



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**EL ACCESO A LA VIVIENDA Y LA  
PROPIEDAD PRIVADA EN LA  
CONSTITUCIÓN:  
ANÁLISIS JURÍDICO-POLÍTICO DE  
LAS ACTIVIDADES DE OKUPACIÓN**

Autor: Álvaro Arrondo Turrado  
5º E3 A  
Derecho Constitucional  
Tutor: Luis Ángel Méndez López

Madrid  
Abril de 2021



## ÍNDICE

RESUMEN.....	5
PALABRAS CLAVE.....	5
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO..	6
CAPÍTULO II: ASPECTOS CONSTITUCIONALES.....	7
2.1. Derecho a la propiedad privada .....	7
2.2. Derecho a una vivienda digna.....	10
2.3. Derecho a la inviolabilidad del domicilio.....	12
2.4. Derecho a la intimidad.....	13
2.5. Derecho a la tutela judicial efectiva: recuperación rápida de la posesión...	15
CAPÍTULO III: ASPECTOS SOCIOLÓGICOS Y POLÍTICOS.....	17
3.1. Evolución temporal.....	17
3.1.1. <i>Okupación como ideología</i> .....	17
3.1.2. <i>Okupación por necesidad</i> .....	18
3.2. Alarma social.....	19
3.2.1. <i>Inseguridad ciudadana</i> .....	19
3.2.2. <i>Problemas de convivencia en el entorno social</i> .....	20
3.2.3. <i>Incremento de delincuencia organizada</i> .....	21
3.3. Colectivos vulnerables.....	22
3.4. Gastos asociados: luz, agua.....	24
3.5. Permisividad en la okupación de viviendas destinadas a inversión o de bancos.....	24
3.6. Posiciones de los partidos políticos.....	25
3.7. Plataformas de desokupación.....	29
CAPÍTULO IV: ASPECTOS PENALES.....	31
4.1. Allanamiento de morada.....	31
4.2. Usurpación pacífica de los bienes.....	32
4.3. Delincuencia organizada.....	34
4.4. Responsabilidad por daños.....	35
4.5. Medidas cautelares.....	37

4.5.1. Propuesta de Reforma Legislativa 2017: medida cautelar de restitución de los bienes sustraídos/usurpados.....	37
4.5.2. Medida cautelar de desalojo.....	38
a. Notitia criminis: momentos de solicitud.....	38
b. Requisitos para la solicitud.....	38
c. Dificultad de imponerla en el delito leve del art. 245.2 CP, en especial a las personas jurídicas privadas.....	39
d. Solicitud inaudita parte.....	39
CAPÍTULO V: ASPECTOS CIVILES.....	40
5.1. Cauces civiles ante la okupación de la vivienda.....	40
5.1.1. Desalojo exprés: Ley 5/2018, de 11 de junio.....	40
5.1.2. Acción de desahucio por precario.....	41
5.1.3. Acción de titularidad de derechos reales inscritos en el RP.....	42
CAPÍTULO VI: ANÁLISIS INTERNACIONAL.....	43
6.1. Tribunal Europeo de Derechos Humanos.....	43
6.2. Derecho Comparado.....	43
CAPÍTULO VII: CONCLUSIÓN. RESPUESTAS INMEDIATAS POLICIALES Y JUDICIALES.....	46
BIBLIOGRAFÍA.....	48

## **RESUMEN**

Las actividades de okupación en España se han incrementado exponencialmente desde la crisis económica de 2008, parcialmente debido al aumento de situaciones de vulnerabilidad, pero también debido a la expansión de mafias okupacionales. Siendo el derecho a la propiedad privada no solo un derecho constitucional, sino también la base de nuestro ordenamiento jurídico, económico y social, debería ser un derecho blindado, dotado de toda protección posible.

Sin embargo, al realizar un análisis constitucional, civil, penal, sociológico, político e internacional, rápidamente nos damos cuenta que la propiedad inmobiliaria en España no cuenta con todas las garantías necesarias para el correcto funcionamiento del sistema.

Resulta especialmente preocupante la situación de los grandes tenedores de inmuebles, como los bancos y los fondos de inversión, que son los grandes olvidados de nuestro sistema legislativo en la materia. Los cauces legales que acortan y simplifican el proceso de recuperación de la posesión del inmueble no son aplicables a grandes tenedores, que se ven avocados a procesos largos y costosos.

En última instancia, la creciente inseguridad ciudadana y la pasividad de la clase política está causando la privatización de la justicia, creando un mercado privado de desokupación de inmuebles.

## **PALABRAS CLAVE**

Okupación, derecho de propiedad, derecho a una vivienda digna, inseguridad ciudadana, usurpación de bienes.

## **CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO**

El derecho de propiedad privada es la base de nuestro ordenamiento jurídico, económico y social. Así, la creciente actividad okupacional en España está generando una gran sensación de inseguridad ciudadana, al no sentir los españoles que su domicilio está verdaderamente protegido ante okupas.

En los últimos años extraña ha sido la semana en la que no había noticias de okupaciones, desahucios o inestabilidad social debido a la okupación. Esto no se debe a un mero alarmismo periodístico, sino que los datos demuestran que las okupaciones se han disparado en los últimos diez años.

Aun así, el ordenamiento jurídico no parece contar con las herramientas necesarias para atajar el problema, y la clase política no toma medidas contundentes en el asunto. De este modo, el objetivo de este trabajo es por un lado, investigar el estado de las cosas, y por otro, tratar de encontrar una respuesta que de respuesta al sentir general del pueblo español.

Se comenzará analizando los derechos más protegidos en nuestro ordenamiento, los constitucionales, en especial el derecho a la propiedad privada y el derecho a una vivienda digna. Estos derechos son la base de nuestro ordenamiento jurídico, y por ello deberían ser los más protegidos.

Posteriormente, se estudiará el sentir de la población y la actividad política, para comprender como se entiende el fenómeno okupacional desde el punto de vista del ciudadano medio y desde el punto de vista de las instituciones.

Después se pasará a explorar las vías existentes en el ordenamiento jurídico español para dar respuesta a los casos de okupación. Se analizarán tanto las vías penales como civiles.

Por último, se examinará la situación en la esfera internacional, para acabar dando una respuesta fundada a los problemas españoles ante la okupación.

## **CAPÍTULO II: ASPECTOS CONSTITUCIONALES**

### **2.1. Derecho a la propiedad privada**

El derecho a la propiedad privada se erige como principio fundamental del ordenamiento jurídico español y europeo. Desde la Revolución Liberal se protege especialmente el derecho de propiedad a modo de salvaguarda del trabajo personal. Es a partir de esta concepción que los países que han decidido proteger la propiedad privada se han desarrollado más rápidamente que aquellos en los que reinaba la inseguridad jurídica respecto a los propios bienes. Al proteger la propiedad privada, se fomenta la innovación y la creación de riqueza, se atrae inversión y prosperidad.

Al surgir los Estados del bienestar, la concepción del derecho de propiedad se ve ligeramente trastocada, al incluir en ella la función social. En España la función social del derecho de propiedad se regula por primera vez en el artículo 44 de la Constitución de la Segunda República Española, siendo todo bien privado expropiable por utilidad pública a cambio de un justiprecio.

Desde la Constitución Española de 1978, el derecho a la propiedad privada y a la herencia se reconoce en el artículo 33.1 de la misma, el 33.2 limita su contenido según la función social desarrollada en las leyes, y el 33.3 establece la posibilidad de expropiación forzosa en base a utilidad pública o interés social.

Lo primero que se debe señalar es la Sección en el que está ubicado dentro de la Constitución. Es parte de la Título Primero, Capítulo II, Sección 2ª, de los derechos y deberes de los ciudadanos, quedando excluido de los derechos fundamentales de la Sección 1ª. La consecuencia directa de la localización de este artículo es la falta de protección especial que caracteriza a los derechos fundamentales, no siendo susceptible de amparo ante el Tribunal Constitucional <sup>1</sup>.

El concepto de derecho de propiedad lo encontramos desarrollado en el artículo 348 CC, que reza: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.”

---

<sup>1</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 217/1993, de 30 de junio.

El Tribunal Constitucional entiende que el concepto de propiedad no supone un tipo abstracto, reafirmando en numerosas sentencias, citando todas a la STC 37/1987, de 26 de marzo <sup>2</sup>. El fundamento es la diversidad existente en nuestro ordenamiento jurídico en relación con la multitud de finalidades sociales que se incorporan a distintos tipos de bienes. Sin embargo, el concepto constitucional sí establece el contenido esencial del derecho de propiedad, consistente en facultades individuales sobre el bien, pero también supone deberes y obligaciones.

Pone por tanto el Tribunal Constitucional especial atención en la función social del derecho de propiedad, siendo esta función parte del derecho mismo, no una limitación externa. De este modo no queda configurado como un derecho ilimitado, sino como un conjunto de derechos y obligaciones sujetas al interés colectivo o general, a valores e intereses de la comunidad.

La Sentencia 37/1987 del Tribunal Constitucional refleja su interpretación sobre el derecho de propiedad, entendiéndolo más como un principio orientador que ha de guiar al legislador, que como un verdadero derecho que obligue al legislador a respetarlo. En consecuencia, el legislador tiene tanto poder para modificarlo que su peso constitucional se ve devaluado.

Claro ejemplo de esta interpretación es la Sentencia de 17 de marzo de 1994<sup>3</sup>, donde el derecho a la propiedad se pondera en un mero juicio de proporcionalidad frente a otros principios fundamentales de nuestro ordenamiento. De este modo, no se está protegiendo verdaderamente el derecho a la propiedad, sino que puede ser desplazado por otros derechos como el de acceso a una vivienda digna, quedando el derecho de propiedad de los particulares a expensas de las decisiones del legislador y las interpretaciones judiciales.

Se entiende el derecho a la propiedad privada como un derecho estatutario, que al ser modificable no dará lugar a indemnización, excepto en materia de expropiación forzosa. Se distinguen dos situaciones jurídicas diferenciadas: delimitación general legal del derecho de propiedad, que no da lugar a indemnización cuando respete el contenido esencial, es decir, que no vaya más allá de lo razonable; y la privación singular que

---

<sup>2</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 37/1987, de 26 de marzo.

<sup>3</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 89/1994, de 17 de marzo.



conlleva la expropiación, sujeta a causa justificada de utilidad pública o interés social e indemnización.

La expropiación forzosa se configura como la excepción a derecho de propiedad, que requiere justificación, llamada causa expropriandi, consistente en utilidad pública o interés social, siempre sujeta a compensación mediante el pago de un precio justo.

Además de los ya mencionados, algunos caracteres del derecho de propiedad son:

- Generalidad: se presume que la propiedad se haya libre de cargas y/o gravámenes, ostentando el poseedor la totalidad de las facultades que la ley le otorga sobre la cosa.
- Abstracción: cada una de las facultades del derecho es separable y autónoma.
- Elasticidad: al desaparecer las limitaciones que pudiese tener la propiedad, retorna a su estado de generalidad.
- Exclusividad: el propietario tiene la facultad de impedir el uso a los demás, si bien existen diversas modalidades en nuestro ordenamiento que regulan el uso común o compartido.
- Perpetuidad: no tiene limitación en el tiempo.

A nivel de la Unión Europea, el derecho de propiedad se legisla en el artículo 1 del Protocolo adicional al Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales (4 de noviembre de 1950) y en el artículo 17 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (7 de diciembre de 2000). Ambos documentos han sido firmados y ratificados por España.

