derecho Constitucional Español (p. 340). Tirant lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788490040010>

¹⁶ Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, núm. 311.(art. 33 CE)

A día de hoy este derecho refleja el carácter social del Estado, que aunque el art.33-1 CE lo reconoce junto con la herencia, su regulación hace una clara distinción del régimen constitucional liberal, porque la función social de estos derechos delimita su contenido.

El Tribunal constitucional ha señalado que la Constitución no entiende el derecho de propiedad simplemente como un poder absoluto del dueño para disponer libremente de sus bienes, sino que tiene un sentido más amplio y con una serie de limitaciones.¹⁷

Por el contrario, la Constitución entiende el derecho a la propiedad privada no solo como un conjunto de facultades individuales para usar y disfrutar de los bienes, sino también como un conjunto de deberes y obligaciones que deben cumplirse con arreglo a lo que marquen las leyes, teniendo en cuenta los intereses de la sociedad. El derecho de propiedad ha cambiado mucho a lo largo de los años, ha pasado de ser únicamente un derecho individual y personal, a configurarse como una institución jurídica con límites claros, derivados de la función social que debe cumplir.

El derecho de propiedad ya no es como antes, no tiene carácter privilegiado. Esto se ve reflejado en la ubicación de tal derecho, en el texto de la Constitución de 1978, se encuentra fuera de la Sección Primera del Capítulo II del Título I y por ello está privado de la necesidad de ser regulado por Ley Orgánica, la tramitación preferente y rápida ante los tribunales, la posibilidad de presentar un recurso de amparo ante el TC y la necesidad de procedimiento agravado para cambiar el texto.

El derecho de propiedad si tiene las garantías que se recogen en el art.53-1 CE respecto a su contenido esencial, mediante normas con rango de ley y posibilidad de control de constitucionalidad. Debido a su función social, la reserva de ley se ha flexibilizado. El TC, no ha permitido que este derecho quede fuera de la ley, el legislador puede remitir su regulación a las Administraciones.¹⁸

¹⁷ Méndez López, L., Correas Sosa, I., Ignacio Astarloa Huarte Mendicoa, Montalvo Jääskeläinen, F. de, Álvarez Vélez, M. I., Revuelta de Rojas, I., Valiente Martínez, F., & Cuenca Miranda, A. (2022). Compendio de Derecho Constitucional (p. 498). Tirant lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788411471633>

¹⁸ Méndez López, L., Correas Sosa, I., Ignacio Astarloa Huarte Mendicoa, Montalvo Jääskeläinen, F. de, Álvarez Vélez, M. I., Revuelta de Rojas, I., Valiente Martínez, F., & Cuenca Miranda, A. (2022). Compendio de Derecho Constitucional (p. 497-498). Tirant lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788411471633>

Límites y función del derecho a la propiedad.

1. Límites y limitaciones de la propiedad.

En el ejercicio de la propiedad privada encontramos una serie de límites.

Para ello tenemos que ir al artículo 348 del CC que dice *que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. Comprende que la propiedad está sujeta a una serie de restricciones que están marcadas por la ley, aunque esto sea algo raro, temporal o pasajero.”*¹⁹

En la Constitución se establecen varios principios que imponen restricciones a la propiedad y son los siguientes:

Art.45 CE que *“establece el derecho que tienen todas las personas a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de su persona, y el deber de conservarlo.”*²⁰

El art.46 CE que *“garantiza la conservación y promoción del enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico.”*²¹

El art.47 CE que reconoce *“el derecho a una vivienda digna y adecuada, obligando a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias para hacerlo efectivo, regulando la utilización del suelo e impidiendo la especulación”*.²²

Sin embargo, el Código Civil emplea un lenguaje inadecuado, ya que ha mencionado los límites como servidumbres legales, cuando en realidad son limitaciones y no límites, que restringen el poder normal del propietario. Además, clasifica a las servidumbres legales a las

¹⁹ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. (1889, 25 julio). ART. 348. BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO.

Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

²⁰ Constitución Española de 1978.

<https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos45>Recuperado 19 de noviembre de 2025, de

<https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=45&tipo=2>.

²¹ Constitución Española de 1978. <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos>. 46.

Recuperado 19 de noviembre de 2025, de

<https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=46&tipo=2>.

²² Constitución Española de 1978. <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos>.

47. Recuperado 19 de noviembre de 2025, de

<https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=47&tipo=2>.

forzosas en contraposición a las voluntarias y, por último, el CC utiliza el termino servidumbre para referirse a las administrativas cuando son limitaciones por motivos del interés público.

Según establece A. LÓPEZ, el concepto de servidumbres legales que inicia el Capítulo II del Libro II del CC, genera una confusión terminológica legal que dificulta la diferenciación entre límites y limitaciones.²³

Los límites de la propiedad establecen y definen el alcance del derecho a la propiedad privada. En otras palabras, marcan el limite dentro del cual el ordenamiento jurídico protege al poseedor de ese derecho. Más allá de estos límites, la propiedad y las acciones legales del propietario, no son reconocidas. De esta manera, los limites establecen la esencia del dominio y se sustentan, según la doctrina ampliamente aceptada, en principios de interés público, como la protección del medio ambiente, así como en la necesidad de equilibrar y ponderar los intereses de los propietarios cuyas propiedades colindan.²⁴

El concepto de limite en el derecho de propiedad no actúa como una limitación o una restricción sobre el contenido de la propiedad, sino que lo define. Marca la delimitación del derecho, determinando el ámbito de protección tanto de las acciones como de los intereses del propietario, lo que incluye el derecho a excluir a otros en la utilización de los bienes. Pero esto no significa que a través del límite de propiedad el ordenamiento jurídico pueda reducir las facultades habituales que tiene el propietario sobre esa cosa; por el contrario, y siguiendo las ideas de ALBALADEJO, este sistema no concede ni siquiera al propietario la facultad absoluta e ilimitada de actuar o abstenerse de cualquier acción en relación con los elementos de su propiedad.

De esta forma, los limites se entienden como elementos internos e institucionales propios del derecho de la propiedad. Estos límites no son indemnizables, tienen carácter general,

²³ EL DERECHO DE PROPIEDAD El derecho de propiedad. La función social de la propiedad. Limitaciones de utilidad pública y utilidad privada. Acciones que protegen el dominio. La acción reivindicatoria. Las relaciones de vecindad. Pags. 10-11-12-13.

https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf

²⁴EL DERECHO DE PROPIEDAD El derecho de propiedad. La función social de la propiedad. Limitaciones de utilidad pública y utilidad privada. Acciones que protegen el dominio. La acción reivindicatoria. Las relaciones de vecindad. Pags. 10-11-12-13.

https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf

igualitario y unilateral, la ley los impone al propietario y no necesitan de una prueba específica que evidencie su existencia.

Por otro lado, las limitaciones suponen una reducción en el alcance de propiedad en situaciones particulares, por lo que modifican el contenido normal de la propiedad que los límites han establecido previamente. Según la doctrina, estas limitaciones son disminuciones del ámbito habitual de poder del propietario, las cuales son de carácter externo al derecho mismo, circunstancial, temporal, singular y bilateral. En este sentido, mientras que un límite es interno, normal, general e igualitario para todos los propietarios de un mismo tipo de bien, constituyendo su propiedad, una limitación se considera como algo externo, excepcional y específico, no aplicable de manera uniforme para todos los propietarios.

Además, la limitación puede dar lugar a una indemnización mientras que el límite no.

Distinción entre los conceptos, según ALBADEJO:²⁵

1. Límites:

- En atención al Interés público.
- En atención al interés privado (las relaciones de vecindad o derechos de adquisición preferente).

2. Limitaciones, entre las que incluyen los derechos reales limitados que carecen fundamento legal, servidumbres administrativas y prohibiciones para disponer del bien.

El artículo 549 del CC dice que *“los límites de la propiedad pueden responder a ambos intereses tanto al interés público como al privado, la redacción del artículo dice así: las servidumbres impuestas por la ley tienen por objeto tanto la utilidad pública como los intereses que derivan de los particulares”*.²⁶

²⁵ ²⁵ EL DERECHO DE PROPIEDAD El derecho de propiedad. La función social de la propiedad. Limitaciones de utilidad pública y utilidad privada. Acciones que protegen el dominio. La acción reivindicatoria. Las relaciones de vecindad. Pags. 10-11-12-13.

https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf

²⁶ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. (1889, 25 julio). ART. 549. BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO.

Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>.

El art.550 del CC establece que: *“todo lo concerniente a las servidumbres establecidas para utilidad pública o comunal se regirá por las leyes reglamentos que las determinan y en su defecto por las disposiciones del presente título”*²⁷

El art.551 en cuanto a los límites del interés privado: *“las servidumbres que impone la ley en interés de los particulares o por causa de utilidad privada se regirán por las disposiciones del presente título, sin perjuicio de lo que dispongan las leyes, reglamentos y ordenanzas generales o locales sobre policía urbana o rural.”*²⁸

A día de hoy, los límites de la propiedad se definen de manera clara y específica para cada tipo de propietario, de manera que son múltiples y variados según la propiedad que configuran. De esta manera, la propiedad urbana tiene unos límites que no influyen en la rústica.

Es importante mencionar algunas de las servidumbres legales que son de interés público:

1. Las impuestas por la Ley 22/1988, de 28 de julio, sobre costas, que define las servidumbres de protección, tránsito y acceso al mar como gratuitas y de dominio público.
 2. Las impuestas por la Ley de Aguas RD 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas. En su art.6 se indica que los márgenes de los cauces públicos están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco metros de ancho para uso público y una zona de policía de cien metros de ancho.²⁹
2. *Función social del derecho a la propiedad.*
 1. Evolución y concepto.

La propiedad es uno de los institutos jurídicos que más ha cambiado a lo largo del siglo XX.

²⁷ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. (1889, 25 julio). ART. 550. BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO.

Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

²⁸ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. (1889, 25 julio). ART. 551. BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO.

Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

²⁹ EL DERECHO DE PROPIEDAD El derecho de propiedad. La función social de la propiedad.

Limitaciones de utilidad pública y utilidad privada. Acciones que protegen el dominio. La acción reivindicatoria. Las relaciones de vecindad. Pags. 10-11-12-13.

https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf

En España esta evolución se refleja sobre todo en cuatro grandes normas: la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, la Ley de Minas 22/1973, de 21 de julio, las diferentes leyes de suelo y ordenación urbana, y la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. En todas ellas comparten una misma idea: la propiedad privada se reconoce y protege, pero siempre está subordinada al interés general y a la obligación de cumplir una función social. En otras palabras, se respeta la propiedad privada en la medida en que contribuya a satisfacer necesidades colectivas y al bien común.³⁰

La CE recoge este enfoque en su artículo 33-2, donde establece que la función social de la propiedad y de la herencia será la que determine su contenido, de acuerdo con lo que dispongan las leyes.

Por tanto, la Constitución supone un nuevo esquema de la propiedad diferente al clásico, en el cual el art.348 CC se interpreta de otra manera. La interpretación por tanto debe hacerse buscando el equilibrio entre el interés del propietario y los intereses de la sociedad.

Según establece MONTÉS, se reconoce un pluralismo en los tipos de propiedad, lo que significa que no existe un único modelo, sino que el contenido de este derecho puede variar en función de la categoría de bienes. Así algunas facultades del propietario pueden no estar reconocidas para determinados bienes; en otros casos, el ejercicio de esas facultades estará condicionado al cumplimiento de determinados requisitos o deberes y en ocasiones incluso se imponen facultades de ejercicio obligatorio.³¹

En definitiva, la Constitución permite que el contenido de los derechos de propiedad, pueda ser diferente en cada supuesto, según la función social que la ley atribuya a esos bienes. “Pero la función social no habilita al legislador para desconocer un contenido esencial o mínimo del derecho de propiedad sin la expropiación de este derecho”.³²

³⁰ EL DERECHO DE PROPIEDAD El derecho de propiedad. La función social de la propiedad. Limitaciones de utilidad pública y utilidad privada. Acciones que protegen el dominio. La acción reivindicatoria. Las relaciones de vecindad. Pags. 8 y 9

https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf

³¹ EL DERECHO DE PROPIEDAD El derecho de propiedad. La función social de la propiedad. Limitaciones de utilidad pública y utilidad privada. Acciones que protegen el dominio. La acción reivindicatoria. Las relaciones de vecindad. Pags. 8 y 9

https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf

³² EL DERECHO DE PROPIEDAD El derecho de propiedad. La función social de la propiedad. Limitaciones de utilidad pública y utilidad privada. Acciones que protegen el dominio. La acción

2. La función social de la propiedad en el art. 33-2 CE.

El art.33-2 de la CE, establece que la función social será el criterio para determinar el contenido del derecho de propiedad (y también de la sucesión mortis causa). Esto significa que en el ejercicio de la propiedad debe tenerse en cuenta no solo el interés individual sino también el interés común. Ahora bien, esta norma no se dirige al propietario en particular, sino al legislador. Es éste quien, al definir el contenido de los distintos regímenes de propiedad debe valorar la función social que cada tipo de bien debe cumplir teniendo en cuenta tanto la naturaleza de esos bienes como el interés general. La incorporación del criterio de la función social en la propiedad se relaciona con lo dispuesto en el artículo 7-2 del CC que prohíbe el abuso del derecho y con ello, se introduce un cierto relativismo y una variabilidad en el contenido del derecho de propiedad: este ya no depende solo del propietario o titular del bien, sino también de la categoría de los bienes y del interés social que persigan.