En el Protocolo adicional al Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales se establece el derecho de propiedad privada como uno de los pilares del ordenamiento europeo, dándole el rango de principio general de derecho comunitario. Se legisla el derecho de propiedad como derecho fundamental, limitando la privación de la propiedad a causas de utilidad pública o interés general, así como para garantizar pagos debidos al Estado.

De similar manera regula el artículo 17 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea el derecho a la propiedad, añadiendo como condición a la expropiación por causa de utilidad pública el pago de un justiprecio en tiempo razonable.

## **2.2. Derecho a una vivienda digna**

El derecho a la vivienda digna únicamente se empieza a plantear con el nacimiento del Estado del bienestar, principalmente a partir del fin de la Segunda Guerra Mundial. Anteriormente, la vivienda sólo se concebía como una parte más de la propiedad privada. Tras el nacimiento del Estado del bienestar, el Estado comienza a incluir entre sus principios fundamentales el acceso a la vivienda, en ocasiones como derecho constitucional, caso de España.

El art.47 CE es novedoso en nuestro sistema constitucional, estableciendo que todos los españoles tendrán derecho a disfrutar una vivienda digna, siendo los poderes públicos los encargados de promover las acciones necesarias para hacerlo efectivo.

Lo primero que debemos notar es que se trata de un derecho social en sentido estricto. Un derecho que, al no ser subjetivo, no permite a los titulares (todos los españoles) iniciar ninguna acción legal que les asegure una vivienda digna y adecuada. La mención de vivienda “digna y adecuada” no sólo se predica de la que se tiene en propiedad, sino también de aquella en situación de arrendamiento.

Como se observa en el texto legal, se deja en manos de la administración pública la realización de este derecho, que deberá actuar acorde con este principio informador de la política social y económica.

En este sentido, será el gobierno quien deberá dar respuesta a este mandato constitucional a través de políticas sociales que acerquen el acceso a la vivienda a los sectores más desfavorecidos de la población. Por otra parte, debemos tener en cuenta que la actuación del gobierno se ha de ver supeditada al interés general, no pudiendo poner en riesgo la estabilidad económica y social del país a costa del beneficio de unos pocos. Es decir, las políticas sociales de vivienda deberán controlarse de acuerdo a los niveles de gasto público y déficit del momento.

El acceso a la vivienda en los grupos más desfavorecidos se organiza a nivel público a través de las viviendas de protección oficial, ya sea en propiedad o en alquiler. Sin embargo, en los últimos años se ha visto una disminución del crecimiento y oferta de estas viviendas, principalmente por la falta de fondos públicos debido a la mala gestión

política. Además, la creciente normativa autonómica en la materia causa gran disparidad en la regulación a nivel autonómico.

A pesar del teórico papel del Estado en vivienda social, existe en España una clara falta de inversión en vivienda social. En nuestro país solo un 2% de la vivienda es de alquiler en régimen de vivienda social, muy inferior a la media europea (15%).

En segundo lugar, la regulación concreta del art.47 es extremadamente compleja debido a la multitud de normas que la componen. Esto es consecuencia de los diferentes ámbitos que se deben regular: por un lado hay que tener en cuenta la vivienda como un inmueble, pero también hemos de regular todos los factores que hacen de esta vivienda un lugar adecuado para desarrollar la intimidad. Además, la normativa estatal se verá complementada con la autonómica, municipal y local.

La Ley del Suelo de 1956 es verdaderamente la primera regulación del urbanismo como función pública en España. Tras numerosas reformas, refundiciones y sentencias que dan un mayor peso a la normativa autonómica en la materia, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, vigente actualmente. En el Título I establece tres estatutos subjetivos donde regula los derechos y deberes de los grupos afectados, con respecto al suelo y la vivienda.

La ciudadanía es el primer grupo regulado, entendido como el derecho al disfrute de cada persona al entorno en el que vive, pudiendo acceder en igualdad de condiciones a todos los servicios que se ofrecen.

El segundo estatuto concierne al régimen público y privado en temas urbanísticos y de edificación. Se entiende como una actividad económica que no solo atañe a la propiedad privada, sino también al bienestar económico de la empresa. Podrá darse iniciativa pública o privada de urbanización y edificación, a través de un amplio abanico de actores, incluyendo administraciones públicas, comunidades de propietarios, empresas, etc.

El tercer estatuto corresponde a la propiedad del suelo, lo cual no incluye la edificabilidad, sino que esta se trata de un contenido propio y diferenciado. Distingue entre el derecho a la propiedad privada y los deberes unido a este.

Se distingue entre suelo rural y suelo urbanizado o urbanizable, debiendo cumplir una serie de requisitos, que entre otras cosas protegen de la especulación y la excesiva urbanización de suelo rural.

Los Títulos III y IV desarrollan el Informe de Evaluación de los Edificios, donde toma especial importancia los adjetivos de vivienda “digna y adecuada”. Regula la conservación, accesibilidad, eficiencia energética y, en definitiva, la correcta habilitación del edificio para la vida.

### **2.3. Derecho a la inviolabilidad del domicilio**

La inviolabilidad del domicilio está recogida en el artículo 18.2 de la Constitución, mismo artículo en el que se establece el derecho a la intimidad personal y familiar. Es significativo que ambos derechos se regulen en el mismo artículo, pues el derecho a la inviolabilidad del domicilio se encuentra muy vinculado al derecho a la intimidad. Tanto es así que se entiende domicilio como aquel lugar en el que la persona desarrolla su intimidad, siendo este concepto mucho más amplio que el dado por el Código Civil.

Lo que caracteriza a la inviolabilidad del domicilio es el lugar, la morada, donde la persona desarrolla su vida privada e intimidad. El concepto de morada, definido por el Tribunal Supremo <sup>4</sup>, incluye tanto la residencia habitual, como las segundas residencias, vehículos, sótanos, garajes, trasteros y habitaciones de hotel, aunque no entrarán en él las celdas de cárcel. Quedarán englobados en este concepto todos los lugares en los que eventualmente el sujeto desarrolla aspectos de su privacidad.

Los titulares del derecho son principalmente las personas físicas, si bien las personas jurídicas lo pueden ser en menor medida. Las personas físicas son las principalmente afectadas en cuanto se produce una violación de su intimidad. Las personas jurídicas solamente son titulares del derecho en relación a la protección del lugar de trabajo, es decir, oficinas o espacios del negocio que no estén abiertos al público.

---

<sup>4</sup> Sentencia del Tribunal Supremo N.º 587/2020, de 6 de noviembre de 2020.

La amplitud del concepto es tal que la vulneración del derecho se produce no solo con la entrada física al domicilio, sino que incluye cualquier forma de violación de la intimidad, ya sea visual o auditiva. Incluye cualquier invasión por medios mecánicos, electrónicos y similares.

La entrada y registro domiciliarios únicamente se darán en tres situaciones: cuando el titular de su consentimiento, cuando lo autorice una resolución judicial o cuando haya delito flagrante. Existe un cuarto supuesto en el que se admite la entrada al domicilio, casos de urgente necesidad en los que la falta de actuación causaría males mayores, principalmente a la vida e integridad física.

Cuando sea el titular quien dé el consentimiento, se entenderá quien o quienes se encuentren habitando el domicilio en el momento, el o los poseedores inmediatos. El consentimiento ha de ser inequívoco, aunque no necesariamente expreso. Si fuesen varios, el consentimiento de uno será suficiente cuando el resto no se opusieran.

Cuando la entrada al domicilio provenga de una resolución judicial, tendrá esta que delimitar claramente las razones en que se funda y el alcance del registro, incluyendo las dependencias a las que se pueda acceder. El registro deberá hacerse de la forma menos dañina para la vida en el domicilio.

Cuando exista delito flagrante, se exige para la entrada en el domicilio evidencia e inmediatez, tanto personal como temporal, y necesidad de urgente actuación, de forma que en caso contrario se diese a la fuga el culpable. Si no fuese el caso, se haría necesario solicitar autorización judicial.

Existe un supuesto excepcional en el art. 553 LECrim que posibilita entradas y registros sin consentimiento de los residentes ni autorización judicial, debiendo comunicarlo al juez inmediatamente.

## **2.4. Derecho a la intimidad**

La intimidad, regulada en el artículo 18.1 CE, es la esfera más privada de la persona, reservada de juicios de terceros. El acceso a un lugar dónde el individuo y, en su caso, su

familia, pueda desarrollar su intimidad se encuentra ligado a los derechos constitucionales de dignidad y libre desarrollo de la personalidad. De este modo, se entiende que el desarrollo de la persona no será pleno si no se garantiza el acceso a un lugar donde ésta pueda desarrollar su vida privada con plena autonomía, siendo el domicilio el lugar más indicado para hacerlo.

Es un derecho personalísimo, por lo que el consentimiento tiene un papel fundamental. Es irrenunciable de modo general, solo se puede renunciar de forma concreta y siendo esta renuncia revocable en cualquier momento.

Serán titulares de este derecho todas las personas, tanto nacionales como extranjeras. La extranjería no limita esta cualidad, ya que estamos hablando de un derecho conexo con la dignidad de la persona y el libre desarrollo de la personalidad. Los titulares solo podrán ser personas físicas, dado que se refiere a la vida privada de las personas.

La extensión del derecho es la exclusión del conocimiento de terceros de las actividades de nuestro ámbito propio y reservado. La cuestión de la delimitación de su contenido fue resuelta por el Tribunal Constitucional, alejándose de una interpretación subjetiva (lo que cada uno considera íntimo) y optando por una interpretación material (pautas objetivas generalmente extendidas de comportamiento social).

El reconocimiento de este derecho es tan amplio que se engloba a las personas que por su rango o exposición al público vean dificultado el acceso a su esfera más privada. Si bien, a la luz de la jurisprudencia de Tribunal Constitucional, el derecho a la intimidad puede variar en cuanto a la extensión de su protección por el carácter de la persona, el aspecto concreto de su vida afectado, y las particularidades del caso. En concreto, el alcance puede ser menor en ciertos grupos de personas que voluntariamente venden partes de su intimidad en programas dirigidos al público, y situaciones asimilables.

El derecho a la intimidad también se manifiesta en otros ámbitos como el laboral o el penitenciario. En el ámbito laboral, el control al trabajador debe ser acorde con la actividad realizada y su supervisión, sin dar lugar a una invasión de la intimidad desorbitada. Sin embargo, en el ámbito penitenciario este derecho se puede ver limitado.

Además, la intimidad referida a la vida personal o familiar en el domicilio puede ser invadida no solo físicamente, sino también por ruidos u olores, lo que se conoce como agresión ambiental.

Este derecho puede ser desplazado por otros bienes jurídicamente protegibles en ciertos supuestos, siempre que se respeten los principios de proporcionalidad y motivación. En concreto, recordamos lo comentado en el punto anterior sobre la entrada al domicilio.

## **2.5. Derecho a la tutela judicial efectiva: recuperación rápida de la posesión**

La tutela judicial efectiva, regulada en el artículo 24.1 CE, supone el derecho de acceso al proceso, concretado en que todo interés legítimo podrá ser alegado ante un tribunal, entendiendo como interés legítimo aquel que esté mínimamente personalizado. Supone además la plena eficacia del principio pro actione, interpretando de forma restrictiva todo obstáculo para el acceso a los tribunales, es decir, la interpretación y aplicación de leyes ha de ser la más beneficiosa para la efectiva iniciación del proceso.

Unido al principio pro actione, los jueces deberán examinar de oficio la corrección formal de los requisitos procesales. Al encontrar un vicio, deberán determinar si este es o no subsanable, tratando de facilitar la subsanación y admisibilidad, y en definitiva el acceso a los tribunales.

La tutela judicial efectiva se manifiesta de diversas formas:

1. Derecho a no sufrir indefensión, concretado en el acceso a cualesquiera medios de prueba necesarios para la defensa en el proceso y no ver imposibilitado o gravemente obstaculizado su derecho a iniciar un proceso judicial de protección de sus derechos o intereses legítimos.
2. Derecho a obtener una resolución motivada sobre el fondo (el petitum), salvo que se inadmita por razones formales. De modo que una resolución no motivada será susceptible de recurso de amparo. La resolución motivada deberá consistir en un pronunciamiento razonable, congruente y no arbitrario.
3. Derecho al cumplimiento de las sentencias, dado que las resoluciones adquieren firmeza y han de ejecutarse.

4. Derecho a utilizar los recursos previstos en las leyes procesales. No todas las sentencias pueden ser recurribles, ya que esto atentaría gravemente contra la seguridad jurídica. Los recursos que se pueden interponer son limitados y las sentencias cobran firmeza con el tiempo. Por tanto, este derecho se concreta en el establecimiento de un adecuado sistema de recursos por el legislador.

Además, el artículo 24.2 CE enuncia el derecho al proceso sin dilaciones indebidas, especialmente interesante en el tema de estudio que nos ocupa, ya que como veremos son muchas las situaciones en las que el proceso se alarga innecesariamente en temas de okupación, especialmente en los casos de grandes, causando un daño mayor e innecesario.



## **CAPÍTULO III: ASPECTOS SOCIOLÓGICOS Y POLÍTICOS**

### **2.1. Evolución temporal**

#### *2.1.1. Okupación como ideología*

La ideología okupa nace en España en la década de 1980, a raíz de la influencia de los “squatters” ingleses y neerlandeses, y del movimiento Provo holandés, de ideología anarquista. Este movimiento busca la okupación de todo tipo de inmueble deshabitado (viviendas, edificios, locales...) como modo de: denunciar los problemas existentes que para acceder a una vivienda digna tienen los colectivos más desfavorecidos, y de protestar contra la especulación, siendo el principal foco de atención los grandes tenedores de inmuebles, a quienes se acusa de buscar un beneficio mayor a costa del acceso a la vivienda de los más pobres.

El movimiento de okupación está relacionado con grupos comunistas o anarquistas, que políticamente suelen apoyar este tipo de prácticas. En España esta regla general se cumple a la perfección, siendo los partidos más a la izquierda del espectro político los más afines a estas prácticas, como veremos más adelante.

Hay dos principales motivaciones que impulsan la ideología okupa: el acceso a la vivienda, y la creación de centros sociales okupas.

La búsqueda de vivienda en ocasiones impulsa a individuos o familias en situación precaria, no pudiendo acceder a una vivienda por falta de recursos, a okupar inmuebles con intención de permanencia. En otros casos ciertos individuos o colectivos sí pueden acceder a la vivienda por medios convencionales, pero deciden que no quieren pagar un alquiler ni una vivienda, debido a su afinidad al movimiento okupa y a modo de protesta.

En algunas ocasiones se trata de dar un uso social, cultural o político al bien inmueble okupado, siendo estos usos uno de los criterios determinantes a la hora de englobar una concreta okupación en el movimiento okupa y no en una okupación aislada. Se suelen realizar en estos centros una serie de actividades gratuitas con el fin de transformar la sociedad. No existen unas actividades concretas que se realicen en todos los centros, sino que cada uno dependerá de sus posibilidades y las necesidades de su entorno.

### *2.1.2. Okupación por necesidad*

La okupación por necesidad se inicia en España, mayoritariamente, a partir de la crisis financiera de 2008. Este tipo de okupación nada tiene que ver con la creación de centros culturales y la transformación de la sociedad; la okupación se convirtió en una necesidad, dejando atrás la política.

La burbuja inmobiliaria española reventó en el año 2008, sumiéndonos en una de las peores crisis que ha experimentado este país. El paro despegó hasta niveles estratosféricos, mientras que el precio de los alquileres se mantuvo relativamente estable y el calendario de pagos de las hipotecas era inamovible. Decenas de miles de familias vieron sus ingresos desaparecer, mientras que los gastos se mantenían constantes, la inestabilidad de la situación solo podía conducir al desastre.

Los continuos impagos de hipotecas y alquileres daban derecho a las entidades e individuos acreedores a ejecutar desahucios. Entre 2008 y 2012, el Consejo General del Poder Judicial comunicó que se realizaron alrededor de 250.000 ejecuciones hipotecarias, quedando sin tramitar a finales de 2012 otras 200.000.

Muchos de los colectivos más afectados por la crisis se han convertido en parados de larga duración, es decir, que su situación no ha mejorado con el tiempo y son incapaces de encontrar empleo.

Tanto el aumento de los desahucios como la falta de ingresos en familias desfavorecidas han llevado a un incremento proporcional en la okupación por necesidad, siendo miles las familias que buscan desesperadamente un techo donde refugiarse a ellos mismo o a sus hijos. Entre 2010 y 2019 han aumentado un 700% las denuncias por okupación de inmuebles.

A pesar de que este tipo de okupación por necesidad se aleja de la política y del movimiento okupa, nunca queda lejos. El grupo político Unidas Podemos se ha sabido aprovechar de este malestar social a través de movimientos como el 15-M, donde ha reivindicado entre otras cosas el acceso a la vivienda y el fin de la especulación inmobiliaria. Desde una ideología comunista, este partido político trata de amparar las actividades de okupación, como veremos más adelante.

## 3.2. Alarma social

### 3.2.1. Inseguridad ciudadana

En los últimos años ha sido difícil no ver un artículo de periódico o un telediario en el que no se hable de okupación. Normalmente en estas investigaciones periodísticas se destaca el malestar que crea entre los vecinos de la zona y la inseguridad que les genera a la hora de irse de vacaciones o, simplemente, salir de casa más de unos de días.

Esta sensación de inseguridad relacionada con la propiedad más sagrada para el individuo, su hogar, se ve agravada por la lenta respuesta que la justicia ofrece a este tipo de situaciones, dañando aún más al verdadero propietario del inmueble.

Las denuncias por okupación de inmuebles aumentaron un 700% en España entre 2010 y 2019, lo que hace pensar que la inseguridad ciudadana no es una mera psicosis producida por medios de comunicación alarmistas, sino una realidad crecientemente conflictiva, especialmente en la Comunidades Autónomas de Cataluña, Andalucía, Madrid y Comunidad Valenciana.

Por otra parte, hemos de tener en cuenta que la mayor parte de las viviendas okupadas pertenecen a fondos de inversión y entidades financieras, por lo que el ciudadano medio no se ve especialmente amenazado por la okupación, si bien la convivencia vecinal se puede ver gravemente afectada.

Los datos ofrecidos por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca indican que alrededor de 90.000 inmuebles están okupados en España, y de estos el 90% pertenecen a grandes tenedores, a los que se les acusa de mantenerlos con fines especulativos. El Institut Cerdà en 2017 realizó un estudio <sup>5</sup> exhaustivo que aproximó a 87.500 el número de viviendas okupadas en España, siendo alrededor de 262.000 los okupas. Recientemente aumentó a 100.000 el número de viviendas okupadas.

Dado que el Instituto Nacional de Estadística <sup>6</sup> publicó en 2020 que el número medio de hogares en España era 18,7 millones, la okupación no supone un porcentaje especialmente relevante a nivel nacional; tan solo el 0,53% de los inmuebles se encuentran okupados.

---

<sup>5</sup> Institut Cerdà, *La ocupación ilegal: realidad social, urbana y económica...un problema que necesita solución*. 4 de mayo de 2017.

<sup>6</sup> Instituto Nacional de Estadística, “Encuesta continua de hogares” (disponible en [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981); última consulta 22 de febrero de 2021).

Aun así, resulta preocupante que alrededor de 10.000 viviendas particulares se encuentren en posesión de individuos sin derecho a habitarlas, justificando la inseguridad ciudadana. Y lo que es peor, cerca de 90.000 viviendas pertenecientes a grandes tenedores se encuentran en la misma situación, teniendo estos muchas trabas a la hora de recuperar la posesión, creando gran inseguridad jurídica y alejando la inversión de nuestro país.

### *3.2.2. Problemas de convivencia en el entorno social*

Para analizar los problemas de convivencia en el entorno social, tanto en la comunidad de vecinos como en el barrio, hemos de distinguir dos tipos de okupas.

Por un lado, está el perfil de okupa que por su mala fortuna ha visto desaparecer sus ingresos, y permanece en su domicilio de forma ilícita, al dejar de pagar la hipoteca o el alquiler. Este tipo de okupas no suponen un problema para la convivencia como regla general, son vecinos queridos y respetuosos con la comunidad.

Por otra parte, está el perfil de okupa relacionado con mafias y delincuencia organizada. Suelen ser grupos que de forma sistemática estudian la legislación y realizan actividades de okupación de modo lucrativo, en ocasiones subarrendando posteriormente las viviendas okupadas a terceras personas, haciendo de esta actividad un verdadero negocio. También suelen utilizar los inmuebles okupados como centro de actividades para negocios ilegales como la venta de droga.

Es este tipo de okupa, al que más bien convendría llamar delincuente, es el causante de un constante malestar e inseguridad en la comunidad de vecinos y en el barrio. Realizan todo tipo de actividades incívicas, causando excesivo ruido, ensuciando y vandalizando las zonas comunes, realizando enganches de luz peligrosos, encendiendo barbacoas en lugares con riesgo de incendio, etc. También en ocasiones pueden incurrir en comportamientos penales como amenazas y agresiones a vecinos, venta y consumo de drogas, robos, etc.

Los vecinos y habitantes de la zona no solo se ven afectados por una disminución de su calidad de vida, ya sea por las actividades molestas o por la inseguridad que generan, sino que además ven sus inmuebles devaluados. En caso de alquileres, los inquilinos pueden llegar a abandonar la vivienda en busca de barrios más tranquilos. En caso de venta de un domicilio cercano a un inmueble okupado, el precio de este se desploma.

Ante la lentitud de la justicia y el creciente malestar de los vecinos, cada vez son más frecuentes los enfrentamientos entre los vecinos y los okupas. Además, los vecinos no encuentran la protección deseada en el gobierno, que últimamente se inclina más por proteger las actividades okupacionales que la propiedad privada, dejando a la ciudadanía un sentimiento de profunda incertidumbre sobre las viviendas que han adquirido con su trabajo y esfuerzo. Ante esta situación los vecinos organizan protestas por las calles y ante las casas de los okupas, tratando de pedir ayuda institucional a costa de incrementar la tensión en la relación con los okupas.

La presión vecinal en ocasiones da sus frutos, no siendo pocas las situaciones en las que consiguen que los okupas no puedan soportarla, y terminen por negociar las condiciones de su salida.