Sin embargo, la función social no puede llegar a eliminar por completo el interés del propietario en el uso de sus bienes, puede limitarlo o condicionarlo, pero no suprimirlo porque si lo suprime sería inconstitucional. Como señala MONTÉS, “la propiedad privada es una relación económica de goce y disfrute y utilización de bienes que el ordenamiento jurídico reconoce y tipifica.”³³

La función social establece el concepto del derecho de propiedad, pero no de manera abstracta, sino de una manera específica. La norma del artículo 33-2 CE no se dirige solamente frente al propietario sino también hacia el legislador. Es éste quien, al determinar qué facultades integran la propiedad, debe hacerlo teniendo en cuenta la función social propia de la categoría de bienes regulados de manera que el contenido de un estatuto de propiedad concreto se fijará según la función social que la ley establezca para esos bienes.

El propietario, al ejercer su derecho, no contraviene de manera directa la función social; en su lugar es la ley la que ha establecido dicho derecho conforme a dicha función. No existe

reivindicatoria. Las relaciones de vecindad. Pags. 8 y 9

https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf

^{33 33} EL DERECHO DE PROPIEDAD El derecho de propiedad. La función social de la propiedad.

Limitaciones de utilidad pública y utilidad privada. Acciones que protegen el dominio. La acción reivindicatoria. Las relaciones de vecindad. Pag. 9

https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf

una función social, sino, en su defecto, un ejercicio abusivo de dicho derecho o un uso antisocial del derecho de propiedad que está prohibido en el art.7-2 del CC. Por tanto, cuando el legislador, a la hora de determinar el contenido de la situación propietaria debe de tener en cuenta de la misma manera el interés colectivo de los bienes. Establece MONTÉS “Esto le habilitará, para no atribuir determinadas facultades al propietario, para condicionar el ejercicio de las facultades atribuidas e imponer obligaciones o deberes de ejercicio de otras facultades.”³⁴

LACRUZ establece que la declaración de la función social de la propiedad no afecta de manera directa sobre la configuración del dominio. “La propiedad no puede ser concebida como una función, puesto que el propietario no opera con el fin de atender un interés ajeno o colectivo, sino que persigue únicamente su propio interés personal.”³⁵

De manera similar, ALBALADEJO “sostiene que la propiedad no constituye una función social en el sentido de que se otorga la potestad para que, a través de su uso adecuado, se realice tal función en beneficio de la sociedad. A su parecer, la propiedad continúa siendo un derecho subjetivo privado, conferido a su propietario para satisfacer intereses que merecen protección jurídica. Es un tema diferente el hecho de que dicha satisfacción deba alinearse con las necesidades de la comunidad.”³⁶

En efecto, como se ha señalado, la función social no constituye un criterio dirigido a su propietario o a su actuación, sino una formula dirigida al legislador, que le obliga no solo a tener en cuenta los intereses individuales del propietario, sino también los intereses generales

³⁴ ³⁴ EL DERECHO DE PROPIEDAD El derecho de propiedad. La función social de la propiedad. Limitaciones de utilidad pública y utilidad privada. Acciones que protegen el dominio. La acción reivindicatoria. Las relaciones de vecindad.

https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf (P.9)

³⁵ EL DERECHO DE PROPIEDAD El derecho de propiedad. La función social de la propiedad. Limitaciones de utilidad pública y utilidad privada. Acciones que protegen el dominio. La acción reivindicatoria. Las relaciones de vecindad.

https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf (P.9)

³⁶ EL DERECHO DE PROPIEDAD El derecho de propiedad. La función social de la propiedad. Limitaciones de utilidad pública y utilidad privada. Acciones que protegen el dominio. La acción reivindicatoria. Las relaciones de vecindad.

https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf (P.9)

de la comunidad, de manera que la función social impone una serie de límites y controles al derecho de la propiedad.³⁷

2.2.4. *Derecho de posesión.*

En nuestro Código Civil la posesión se encuentra regulada en el Título V del Libro II en los artículos 430 a 466, la regulación se encuentra repartida en tres capítulos en primer lugar la posesión y sus especies, en segundo lugar, la adquisición de la posesión y por último los efectos de la posesión.³⁸

La posesión es un señorío de hecho sobre una cosa, un poder de hecho que se ejerce sobre ella. Tiene relevancia jurídica propia, ya que el ordenamiento jurídico reconoce y protege la posesión incluso cuando esta desvinculada del derecho que la origina. Lo que se protege es la apariencia de derecho que revela la posesión de una cosa.

La posesión, debe ser protegida de los ataques a esta misma que supongan una perturbación o un despojo, esta legitima a una persona para ejercitar el derecho que aparenta tenerse con la posesión sobre la cosa poseída.

-Sujetos de la posesión:

La posesión puede ser tanto de una persona física como de una persona jurídica, en el caso de las personas físicas pueden ostentarla tanto una como varias, el artículo 445 del CC establece que “sobre una misma cosa no pueden a la vez reconocerse dos personalidades distintas, fuera de los casos de indivisión.”³⁹

-Objeto de la posesión

El objeto de la posesión solo pueden ser las cosas y los derechos que sean susceptibles de apropiación.

³⁷ EL DERECHO DE PROPIEDAD El derecho de propiedad. La función social de la propiedad. Limitaciones de utilidad pública y utilidad privada. Acciones que protegen el dominio. La acción reivindicatoria. Las relaciones de vecindad.

https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf (P.9)

³⁸ **Díaz Romero, M.^a del R. (2022).** El fenómeno de la «okupación» ilegal de inmuebles en España. *Diario La Ley*, (9993), Sección Tribuna. Wolters Kluwer

³⁹ *CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL*. ART. 445(1889, 25 julio). BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO.

Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

-Tipos de posesión

Enumeración de la posesión en los siguientes artículos: DE LA POSESIÓN Y SUS ESPECIES.

Artículo 430: *“Posesión natural es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona. Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute o nidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos.”*⁴⁰

Artículo 431: *“La posesión se ejerce en las cosas o en los derechos por la misma persona que los tiene y los disfruta, o por otra en su nombre.”*⁴¹

Artículo 432: *“La posesión de los bienes y derechos puede tenerse en uno de dos conceptos: o en el de dueño, o en el de tenedor de la cosa o derecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona.”*⁴²

Artículo 433: *“se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.”*⁴³

Artículo 434: *“La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba.”*⁴⁴

⁴⁰ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. (1889, 25 julio). ART. 430. BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

⁴¹ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. (1889, 25 julio). ART. 431 BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

⁴² CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. (1889, 25 julio). ART. 432 BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

⁴³ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. (1889, 25 julio). ART.433 BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

⁴⁴ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. ART.434 (1889, 25 julio). BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

Artículo 435: *“La posesión adquirida de buena fe no pierde este carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebida.”*⁴⁵

Artículo 436: *“Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario.”*⁴⁶

Artículo 437: *“Sólo puede ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación..”*⁴⁷

-Adquisición de la posesión:

Los modos de adquirir la posesión se establecen en el art.438 del CC que dice así:

*“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”.*⁴⁸

-Presunciones posesorias:

La presunción de buena fe, la he citado anteriormente en el art.434 del CC, se trata de una presunción iuris tantum, por tanto, admite prueba en contrario, esa prueba tendrá que aportarla el poseedor de mala fe.

La presunción de continuidad del concepto posesorio, también la he citado anteriormente en el art.436 del CC, al igual que la anterior se trata de una presunción iuris tantum, admite prueba en contrario de la persona que alega que posee actualmente por un concepto distinto de aquel por el que la adquirió.

⁴⁵ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. ART.435 (1889, 25 julio). BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

⁴⁶ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. . ART. 436 (1889, 25 julio). BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

⁴⁷ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. ART.437 (1889, 25 julio). BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

⁴⁸ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. (1889, 25 julio). ART. 438. BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

La presunción de legitimidad posesoria se encuentra en el art.448 del CC que dice así *“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”*⁴⁹. El justo título es el que legalmente basta para transmitir el dominio de una cosa. La presunción legal de justo título a favor del dueño le sirve de defensa en su posesión frente a las perturbaciones de terceros, por medio del juicio verbal de tutela posesoria, en el que no tiene que demostrar la existencia de un justo título que le permita a este defender la posesión.

En último lugar las presunciones de continuidad de la posesión se encuentran reconocidas en los art.459 y 466 del CC.

CAPÍTULO 3. DEBATE SOCIAL Y POLÍTICO EN TORNO A LA OCUPACIÓN.

3.1. Fenómeno de la okupación en España.

Como ya he explicado anteriormente, el fenómeno de la ocupación se introduce en nuestro país debido a una crisis económica que atravesaba este, a la par surgió el movimiento “okupa”.

Hoy en día el fenómeno de la ocupación en nuestro país se mantiene, muchos creen que es un problema de nuestra sociedad y otros tantos creen que solamente es un delito con un leve impacto.

Los indicadores de la ocupación de viviendas en España nos ofrecen una estimación de estas, una breve referencia a la okupación ilegal de inmuebles en España del año 2024:

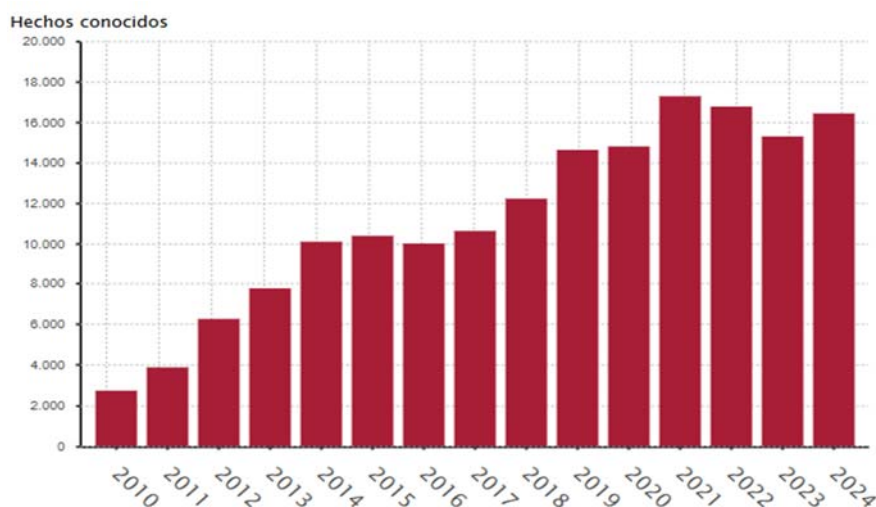
El porcentaje de vivienda okupada en nuestro país aumento un 7,4% respecto al año anterior 2023. Con un dato de 16.426 denuncias a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, el delito más habitual en estas es el de usurpación y los más graves los de allanamiento de morada.⁵⁰

⁴⁹ *CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL*. (1889, 25 julio). ART. 448. BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

⁵⁰ EPData 2024. La “okupación” ilegal de inmuebles en España, en gráficos. <https://www.epdata.es/datos/denuncias-okupacion-graficos/560>

- GRÁFICO

Nº1.

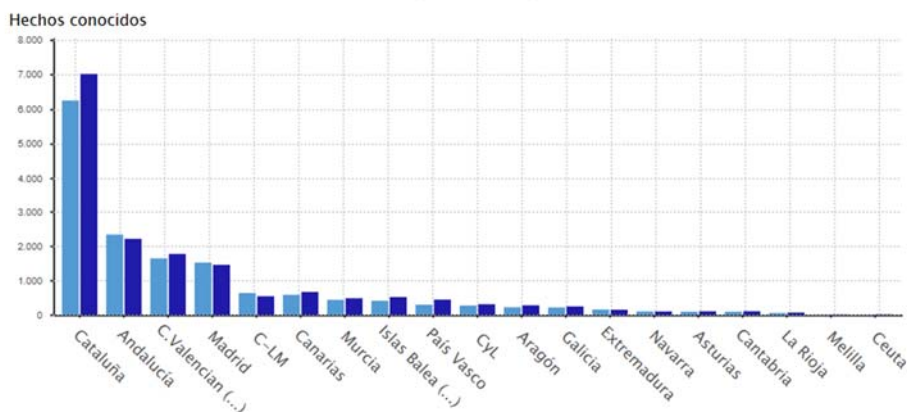


51

En cuanto a los datos por Comunidades Autónomas se fija en el gráfico nº2, Cataluña sigue a la cabeza de okupaciones en nuestro país, el número de estas aumentó un 12% respecto al 2023, Madrid baja la cifra un 4,3% respecto del 2023, Andalucía también tiende a la baja con un 5,3% respecto del año anterior y por último en la Comunidad Valenciana podemos observar una tendencia al alza del 7,7 % más que el año anterior.⁵²

- GRÁFICO Nº2

(2023 - 2024)



⁵¹ EpData. (2025, 24 febrero). *Evolución del número de denuncias por okupación ilegal de inmuebles en España*. EpData. <https://www.epdata.es/evolucion-numero-denuncias-okupacion-ilegal-inmuebles-espana/26206f81-205c-40f8-83a5-967d81c9815f?accion=2>

⁵² EPData 2024. La “okupación” ilegal de inmuebles en España, en gráficos. <https://www.epdata.es/datos/denuncias-okupacion-graficos/560>

Este año 2025, el portal del idealista ha hecho un estudio del último trimestre del año, en el que refleja que 23.010 viviendas que no constituyen morada y que están a la venta en nuestro país están okupadas.

Como hemos visto en los gráficos anteriores, este estudio revela que la comunidad autónoma de Cataluña es la más afectada en cuanto a okupaciones, en este caso Girona encabeza la lista como la ciudad más afectada, cuyo porcentaje de viviendas a la venta okupadas es del 8,9%, la sigue la ciudad de Sevilla con un 8,4%, Almería con un 6,4% y Murcia 6,3%. Como ciudades menos afectadas, Madrid con un 2,4% y Valencia con un 2,3%.⁵⁴

Podemos concluir que los datos anteriores muestran que el fenómeno de la ocupación en España sigue siendo una realidad vigente en nuestros días y con una evolución desigual dependiendo del territorio. Aunque el fenómeno de la okupación surgió en un contexto de crisis económica, a día de hoy sigue siendo un problema que se debate en nuestro país.

3.2 Papel de movimiento sociales y colectivos de vivienda.

3.2.1. Movimiento okupa.

A mediados de los años 80 en España, surge un nuevo movimiento urbano, llamado movimiento Okupa. Debido a una crisis muy importante del movimiento vecinal y ciudadano que tuvo mucha importancia en la primera fase de la transición de la Dictadura Franquista a la Democracia.

Los llamados okupas eran en su gran mayoría jóvenes que empezaron a implantar un estilo de vida y una serie de ideas que ya se habían extendido en otros países. La okupación de viviendas vacías favoreció la creación de nuevos espacios en los que estos desarrollaban nuevos movimientos sociales como eran el feminismo, el ecologismo... aunque también

⁵³ Evolución del número de denuncias por okupación ilegal de inmuebles en España. EpData.

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

⁵⁴ Marrero, D. (2025, 3 noviembre). El número de viviendas okupadas a la venta supera las 23.000 hasta septiembre: dónde hay más. *Idealista/News*.
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/10/21/868295-el-numero-de-viviendas-okupadas-a-la-venta-supera-las-23-000-hasta-septiembre-donde>

desarrollaban otros más alternativos como podía ser el antifascismo, anti prisiones... se vio como se iba introduciendo en la sociedad como un nuevo movimiento social.

Este movimiento ha perdurado a lo largo de los años, pero no ha sido un movimiento que no ha movilizadado a grandes cantidades de personas, pero su transcendencia hace que no sea tan fácil de eliminar en nuestra sociedad y política. Se trata de un movimiento que entra dentro de lo que llamamos la “extrema izquierda” o “la izquierda más radical”.⁵⁵

Se trata así de un movimiento que tiene varias relaciones, tanto como de personas, ideas o acontecimientos, y su evolución no ha sido en línea recta todo este tiempo. Además que también se trata de un movimiento que ha criticado en numerosas ocasiones al poder y por último se trata así de un movimiento que ha generado situaciones revolucionarias en gran medida del movimiento obrero.

Vamos a hablar de 3 conceptos de este movimiento social:

1. CATALIZADORES: A lo largo de los años 80 y 90, los jóvenes fueron expandiendo las okupaciones por todas las ciudades de nuestro país, con gran influencia de otros países de Europa. Pero lo desarrollaron por una serie de acontecimientos que les frustraban como eran la precariedad laboral, la dificultad de acceso en la vivienda... muchos de estos fenómenos sociales catalizaron la consolidación del movimiento.⁵⁶
2. SINGULARES: con la llegada del Código Penal en 1995, el movimiento okupa es perseguido por la política, por la policía y por el poder judicial, aumenta el número de sanciones y en los años posteriores aumentan el numero tanto de okupaciones

⁵⁵ Martínez López, M. Á. (2007). *El movimiento de okupaciones: contracultura urbana y dinámicas alter-globalización*. Revista de Estudios de Juventud, (76), 225-243
https://www.researchgate.net/publication/28155624_El_Movimiento_de_Okupaciones_contracultura_Urbana_y_Dinamicas_Alter-Globalizacion

⁵⁶ Martínez López, M. Á. (2007). *El movimiento de okupaciones: contracultura urbana y dinámicas alter-globalización*. Revista de Estudios de Juventud, (76), 225-243
https://www.researchgate.net/publication/28155624_El_Movimiento_de_Okupaciones_contracultura_Urbana_y_Dinamicas_Alter-Globalizacion

como de desalojos, este movimiento sufre una criminalización, pero a su vez aumentan las tensiones y los enfrentamientos con la autoridad.⁵⁷

3. RECONFIGURACIONES: el movimiento okupa contaba con los CSOA (Centros Sociales Okupados Auto gestionados), en ellos se integraba una mayor variedad de actividades en su mayoría contraculturales, según el movimiento se iba expandiendo iba obteniendo nuevas relaciones como por ejemplo centros sociales no okupados.⁵⁸

Breve referencia histórica del movimiento okupa en nuestro país: De 1980 a 1995 la primera fase se inicia con las primeras okupaciones y concluye con la aprobación del código penal. En las principales ciudades españolas como Madrid, Barcelona, Zaragoza, Bilbao y Valencia, comienzan a proliferar las okupaciones en las viviendas, en algunas de estas se llevaban a cabo otras actividades como por ejemplo conciertos, reuniones etc. Aunque durante la transición ya se llevaron a cabo algunas okupaciones, los jóvenes las impulsan los CSOA, que con el tiempo fueron el principal motor de atracción para los jóvenes al movimiento okupa, asegurando así la llegada de nuevos activistas y el apoyo frente a los desalojos y nuevas okupaciones. A todo esto, debemos hacer mención que las okupaciones supera a los desalojos, estos desalojos son lentos y proliferan las okupaciones, que estas solamente podrán sancionarse por las autoridades como faltas, multas, desalojos o incluso detenciones, los medios de comunicación comienzan a tener en cuenta al movimiento okupa, pero sin darle mucha importancia.

De 1996 al año 2000, la segunda etapa, los CSOA pasan a tener más fuerza es decir se encuentran en los puntos de articulación de todas las okupaciones, actividades y movimientos sociales que se relacionen con ellos. También con la entrada en vigor del Código Penal, empiezan a cuestionar y desafiar el nuevo marco legal y político e incrementan las protestas

⁵⁷ Martínez López, M. Á. (2007). *El movimiento de okupaciones: contracultura urbana y dinámicas alter-globalización*. Revista de Estudios de Juventud, (76), 225-243 https://www.researchgate.net/publication/28155624_El_Movimiento_de_Okupaciones_contracultura_Urbana_y_Dinamicas_Alter-Globalizacion

⁵⁸ Martínez López, M. Á. (2007). *El movimiento de okupaciones: contracultura urbana y dinámicas alter-globalización*. Revista de Estudios de Juventud, (76), 225-243 https://www.researchgate.net/publication/28155624_El_Movimiento_de_Okupaciones_contracultura_Urbana_y_Dinamicas_Alter-Globalizacion

y su presencia pública, también aumentan las tensiones con la autoridad, algunos ejemplos como “La batalla del Cine princesa” en Barcelona. A finales de los 90, vuelve a agravarse la situación por el aumento de precios, la disminución de la vivienda, dentro del movimiento esta cuestión paso a formar parte de un modo de vida más amplio y que además cuestionaba todos los ámbitos de la vida productiva, ciudadana y reproductiva. En este periodo se siguen ocupando viviendas y CSOA, pero el nuevo marco legal dio lugar a muchos desalojos y una represión aún más severa, pero llama la atención que, pese a las duras represalias, las okupaciones no se detuvieron y aumentaron durante estos 14 años eran más de 130 okupaciones frente a los 100 desalojos. Aunque lo más llamativo de este período es que empezaron a realizarse okupaciones en las zonas rurales y la influencia de este movimiento en las protestas antiglobalización.

De 2001 al año 2006 la última fase, estos últimos años supusieron una crisis para el movimiento okupa, ya no solo en España, sino que también en Europa. Es cierto que desaparecieron las okupaciones en muchos puntos de España, aunque en otros continuaron, pero en menor medida. Los desalojos se producen de manera más rápida, aunque no los juicios que tardan mucho más tiempo. También en esta última etapa, se intenta negociar con los propietarios de las viviendas okupadas en favor de los okupas, pero no han sido favorecidos en la mayoría de ocasiones.

En conclusión, con este movimiento, tuvo un “boom” en los años 90 y un gran impacto social en nuestro país, pero con el paso de los años su papel fue desapareciendo y teniendo un menor impacto en la sociedad.⁵⁹

3.2.2. Movimiento por la vivienda.

Por otra parte, analizamos el movimiento por la vivienda.

Un 14 de mayo del 2006, a través de una convocatoria anónima por internet surge un nuevo movimiento social, llamado el movimiento por la vivienda, animaba a los jóvenes españoles a hacer lo mismo que los franceses que estaban manifestándose por la precariedad laboral y

⁵⁹ Martínez López, M. Á. (2007). *El movimiento de okupaciones: contracultura urbana y dinámicas alter-globalización*. Revista de Estudios de Juventud, (76), 225-243
[https://www.researchgate.net/publication/28155624_El_Movimiento_de_Okupaciones_c
ontracultura_Urbana_y_Dinamicas_Alter-Globalizacion](https://www.researchgate.net/publication/28155624_El_Movimiento_de_Okupaciones_c_ontracultura_Urbana_y_Dinamicas_Alter-Globalizacion)

una vivienda digna. Esta convocatoria de sentadas en varias plazas de las principales ciudades del país resultó ser un gran éxito y dio lugar a numerosas manifestaciones y asambleas extraordinarias. Se podía apreciar una ligera conexión con el movimiento okupa, pero eran otro tipo de personas que se veían afectadas por el problema de la vivienda en nuestro país. Estos activistas mostraban rabia y estaban frustrados por la situación de la vivienda, esta sensación se repetirá en el movimiento de los indignados del 15 de mayo del 2011 (15M).⁶⁰

La conexión al movimiento okupa en esta primera etapa se hace notar en espacios como Espacio Social Magdalenes en Barcelona y el Patio de las Maravillas en Madrid. Los dos son centros sociales okupados que intentaban mediar con las administraciones.

ES Magdalenes okupado en el año 2005, contaba con el respaldo de vecinos, quienes sufrían un acoso inmobiliario y se oponían a la construcción de un hotel en el edificio. El espacio se mantuvo activo, gracias al uso de estrategias comunicativas y su disposición a negociar con las administraciones, pero el final de este espacio tuvo lugar el 1 de abril del 2010 ya que se desalojó. Se consolidó como un proyecto público abierto tanto a movimientos sociales como a asociaciones, en vez de llamarse Centro Social Okupado, se llamó Espacio Social, para evitar su confusión con el movimiento okupa.

Fue un espacio en el que se llevaron a cabo tanto iniciativas culturales como políticas que permitieron dar respuesta a los problemas del centro histórico de Barcelona: acoso inmobiliario, pensiones turísticas... por unos cinco años, funcionó como un punto de encuentro para asociaciones vecinales y movimientos en defensa del derecho a la vivienda, como Vdevivienda.

El Patio de las Maravillas okupado en el 2007, se convirtió en el punto de encuentro de los movimientos sociales madrileños, estos vitaban el estereotipo asociado al movimiento okupa para darse a conocer como un espacio social abierto a cualquier movimiento. Debido a las amenazas constantes de desalojarlo, intentaron todo lo posible para que esto no sucediera, pero en cambio el ayuntamiento de Madrid lo desalojó.

⁶⁰ González García, R. (2016). *Sociologando: Movimientos sociales y vivienda en España*. *Sapiens Research*, 6(1), 31-35 <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6449580>

Estos son los dos ejemplos más famosos para poner en contexto la diferencia entre el movimiento okupa y el movimiento por la vivienda.

En febrero del año 2009, en Barcelona y con una iniciativa del movimiento VdeVivienda nace la primera PAH (Plataforma de afectados por la Hipoteca) y en el año 2013 ya había unos 130 núcleos en toda España. Las PAH se definen como un movimiento social porque tienen una serie de herramientas para ayudar a las personas afectadas además apuestan por la acción colectiva directa frente a los desahucios. Tratan de negociar con las administraciones y entidades financieras a través de iniciativas Iniciativa Legislativa Popular, para la dación en pago, que, aunque el Parlamento la rechazó, su tramitación representó el mayor impacto operativo de un movimiento social en España. Las PAH están de acuerdo en algo con el movimiento okupa en la identificación de un marco de injusticia, pero en cambio proponen soluciones reformistas. Estas proponen que los pisos vacíos de las entidades financieras se priorizaran para un uso social, para las PAH, la okupación era una acción legítima orientada a un objetivo concreto, no un fin.⁶¹

CAPÍTULO 4. REGULACIÓN FRENTE A LA OCUPACIÓN.

4.1. Protección penal.

Para poner en contexto la protección penal en primer lugar hay que tener en cuenta estos dos delitos:

4.1.1. Delito de Allanamiento de morada.

El delito de allanamiento de morada, se encuentra tipificado en el artículo 202, dentro del Capítulo II “Del allanamiento de morada, domicilio de personas jurídicas y establecimientos abiertos al público”, dentro del Título X “Delitos contra la intimidad, derecho a la propia imagen y la inviolabilidad del domicilio”, Libro II del código penal.

El art.202 del CP dice así:

“1. El particular que, sin habitar en ella, entrar 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.

⁶¹ González García, R. (2016). *Sociologando: Movimientos sociales y vivienda en España*. Sapiens Research, 6(1), 31-35 <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6449580>.

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.”⁶²

- BIEN JURÍDICO PROTEGIDO

El bien jurídico protegido se encuentra en el artículo 18-2 de la CE que este dice así:

“El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin el consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de delito flagrante.”⁶³

Por tanto, lo que protege el artículo 18-2 de la CE es la inviolabilidad del domicilio, cuya función es la de amparar el espacio donde las personas desarrollamos nuestra intimidad.

La constitución prohíbe la entrada y registro al domicilio, cuando no haya consentimiento, autorización judicial o que se esté realizando un flagrante delito en él. Y si se realiza fuera de estos contextos constituirá un ilícito penal.⁶⁴

- TIPO BÁSICO

El tipo básico del allanamiento de morada, es el artículo 202-1 del CP, establece que un particular que no habite en esa morada, entra y se mantiene en ella, en contra de la voluntad del titular de esta.

El artículo 202-2 del CP establece un tipo cualificado, ya que en este caso la entrada en la morada se realiza con violencia o intimidación.

- SUJETOS ACTIVO Y PASIVO.