Aunque esto parezca un éxito, realmente es un desastre. Primeramente, los vecinos no deberían pasar por esto: ni tener que sufrirlo en un primer momento, ni tener que ser ellos los responsables de expulsar a estos indeseables, con todos los riesgos que conlleva. El gobierno deja a familias enteras desamparadas, teniendo que lidiar con la okupación por su cuenta. Seguidamente, en muchas ocasiones los okupas acaban negociando su salida, de modo que se acaban lucrando con esta deplorable actividad, consiguiendo su objetivo.

### *3.2.3. Incremento de delincuencia organizada*

De los dos perfiles que veíamos en el anterior apartado, es el perfil de okupa relacionado con la delincuencia organizada el que está en auge en los últimos años. Si bien es verdad que la mayor parte de las okupaciones realizadas en España las realizan familias sin ingresos en riesgo de exclusión social, la okupación mafiosa también se ha incrementado.

Cada vez más son los casos en los que las mafias se profesionalizan en el tema de la okupación. Se trata de grupos muy informados sobre los resquicios y trabas jurídicas que pueden alegar para dilatar su estancia, además de especializarse en la localización de viviendas vacías. Para evitar un desalojo rápido, se valen de documentos falsificados para que la policía se vea obligada a poner el caso en conocimiento del juez.

El mantenimiento de una organización criminal profesionalizada tiene sus costes asociados, y no sería posible mantenerla si no pudiesen hacer de la okupación un negocio lucrativo. Pues así es, una vez los okupas han tomado la posesión del inmueble y han

conseguido disuadir a la policía para que se convierta en un procedimiento judicial, comienzan a dar usos alternativos al inmueble.

Estos usos van desde el subarrendamiento hasta la explotación sexual y el tráfico de drogas. Son este tipo de negocios ilícitos los que son especialmente perjudiciales para los vecinos y la convivencia social.

Lo cierto es que no siempre se le da un uso ilícito a la casa, sino que en ocasiones chantajean al propietario con dilatar el proceso judicial si no realiza un pago inmediato de unos miles de euros.

### **3.3. Colectivos vulnerables**

Recientemente el gobierno ha legislado para paralizar los desahucios hasta el fin del estado de alarma, que teóricamente será el 9 de mayo, mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre. Estas prohibiciones de desahucio se basan en ciertos supuestos de vulnerabilidad económica, pudiendo haber nacido la situación antes o después de la pandemia.

Para poder continuar habitando un inmueble ajeno, deberá estar en propiedad de un gran tenedor (definido como aquel que propietario de más de 10 bienes inmuebles), quedando fuera de esta paralización de los desahucios los okupas que se encuentren en primeras o segundas residencias. Además, el okupa deberá probar su situación de vulnerabilidad.

En concreto, podrán instar a la paralización del desahucio las personas en situación de vulnerabilidad económica a las que les sea imposible encontrar otro inmueble en el que cobijarse ellos y sus convivientes, en los juicios verbales de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario. Es decir, personas que por haber caído en mala fortuna son incapaces de hacer frente a los pagos debidos como arrendatarios de una vivienda, y carecen de los medios necesarios para pagar otro arrendamiento alternativo.

Los supuestos de vulnerabilidad están tasados y se han de cumplir dos requisitos:

1. Estar desempleado o, siendo empresario o profesional, haber visto mermados los ingresos en un mínimo de 40%.
2. El total ingresado mensualmente por la unidad familiar no ha de superar ciertos umbrales, calculado a partir del IPREM (Índice Público de Renta a Efectos

Múltiples). El límite de ingresos general para optar a la paralización del desahucio es de 1.613,52 €, cifra que se incrementa al tener hijos o mayores de 65 a tu cargo, discapacitados, personas dependientes o incapacitados permanentes.

Por su parte, los arrendadores que se vean afectados por esta situación tendrán derecho a solicitar una compensación, teóricamente. Es imposible afirmar que van a tener acceso a este pago, ya que la propia web del Ministerio del Gobierno de Derechos Sociales y Agenda 2030 expresa el acceso a esta compensación en términos de dudosa viabilidad.

Primeramente, los servicios sociales de la administración competente han de emitir un informe donde indiquen las medidas necesarias para apoyar a las personas en situación de vulnerabilidad, dándoles acceso a una vivienda digna. Aquí encontramos el primer problema, ya que la emisión de este informe no está asegurada, y en caso de emitirse puede tardar meses o años, según el funcionariado en cuestión.

Una vez emitido el informe, si no se ha dado acceso a estas personas en situación de vulnerabilidad a una vivienda digna en el plazo de tres meses, podrá solicitar el arrendador la compensación. Por tanto, tras una larga espera, el arrendador deberá aguantar otros tres meses hasta iniciar un procedimiento administrativo de duración incierta. Además, no se indica como iniciar este procedimiento, ni que documentos habrá de acreditar el arrendador, ni se proporciona ningún tipo de información al respecto en general.

Claro reflejo del gobierno es esta página del Ministerio del Gobierno de Derechos Sociales y Agenda 2030, donde se ofrecen todas las facilidades y explicaciones a los okupas, aunque sean de los menos conflictivos, mientras que a los empresarios se les deja desamparados, con largos plazos de espera para una compensación que quizá no llegue jamás. En definitiva, este gobierno no está tomando las precauciones necesarias para atraer la inversión y generar riqueza en el país, siendo indiferente a la inseguridad jurídica creada con su posición hacia la okupación.

Por otra parte, el texto legal de prohibición de desahucio ha dado cierto amparo a las actividades de okupación mafiosas. Anteriormente no existía prohibición de desahuciar cuando la okupación fuese consecuencia de delito, mientras que actualmente solo se permite el desahucio cuando en la entrada en el inmueble hubiese mediado violencia o intimidación. De este modo, se reducen los casos de desahucio, amparando actividades delictivas que no recurran a la violencia o intimidación.

Esta protección de colectivos vulnerables tiene otra cara, el daño causado a los propietarios de los inmuebles, que también pueden haber caído en mala fortuna y, por ejemplo, no disponer de efectivo para hacer frente a posibles hipotecas correspondientes a estos inmuebles, impuestos, y demás gastos que pueda acarrear. Por tanto, el gobierno no está tratando por igual a las dos partes de la relación jurídica, sino que tan solo trata de blindar a la parte más débil. Ciertamente este es el espíritu de muchas normas de nuestro ordenamiento, pero en ningún caso se debería dejar desamparada a la parte fuerte de la relación jurídica, especialmente en los casos en los que sufre las consecuencias sin dolo ni culpa, siendo el Estado quien debería haber realizado una inversión sostenible en el tiempo en viviendas sociales.

### **3.4. Gastos asociados: luz, agua**

El mencionado Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, generalmente conocido como “ley antidesahucios” no solo prohíbe iniciar procesos de desocupación en este tipo de situaciones, sino que además prohíbe cortar el suministro de luz, agua y gas.

Aunque en este Real Decreto viene expresamente mencionado, el corte de suministros nunca ha sido una opción real para los propietarios de un inmueble okupado, dado que desde el punto de vista legal podría considerarse un delito de coacción.

El artículo 172.1 y 172.3 del Código Penal señalan penas de prisión de 6 meses a 3 años o multa de 12 a 24 meses (de 1 a 3 meses en casos de carácter leve) para los casos en los que “sin estar legítimamente autorizado, le compeliere a efectuar lo que no quiere, sea justo o injusto”. Además, si la coacción tuviera como fin impedir el disfrute de un derecho fundamental, la pena se impondrá en su mitad superior.

Este sistema deja indefenso al propietario, que se ve obligado a afrontar mayores costes de los que ya supone la okupación. Además, en muchos casos se desconoce la existencia de estos artículos, incurriendo los propietarios en delito por desconocimiento de la norma.

### **3.5. Permisividad en la okupación de viviendas destinadas a inversión o de bancos**

La indefensión jurídica de los grandes tenedores de viviendas vacías surge tras la aprobación del Código Penal de 1995, donde se redactó por primera vez el artículo 245



de usurpación de bienes inmuebles. Solo se incurre en este delito cuando la okupación se realiza en inmuebles que no constituyan morada, es decir, que no goza de la misma protección que los inmuebles destinados al uso y disfrute por su propietario, ya sea primera o segundas residencias, lo que constituye un delito de allanamiento de morada (artículo 202 del Código Penal).

Para poder castigar este tipo de okupaciones, se ha de observar vocación de permanencia y privación total de los derechos posesorios del propietario, pasando a ejercerlos los okupas. Por tanto, la interpretación de este artículo en los juzgados puede dar lugar a la indefensión del propietario en casos que no se tengan los indicios necesarios para probar los requisitos exigidos. Además, aunque consiga expulsar finalmente a los okupas, el proceso judicial suele dilatarse en el tiempo alrededor de dos años, suponiendo costes adicionales para el propietario, especialmente en abogados y asesoramiento legal.

Por otra parte, la vía civil en caso de grandes tenedores tampoco ofrece soluciones claras, si bien se suele optar por la vía de desahucio por precario.

### **3.6. Posiciones de los partidos políticos**

- Vox

Vox no ha incluido en su programa electoral medidas específicas contra la okupación, pero sí incluyó ciertas medidas al respecto en su publicación de “100 medidas para la España Viva”.

En la medida 86 aborda el tema de la okupación, proponiendo leyes anti-okupación, si bien mezcla varios temas polémicos como leyes anti-usura y legítima defensa. El principal enfoque de este grupo consiste en la expulsión inmediata de los okupas, en cuestión de horas. Además, promueve una reforma legislativa en la que se tipifique la okupación como delito contra la propiedad privada, con sus correspondientes penas, y la exclusión de ayudas sociales a los participantes en actividades de okupación.

Uno de los temas más controvertidos de Vox es la propuesta para ampliar el concepto de la legítima defensa. Se propone que el que disponga legalmente de un arma en su

domicilio, pueda utilizarla en su interior en legítima defensa de su vida sin consecuencias penales ni indemnizatorias hacia los familiares del asaltante.

- Partido Popular (PP)

El Partido Popular incluye en su programa electoral una mención especial a la okupación. De los 10 capítulos del programa, dedica la medida 446 a la “Lucha contra la ocupación de viviendas”, comprendida en el último capítulo, llamado “Retos globales de una Sociedad Abierta”.

Primeramente, ve necesario modificar el delito de usurpación de viviendas, dejando de lado penas de multa para implementar una pena de privación de libertad de uno a tres años. Unido a esto, se comprometen a agilizar los procesos civiles y penales para las personas jurídicas y los grandes tenedores de inmuebles, haciendo frente a la indefensión que sufren actualmente y aportando seguridad jurídica al mercado de la vivienda.

Asimismo, propone una reforma del Código Penal donde se incluyan penas específicas para las mafias de okupación, luchando contra las prácticas de okupación profesional. También sugiere considerar nula la inscripción realizada por el okupa en el padrón municipal, práctica común del okupa profesional que le permite dilatar el proceso judicial.

Además, el Partido Popular quiere proteger a las comunidades de vecinos, dándoles un amplio abanico de medios para acabar con las conductas incívicas y protegerles en sus domicilios de las molestias que puedan ocasionar los okupas.

Por último, el programa electoral propone aumentar la presión policial sobre los pisos okupados y eliminar todo tipo de subvenciones a asociaciones que promuevan la okupación.

Estas medidas solo afectarían a la okupación en la que medie delito, no a las situaciones de precario como los desahucios hipotecarios y arrendaticios. De este tipo de desahucios nada se dice, por lo que se entiende que seguirían el mismo sistema actual.

Fuera del programa electoral, no es difícil escuchar a miembros del Partido Popular, incluido su líder Pablo Casado, hablar de desokupaciones exprés que permitan expulsar a los okupas en 24 horas.

- Ciudadanos

El programa electoral de Ciudadanos se divide en 14 capítulos, incluyendo en el apartado llamado “Una política de Seguridad y Defensa adaptadas al siglo XXI” el punto 156, dedicado a la aprobación de "una Ley contra la Okupación que promueva la recuperación inmediata de los inmuebles por sus propietarios y los juicios rápidos contra quienes vulneran la propiedad y dañan la convivencia".

En un programa de medidas similar al del Partido Popular, Ciudadanos propone aumentar las penas contra el okupa no precario, y acabar con la okupación profesional por parte de mafias.

Además, la formación naranja quiere legitimar a las comunidades de vecinos para expulsar a los okupas cuando los propietarios no inicien acciones legales. Argumenta Ciudadanos que en muchos casos los okupas profesionales se dirigen contra inmuebles en propiedad de grandes tenedores, que son más lentos en iniciar el proceso judicial, siendo los vecinos los principales perjudicados por las actividades comúnmente molestas de los okupas.

- Partido Socialista Obrero Español (PSOE)

El PSOE no menciona la okupación en su programa electoral, ni en sus “110 compromisos para la España que quieres”. Sin embargo, sí menciona como uno de sus compromisos el “Derecho irrenunciable a una vivienda digna y asequible”.

Las medidas concretas que propone para asegurar la vivienda digna se articulan por medio de la promoción de la vivienda de alquiler social de carácter permanente. Sugiere ceder el derecho de superficie de suelo público para la construcción de este tipo de viviendas, reforzando la labor de SEPE (Servicio Público de Empleo) e ICO (Instituto de Crédito Oficial) para el desarrollo de estos proyectos.

- Unidas Podemos

Podemos no menciona la okupación como un problema, sino que la defiende en el apartado 193 de su programa electoral, donde asegura que prohibirá los desahucios en los casos que los okupantes no tengan alternativa habitacional.

En caso de personas y familias en situación de vulnerabilidad que okupen una vivienda, independientemente del tipo de okupación, sugiere prohibir el desalojo hasta que no se

encuentre una vivienda asequible alternativa. Fundamenta su compromiso en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del que España es parte, argumentando que España cumplirá con sus obligaciones internacionales en cuanto a derecho a la vivienda.

Además, fomentará la colaboración entre poder judicial y administración pública en esta materia, de modo que actúen de forma coordinada jueces y servicios sociales ante estas situaciones, asegurando el acceso a la vivienda para las familias desahuciadas.

- Conclusión

Vox, Partido Popular y ciudadanos proponen medidas contundentes que aseguren el derecho a la propiedad privada, permitiendo recuperar la seguridad jurídica que se ha perdido en España en el mercado de la vivienda. Además, los ciudadanos volverían a sentirse seguros en sus vecindarios y domicilios, al tener posibilidades reales de expulsar a los okupantes en un breve periodo de tiempo.

Si bien Vox propone ciertas medidas controvertidas, las tres formaciones están alineadas en la idea de proteger al legítimo propietario y expulsar al delincuente que okupa de forma ilegal su inmueble.

Por otra parte, PSOE y Podemos dan un mayor peso al derecho a la vivienda, siendo el caso de Podemos el más extremo, llegando a defender la okupación. El principal problema de sus propuestas es el acceso a la alternativa habitacional.

PSOE quiere promover el acceso a la vivienda de alquiler social, mientras que Podemos solo habla de ofrecer una alternativa habitacional, la cual ha de ser necesariamente pública si hablamos de familias sin recursos. La vivienda de alquiler social en España está muy por debajo de la media europea (2% frente a 15%), y aumentar la oferta de este tipo de viviendas supondría un enorme esfuerzo económico para el que nuestro país no está preparado actualmente, dado que arrastramos una deuda de 122 mil millones de euros y un déficit anual continuado que solo hace aumentar nuestra deuda soberana. Por tanto, la propuesta del PSOE es poco creíble, mientras que la de Podemos supondría la legalización de la okupación en tanto no se construyan viviendas de alquiler social.

### **3.7. Plataformas de desokupación**

Las plataformas de desokupación son una realidad creciente en nuestro país. Este tipo de empresas son cada vez más comunes, debido a la dilación de los procesos judiciales que permiten expulsar a los okupas y la inseguridad ciudadana creada por las actividades de okupación. Las que más facturan en España son Desokupa (un millón de euros al año), Desokupa Express, Fuera Okupas, Desokupamos o Desokupaciónilegal.

Este tipo de empresas ya no son la excepción, sino la vía más común de desokupación para los que pueden permitírselo, pagando entre 3.000 y 8.000 euros por caso. Ya no son unas empresas aisladas, sino que se ha convertido en un auténtico mercado en donde hay tantas empresas que compiten entre ellas para llevar a cabo la desokupación.

La indefensión y los costes que sufren los propietarios hasta el final del proceso judicial es tal, que miles de españoles han optado por sacar a los okupas por medio de empresas privadas que aseguran expulsarlos en menos de 72 horas, mientras que el proceso judicial puede alargarse años.

La multiplicación de estas empresas refleja una realidad jurídica insoportable para los propietarios e impropia en un Estado de Derecho como el español. La proliferación de empresas de desokupación refleja una privatización de la justicia de una dimensión jamás vista en el tiempo de nuestra Constitución. Esta aberración jurídica sin precedentes resulta particularmente preocupante si tenemos en cuenta que el derecho cuya protección se está privatizando es el de propiedad privada, base fundamental de nuestro sistema jurídico, económico y social.

El proceso de desokupación que llevan a cabo este tipo de empresas se realiza en los márgenes de la legalidad. Mientras que estas plataformas afirman que todas sus actividades están permitidas por la ley, existen voces discrepantes. Esto no significa que estas compañías no tengan un compás moral, sino que muchas de ellas advierten a los contratantes de sus límites. Por ejemplo, Desokupa no actúa en viviendas donde haya menores ni colabora con bancos o entidades financieras.

El trabajo realizado por estas plataformas es legal mientras no se realicen actividades intimidatorias o coacciones. La clave de la desokupación está en la negociación y los posteriores controles de acceso, en caso de que la negociación no dé sus frutos. Al llegar al inmueble, se les informa de quién está en la puerta, su intención de negociar y el

posterior establecimiento de un control de acceso si no acceden a abandonar el inmueble. Los controles de acceso son una forma paulatina de desalojo, impidiendo a los okupas la entrada al inmueble si salen del mismo.

Estas empresas tienen en su plantilla a una serie de culturistas y expertos en artes marciales que son clave tanto a la hora de disuadir a los okupas como en el momento de establecer controles de acceso.

Quienes son más críticos con estas plataformas afirman que no son pocas las ocasiones en las que los desalojos conllevan violencia o intimidación. Además, los antecedentes de los “hombres fuertes” utilizados en los controles de acceso son desagradables en ocasiones, desde grupos neonazis hasta mercenarios de Europa del Este.

Además, la responsabilidad por las acciones de estas empresas recae sobre el contratante, de modo que además de tener que soportar la okupación, puede acabar teniendo cargos con responsabilidad penal.

## **CAPÍTULO IV: ASPECTOS PENALES**

De cara a realizar un buen análisis de la cuestión de la okupación en nuestro ordenamiento jurídico, debemos conocer las consecuencias penales que se prevén para los autores de esta actividad, es decir, que protección se otorga a la propiedad privada en el Código Penal.

### **4.1. Allanamiento de morada**

El delito de allanamiento de morada se encuentra tipificado en el artículo 202 del Código Penal, que estipula que será sujeto activo quien “sin habitar en ella, entrare en morada ajena o se mantuviere en la misma contra la voluntad de su morador”. Castiga el artículo 202.1 la consumación del delito con penas de prisión de 6 meses a 2 años. Además, el artículo 202.2 establece penas mayores en caso de que se actuase con violencia o intimidación, oscilando entre penas de prisión de 1 a 4 años, adicionalmente a la multa de 6 a 12 meses.

Por tanto, el sujeto pasivo y el activo han de ser necesariamente personas físicas. El sujeto pasivo no podrá ser persona jurídica, al no poseer una morada donde desarrolla su intimidad, ya que esta cualidad es exclusiva de las personas físicas. Si bien es cierto que las personas jurídicas tienen un domicilio y establecimientos donde desarrollan su actividad, el allanamiento de este tipo de inmuebles se tipifica en el artículo 203 del Código Penal. Lo que no se tipifica como allanamiento de morada es la entrada a inmuebles que las personas jurídicas no utilicen en su actividad habitual pero que sí figuren en su activo, delito que se lleva por el tipo de usurpación pacífica de bienes inmuebles, menos garante del derecho de propiedad.

El bien jurídico protegido, además de la propiedad privada, es el desarrollo de la intimidad en el interior del domicilio. El derecho a la inviolabilidad del domicilio se reconoce en el artículo 18.2 de la Constitución Española, desarrollado anteriormente. Solo comentaré en este apartado que es tal la protección que se le da al domicilio que solo es posible la entrada en el mismo “por consentimiento del titular o resolución judicial, salvo caso de flagrante delito”.

La clave del delito de allanamiento de morada se encuentra en la propia noción de morada, que el Tribunal Constitucional <sup>7</sup> explica de la siguiente manera: “el domicilio inviolable es un espacio en el cual el individuo vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y ejerce su libertad más íntima”.

Como ya habíamos comentado, el concepto de morada está relacionado con el desarrollo de la intimidad. El Tribunal Supremo <sup>8</sup> deja claro que cualquier inmueble o lugar donde se desarrolle estable o transitoriamente la vida privada podrá ser considerado morada. Se trata de cualquier lugar cerrado en el que la persona desarrolle de modo alguno su privacidad. Este concepto incluye tanto primeras como segundas residencias, además de chabolas, tiendas de campaña, etc.

Otra nota de este delito es la negativa del propietario a la entrada o permanencia en su domicilio del sujeto activo. La cuestión se encuentra en quien debe dar la negativa en caso de que existan múltiples moradores en el edificio. Pues bien, la Sentencia del Tribunal Supremo 291/2012 <sup>9</sup> afirma que un solo morador puede permitir la entrada al domicilio, siempre que no existan intereses contrapuestos con el resto. A sensu contrario, se entiende que, para negar la entrada, sería suficiente con la voluntad contraria de uno solo de los moradores.

En lo que respecta al sujeto activo, se tendrá por consumado el delito cuando acceda a un domicilio ajeno plenamente consciente de la falta de consentimiento de los moradores y no tenga motivo que lo justifique. Se considerará consumado en grado de tentativa cuando actúe con el fin de acceder al domicilio sin consentimiento, no consiguiendo introducirse en su interior.

#### **4.2. Usurpación pacífica de los bienes**

La usurpación de bienes inmuebles viene recogida en el artículo 245 del Código Penal. Es un delito patrimonial que atenta en concreto contra los bienes inmuebles y los derechos

---

<sup>7</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 22/1984, de 17 de febrero.

<sup>8</sup> Sentencia del Tribunal Supremo, núm. 509/2012, de 19 de junio.

<sup>9</sup> Sentencia del Tribunal Supremo 291/2012, de 26 de abril de 2012.



reales sobre estos. El patrimonio inmobiliario se configura como bien jurídico protegido, pudiendo mediar violencia o intimidación en la lesión de este.