El sujeto activo, lo será el particular que entre o permanezca en la morada ajena.

El sujeto pasivo es el morador, aquella persona que sea titular del derecho de exclusión de la morada por cualquier clase de título: propietario, arrendatario o simplemente morador.

⁶² Código Penal (1995). Ley Órgánica 10/1995, de 23 de Noviembre, Libro II, Título X, (art.202).

⁶³ España (1978). *Constitución Española*. Boletín Oficial del Estado, núm.311, de 29 de diciembre de 1978. (ArT.18-2)

⁶⁴ Orts Berenguer, E., GONZÁLEZ CUSSAC, J. L., & VIVES ANTÓN, T. S. (2022). Derecho Penal Parte Especial 7a Edición (p. 321). Tirant lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788411473750>

- CONDUCTA.

Es la de entrar y mantenerse en morada ajena sin habitar en ella.

En cuanto al término entrar: se requiere que la entrada se haga plena y físicamente por el sujeto activo.

En cuanto al término mantenerse en la morada sin habitar en ella, requiere que haya primeramente un consentimiento por parte del sujeto pasivo, además también requiere la mínima permanencia dentro del interior de la morada, cuando se haya pedido que se salga de ella. Tiene que haber si o si una negación por parte del sujeto pasivo al sujeto activo y esta voluntad deberá ser clara y tácita.

- CONCEPTO DE MORADA.

Es aquel espacio cerrado al exterior y en el que el morador tenga derecho a excluir a terceras personas ajenas a ella. Dentro de la morada, se realizan actividades cotidianas, pero también las personas desarrollamos nuestro derecho de intimidad personal y familiar.

La jurisprudencia del TC, sin embargo, ha extendido un poco más este concepto y considera que es domicilio cualquier espacio físico en el que se despliegue el ámbito de privacidad de las personas, haya o no habitualidad en la utilización de ese lugar para esos fines residenciales.

En consecuencia, y a modo de ejemplo, se ha considerado que es domicilio a estos efectos una caravana, la rebotica de una farmacia, las habitaciones de hotel, un despacho profesional o una consulta médica.⁶⁵

- ASPECTO SUBJETIVO.

El sujeto activo, lleva a cabo una conducta dolosa ya que conoce todos los elementos del tipo penal y actúa con voluntad, entrando y manteniéndose en una morada ajena.

4.1.2. Delito de usurpación

⁶⁵ Orts Berenguer, E., GONZÁLEZ CUSSAC, J. L., & VIVES ANTÓN, T. S. (2022). Derecho Penal Parte Especial 7a Edición (p. 323). Tirant lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788411473750>

El delito de usurpación, se encuentra tipificado en el art.245, dentro del capítulo V “De la usurpación”, del Título XIII: Delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico, Libro II del Código penal.

El art.245 dice así: *“1. Al que con violencia o intimidación en las personas ocupare una cosa inmueble o usurpare un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena, se le impondrá, además de las penas en que incurriere por las violencias ejercidas, la pena de prisión de uno a dos años, que se fijará teniendo en cuenta la utilidad obtenida y el daño causado.*

2. El que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de multa de tres a seis meses”⁶⁶

- BIEN JURÍDICO PROTEGIDO.

En estos delitos el Bien jurídico protegido es el patrimonio inmobiliario y la lesión de este bien jurídico debe ocasionar un perjuicio al titular del patrimonio afectado.

1. Usurpación violenta de bienes inmuebles.

En primer lugar, el primer apartado del art.245 del CP, trata de la Usurpación violenta de bienes inmuebles.

- OBJETO MATERIAL.

Son los bienes inmuebles y derechos reales de carácter inmobiliario.

- ACCIÓN TÍPICA.

En este sentido, el inmueble representa el núcleo sobre el cual recae la acción típica. Esta acción implica, por un lado, la ocupación (es decir, tomar posesión material de un bien inmueble ajeno) y, por otro lado, la usurpación de un derecho real que pertenece a otra persona, despojando al titular y ejerciéndolo en su lugar mediante violencia o intimidación.

Estamos ante un delito doloso, cuya consumación tiene lugar en el momento en el que se produce la ocupación del inmueble o la efectiva usurpación del derecho real.⁶⁷

⁶⁶ Código Penal (1995). Ley Orgánica 10/1995, de 23 de Noviembre (Art.245).

⁶⁷ Fernández Bermejo, D., Serrano Tarraga, M. D., Teijón Alcalá, M., Cámara Arroyo, S., Meléndez Sánchez, F. L., & Vázquez González, C. (2024). Derecho Penal Parte Especial 2a Edición

2. Usurpación pacífica de inmuebles que no constituyen morada

En segundo lugar, el apartado segundo del art.245 del CP, trata de la usurpación pacífica de inmuebles que no constituyen morada, se trata de un delito menos grave.

Este segundo segmento hace alusión a *la okupación*, a diferencia del primero, ya que no implica actos de violación o intimidación.

- BIEN JURÍDICO PROTEGIDO

El bien jurídico protegido en el delito de usurpación es la posesión, la cual se define como la relación que existe entre el propietario y la cosa, resultante de su estatus de propietario.

- MODALIDAD DELICTIVA.

Para que tenga lugar este delito, deben concurrir estos requisitos:

1. Que se trate de una ocupación que se realice sin violencia e intimidación en una vivienda que en el momento que está siendo ocupada no consiste en morada de una persona, para mantenerse en ella.
2. En este sentido, la ocupación relevante penalmente debe equivaler a la exclusión del titular legítimo del *ius possessionis*.
3. La ausencia de título jurídico por parte del autor. Pero si el ocupante accede a ella con autorización o en concepto de precario, la acción no será delictiva y entonces el titular deberá continuar por la vía civil para recuperar la posesión.
4. Que haya una voluntad contraria, es decir que el propietario del inmueble no acepte la ocupación, puede ser antes de producirse la ocupación o después.

- CONDUCTA TÍPICA

La conducta típica se configura como la ocupación o permanencia en un inmueble ajeno sin autorización y contra la voluntad del propietario, en aquellos inmuebles que no constituyan morada.

- ACCIÓN TÍPICA

(p. 467). Editorial Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788410715042>

El sujeto activo, en este caso el ocupante, se pondrá en lugar del propietario de manera ilegítima, atribuyéndose los derechos y facultades que le corresponden al propietario, sin intención de apropiarse del título de propietario.

Tiene relevancia penal, si el ocupante permanece en la vivienda por un tiempo, la consumación de este delito se produce en el mismo momento en el que se ocupa y se permanece dentro del mismo, ignorando la contrariedad del ocupado.

- TIPO SUBJETIVO:

En cuanto al elemento subjetivo, se exige la concurrencia de dolo. El ocupante conoce que el inmueble no es suyo y que tampoco tiene la autorización del propietario.

La jurisprudencia ha establecido supuestos en los que la conducta carece de relevancia penal, como son la ocupación de inmuebles o de fincas inhabitables, abandonadas o ruinosas. En estos casos no se aprecia una lesión al bien jurídico protegido, por lo que se trata de un comportamiento atípico. “Tampoco se consideraran punibles de acuerdo con este tipo penal las ocupaciones temporales, transitorias u ocasionales, sin ánimo de ejercer los derechos posesorios, como por ejemplo entrar a dormir de manera no permanente, por su naturaleza fugaz”.⁶⁸

4.1.3. Medidas cautelares penales.

1. La detención

Los artículos 490 y siguientes de la LECrim, en relación con el artículo 520, permiten la detención de una persona cuando haya cometido o este cometiendo un delito. Si la ocupación implica la comisión, por ejemplo, de un delito de allanamiento de morada, la detención del ocupante queda justificada y, con tal medida cautelar penal se puede poner fin a la ocupación misma, pues el detenido será sacado del lugar y puesto a disposición judicial, con posibilidad de que se le imponga una medida de prohibición de volver a acercarse o de ocupar la vivienda en cuestión.

2. Art.13 de la LECrim

⁶⁸ Fernández Bermejo, D., Serrano Tarraga, M. D., Teijón Alcalá, M., Cámara Arroyo, S., Meléndez Sánchez, F. L., & Vázquez González, C. (2024). Derecho Penal Parte Especial 2a Edición (p. 467). Editorial Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788410715042>

Ante el aumento de ocupaciones, la FGE permitió el desalojo inmediato en los delitos de usurpación de bienes inmuebles y también en los delitos de allanamiento.

Las medidas cautelares penales se recogen en el artículo 13 de la LECrim.

El artículo 13 dice tal que así *“Se consideran como primeras diligencias la de consignar las pruebas del delito que puedan desaparecer, la de recoger y poner en custodia cuanto conduzca a su comprobación y a la identificación del delincuente, la de detener en su caso, a los presuntos responsables del delito, y la de proteger a los ofendidos o perjudicados por el mismo, a sus familiares o a otras personas, pudiendo acordarse a tal efecto las medidas cautelares a las que se refiere el artículo 544bis o la orden de protección prevista en el artículo 544 ter de esta ley.”*⁶⁹

Este artículo establece como primeras diligencias del proceso penal aquellas dirigidas a “proteger a los ofendidos o perjudicados por el delito”. Esta norma permite al juez adoptar no solo las medidas necesarias para garantizar la vida y la integridad tanto moral como física, sino cualquier otra actuación que sea imprescindible para cuidar y preservar los bienes jurídicos afectados por el delito que se investiga.

Tras la reforma del Código Penal llevada a cabo por la Ley 1/2015, la denominada jurisprudencia menor, ha aceptado que, al amparo del art.13 de la LECrim, incluso en los casos de delito de usurpación de inmuebles previstos en el art.245.2 del CP, aunque se traten de delitos leves, se permite adoptar la medida cautelar de desalojo y la restitución del inmueble al legítimo poseedor.

Para solicitar esta medida es necesario que concurran los siguientes presupuestos:

Fumus boni iuris: Para solicitar una medida cautelar, es necesario que se aprecien indicios claros de que se está cometiendo un delito ya puede ser de usurpación o de allanamiento de morada.⁷⁰

⁶⁹ España. (1882) Art. 13. *Ley de enjuiciamiento criminal*. Boletín Oficial del Estado, núm.260 de 17 de septiembre de 1882.

⁷⁰ BOE-A-2020-11243 Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles. (s. f.). https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-11243

Periculum in mora: cuando se constate, la presencia de perjuicios para el legítimo poseedor que hagan razonable y necesario poner fin a la situación antijurídica antes de que concluya el procedimiento, se busca restablecer cuanto antes el orden jurídico vulnerado.⁷¹

El objetivo es impedir que los efectos ilícitos generados por la conducta se mantengan en el tiempo, debido al carácter permanente de los delitos de allanamiento y de usurpación. De lo contrario, la víctima seguiría soportando perjuicios derivados del vaciamiento del contenido de su derecho, la obligación de asumir las cargas asociadas a la titularidad del bien y el deterioro del inmueble derivado del uso que realizan los okupas.

En consecuencia, en el delito de allanamiento de morada se podrá solicitar la medida cautelar cuando existan indicios relevantes de que se está cometiendo un delito, salvo en aquellos supuestos en los que se acredite que la posesión ilícita ha sido mantenida con tolerancia del legítimo morador, circunstancia que evidenciaría la inexistencia del *periculum in mora*.

En el caso de delito leve de usurpación pacífica de bienes inmuebles del art.242 CP, la medida cautelar de desalojo y restitución del inmueble se considerará procedente cuando el sujeto pasivo sea una persona física, una persona jurídica de naturaleza pública o una entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública. Además, es necesario que la usurpación no solo afecte al *ius possidendi* del propietario, sino que también pueda ocasionar una grave vulneración del *ius possessionis*. En el caso de que se trate de vivienda deshabitadas, deberán existir otras circunstancias específicas para que se pueda adoptar la medida cautelar.⁷²

También podrá adoptarse la medida cautelar cuando se trate de una persona jurídica que es víctima de un delito de usurpación, siempre que existan un riesgo de daño para los bienes jurídicos de la misma.

⁷¹ BOE-A-2020-11243 Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles. (s. f.). https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-11243

⁷² BOE-A-2020-11243 Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles. (s. f.). https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-11243

Se aplicarán los artículos 570 bis y 570 quater del CP, cuando la okupación sea realizada por bandas armadas, terroristas...

Los presupuestos materiales deben estar relacionados con el principio de proporcionalidad, es decir debe de concurrir juicio de idoneidad: que la medida trate de conseguir el objetivo que se propone, juicio de necesidad que sea necesaria que no exista otra medida menos grave para conseguir tal fin y por último el juicio de proporcionalidad estricta que el sacrificio de los derechos e intereses en conflicto no sea superior al beneficio de su adopción para el interés público o de terceros.⁷³

En todos los supuestos, a la hora de determinar si aplicar la medida cautelar no solo se tendrá en cuenta a las víctimas sino también a los vecinos cuando el delito les afecte también a ellos.

En caso de que se considere procedente adoptar la medida cautelar de desalojo del inmueble, aun cuando las personas que lo ocupen sean vulnerables, deberá solicitarse a al juez que los hechos se pongan en conocimiento de servicios sociales, para que estos adopten las medidas oportunas y les faciliten soluciones residenciales, antes de proceder a su desalojo.⁷⁴

3. Art. 544 bis

Este artículo dice lo siguiente:

“En los casos en los que se investigue un delito de los mencionados en el artículo 57 del Código Penal, el Juez podrá, de forma motivada y cuando resulte estrictamente necesario al fin de protección de la víctima, imponer cautelarmente al inculcado la prohibición de residir en un determinado lugar, barrio, municipio, provincia u otra entidad local o Comunidad Autónoma.

⁷³ BOE-A-2020-11243 Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles. (s. f.). https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-11243

⁷⁴ BOE-A-2020-11243 Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles. (s. f.). https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-11243

En las mismas condiciones podrá imponerle cautelarmente la prohibición de acudir a determinados lugares, barrios, municipios, provincias u otras entidades locales, o Comunidades Autónomas, o de aproximarse o comunicarse, con la graduación que sea precisa a determinadas personas.

Para la adopción de estas medidas se tendrá en cuenta la situación económica del inculpaado y los requerimientos de su salud, situación familiar y actividad laboral. Se atenderá especialmente a la posibilidad de continuidad de esta última, tanto durante la vigencia de la medida como tras su finalización”⁷⁵

Al tenor de lo establecido anteriormente, en el caso de que el ocupante sea puesto a disposición judicial, el juez podrá imponer una medida de protección a la víctima, en este caso podrá establecer que él ocupa no vuelva a acercarse a dicha vivienda o de ocupar la misma.

Como bien hemos mencionado anteriormente, la ocupación a día de hoy supone una preocupación para la gran mayoría de personas, debido a que no existe una medida rápida para recuperar el inmueble ocupado. Sino que las medias actuales resultan obsoletas ya que prolongan excesivamente el tiempo de recuperación del inmueble.

La principal preocupación de las personas en los casos en los que se ha producido la ocupación de un inmueble, no es la pena que vaya a aplicarse a esas personas sino cuando van a restituirles dicho bien.

Por ello MAGRO SERVET establece una propuesta para la creación de un nuevo artículo ante la creciente problemática derivada de la ocupación ilegal de inmuebles y la insuficiencia de mecanismos jurídicos actuales, evidencian la necesidad de incorporar un nuevo artículo 544 sexies en la LECRIM. Al igual que se incorporó, un nuevo artículo 544 ter (LEY 27/2003) que regula medidas cautelares en materia de violencia de género.

Se reclama la redacción de un nuevo artículo 544 sexies, para adoptar medidas cautelares en materia de vivienda ocupada. Que establezcan medidas cautelares que permitan expulsar en 72 horas a los okupas, que evite problemas posteriores en relación al realojo de estas personas que han okupado la vivienda.⁷⁶

⁷⁵ España. (1882) Art.544 bis. *Ley de enjuiciamiento criminal*. Boletín Oficial del Estado, núm.260 de 17 de septiembre de 1882.

⁷⁶Magro Servet, V. (2025). *La eficacia de las medidas cautelares ante la ocupación de bienes inmuebles (Ante el inminente artículo 544 sexies LECrim)*. Diario LA LEY, (10219), Sección Doctrina.

La redacción de este nuevo artículo ya se propuso en el año 2018 y 2020 en el mismo diario de La Ley y es el siguiente, así lo establece Vicente Magro Servet:

1. “En los procesos relativos a allanamientos de morada o usurpación de bienes inmuebles o de un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena, el juez o tribunal podrá acordar motivadamente el desalojo en el plazo máximo de 48 horas desde la petición a instancia de parte legítima o desde la remisión del atestado policial, sin necesidad de la prestación de caución, si los ocupantes del inmueble no exhibieran en dicho plazo el título jurídico que legitime la permanencia en el inmueble.”⁷⁷
2. Cuando con motivo de la adopción y ejecución del desalojo al que alude el apartado primero se pusiera de manifiesto la existencia de personas en riesgo de exclusión social o de especial vulnerabilidad o una situación de riesgo o posible desamparo de un menor, el Juez o Tribunal lo comunicará inmediatamente a la entidad pública local o autonómica competente en materia de servicios sociales y de protección de menores así como al Ministerio fiscal, a fin de que puedan adoptar las medidas de protección que resulten necesarias.”⁷⁸

El objetivo de esta propuesta es acelerar las medidas cautelares destinadas a desalojar a los okupas deberían aplicarse tan pronto como se sepa que nos han ocupado el inmueble, para impedir que la estancia ilegal se prolongue.

4.1.4. Responsabilidad civil derivada del delito en la usurpación.

El responsable de un delito tiene obligación resarcir los daños y perjuicios sufridos. “La responsabilidad civil es uno de los principales efectos causados por la conducta delictiva.”⁷⁹

⁷⁷ Magro Servet, V. (2025). *La eficacia de las medidas cautelares ante la ocupación de bienes inmuebles (Ante el inminente artículo 544 sexies LECrim)*. Diario LA LEY, (10219), Sección Doctrina.

⁷⁸ Magro Servet, V. (2025). *La eficacia de las medidas cautelares ante la ocupación de bienes inmuebles (Ante el inminente artículo 544 sexies LECrim)*. Diario LA LEY, (10219), Sección Doctrina.

⁷⁹ León Jiménez, M. del C. (2016). *La responsabilidad civil derivada del delito. La plasmación económica del resarcimiento de la víctima en el proceso penal*. XVII Seminario Internacional de Filosofía del Derecho y Derecho penal, Universidad de León. <https://fcp.es/wp-content/uploads/2016/11/De-Le%C3%B3n-Jim%C3%A9nez-La-responsabilidad-civil-derivada-del-delito.pdf>

Se encuentra regulada en el Libro I, Título V “De la responsabilidad civil derivada de los delitos y de las costas procesales”, Capítulo primero “de la responsabilidad civil y su extensión” arts. 109 al 115 del CP.

El art.109 dice lo siguiente:

“La ejecución de un hecho descrito por la ley como delito obliga a reparar, en los términos previstos en las leyes, los daños y perjuicios en el causados.

El perjudicado podrá optar, en todo caso, por exigir la responsabilidad civil ante la jurisdicción civil”⁸⁰

La responsabilidad civil se basa en tres conceptos recogidos en el art.110 del CP:

“La responsabilidad establecida en el artículo anterior comprende:

1º. La restitución.

2º. La reparación del daño.

3º. La indemnización de perjuicios materiales y morales.”⁸¹

La restitución del bien dañado siempre que sea posible, y el pago de los deterioros que el juez o tribunal determinen.

La reparación del daño, se establece en el art.112 y dice así *“podrá consistir en obligaciones de dar hacer o no hacer que el juez o tribunal establecerá atendiendo a la naturaleza de aquél y a las condiciones personales y patrimoniales del culpable, determinando si han de ser cumplidas por el mismo o pueden ser ejecutadas a su costa”⁸²*

Establece el art.113 del CP *“La indemnización de perjuicios materiales y morales comprenderá no solo los que se hubieren causado al agraviado, sino también los que se hubiesen ignorado a sus familiares o a terceros”⁸³*.

Por tanto, en el delito de usurpación, siguiendo los artículos anteriores, no se puede solamente condenar al ocupante de la vivienda y que siga disfrutando de esta de manera ilegítima, deberá responder civilmente de los daños que ha ocasionado, por tanto, el juez

⁸⁰ Código Penal (1995). Ley Órganica 10/1995, de 23 de Noviembre (Art.109).

⁸¹ Código Penal (1995). Ley Órganica 10/1995, de 23 de Noviembre (Art.110).

⁸² Código Penal (1995). Ley Órganica 10/1995, de 23 de Noviembre (Art.112).

⁸³ Código Penal (1995). Ley Órganica 10/1995, de 23 de Noviembre (Art.113).

podrá condenarle a restituir la posesión del inmueble a su legítimo propietario, mediante el desalojo de la vivienda.

4.2. Protección civil

4.2.1. Protección de la propiedad. Acciones de protección del derecho real inscrito y Reivindicatoria.

1. Acción de protección del derecho real inscrito.

Se encuentra regulada en los artículos 250-1-7 de la LEC, art.41 de la LH y art.38-1 LH.

El requisito que se debe dar en esta acción es como bien dice su nombre, tener inscrita la titularidad del dominio o derecho real en el registro.

Quien tiene legitimación en esta acción, en el caso de la legitimación activa es la persona que figure como titular de la cosa o derecho en el registro, la legitimación pasiva en este caso le pertenece a la persona que discute, perturba o a desposeído al titular inscrito.

La pretensión que pide el demandante es que el juez declare el derecho de propiedad u otro derecho real del demandante condene al demandado a estar y pasar por ello y, en su caso, a restituir la posesión de la cosa que tuviera en su poder.

Si se estima la acción, no produce efectos de cosa juzgada.⁸⁴

2. Acción Reivindicatoria.

La acción de protección de la propiedad es la acción reivindicatoria.

Regulada en el artículo 348 del CC y dice así *“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”*.⁸⁵

Características de esta acción:

1. Es una acción real y ejercitable frente a todos.

⁸⁴ Martínez Puras, J. (2023). Tema 2: La posesión (Apuntes de la asignatura de Derecho Civil III, Universidad de Valladolid.

⁸⁵ *CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL*. (1889, 25 julio). ART. 348. BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO. Recuperado 18 de noviembre de 2025, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

2. Compete su ejercicio a un propietario no poseedor frente a la persona o personas que la poseen indebidamente.
3. Es una acción de condena y de carácter restitutorio ya que de lo que se trata es de dar y restituir al titular la cosa que se está poseyendo de forma indebida.
4. Es una acción que puede ejercitar el titular actual del derecho de propiedad cuando es único.

Requisitos de la acción reivindicatoria:

En primer lugar, el demandante tiene que aportar como prueba, el justo título de dominio, que sea a través de los medios probatorios admitidos en derecho, que título sea válido y verdadero y si el título se ha adquirido por ocupación de la cosa debe acreditarse el por qué, también deberá aportar la titularidad catastral y además que según el artículo 38 de la LH, el demandante deberá de probar su dominio mediante la inscripción registral y el demandado deberá combatir su legitimidad para destruir la presunción que en ella se ampara.

En segundo lugar, identificar la finca que se reivindica, la cosa que se reclama que es aquella a la que se refieren las pruebas de dominio y las demás pruebas en las que el demandante ha fundado su pretensión.

En tercer lugar, que el bien se esté poseyendo indebidamente por aquellas personas contra las que se dirige la demanda.

Si la acción prospera, el tribunal declarará el derecho de propiedad que tiene el demandante, y se condenará al demandado a restituir lo que se reivindica y deberá restituirse con los frutos y accesiones. Si la acción reivindicatoria contradice el dominio que figura inscrito en el Registro a favor de un tercero, el derecho que se ha reconocido en la sentencia y el inscrito son incompatibles, entonces la acción lleva implícita la nulidad y la cancelación de la inscripción que corresponde.⁸⁶

4.2.2. Protección de la posesión.

1. Tutela sumaria: Desahucio Express.

⁸⁶ Martínez Puras, J. (2023). Tema 4: La propiedad (Apuntes de la asignatura de Derecho Civil III, Universidad de Valladolid).

Debido al incremento significativo de ocupaciones ilegales y que los cauces civiles vigentes de desalojo no ofrecen resultados satisfactorios, se redactó una ley en materia de ocupación de viviendas, esta es 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.

Esta ley introduce una nueva redacción para el número 4 del apartado 1 del art.250 de la 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 impedir 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”.⁸⁷

Nos encontramos ante el llamado “desahucio exprés”, cuyo propósito como observamos en la redacción del artículo es la inmediata recuperación de la posesión que ha sido ocupada ilegalmente.

Este procedimiento contiene los siguientes elementos:

1. Elemento Objetivo.

Solo se aplicará a las viviendas o parte de ellas, excluyendo los locales, trasteros y plazas de garaje, aunque en determinados casos de exclusión podrán acudir al interdicto, según las reglas establecidas en el art.250-14 de la LEC.

En los casos en los que “inicialmente hubo tolerancia en la posesión” aunque después desaparezca, no se puede acudir a este procedimiento, en este caso se trata de un procedimiento por precario (art.250-1-2 de la LEC).⁸⁸

Su objeto por tanto “es proteger o tutelar la posesión como hecho, sin valorar las el derecho a poseer de las partes, por eso los art.250-1-4 y 439-1 de la LEC establecen

⁸⁷ España. (2000). Art.250-1-4.Ley de enjuiciamiento civil. Boletín Oficial del Estado. Núm.7, de 8 de enero de 2000.

⁸⁸ García Orruño, A. (2024). Tutela civil de la vivienda en casos de ocupación. Especial referencia a colectivos vulnerables y víctimas de violencia de género.

que el demandante ostente la posesión del inmueble y que haya sido despojado o perturbado de la posesión.”⁸⁹

2. Legitimación activa.

Quiénes podrán interponer una demanda: La persona o personas que ha sido despojado o perturbado de la posesión.

Estas personas son:

1. Los propietarios o poseedores legítimos por medio de otro título. Por ejemplo un contrato de arrendamiento.
2. Las entidades sin ánimo de lucro que tienen derecho a poseer, el derecho de estas puede derivar de una cesión de la Administración.
3. Entidades públicas que sean propietarias o poseedoras de viviendas sociales, solamente podrán acudir a esta acción cuando se trate de “una vivienda calificada como social”.⁹⁰

No podrán acudir a este procedimiento las Personas jurídicas (entidades bancarias, sociedades de adquisiciones inmobiliarias...), no podrán acudir a este mecanismo introducido por la Ley 5/2018.

Hay que tener en cuenta a La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) que es una entidad privada, aun cuando el Estado posee la mayor parte de su capital. En cambio, el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FORB) es un organismo público por tanto puede ser titular de vivienda social.

3. Legitimación pasiva.

Quiénes van a ser demandados: las personas que se encuentren poseyendo el inmueble sin un título y sin consentimiento del propietario y con la reforma se permite demandar a los “ignorados ocupantes o los desconocidos ocupantes”.⁹¹

⁸⁹ García Orruño, A. (2024). Tutela civil de la vivienda en casos de ocupación. Especial referencia a colectivos vulnerables y víctimas de violencia de género.

⁹⁰ García Orruño, A. (2024). Tutela civil de la vivienda en casos de ocupación. Especial referencia a colectivos vulnerables y víctimas de violencia de género.