El artículo 245.1 CP regula los casos en los que se okupe bien inmueble o se usurpe un derecho real mobiliario mediando violencia o intimidación, imponiendo la condena de uno a dos años de prisión.

El artículo 245.2 CP regula los supuestos en los que no medie violencia ni intimidación, delito conocido con el nombre de usurpación pacífica de bienes inmuebles, más propio de los movimientos de okupación. Se califica como delito leve, lo que conlleva una serie de problemas en la aplicación de medidas cautelares que veremos más adelante.

El Tribunal Supremo <sup>10</sup> expone los elementos necesarios para la comisión del delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles:

- Que la okupación sea realizada sin violencia ni intimidación, en un inmueble que no sea morada, y exista vocación de permanencia. Esta primera nota que señala el Tribunal Constitucional es la mencionada clave que distingue el allanamiento de morada de la usurpación de bienes.
- Que la perturbación de la posesión sea lesiva para el sujeto pasivo afectado, el propietario del inmueble. Asimismo, no serán típicas aquellas okupaciones que por sus características no lesionen al propietario o que carezcan de vocación de permanencia.
- Que el okupa no posea título que legitime su estancia, siendo en su caso la vía civil la procedente para recuperar la posesión.
- Que conste expresamente el rechazo del titular a la okupación de su inmueble, ya sea antes, durante o después de la misma.
- Que haya dolo en el okupa, que conozca su falta de legitimación y autorización para mantenerse en el inmueble.

El bien jurídico que trata de proteger este artículo es el patrimonio inmobiliario, por lo que necesariamente se ha de causar un daño al propietario del inmueble. Esta exigencia es cuanto menos curiosa, ya que por el simple hecho de hallarse el inmueble okupado, se está causando un perjuicio al propietario, que no va a poder disponer del mismo y va a

---

<sup>10</sup> Sentencia del Tribunal Supremo Sentencia N° 800/2014, de 12 de noviembre de 2014.

verse obligado a pagar los desperfectos tras la expulsión de los okupas. Sin embargo, la redacción actual de este artículo da un amplio margen al juez para resolver en favor del propietario o del okupa.

El sujeto activo del delito será cualquier persona física que acceda al interior del inmueble con vocación de permanencia, a excepción del dueño o el sujeto que ostente un derecho real sobre el bien. El sujeto pasivo únicamente podrán ser aquellas partes que no pueden ser consideradas sujetos activos, siendo los principales damnificados por el delito.

### **4.3. Delincuencia organizada**

Los delitos correspondientes a organizaciones y grupos criminales no se tipifican independientemente hasta la reforma del Código Penal de 2010, incluyéndolos en el Capítulo VI en el Título XXII del Libro II, correspondiendo a los artículos 570 bis, 570 ter y 570 quáter. El artículo 570 bis tipifica la pertenencia a organizaciones criminales, el 570 ter la pertenencia a grupos criminales, y el 570 quáter establece las consecuencias comunes a ambos delitos, entre ellas la disolución de la organización o grupo.

El bien jurídico protegido en estos delitos es la seguridad ciudadana, al entender el legislador que este tipo de grupos y organizaciones existe un ánimo de delincuencia que se puede plasmar en cualquier tipo de actividad coordinada futura. Es por esto que es punible la mera coordinación para la comisión de futuros delitos, protegiendo a los ciudadanos de potenciales actividades nocivas para la sociedad.

La diferencia entre organización criminal y grupo criminal se halla en la dimensión del negocio delictivo que se lleve a cabo. El delito de organización criminal está pensado para sujetos pertenecientes a estructuras delictivas transnacionales y altamente profesionalizadas, mientras que el delito de grupo criminal se corresponde con agrupaciones delictivas a nivel nacional o menor, con un nivel de profesionalización generalmente más bajo. Es este segundo tipo, del artículo 570 ter, el que más se asemeja a las agrupaciones criminales de okupación a nivel nacional, organizadas y profesionalizadas, con un alto nivel de conocimiento de la legislación española que les permite alargar los procesos judiciales, mientras se lucran con la propiedad ajena por medio de otros negocios ilícitos o alquileres ilegales.

El artículo 570 ter del Código Penal define grupo criminal como “la unión de más de dos personas que [...] tenga por finalidad o por objeto la perpetración concertada de delitos”. Aunque se imponen penas de mayor gravedad ante otro tipo de delitos, en el caso de los grupos criminales dedicados a la okupación, estos suelen perpetrar el delito leve de usurpación pacífica de bienes inmuebles del artículo 245.2 CP. A las agrupaciones delictivas que realizan delitos leves reiteradamente, se les castiga con pena de prisión de tres meses a un año.

Existen varios problemas con esta legislación sobre organizaciones y grupos criminales. Primeramente, solo se castiga la reiteración de delitos leves, de modo que una sola okupación no sería suficiente para castigar a los delincuentes por este tipo penal. Por otra parte, existe el problema de la carga de la prueba. Los jueces y tribunales encuentran verdaderas dificultades a la hora de obtener los indicios necesarios para demostrar la pertenencia a una organización o grupo criminal, al ser sujetos especializados y organizados, conocedores de la ley y acostumbrados a la destrucción de pruebas.

Es por esto que algunos partidos políticos y movimientos sociales proponen un cambio en la legislación que acorrale al delincuente que se lucra con la propiedad privada de otros que la han ganado honradamente con su esfuerzo. Además, son este tipo de okupaciones las que más perjuicios ocasionan a los vecinos, al ser comúnmente utilizados los inmuebles okupados como narcopisos o bases de actividades ilegales. Por último, este tipo de agrupaciones se han extendido y multiplicado por el territorio nacional en los últimos años gracias a la débil legislación de la materia, lo que directamente lleva a pensar en una modificación legislativa menos permisiva con estas situaciones.

#### **4.4. Responsabilidad por daños**

La comisión de un delito lleva asociada dos tipos de responsabilidad, la responsabilidad penal y la responsabilidad civil. La responsabilidad penal se concreta en las penas de privación de libertad y multa, así como las medidas de seguridad. La responsabilidad civil se refiere a los perjuicios patrimoniales originados al sujeto pasivo del delito. No existe una correspondencia total entre delito y responsabilidad civil, ya que se requiere que se hayan ocasionado perjuicio.

La responsabilidad civil derivada del delito se regula en el Capítulo I del Título V (De la responsabilidad civil derivada de los delitos y de las costas procesales) del Libro I, correspondiendo a los artículos 109 a 115 del Código Penal. Cabe destacar que no siempre que se incurre en responsabilidad penal surge responsabilidad civil, dado que se requiere que el sujeto pasivo haya sufrido un daños o perjuicios, en cuyo caso podrá elegir si exigir esta responsabilidad por la vía penal o civil. Además, la responsabilidad civil derivada del delito se corresponde con el perjuicio causado, independientemente del grado de culpabilidad.

El artículo 110 del Código Penal delimita la responsabilidad civil, que incluirá: restitución, reparación del daño e indemnización de perjuicios materiales y morales. La restitución (artículo 111 CP) habrá de hacerse con abono de todos los deterioros y mermas causados al bien, determinados en juicio. La reparación del daño (artículo 112 CP) consiste en obligaciones de dar, hacer o no hacer, que puede realizar el condenado o ejecutarse a su costa. La indemnización de perjuicios materiales y morales (artículo 113 CP) serán aquellos sufridos por el sujeto pasivo, sus familiares o terceros. Esta consistirá en una cantidad pecuniaria que se ha de concretar en el proceso.

La carga de la prueba a la hora de demostrar los perjuicios recae sobre los afectados, debiendo probar la relación de causalidad entre los desperfectos del bien y el delito. Los perjuicios materiales han de explicitarse en el relato de hechos, considerándose los perjuicios morales implícitos.

La concreta determinación de la cuantía (artículo 115 CP) corresponde a los jueces y tribunales, si bien habrán de justificar razonadamente las bases de cálculo de la misma en la resolución o en el momento de su ejecución.

Por otra parte, los artículos 123 y 124 del Código Penal obligan a aquellos que incurran en responsabilidad criminal a pagar las costas procesales de todas las acusaciones particulares, incluidos los honorarios que hayan pagado a sus abogados.

En los inmuebles desokupados, es común encontrar las estancias en un estado catastrófico, con agujeros en las paredes, pintadas, enganches y destrozos totales en el mobiliario que se pudiera haber dejado en el interior. Los daños materiales parecen fáciles de identificar, si bien no pasa igual con los daños morales. Si la vivienda que se había okupado no estaba habitada, no suele conceder el juez indemnizaciones por este concepto, especialmente en grandes tenedores de inmuebles. Por el contrario, si la vivienda era

primera o segunda residencia de un propietario particular, es común que se aprecien daños morales.

El principal problema en estas situaciones es que los responsables civiles y penales de estos delitos, los okupas, se suelen declarar insolventes. Es más, en numerosas ocasiones ni siquiera poseen bienes o cuentas bancarias a su nombre, lo que hace el resarcimiento de daños imposible. Además, a la hora de cuantificar los daños materiales, los okupas se defienden argumentando que el inmueble estaba en ese estado cuando accedieron a él. En los casos en los que no existan imágenes del interior del inmueble cercanas en el tiempo a la okupación, no hay forma de probar que los desperfectos los ocasionaran los okupantes.

En definitiva, es habitual que el propietario tenga que cargar con la reforma del inmueble y las costas procesales, después de haber sufrido el infierno de la okupación y el proceso judicial posterior.

#### **4.5. Medidas cautelares**

##### *4.5.1. Propuesta de Reforma Legislativa 2017: medida cautelar de restitución de los bienes sustraídos/usurpados*

Actualmente, las medidas cautelares presentes en la Ley de Enjuiciamiento Criminal (LECrim) no son capaces de dar una solución suficientemente rápida, vulnerando el derecho a la tutela judicial efectiva de los propietarios de bienes inmuebles okupados, especialmente en el caso de grandes tenedores, bancos y fondos de inversión.

Esta ha sido la realidad de la legislación española durante años, conocida por todos los entendidos del mundo jurídico. Tanto es así que ya en 2017, en la Memoria de la Fiscalía General del Estado, en el apartado de Propuestas de Reformas Legislativas, se indicaba como necesario un cambio en el artículo 13 de la LECrim, incluyendo específicamente como medida cautelar la restitución de los bienes sustraídos o usurpados a sus legítimos titulares.

Esta medida trataba de dar respuesta tanto a la creciente inseguridad ciudadana como a la especial dificultad existente para acceder a la medida cautelar de desalojo en grandes tenedores, bancos y fondos de inversión. A pesar de ello, en su momento el Partido Popular no legisló en este sentido, posiblemente temiendo la tremenda repercusión

mediática negativa que tendría una reforma en estos términos, alimentada por partidos populistas de ultraizquierda. Actualmente, la coalición de gobierno PSOE-Unidas Podemos parece más partidaria de soportar la okupación que de actuar contra ella, de modo que no parece que en ningún momento cercano en el tiempo vayamos a ver una reforma legislativa de estas características, que aporte seguridad jurídica a la materia.

#### *4.5.2. Medida cautelar de desalojo*

Las medidas cautelares del proceso penal se encuentran recogidas en el artículo 13 de la LECrim, que a su vez remite al artículo 544 bis y 544 ter de la misma ley. La instrucción núm. 1/2020, de 15 de septiembre, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de inmuebles, expone la posibilidad de imponer la medida cautelar de desalojo y restitución del inmueble a su legítimo poseedor, a raíz de la modificación del Código Penal de la Ley 1/2015, de 30 de marzo.

La habilitación de esta medida supone que en el proceso penal no será necesario esperar hasta obtener una resolución firme para poder expulsar a los okupas, sino que en las diligencias previas se podrá solicitar el desalojo de estos.

##### *a. Notitia criminis: momentos de solicitud*

Existen distintos momentos procesales en los que el Ministerio Fiscal puede conocer del proceso por allanamiento de morada o usurpación de bienes inmuebles, estando obligado a solicitar la medida cautelar de restitución de bienes inmuebles, siempre que se den los requisitos necesarios. La parte denunciante también podrá solicitar esta medida en cualquier momento del proceso, incluso al interponer la demanda.

El Ministerio Fiscal puede conocer: cuando entre el atestado policial al juzgado de guardia, mientras se tramite el proceso de allanamiento de morada o usurpación de bienes inmuebles, durante la celebración del juicio oral del mismo o cuando la denuncia sea interpuesta directamente en sede de fiscalía.

##### *b. Requisitos para la solicitud*

Para poder estimar la solicitud de la medida cautelar de desalojo, se deben cumplir tres requisitos: *fumus boni iuris*, *periculum in mora* y *proporcionalidad*.

Fumus boni iuris significa que deben existir indicios suficientes de la comisión del delito de allanamiento de morada o usurpación de bienes inmuebles.

Periculum in mora requiere comprobar que, si la situación continúa en el tiempo, el legítimo poseedor se verá perjudicado, por lo que es necesario sanar la situación antes del fin del procedimiento. En casos de okupación, el propietario tendrá que seguir pagando hipoteca e impuestos, además de sufrir el deterioro del interior del inmueble.

Por último, se ha de realizar un juicio de proporcionalidad en base a tres requisitos: que la medida pueda alcanzar el objetivo propuesto, que sea necesaria (que no exista una medida más moderada que llegue a la misma solución), y que existan más beneficios que perjuicios para el interés general. Para ello, se valorará tanto el bienestar de los vecinos y habitantes de la zona como la situación de especial vulnerabilidad de los okupantes el inmueble. Si se estimase la medida cautelar de desalojo y los okupantes estuviesen en situación vulnerable, se informará a los Servicios Sociales.

c. Dificultad de imponerla en el delito leve del art. 245.2 CP, en especial a las personas jurídicas privadas

La instrucción nº 1/2020, de 15 de septiembre, enuncia el tipo de sujeto pasivo que podrá solicitar la medida cautelar de desalojo: personas físicas, personas jurídicas de naturaleza pública o entidades sin ánimo de lucro de utilidad pública.

En el caso de personas jurídicas de naturaleza privada que haya sufrido un delito de usurpación de bienes inmuebles, únicamente se podrá solicitar cuando el inmueble fuese a tener un uso actual o cercano en el tiempo, por ejemplo, si hubiese iniciado negociaciones de cara a venta o alquiler.

En estos casos, al realizar un juicio de proporcionalidad sobre el bien inmueble, prevalece el derecho a la vivienda sobre el derecho a la propiedad, al menos hasta que el juez se pronuncie sobre el caso.

d. Solicitud inaudita parte

Para evitar la vulneración de la tutela judicial efectiva, será posible adoptar esta medida cuando el encausado no comparezca sin alegar causa justa. En caso contrario, se estaría permitiendo a la defensa alargar el proceso sin sentido.

## **CAPÍTULO V: ASPECTOS CIVILES**

### **5.1. Cauces civiles ante la okupación de la vivienda**

El Código Civil ofrece múltiples vías para la restitución de bienes que un tercero tiene en su poder de forma ilegal. Algunas de estas vías son: la acción reivindicatoria, la acción de tutela sumaria, la acción de titularidad de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, la acción de desahucio por precario, la acción de desahucio por falta de pago de la renta y/o cantidad asimilada al arrendatario, el conocido como desalojo exprés de la Ley 5/2018, y la expulsión por actividades molestas que puede ejercitar la comunidad de vecinos.

En este apartado se van a analizar únicamente los cauces civiles que tienen más éxito a la hora de desalojar a los okupas y recuperar la posesión, que son: el interdicto de recuperar la posesión de la Ley 5/2018, conocido como desalojo exprés, la acción de desahucio por precario y la acción de titularidad de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad.

#### *5.1.1. Desalojo exprés: Ley 5/2018, de 11 de junio*

La Ley 5/2018 modificó la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil. La exposición de motivos de la ley de desalojo exprés pone de manifiesto el creciente número de okupaciones que no responden a situaciones de vulnerabilidad, sino a la realización de actividades delictivas, incluso dándose casos infames en los que este tipo de okupas se han hecho con viviendas de alquiler social de familias en situaciones muy complicadas.

Más adelante en la exposición de motivos, entiende el legislador que la vía civil es la más adecuada para expulsar a los okupantes, dado que la pretensión penal puede ser sobreseído por numerosas razones, como el desconocimiento de los autores, o inadmitido por eximente de estado de necesidad o principio de mínima intervención. Además, ciertos juzgados penales están siendo colapsados por la sobrecarga de este tipo de procesos.

La exposición de motivos habla de interdicto, refiriéndose a las modificaciones que realiza a los juicios verbales en los que se trate de recuperar la posesión de un bien okupado. En concreto, las modificaciones efectuadas son cinco:



- Se añade el artículo 150.4 LEC, que obliga a poner en conocimiento de los servicios sociales la resolución con la fecha de lanzamiento de los okupantes, siempre que estos den su consentimiento.
- Se modifica el artículo 250.1.4º LEC, habilitando a los propietarios de inmuebles okupados personas físicas, entidades sin ánimo de lucro y entidades públicas a pedir la recuperación inmediata. Una vez más, vemos olvidados a los grandes tenedores, bancos y fondos de inversión, dando la impresión que al legislador le es indiferente el nivel de seguridad jurídica que se perciba desde el extranjero sobre nuestro país.
- Se añade el artículo 437.3 LEC, permitiendo solicitar la recuperación inmediata del inmueble contra desconocidos okupantes, si bien deberá notificarse a quien se encuentre en el interior. Además, junto a la demanda habrá de incluir el título justificativo del derecho a poseer.
- Se añade el artículo 441.1 bis LEC, explicando la identificación de los desconocidos okupantes y el plazo de 5 días que se les otorga para acreditar su derecho a poseer.
- Se añade el artículo 444.1 bis LEC, donde habilita al juez para dictar sentencia de forma inmediata en caso de que los okupas no contesten a la demanda en el plazo establecido por la ley.

### *5.1.2. Acción de desahucio por precario*

Para comprender la acción de desahucio por precario debemos primero entender el concepto de precario. La Audiencia Provincial de Madrid <sup>11</sup> lo define como: “situación de hecho que implica la utilización de lo ajeno faltando el título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se ha tenido nunca, ya porque, habiéndolo tenido se pierda”. Por tanto, se puede iniciar un proceso contra okupantes que nunca han sido bienvenidos por el propietario, o contra okupantes que en un primer momento el propietario admitía, pero se niegan a abandonar el inmueble.

El trámite consiste de un juicio verbal de naturaleza plenaria, lo que implica que la sentencia, al adquirir firmeza, pondrá fin a proceso y tendrá los efectos de cosa juzgada

---

<sup>11</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 18 de abril de 2018.

En definitiva, esta acción civil enjuiciada verbalmente podrá ser utilizada contra okupas indeseados, beneficiándose además de las modificaciones introducidas por la Ley 5/2018, recuperando inmediatamente la posesión.

### *5.1.3. Acción de titularidad de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad*

El artículo 41 de la Ley Hipotecaria regula la acción de protección posesoria, que protege a los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad. Esta acción, desarrollada en los artículos 250.1.7º y 444.2 LEC, se enjuicia en el seno de un procedimiento verbal de carácter sumario y privilegiado.

El procedimiento se basa en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, que presume iuris tantum que la posesión de un bien inmueble será de la persona que realice la inscripción de un derecho real sobre el mismo en el Registro de la Propiedad. De este modo, se invierte la carga de la prueba, siendo el okupa el obligado a demostrar que la presunción no se cumple en el caso concreto.

Este cauce es uno de los más utilizados para expulsar a los okupas, que además ahora se ve beneficiado por las facilidades introducidas por la Ley 5/2018.

## **CAPÍTULO VI: ANÁLISIS INTERNACIONAL**

### **6.1. Tribunal Europeo de Derechos Humanos**

El TEDH se erige como un defensor de hierro del derecho a la propiedad privada frente a los casos de okupación, amparándose principalmente en el artículo 1 del Protocolo 1º del Convenio Europeo de Derechos Humanos, referido al derecho a la propiedad privada. España está plenamente vinculada por el Convenio Europeo de Derechos Humanos, así como por las sentencias del TEDH.

En el año 2018, este tribunal se pronunciaba sobre el asunto Casa di Cura Valle Fiorita SRL contra Italia en la sentencia del 13 de diciembre <sup>12</sup>. Dictaba en este caso que, ante una situación de okupación, resulta inaceptable una demora alargada de la expulsión de los okupas por parte del Estado, incluso en aquellos casos que han de ser llamados los servicios sociales. Los fundamentos jurídicos fueron, principalmente, el artículo 6.1 CEDH, sobre la tutela judicial efectiva, y el artículo 1 CEDH, sobre el derecho a la propiedad.

Hace unos pocos meses, el 3 de diciembre de 2020, el TEDH resolvió el asunto Papachela y Amazon SA contra Grecia <sup>13</sup>. En este caso, debido a la inactividad de Grecia ante la okupación de un hotel, el tribunal impone una multa al Estado griego de 312.500 €, debido a la vulneración del derecho a la propiedad privada. Incluso en este caso en el que el hotel estaba siendo okupado por inmigrantes africanos, afirma el TEDH que el derecho a una vivienda digna no puede desplazar el derecho a la propiedad privada. Deben ser los estados los que, por medio de políticas de vivienda social, den acogida a este tipo de situaciones, considerando inaceptable que los ciudadanos tengan que cargar con ellas.

### **6.2. Derecho comparado**

- Francia

La okupación no se considera delito. Sin embargo, su sistema ofrece soluciones mucho más rápidas que el nuestro. Si no pasan 48 horas desde que el propietario tiene

---

<sup>12</sup> Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos solicitud núm. 67944/13, de 13 de diciembre de 2018.

<sup>13</sup> Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos solicitud núm. 12929/18, de 3 de diciembre de 2020.

conocimiento de la okupación, la policía puede expulsar a los okupas del inmueble, sin acudir al juez. Pasadas 48 horas, si los okupantes logran probar a la policía que el inmueble cuenta con unos mínimos requisitos de habitabilidad, el propietario solo podrá expulsarles por vía judicial.

- Alemania

El propietario cuenta con un plazo de 24 horas para presentar una denuncia desde la okupación, en cuyo caso se puede proceder al desalojo inmediato. Por otra parte, con el fin de eliminar la especulación inmobiliaria y evitar burbujas en el precio de la vivienda, los propietarios de pisos vacíos están obligados a rehabilitarlos, pudiendo ser multados si la vivienda continúa en desuso. Esta medida mantiene el precio de la vivienda estable.

- Holanda

El propietario deberá denunciar los hechos a la policía, que verificará el título de propiedad aportado y lo comunicará al juez. Una vez obtenida la autorización judicial, se podrá desalojar a los okupas.