⁹¹ García Orruño, A. (2024). Tutela civil de la vivienda en casos de ocupación. Especial referencia a colectivos vulnerables y víctimas de violencia de género

También con la reforma es posible que la demanda se pueda dirigir a alguien que no está identificado, siendo el juzgado quien realizara la correspondiente investigación para identificar a los ocupantes, con ayuda de los agentes. De todas formas, se podrá entregar la demanda a quien se encuentre en el domicilio.

4. Elemento temporal.

El plazo para poder ejercitar la acción, es de 1 año.

5. Elemento formal.

Para poder interponer la demanda, el demandante debe acreditar el título por el cual tiene derecho el demandante a poseer la vivienda. Debe ser una aportación documental y se verificara junto con la demanda por el LAJ.

Tras la nueva ley de la vivienda 12/2023, establece en su art.439-6 y art.439-7 que para el apartado 4 del art.250-1-4 de la LEC se debe aportar y acreditar junto con la demanda, los siguientes términos:

- Si el inmueble es la vivienda habitual del ocupante.
- Si el demandante ostenta la condición de “gran tenedor”, si no se ostenta esta condición deberá aportarse la certificación registral para que se pueda comprobar las propiedades que tiene la parte actora.
- En caso de que la parte demandada sea vulnerable y el demandante sea gran tenedor.

El gran tenedor deberá acreditar que la vivienda ocupada es la vivienda habitual del ocupante y si esa persona es vulnerable. Por tanto, el dueño del inmueble que haya sido ocupado, tendrá que ir a este y preguntarle al ocupante si es esta su vivienda habitual y si este le da el consentimiento para que los servicios sociales realicen un informe declarando su vulnerabilidad. También deberá acreditar que se ha sometido a un procedimiento de conciliación con el ocupante vulnerable ante los servicios sociales.

6. Incidente de entrega inmediata de la posesión.

Es un mecanismo clave que se añade con esta ley 5/2018,

Se regula en el párrafo segundo del artículo 441.1 bis de la LEC, se trata de un mecanismo rápido que puede ser solicitado con la demanda para obtener una recuperación rápida y urgente de la posesión por parte del demandante, pero aun así

debe de cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 12/2023, por tanto, “el lanzamiento no es inmediato”⁹²

Para que opere, se deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Que la demanda se presente según lo establecido en el art.250-4-2 LEC.
2. Continuar con el juicio verbal por razón de la materia : Art.250-4-2: *“Que el demandante pida la inmediata recuperación de la posesión de una vivienda cuando se haya visto privado de ella total o parcialmente, sin su consentimiento.”*⁹³
3. Que se solicite de manera expresa en el momento de presentación de la demanda a través de un orto sí, para que el LAJ en el momento de admitir la demanda, requerirá a los ocupantes del inmueble que aporten el título que justifique su situación posesoria, en el plazo de 5 días.
4. En el caso de no aportarse el título por los ocupantes el juez de manera inmediata ordenará a través de un auto la entrega inmediata de la posesión al demandante. En caso contrario, si la aportación del título es suficiente, el auto será desestimatorio de la pretensión incidental. En ambos casos el auto pone fin al procedimiento incidental, contra este auto no cabe recurso y se continua con el procedimiento.
7. Oposición del demandado

En el caso de que los demandados no contesten, en el plazo establecido para ello se procede a dictar sentencia, y se prevé la ejecución de esta sin que pase el plazo de 20 días.

Y solo puede oponerse por dos motivos, en el plazo de diez días desde que se notifique la demanda, alegue que existe un título suficiente de posesión de la vivienda por parte del ocupante o que el actor no ha acreditado su título.

8. Ejecución y lanzamiento.

⁹² García Orruño, A. (2024). Tutela civil de la vivienda en casos de ocupación. Especial referencia a colectivos vulnerables y víctimas de violencia de género.

⁹³ España. (2000). Art.250-4-2.Ley de enjuiciamiento civil. Boletín Oficial del Estado. Núm.7, de 8 de enero de 2000.

No es necesario esperar al plazo de 20 días, cuando los demandados no contesten directamente se dictará una sentencia estimatoria.⁹⁴

Breve referencia a la STC 32/2019 de 28 de Febrero de 2019, Recurso 4703/2018, el TC desestimo el recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra la Ley 5/2018.⁹⁵

La parte recurrente consideraba que la ley era inconstitucional porque vulneraba directamente el derecho a la inviolabilidad del domicilio y el derecho a una vivienda digna y adecuada., el motivo principal era que permitía desalojos forzosos sin ofrecer una alternativa habitacional ni permitir a los jueces evaluar las circunstancias específicas de cada caso.

Pero el tribunal lo desestima argumentando lo siguiente, validó el proceso rápido de desahucio para recuperar viviendas ocupadas ilegalmente. La sentencia concluye que este procedimiento no causa indefensión, ya que el ocupante puede probar su derecho y no vulnera la inviolabilidad del domicilio, ya que la entrada es autorizada judicialmente. Además, se permite demandar a los “ocupantes desconocidos” sin exigir al propietario que los identifique previamente. Y, por último, el tribunal aclara que derecho a una vivienda digna del artículo 47 de la CE es solo un principio rector, no un impedimento fundamental para el despojo. Por tanto, desestimó el recurso, ya que considera que no vulnera el derecho a la inviolabilidad del domicilio ni a una vivienda digna.

2. Procedimiento de desahucio por precario.

Para hacer referencia al desahucio por precario, tenemos que ir al artículo 250-1-2 de la LEC:

“Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

*Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca”.*⁹⁶

⁹⁴ García Orruño, A. (2024). Tutela civil de la vivienda en casos de ocupación. Especial referencia a colectivos vulnerables y víctimas de violencia de género.

⁹⁵ STC 32/2019 de 28 de Febrero de 2019, Recurso 4703/2018, el TC desestimo el recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra la Ley 5/2018.

⁹⁶ España. (2000). Art. 250-1-2. Ley de enjuiciamiento civil. Boletín Oficial del Estado. Núm.7, de 8 de enero de 2000.

- Concepto de precario.

El precario es un concepto jurídico no definido en nuestro código civil, sino que la jurisprudencia lo incluye en el art.1750 del CC relativo al contrato de comodato.

La jurisprudencia lo ha definido como “una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no corresponde al ocupante, aun cuando este se halle en la tendencia del mismo; en consecuencia, se caracteriza por la falta de un título que justifique el disfrute de la posesión, ya porque nunca se ha tenido o porque de haberse tenido se ha perdido o incluso porque el título existente no otorgue una situación de preferencia frente a un poseedor con mejor derecho”.⁹⁷

De esta definición se desprenden los requisitos que configuran la existencia del precario, los cuales pueden resumirse del modo siguiente:

1. Posesión mediata del inmueble por el propietario. Ej.: el padre del cónyuge.
2. Posesión inmediata del inmueble por quien lo ocupa. Ej.: hijo y cónyuge a quien se ha cedido el inmueble.
3. Existencia de una situación de tolerancia sin título. Ej.: uno de los coherederos que continúa viviendo en el domicilio del fallecido.
4. Posesión gratuita, sin título y en contra de la voluntad del propietario. Ej.: un ocupa que usa la vivienda sin permiso del propietario.
5. Alteración de la causa legítima de la posesión⁹⁸.

Así cabe sostener que la acción de desahucio por precario puede ser ejercitada también en los supuestos de ocupación ilícita de viviendas.

- Objeto del proceso

El objeto del proceso, en el juicio de desahucio por precario, contenido en el art.250-1-2 de la LEC, contiene todas aquellas pretensiones dirigidas a recuperar la posesión de un inmueble que se funde en una cesión por precario, o en la que pueda apreciarse algún

⁹⁷ Liébana Ortiz, J. R. (2025). Tutela civil de la vivienda okupada. Ley por el derecho a la vivienda y juicios por desahucio (p.255). Editorial Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788410957503>

⁹⁸ Liébana Ortiz, J. R. (2025). Tutela civil de la vivienda okupada. Ley por el derecho a la vivienda y juicios por desahucio (p. 255). Editorial Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788410957503>

tipo de consentimiento, incluso de carácter tácito. Este procedimiento se considera, como el cauce procesal adecuado, aun cuando el demandado haya alegado que la finca no le fue cedida estrictamente por precario, de modo que permanece incluido dentro de su ámbito de aplicación, un conjunto de supuestos en los que se aprecia una ausencia total de consentimiento.

De este modo, los presupuestos esenciales del proceso de desahucio por precario pueden ser los siguientes:

1. La existencia de un título en favor del demandante, que acredite su derecho a poseer el bien pudiendo demostrarse por diversas vías tales como la herencia, el usufructo, el contrato de arrendamiento, la compraventa, la usucapión, el comodato o, incluso, la adjudicación en subasta pública.
2. La identificación precisa del bien poseído en precario que constituye el objeto del litigio.
3. La inexistencia de título por parte del demandando que fundamenta la improcedencia de su ocupación y legitima la acción de desahucio.

El procedimiento adecuado a seguir cuando el objeto del proceso consiste en obtener una declaración judicial, que determine que el demandado disfruta de una finca en concepto de precario, así como el consiguiente lanzamiento del ocupante ilegal de la vivienda, sigue siendo el Desahucio por precario previsto en el art.250-1-2 de la LEC.

- Sujetos.

Competencia: La competencia territorial corresponderá al JPI (Sección Única, de lo civil, de los Tribunales de Instancia) o, en su caso, JM (Sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia) del lugar en que se encuentre el inmueble del litigio, al tratarse de juicios en los que se ejercitan acciones reales sobre bienes inmuebles, así lo impone de manera imperativa el artículo 52-1-1 LEC, sin que quepa en ningún caso una posible modificación de la competencia legalmente determinada sobre la base del acuerdo de voluntades de las partes en litigio.

- Legitimación:

La legitimación activa en la acción de desahucio por precario corresponde a quien ostenta el *ius possidendi* (la persona que tenga la posesión mediata de la finca a título de dueño, el usufructuario o cualquier otro título que le dé derecho a disfrutarla), aunque no goce de

la tenencia actual. También se admite al titular registral del inmueble, incluso los herederos, coherederos e incluso el usufructuario. Ahora bien, la jurisprudencia ha sido igualmente clara al afirmar que no puede admitirse la existencia de precario entre comuneros de una comunidad ordinaria (romana o por cuotas), y en particular, entre coherederos tras la partición conforme a lo establecido en el art.1068 del CC.⁹⁹

La legitimación pasiva, ésta corresponde al poseedor inmediato del bien, es decir, a quien disfruta o detenta la finca en precario, sin título jurídico que ampare su ocupación ni abono de renta o merced alguna

- Procedimiento.

El procedimiento se inicia con la interposición de una demanda, al tratarse de un juicio verbal por razón de la materia, es necesaria la intervención de un abogado y procurador, conforme a lo establecido en la LEC la demanda deberá contener los datos del demandado y del demandante, domicilio donde puedan ser emplazados y también a identificación del abogado y procurador que les representen.

La contestación a la demanda debe de realizarse en un plazo de diez días, para que el demandado la conteste por escrito, con la posibilidad de formular reconvencción, en los términos previstos en la ley.

Una vez transcurrido dicho plazo, cuando se vaya a celebrar la vista según lo que establece el art.438 de la LEC, el LAJ procederá a citar a las partes en los cinco días siguientes, debiendo tener lugar la vista dentro del plazo máximo de un mes como establece el art.440 de la LEC.

Comparecidas las partes en la fecha y hora señaladas por el LAJ para celebrar la vista, el tribunal declarará abierto el acto y una vez comprobado que el litigio sigue existiendo y que no hay obstáculos procesales que impidan continuar, se da la palabra a las partes para que realicen las aclaraciones necesarias y concreten qué hechos están realmente discutidos.

En definitiva, conforme al artículo 217 de la LEC, el actor debe acreditar su derecho a poseer, mientras que el demandado debe demostrar que cuenta con un título posesorio

⁹⁹ Liébana Ortiz, J. R. (2025). Tutela civil de la vivienda okupada. Ley por el derecho a la vivienda y juicios por desahucio (p. 271). Editorial Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788410957503>

valido que justifique su ocupación. Si el demandado no consigue probar la existencia de dicho título, la demanda de precario deberá ser estimada.

La resolución de la sentencia, desde el año 2000 el juicio de desahucio por precario tiene carácter plenario, lo que implica que la sentencia es firme por tanto produce efectos de cosa juzgada y esto tiene dos consecuencias muy importantes, la primera es que si la demanda es desestimada la sentencia tiene efectos negativos de cosa juzgada, pues no se podrá plantear otro juicio de precario entre las mismas partes por el mismo inmueble y la segunda es que si la demanda es estimada, no existe ningún título posesorio que sea válido a favor del demandado, por tanto tiene plenos efectos de cosa juzgada no podrá acudir a otro juicio para intentar que se le reconozca un título posesorio para recuperar la posesión del inmueble.¹⁰⁰

3.La acción de recuperación posesoria.

El código civil en defensa de la posesión establece una serie de artículos, que son los artículos 441, 444 y 460 de CC y se desarrollan a través de los procedimientos interdictales que actualmente se denominan procedimientos de tutela sumaria de la posesión, recogidos en el art.250 de la LEC.¹⁰¹

Estos medios de defensa de la posesión establecen:

La acción de retener: tienen por finalidad retener la posesión frente a las perturbaciones de ella por terceros, poniendo fin a las mismas.

La acción de recobrar o recuperar: tienen por finalidad recuperar la posesión frente a un acto de desposesión ilícita o despojo.

Se establecen en el código civil:

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*

¹⁰⁰ Liébana Ortiz, J. R. (2025). Tutela civil de la vivienda okupada. Ley por el derecho a la vivienda y juicios por desahucio (p. 39-40-41-42-43-49). Editorial Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788410957503>

¹⁰¹ **Díaz Romero, M.ª del R. (2022).** El fenómeno de la «okupación» ilegal de inmuebles en España. *Diario La Ley*, (9993), Sección Tribuna. Wolters Kluwer.

*una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la autoridad competente”.*¹⁰²

Art.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.”*¹⁰³

Art.460-4 CC: *“El poseedor puede perder su posesión:*

*Por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año.”*¹⁰⁴

- Legitimación Activa:

En las acciones que tutelan la posesión, la ley concede la legitimación activa a todo poseedor, sin tener en cuenta el título que pueda ostentar sobre la cosa o derecho y al concepto en el que posea, simplemente con que tenga una cosa o derecho, para que la ley proteja la posesión de este, por tanto, la tutela posesoria concibe todo tipo de posesión salvo la viciosa y la meramente tolerada.

- Legitimación pasiva:

La ostentan aquellas personas que llevan a cabo la perturbación o el despojo de la cosa o derecho.

Lo más importante en el proceso de tutela posesoria no es recobrar el derecho de propiedad, sino la posesión sobre el bien que se trata de recuperar.

La defensa de la posesión solamente tiene lugar por medio del juicio verbal, y solo es posible si desde que se produce o se conoce la perturbación o el despojo de la posesión

¹⁰² CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. (1889, 25 julio). ART. 441 BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Recuperado 18 de noviembre de 2025, de

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

¹⁰³ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. (1889, 25 julio). ART. 444 BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Recuperado 18 de noviembre de 2025, de

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

¹⁰⁴ CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. (1889, 25 julio). ART. 460-4 BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Recuperado 18 de noviembre de 2025, de

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

no ha pasado un año, en el caso de que haya pasado más de un año las acciones prescriben.¹⁰⁵

CAPÍTULO 5. JURISPRUDENCIA COMENTADA.

En primer lugar, voy a comentar dos sentencias de la AUDIENCIA PROVINCIAL DE SEGOVIA, ambas resueltas por el Magistrado Jesús Martínez Puras.

SAPSG 36/2025 de 16 de Junio de 2025. N° de Recurso 34/2025.¹⁰⁶

En la siguiente sentencia se desestima el recurso de apelación interpuesto por Bernarda y Obdulio.

La defensa de Bernarda y Obdulio recurrió en apelación la sentencia 14 de abril de 2025 dictada por el JI de Cuellar, el juez condenaba a cada uno de ellos como autores de un delito de usurpación y a la pena de multa de 90 días con una cuota diaria de 4 euros. También les condenó a restituir el bien inmueble a la denunciante Luisa, apercibiéndoles de que en el caso de que no lo hicieran se les desalojaría forzosamente.

El Magistrado analiza los argumentos de los recurrentes y los rechaza ya que en primer lugar no existe vulneración de la presunción de inocencia, porque existe prueba de cargo suficiente y los hechos encajan claramente en el tipo penal de usurpación. Tampoco tiene sentido y rechaza la alegación por parte de los recurrentes de que son personas vulnerables y que tienen derecho a ser realojadas, pues no se puede aplicar la condición de vulnerabilidad en una ocupación ilegal de vivienda ajena. Y en último lugar, confirma la multa interpuesta de 90 días a 4 euros al día por ser la pena mínima prevista legalmente y ser una cuota diaria proporcionada a la situación económica de los condenados y se lleva a cabo el desalojo como responsabilidad civil derivada del delito.

Por todo lo anterior, falla desestimando el recurso de apelación, y mantiene la sentencia anterior e impone las costas de esta.

SAPSG 68/2024 de 19 de diciembre de 2024. N°. de Recurso 67/2024.¹⁰⁷

¹⁰⁵ Martínez Puras, J. (2023). Tema 2: La posesión (Apuntes de la asignatura de Derecho Civil III, Universidad de Valladolid.

¹⁰⁶ SAPSG 36/2025 de 16 de junio de 2025. N° de Recurso 34/2025

¹⁰⁷ SAPSG 68/2024 de 19 de diciembre de 2024. N°. de Recurso 67/2024.

En la siguiente sentencia se desestima el recurso de apelación interpuesto por Tarsila.

La defensa de Tarsila recurrió en apelación la Sentencia de 30 de Julio de 2024, dictada por el JI N°6 de Segovia. Esta sentencia condenaba a la autora a la pena de multa de cuatro meses de multa, de un total de 720 euros pagando 4 euros cada día, al igual le condenó a restituir la posesión de la vivienda y abandonarla, en el caso de no hacerlo se procederá a su desalojo de manera forzosa.

El Magistrado analiza los argumentos de la recurrente y los rechaza, ya que la parte recurrente alega vulneración del derecho de presunción de inocencia, y no existe esta vulneración ya que existe prueba de cargo suficiente y los hechos son típicos del delito de usurpación de bienes inmuebles recogido en el art.245-2 del CP. La recurrente alega que la pena interpuesta infringe el principio de legalidad penal, porque dice que se trata de una pena que no está prevista en el art.245-2 del CP, cuando la pena entra claramente dentro del rango establecido en este tipo penal, indica como ultima alegación que no procede la condena al desalojo de la vivienda por parte de la denunciada como responsabilidad civil derivada del delito, pero en este caso es procedente no solo interesa la responsabilidad penal, sino que al propietario le devuelvan el inmueble, por tanto el desalojo es procedente en el delito de usurpación.

Por todo lo expuesto, falla desestimando el recurso de apelación manteniendo la sentencia 30 de julio de 20204 que dictó el JI N° 6 de Segovia, e imponiendo las costas.

En ambas sentencias, es posible acordar el desalojo como responsabilidad civil derivada del delito, el magistrado obliga a los ocupantes a restituir el inmueble a los propietarios.

También voy a analizar otras sentencias de diferentes Audiencias Provinciales:

SAP MU 2988/2023, de 5 de diciembre de 2023, N°. de Recurso 108/2022.¹⁰⁸

En la siguiente sentencia se estima el recurso de apelación que se formuló por la representación del SAREB SA, contra la ST JPI N°1 de San Javier.

La defensa del SAREB recurrió en apelación la Sentencia 25 de enero de 2022 que inadmitía la demanda interpuesta, se inadmitía la demanda ya que se elegía un procedimiento por precario y era inadecuado, ya que tras la reforma introducida por la ley 5/2018, la acción que

¹⁰⁸ SAP MU 2988/2023, de 5 de diciembre de 2023, N°. de Recurso 108/2022.

se debe interponer frente a los ocupas es la del art. 250-1-4-2 de la LEC, y que de esta quedan excluidas las entidades con ánimo de lucro.

Los Magistrados de la Sala, se refieren al amplio concepto de precario que existe hoy en día, la jurisprudencia define el precario como aquellas personas que no pagan y poseen un inmueble sin un título legítimo. La Sala dice que con la reforma se añadió este mecanismo de defensa de vivienda, pero que los propietarios de las viviendas pueden acudir a cualquier procedimiento que se establece en la LEC para recuperar la vivienda.

Por todo lo expuesto, fallan estimando el recurso de apelación que interpone la defensa del SAREB, revocando la sentencia, cuyo fin es que se admita la demanda por el juzgado.

SAP BI 555/2025 de 13 de marzo de 2025, N°. de Recurso 74/023.¹⁰⁹

En la siguiente sentencia se desestima el recurso de apelación interpuesto por la representación de Celsa y Pío y otros ignorados ocupantes contra la ST 28 de noviembre de 2022 del JPI nº4 de Barakaldo

La defensa de Celsa y Pío y otros ignorados ocupantes recurrió en apelación la sentencia de 28 de noviembre de 2022 que estimaba la demanda interpuesta por la parte actora, la recurrente alegaba que el procedimiento de precario no era el adecuado, que se tenía que haber usado el establecido en el art.250-1-4 LEC y que se suspendiera el lanzamiento hasta que se ofreciera a los ocupantes un alquiler social.

Los Magistrados de la Sala, rechazan las alegaciones de la parte recurrente y establecen que el propietario puede acudir a cualquier procedimiento establecido en la LEC para recuperar la vivienda, por tanto, es válido el procedimiento por precario. La sala afirma que los derechos de protección a la vivienda y a la familia solo podrán ser reguladas por las disposiciones legales de los poderes públicos. En último lugar la sala establece que la suspensión del lanzamiento solo puede valorarse en fase de ejecución no en apelación.

Por todo ello los magistrados fallan desestimando el recurso de apelación interpuesto por la defensa de Celsa y Pío, confirmando la anterior sentencia.

Ambas sentencias establecen que el proceso por precario es apto para recuperar un inmueble ocupado sin título, que los propietarios pueden acudir a cualquier procedimiento que

¹⁰⁹ SAP BI 555/2025 de 13 de marzo de 2025, N°. de Recurso 74/023.

establece la ley para recuperar la vivienda no necesariamente tiene que ser el introducido por la reforma 5/2015.

SAP B 10669/2020 de 26 de octubre de 2020 N°. de Recurso 14/2020.¹¹⁰

En la siguiente sentencia se desestima el recurso de apelación interpuesto por la denunciada Tamara contra la ST 21 de noviembre del JI N°.33 de Barcelona.

La denunciada Tamara recurrió en apelación la sentencia 21 de noviembre de 2019 que condenaba a esta a una pena de 90 días de multa con 4 euros de cuota y a la restitución de la propiedad del inmueble ocupado por esta. La denunciada alegaba que había error en la valoración de la prueba e incongruencia en la sentencia.

La Magistrada de la Sala, rechazó las alegaciones de la parte recurrente y establece que la denunciada ocupa un inmueble ajeno sin título alguno y se mantiene dentro de este sin consentimiento y autorización del titular del inmueble. En cuanto al principio de intervención mínima solo orienta al legislador solamente podría invocarse en casos que fuesen dudosos. En este caso los hechos declarados son típicos del art.245-2 del CP y que no se ha producido ningún error en la valoración de la prueba. En último lugar tampoco concurre la eximente de estado de necesidad del art.20-5 del CP la denunciada no se encuentra en una situación angustiosa por tanto no se acredita un peligro inminente que justifique la ocupación ilegal de la vivienda y la denunciada tampoco se cumplen las exigencias de subsidiariedad podía haber acudido a los servicios sociales en vez de ocupar el inmueble.

Por todo lo expuesto, la magistrada falla desestimando el recurso de apelación interpuesto por Tamara y confirma la anterior sentencia.

CAPÍTULO 6. PROPUESTAS PARA UNA SOLUCIÓN ESTATAL A LAS NECESIDADES DE LOS OCUPAS Y PARA UNA RÁPIDA Y EFICAZ PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS OCUPADOS.

En este caso, voy a hacer referencia a las propuestas que establece el Magistrado del Tribunal supremo Vicente Magro Servet.

1. “Una ley orgánica integral en materia de pérdida de la posesión de vivienda por incumplimiento contractual en arrendamientos y ocupación ilegal de inmuebles”

¹¹⁰ SAP B 10669/2020 de 26 de octubre de 2020 N°. de Recurso 14/2020.

Vicente Magro Servet, establece la siguiente propuesta.

Que se lleve a cabo esta LO, para dar respuesta a la problemática actual que tienen que afrontar los ciudadanos, ante los delitos de ocupación ilegal de inmuebles o incumplimientos contractuales en los arrendamientos, y no pueden recuperar de manera inmediata sus propiedades. En los dos casos, los responsables de estos delitos civiles o penales permanecen en los inmuebles sin abonar ningún tipo de renta y generando una situación grave de indefensión para los propietarios de estos.

Por lo tanto, resulta necesario reflexionar sobre la conveniencia de aprobar una ley con estas características, que tuviese rango de LO, ya que afectaría a normas con la misma jerarquía, esto permitiría introducir modificaciones legales necesarias para resolver problemas actuales, señalados por diversos sectores, y avanzar hacia una ley integral que aborde de manera multidisciplinar la compleja problemática existente en torno a las dificultades que tienen a día de hoy los propietarios para recuperar sus viviendas.

En mi opinión considero que es necesario que se dicte una ley, que permita solventar los problemas que existen a día de hoy con la ocupación, para que los propietarios no tengan que sufrir las consecuencias derivadas de estas, estoy de acuerdo con la propuesta que establece MAGRO SERVET.

2. “Regulación legal de la flagrancia para permitir que los agentes policiales puedan acceder a un inmueble ocupado ilegalmente sin orden judicial.”¹¹¹

Vicente Magro Servet establece la siguiente propuesta:

Hoy en día, los agentes policiales se enfrentan a un problema cuando los propietarios cuyos inmuebles han sido ocupados ilegalmente, piden que intervengan para recuperar su posesión, alegando que, al tratarse de un delito flagrante, no es necesaria la autorización judicial para la entrada en la vivienda. El principal inconveniente es que en la actualidad no existe una regulación legal que precise en que supuestos el delito que ese ha cometido es flagrante y que, a consecuencia de ello, habilite a la policía a acceder al inmueble sin una orden judicial.

El artículo 795-1-1º Lecrim establece el juicio rápido en caso de delito flagrante:

“Que se trate de delitos flagrantes. A estos efectos, se considerará delito flagrante el que se estuviese cometiendo o se acabare de cometer cuando el delincuente sea

¹¹¹ Magro Servet, V. (2025, 30 enero). *Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas. 15 propuestas de reforma legislativa*. Diario LA LEY, (10655), Sección Doctrina.

sorprendido en el acto. Se entenderá sorprendido en el acto no solo al delincuente que fuere detenido en el momento de estar cometiendo el delito, sino también al detenido o perseguido inmediatamente después de cometerlo, si la persecución durare o no se suspendiese mientras el delincuente no se ponga fuera del inmediato alcance de los que le persiguen, también se considerara delincuente in fraganti aquel a quien se sorprendiere inmediatamente después de cometido un delito con efectos, instrumentos o vestigios que permitan presumir su participación en el”.