- Inglaterra

En Reino Unido existen dos posibilidades diferentes ante una okupación. Es posible acudir directamente a la policía, que verificará el título de propiedad y posteriormente podrá desalojar a los okupas, siempre que haya indicios suficientes para acreditar el ánimo de permanencia en el inmueble. La segunda opción consiste en un trámite administrativo que se resuelve habitualmente en pocos días, emitiendo una orden de desalojo que se entrega a los okupas. Si no desokupan el inmueble en 24 horas pueden enfrentarse a penas de cárcel.

- Italia

El propietario ha de denunciar los hechos ante la policía, que lo pondrá en conocimiento del juez. Tras un juicio rápido, dará la orden de desalojar a los okupas.

- Dinamarca

El propietario denunciará los hechos ante la policía, con título acreditativo de propiedad, tras lo que se podrá proceder a un desalojo inmediato. Por otra parte, al igual que Alemania, los propietarios de pisos vacíos pueden ser multados si la situación se mantiene en el tiempo, para evitar especulación en el precio de la vivienda.

- Suecia

Tras denunciar los hechos a la policía, demostrando la titularidad de la propiedad, se puede proceder al desalojo inmediato.

- Portugal

Es el único país de la Unión Europea con una regulación similar a la española, alejada de la realidad. El trámite para expulsar a los okupas es muy parecido al español, articulado por medio de un largo proceso judicial, no pudiendo desalojar a los okupas hasta que la sentencia sea firme.

## **CAPÍTULO VII: CONCLUSIÓN. RESPUESTAS INMEDIATAS POLICIALES Y JUDICIALES**

El derecho a la propiedad es un pilar fundamental de nuestro ordenamiento jurídico, sin embargo, la legislación española no es suficientemente valedora de este derecho, que se ve desplazado en multitud de ocasiones por el derecho a la vivienda digna, incluso en situaciones cada vez más comunes en las que los okupantes no se encuentran en situación de vulnerabilidad, sino que realizan actividades delictivas de forma organizada, sirviéndose de la sensibilidad social sobre los desahucios para escudar sus actividades.

A pesar de que la Ley 5/2018 agiliza los trámites para desalojar a los okupantes, únicamente es aplicable al proceso civil en los que la parte demandante sean personas físicas, entidades sin ánimo de lucro y entidades públicas. Lo que es lo mismo, no se está protegiendo a los grandes tenedores de inmuebles, bancos o fondos de inversión, viéndose perjudicada la imagen de España en el extranjero. Especialmente relevante es el deterioro de la imagen de España ante inversores internacionales, que finalmente se materializa en menores niveles de inversión, debido a la inseguridad jurídica en la materia.

Además, el proceso penal se califica como la última ratio, quedando impunes de responsabilidad penal la gran mayoría de los casos que entran en los juzgados. Tampoco pueden optar a la medida cautelar de desalojo los grandes tenedores de inmuebles, bancos o fondos de inversión, que se encuentran completamente desamparados y no ven protegido de ningún modo su derecho a la propiedad ni la tutela judicial efectiva.

Como vemos, no solo se vulnera el derecho a la propiedad privada, sino que el derecho a la inviolabilidad del domicilio y a la tutela judicial efectiva no se protegen lo suficiente, ya que en muchos casos los procesos judiciales son largos y tediosos, llegando a durar años.

El TEDH se ha pronunciado sobre la materia en varias sentencias que vinculan al ordenamiento jurídico español, calificando de inaceptable las demoras alargadas de expulsión de los okupas. El propietario del inmueble se ve en estos casos con una doble carga, la okupación prolongada y los gastos del juicio, que mayoritariamente recaen sobre el inocente, al declararse insolventes los okupas.

Así, el proceso judicial se acaba viendo desplazado por las soluciones particulares de desokupación, una aberración jurídica de privatización de la justicia sin precedentes en nuestro tiempo.

Es en todo caso el Estado quien debe garantizar el acceso a una vivienda digna mediante unas políticas de vivienda de alquiler social sostenibles y adecuadas a la demanda del momento. Desafortunadamente, en España, años de política cortoplacista y populista han dejado de lado temas fundamentales para la sociedad, no disponiendo actualmente de los medios necesarios para llevar a cabo las políticas sociales necesarias para dar respuesta a esta situación. Además, el actual gobierno no cuenta con la voluntad política necesaria para establecer medidas que atajen el problema de la okupación y restauren la estabilidad jurídica, económica y social al mercado inmobiliario.

Si comparamos a España con el resto de países de la Unión Europea, nos damos rápidamente cuenta de que somos la excepción, que las medidas de nuestro ordenamiento jurídico han quedado obsoletas, similares a las que nuestros pares tenían hace décadas. En los países de nuestro entorno con los que competimos para atraer inversión, sí se protege el derecho a la propiedad privada y a la tutela judicial efectiva, estableciendo trámites por los que se puede recuperar la posesión del inmueble okupado en las primeras 48 horas. Además, gracias a políticas largoplacistas han dado solución habitacional a las familias y personas más desfavorecidas con inversiones en políticas sociales de vivienda constantes y sostenibles acorde con su deuda soberana.

En definitiva, de esta investigación se infiere una solución para defender la propiedad privada y devolver la estabilidad a nuestro sistema jurídico y económico. Es necesario realizar una reforma legislativa que, a imagen y semejanza de nuestros vecinos europeos, habiliten tanto a las fuerzas del orden como a los jueces y tribunales a dar respuestas inmediatas a las situaciones de okupación de inmuebles.

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **1. Legislación**

Constitución de la República Española, de 9 de diciembre de 1931 (Gaceta de Madrid núm. 344, de 10 de diciembre de 1931).

Constitución Española, de 29 de diciembre de 1978 (BOE núm. 311, de 29 de diciembre de 1978).

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (Gaceta de Madrid núm. 206, de 25 de agosto de 1889).

Instrumento de Ratificación del Protocolo Adicional al Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, hecho en París el 20 de marzo de 1952 (BOE núm. 11, de 12 de enero de 1991).

Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, de 7 de diciembre de 2000 (DOUE núm. 83, de 30 de marzo de 2010).

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE núm. 261, de 31 de octubre 2015).

Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal (BOE núm. 260, de 17 de septiembre de 1882).

Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2 (BOE núm. 282, de 25 de octubre de 2020).

Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal (BOE núm. 281, de 24 de noviembre de 1995).

Instrucción núm. 1/2020, de 15 de septiembre, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de inmuebles (BOE núm. 255, de 25 de septiembre de 2020).

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 (BOE núm. 142, de 12 de junio de 2018).



Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE núm. 58, de 27 de febrero de 1946).

## **2. Jurisprudencia**

Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 217/1993, de 30 de junio (versión electrónica – <http://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/2346>).

Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 37/1987, de 26 de marzo (versión electrónica – <http://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/769>).

Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 89/1994, de 17 de marzo (versión electrónica – <http://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/2606>).

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 587/2020, de 6 de noviembre (versión electrónica – <https://supremo.vlex.es/vid/851977425>).

Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 22/1984, de 17 de febrero (versión electrónica – <https://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/275>).

Sentencia del Tribunal Supremo, núm. 509/2012, de 19 de junio (versión electrónica – [https://supremo.vlex.es/vid/388478992#:~:text=DELITO%20INTENTADO%20DE%20ASESINATO.&text=Se%20reclama%20contra%20la%20sentencia,delito%20de%20a%20llanamiento%20de%20morada.\)](https://supremo.vlex.es/vid/388478992#:~:text=DELITO%20INTENTADO%20DE%20ASESINATO.&text=Se%20reclama%20contra%20la%20sentencia,delito%20de%20a%20llanamiento%20de%20morada.))).

Sentencia del Tribunal Supremo 291/2012, de 26 de abril de 2012 (versión electrónica – <https://supremo.vlex.es/vid/-375393846>).

Sentencia del Tribunal Supremo Sentencia Nº 800/2014, de 12 de noviembre de 2014 (versión electrónica – [https://supremo.vlex.es/vid/551912806#:~:text=DELITO%20DE%20DESOBEDIENCIA.,integra%20el%20delito%20de%20usurpaci%C3%B3n.\)](https://supremo.vlex.es/vid/551912806#:~:text=DELITO%20DE%20DESOBEDIENCIA.,integra%20el%20delito%20de%20usurpaci%C3%B3n.))).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 18 de abril de 2018.

Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos solicitud núm. 67944/13, de 13 de diciembre (versión electrónica – <https://hudoc.echr.coe.int/spa#%7B%22documentcollectionid2%22:%5B%22GRANDCHAMBER%22,%22CHAMBER%22%5D%7D>).

Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos solicitud núm. 12929/18, de 3 de diciembre de 2018 (versión electrónica – <https://hudoc.echr.coe.int/spa#%7B%22documentcollectionid%22%3A%5B%5C%22GRANDCHAMBER%22%2C%22CHAMBER%22%5D%7D>).

### **3. Obras doctrinales**

María Isabel Álvarez Vélez. *Lecciones de Derecho Constitucional*. 5ª Edición. 2016.

Carlos María Landecho Velasco, Concepción Molina Blázquez. *Derecho Penal Español*. 10ª Edición. 2017.

Institut Cerdà, *La ocupación ilegal: realidad social, urbana y económica...un problema que necesita solución*. 4 de mayo de 2017.

### **4. Recursos de internet**

Appcongreso, “Índice sistemático de la Constitución Española” (disponible en <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/index.htm>).

Iberley, “Concepto y características del derecho de propiedad” (disponible en <https://www.iberley.es/temas/concepto-caracteristicas-derecho-propiedad-60223>).

Instituto Nacional de Estadística, “Encuesta continua de hogares” (disponible en [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981); última consulta 22 de febrero de 2021).

El Español, “Guerra de empresas antiokupas al dispararse el negocio” (disponible en [https://www.elespanol.com/reportajes/20201221/guerra-empresas-antiokupas-dispararse-negocio-desokupa-factura/544946012\\_0.html](https://www.elespanol.com/reportajes/20201221/guerra-empresas-antiokupas-dispararse-negocio-desokupa-factura/544946012_0.html)).

Lexgoapp, “Desahucio por precario: cómo desalojar okupas legalmente” (disponible en <https://lexgoapp.com/guias-legales/desahucio-por-precario-como-desalojar-okupas-legalmente/25>).

Libremercado, “Del desalojo inmediato a la indiferencia: las propuestas de cada partido contra los okupas” (disponible en <https://www.libremercado.com/2019-04-16/del->

desalojo-inmediato-a-la-indiferencia-las-propuestas-de-cada-partido-contra-los-okupas-1276636770/).

Universitat de Barcelona, “Antecedentes de los "okupas": La ocupación de inmuebles en Europa occidental” (disponible en <http://www.ub.edu/ciudadania/hipertexto/ciudadania/trabajos/9899/1/21.htm>).

Cinco Días, “El nuevo blindaje a los okupas solo protege a menores, dependientes o víctimas de violencia de género” (disponible en [https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/01/21/economia/1611245109\\_427175.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/01/21/economia/1611245109_427175.html))

Libre Mercado, “Así echan a los okupas en el resto de Europa: España y Portugal son una anomalía” (disponible en <https://www.libremercado.com/2018-05-09/asi-echan-a-los-okupas-en-el-resto-de-europa-espana-y-portugal-son-una-anomalia-1276618343/>).