En la regulación vigente no resulta del todo claro cómo debe aplicarse a los casos de ocupación ilegal de inmuebles en relación al tiempo transcurrido entre el momento en que los ocupas acceden a la vivienda y aquel en el que los agentes policiales pueden entrar para proceder a su desalojo sin una orden judicial, esto plantea un grave problema a día de hoy para los agentes ya que estarían cometiendo un delito del art. 534-1-1 del CP que dice que “será castigado con penas de multa de seis a doce meses e inhabilitación especial para empleo o cargo público de dos a seis años la autoridad o funcionario público que, mediando causa por delito, y sin respetar las garantías constitucionales o legales: 1º entre a un domicilio sin el consentimiento del morador”. Lo que debería regularse es el tiempo entre la entrada de los ocupas y que se proceda a la expulsión de estos por parte de los agentes, por ello debería recogerse que se entenderá que hay flagrancia cuando el acceso a la vivienda por parte de los agentes se haga el mismo día en el cual se haya producido la ocupación de esta. Y deberá recogerse en una disposición legal.

Como podemos saber el tránsito de ese tiempo se pregunta, pues a través de las llamadas que realizan los vecinos a la policía, a través de las compañías de alarma o cualquier otro medio que permita acreditar el momento en el que se produjo el acceso ilegal al inmueble.

En el caso de que se detecten a personas que sean ancianos dependientes o menores de edad como podrían ser niños pequeños, no se llevara a cabo la suspensión y se traslada al órgano judicial competente para que decida. En primer lugar, se procede a la expulsión y en segundo lugar se da traslado a la Administración de que existe vulnerabilidad, pero se advierte que se procede al desalojo en los próximos siete días. Así lo establece MAGRO SERVET.

En mi opinión, también creo necesaria la consideración de la ocupación al mismo momento de realizarse como un delito flagrante, para que los policías en ese mismo momento en el que se ha ocupado o en ese mismo día, puedan desalojar la vivienda

sin necesidad de una autorización judicial, acreditando que en la misma se está produciendo un flagrante delito, bien sea porque la noticia de ese delito haya sido transmitida por un vecino, por ejemplo.

3. Otra de las propuestas que da MAGRO SERVET, es la de que “el realojo de los okupas sea responsabilidad de la administración, sin que ello repercuta en el retraso de la devolución posesoria del inmueble.”¹¹²

Dice que la recuperación de la posesión no puede quedar condicionada al realojo de los ocupantes ilegales ni de los arrendatarios morosos.

Se introdujo en la LEC con la ley de vivienda que el propietario también puede ser considerado vulnerable.

La necesidad de realojar a los ocupantes ilegales de inmuebles, o incluso de aquellos que han dejado de pagar la renta, no es responsabilidad del propietario, sino que debe quedar al margen del procedimiento judicial y su gestión corresponde a la Administración pública y no puede generar efectos suspensivos en la tramitación del proceso, ni en la ejecución del lanzamiento, tanto respecto de los okupas como de los inquilinos-okupas.

Por tanto, la necesidad de realojo no debe producir un efecto suspensivo sobre el procedimiento judicial y debe procederse de inmediato al lanzamiento. Así lo establece MAGRO SERVET.

En mi opinión, estoy de acuerdo con esta propuesta ya que la reubicación del okupa o inquilino-okupa debe realizarse por la administración, el propietario no tiene que estar sufriendo las consecuencias derivadas de ellos, por eso en el momento en que se realice el lanzamiento, la administración ya debe haber cumplido con su trabajo para ubicar a esas personas en una vivienda social por ejemplo.¹¹³

CAPÍTULO.7 CONCLUSIONES.

1. En el análisis del marco conceptual, se ve como la ocupación ilegal es una realidad compleja que nuestro país sufre desde hace ya unos cuantos años. La diferenciación

¹¹² Magro Servet, V. (2025, 30 enero). *Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas. 15 propuestas de reforma legislativa*. Diario LA LEY, (10655), Sección Doctrina.

¹¹³ Magro Servet, V. (2025, 30 enero). *Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas. 15 propuestas de reforma legislativa*. Diario LA LEY, (10655), Sección Doctrina.

entre la ocupación y la okupación resulta fundamental ya que estas dos conductas no son iguales, cada una de ellas persigue una finalidad distinta. La aparición de la iniquipación se configura como una modalidad problemática, ya que utilizan el contrato de arrendamiento como disfraz para encubrir la ocupación ilegítima, llegándose a considerar este contrato como fraudulento. Considero que ambas figuras okupación como iniquipación son realmente graves, suponen un grave problema para los propietarios que las sufren y no existen medidas rápidas para acabar con ellas.

2. En cuanto a los derechos en juego, se aprecia un conflicto jurídico: el equilibrio entre el derecho a una vivienda digna y el derecho de propiedad. Por un lado, la vulnerabilidad exige que el estado establezca mecanismos eficaces y por otro los propietarios ven afectados sus derechos de inviolabilidad, intimidad y posesión. Desde mi punto de vista considero que sí, todo el mundo debe tener derecho a una vivienda digna, pero sin que afecte a otras personas. El Estado debe asumir la responsabilidad de garantizar medidas para aquellas personas a las que se considera vulnerables y no trasladar esa carga a los propietarios. Por tanto, habrá equilibrio en el momento en el que la Administración actúe de manera más eficiente.
3. En este capítulo se evidencia que la ocupación no es solo un fenómeno jurídico, sino también social y político. Como podemos observar el movimiento okupa ha evolucionado a lo largo de los años ha pasado de ser un movimiento antisistema, a relacionarse con la precariedad laboral y la dificultad de acceder a una vivienda digna. Como se puede observar en las estadísticas la ocupación sigue siendo un problema vigente, con especial incidencia territorial. Ambos movimientos han incidido tanto en la vida social como en la política, reivindicando soluciones. Como hemos podido apreciar las estadísticas siguen aumentando a lo largo de los años, sigue habiendo denuncias por ocupación, pero esta crisis de vivienda no justifica vulnerar la propiedad privada, el Estado es quien debería de poner solución a este problema no los propietarios.
4. El análisis normativo revela que la respuesta a la ocupación es ineficaz para resolver con rapidez los conflictos que derivan de la ocupación. Se distingue entre la normativa penal y civil, pero las medidas que establecen estas para resolver el problema resultan lentas y poco eficaces. Por ello, propuestas como la creación del artículo 544 sexies LECrim buscan una respuesta más rápida y proporcionada. En mi opinión pienso que la regulación actual es insuficiente y no se adapta correctamente

al problema, por ello creo que España necesita una reforma legal en materia de ocupación que dé una respuesta más rápida a la ocupación de viviendas.

5. En cuanto a la jurisprudencia comentada, las sentencias corresponden tanto a la vía civil como a la vía penal, muestran una tendencia judicial clara a favor de la restitución inmediata del inmueble al propietario.
6. En último lugar se pueden observar las propuestas de reforma legislativa que buscan lograr una respuesta estatal más rápida y eficaz, todas las propuestas expuestas son ideas del Magistrado Vicente Magro Servet, que, aunque ya he dado mi opinión en cada una de ellas, estoy de acuerdo con él en todas en tanto que considero que la ocupación debe de considerarse como un delito flagrante y que la carga de esta no la tenga que sufrir el propietario sino la Administración.

BIBLIOGRAFÍA

FUENTES

Castro, R. (2025, 24 febrero). Así protege la ley a los okupas vulnerables: estos son los requisitos para ser considerado. *La Razón*. https://www.larazon.es/sociedad/asi-protege-ley-okupas-vulnerables-estos-son-requisitos-ser-considerado-p7m_2025022467bc3ef484d5020001101c43.html

Conceptosjuridicos.com. (2024, 1 abril). *Inviolabilidad del Domicilio: ¿en qué consiste y cómo se regula?* Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/inviolabilidad-de-domicilio/>

EL DERECHO DE PROPIEDAD El derecho de propiedad. La función social de la propiedad. Limitaciones de utilidad pública y utilidad privada. Acciones que protegen el dominio. La acción reivindicatoria. Las relaciones de vecindad. https://editorial.tirant.com/es/actualizaciones/Tema18_nuevo.pdf

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. (2018). *Diario la Ley*, 9264(21 de septiembre de 2018). <https://docta.ucm.es/rest/api/core/bitstreams/2b310383-c3ee-4143-a076-e9d0c277a1be/content>

EPData 2024. La “okupación” ilegal de inmuebles en España, en gráficos. <https://www.epdata.es/datos/denuncias-okupacion-graficos/560>

EpData. Evolución del número de denuncias por okupación ilegal de inmuebles en España. <https://www.epdata.es/evolucion-numero-denuncias-ocupacion-ilegal-inmuebles-espana/26206f81-205c-40f8-83a5-967d81c9815f?accion=2>

Fernández Bermejo, D., Serrano Tarraga, M. D., Teijón Alcalá, M., Cámara Arroyo, S., Meléndez Sánchez, F. L., & Vázquez González, C. (2024). *Derecho Penal Parte Especial 2a Edición*. Editorial Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788410715042>

García Orruño, A. (2024). Tutela civil de la vivienda en casos de ocupación. Especial referencia a colectivos vulnerables y víctimas de violencia de género.

González García, R. (2016). *Sociologando: Movimientos sociales y vivienda en España*. *Sapiens Research*, 6(1), 31-35. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6449580>

León Jiménez, M. del C. (2016). *La responsabilidad civil derivada del delito. La plasmación económica del resarcimiento de la víctima en el proceso penal*. XVII Seminario Internacional de Filosofía del Derecho y Derecho penal, Universidad de león. <https://fcp.es/wp-content/uploads/2016/11/De-Le%C3%B3n-Jim%C3%A9nez-La-responsabilidad-civil-derivada-del-delito.pdf>

Liébana Ortiz, J. R. (2025). Tutela civil de la vivienda okupada. Ley por el derecho a la vivienda y juicios por desahucio. Editorial Tirant Lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788410957503>

López Ramón, F. (2020). El reconocimiento legal del derecho a disfrutar de una vivienda. *Revista de administración pública*, 212, 297–308. <https://doi.org/10.18042/cepc/rap.212.11>

Marrero, D. (2025, 3 noviembre). El número de viviendas okupadas a la venta supera las 23.000 hasta septiembre: dónde hay más. *Idealista/News*. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/10/21/868295-el-numero-de-viviendas-okupadas-a-la-venta-supera-las-23-000-hasta-septiembre-donde>

Martínez Puras, J. (2023). Tema 2: La posesión (Apuntes de la asignatura de Derecho Civil III, Universidad de Valladolid).

Martínez Puras, J. (2023). Tema 4: La propiedad (Apuntes de la asignatura de Derecho Civil III, Universidad de Valladolid).

Martínez López, M. Á. (2007). *El movimiento de okupaciones: contracultura urbana y dinámicas alter-globalización*. *Revista de Estudios de Juventud*, (76), 225-243 https://www.researchgate.net/publication/28155624_El_Movimiento_de_Okupaciones_c_ontracultura_Urbana_y_Dinamicas_Alter-Globalizacion

Magro Servet, V. (2025, 30 enero). *Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas. 15 propuestas de reforma legislativa*. Diario LA LEY, (10655), Sección Doctrina.

Magro Servet, V. (2025). *La eficacia de las medidas cautelares ante la ocupación de bienes inmuebles (Ante el inminente artículo 544 sexies LECrim)*. Diario LA LEY, (10219), Sección Doctrina.

Magro Servet, V. (s.f.). *¿Puede ser delito de estafa el fenómeno de la «inquiokupación»?* Diario LA LEY, (10268), Sección Doctrina.

Orts Berenguer, E., GONZÁLEZ CUSSAC, J. L., & VIVES ANTÓN, T. S. (2022). Derecho Penal Parte Especial 7a Edición (p. 321). Tirant lo Blanch. <https://biblioteca-tirant-com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788411473750>

Ruiz Robledo, A. (2011). Compendio de Derecho Constitucional Español (p. 343). Tirant lo Blanch.

<https://biblioteca-tirant.com.ponton.uva.es/cloudLibrary/ebook/info/9788490040010>

JURISPRUDENCIA

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

STC 32/2019 de 28 de febrero de 2019, Recurso 4703/2018.

AUDIENCIA PROVINCIAL

SAPSG 36/2025 de 16 de junio de 2025. N° de Recurso 34/2025.

SAPSG 68/2024 de 19 de diciembre de 2024. N°. de Recurso 67/2024.

SAP MU 2988/2023, de 5 de diciembre de 2023, N°. de Recurso 108/2022.

SAP BI 555/2025 de 13 de marzo de 2025, N°. de Recurso 74/2023.

SAP B 10669/2020 de 26 de octubre de 2020 N°. de Recurso 14/2020.

NORMATIVA.

- España (1978). *Constitución Española*. Boletín Oficial del Estado, núm.311, de 29 de diciembre de 1978.
- España. Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal (BOE, núm. 281, de 24 de noviembre de 1995).
- España. (1882) *Ley de enjuiciamiento criminal*. Boletín Oficial del Estado, núm.260 de 17 de septiembre de 1882.
- España. (1889) Código Civil. Boletín Oficial del Estado, núm. 206, de 25 de julio de 1889.
- España. (2015). Ley 5/2018 de modificación de la ley 1/2000, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. Boletín Oficial del Estado núm.142 de 12 de junio de 2018.
- España. Fiscalía General del Estado. Instrucción de 15 de septiembre de 2020, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles. Boletín Oficial del Estado, núm.225, de 25 de septiembre de 2020, pp.81206 a 81218.
- España. (2000). Ley de enjuiciamiento civil. Boletín Oficial del Estado. Núm.7, de 8 de enero de 2000.