



FACULTAD DE DERECHO

La protección del propietario frente a la ocupación ilegal de inmuebles.

Autor: Ana Villar Lorente

5º E3C

Derecho Civil

Tutora: Prof. Alicia Velarde Valiente

Madrid

Enero, 2026.

Resumen:

El presente Trabajo de Fin de Grado analiza la protección jurídica del derecho de propiedad frente al fenómeno de la ocupación ilegal de inmuebles en el ordenamiento jurídico español. Para ello, se examina el marco constitucional del derecho de propiedad y su relación con el derecho a una vivienda digna, estudiando la evolución doctrinal y jurisprudencial de ambos derechos y los límites derivados de la función social de la propiedad.

Tras el estudio del marco constitucional, se analizan los mecanismos civiles de protección del propietario frente a la ocupación ilegal, con especial referencia a la acción reivindicatoria, el desahucio por precario y la tutela sumaria de la posesión. Asimismo, se examinan las principales novedades introducidas por la Ley 5/2018, de 11 de junio, orientadas a agilizar la recuperación posesoria de viviendas ocupadas ilegalmente y a reforzar la tutela judicial de los titulares legítimos.

Seguidamente, se aborda la respuesta penal prevista por el ordenamiento jurídico, distinguiendo entre los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles, así como los principales criterios interpretativos desarrollados por la jurisprudencia. Finalmente, se valoran críticamente los problemas prácticos que continúan existiendo en la recuperación efectiva de la posesión y se exponen las principales conclusiones derivadas del estudio.

Palabras clave: Ocupación ilegal, derecho de propiedad, vivienda, usurpación, allanamiento de morada, acción reivindicatoria, desahucio por precario, tutela posesoria, Ley 5/2018, recuperación de la posesión.

Abstract:

This Final Degree Project examines the legal protection of property rights against the unlawful occupation of real estate under Spanish law. To this end, it analyses the constitutional framework of property rights and their relationship with the right to adequate housing, focusing on the doctrinal and judicial evolution of both rights and the limits arising from the social function of property.

Following the constitutional analysis, the study examines the civil remedies available to property owners, with particular attention to the recovery action, eviction proceedings based on precarious occupation and summary possessory protection. It also analyses the main innovations introduced by Act 5/2018 of 11 June, aimed at facilitating the recovery of unlawfully occupied dwellings and strengthening judicial protection for legitimate possessors.

The paper then addresses the criminal regulation of unlawful occupation, distinguishing between the offences of trespass to a dwelling and unlawful occupation of real property, as well as the principal interpretative criteria established by Spanish case law. Finally, the study assesses the practical difficulties that still affect the effective recovery of possession and sets out the main conclusions reached.

Key words: Illegal occupation, property rights, housing, usurpation, trespass to a dwelling, recovery action, eviction for precarious occupation, possessory protection, Act 5/2018, recovery of possession.

ÍNDICE

LISTADO DE ABREVIATURAS	6
1. INTRODUCCIÓN DEL TRABAJO	7
1.1. DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO Y RAZONES DE SU ELECCIÓN	7
1.2. CONTEXTO NORMATIVO Y SOCIAL PREVIO	8
1.3. METODOLOGÍA Y OBJETIVOS PERSEGUIDOS	11
1.4. ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO DEL TRABAJO	11
2. EL DERECHO DE PROPIEDAD Y GARANTÍAS DE TUTELA JURÍDICA	14
2.1. EL ARTÍCULO 33 DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA	14
2.2. LÍMITES Y FUNCIÓN SOCIAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD	15
3. MARCO CONCEPTUAL Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LA OCUPACIÓN ILEGAL	17
3.1. DEFINICIÓN Y ELEMENTOS CONFIGURADORES DE LA OCUPACIÓN ILEGAL	17
3.2. MODALIDADES DE OCUPACIÓN ILEGAL	18
3.3. CLASIFICACIÓN JURÍDICA DE OCUPACIÓN ILEGAL: USURPACIÓN, ALLANAMIENTO DE MORADA Y PRECARIO	20
3.4. BIEN JURÍDICO PROTEGIDO	21
4. VÍAS CIVILES DE DEFENSA ANTE LA OCUPACIÓN ILEGAL	23
4.1. ACCIONES CIVILES DE DEFENSA DE LA PROPIEDAD	23
4.1.1. <i>La acción reivindicatoria</i>	24
4.1.2. <i>La acción de desahucio por precario</i>	26
4.1.3. <i>La tutela sumaria de la posesión</i>	27
4.2. ANÁLISIS DE LA REFORMA FORMULADA POR LA LEY 5/2018	28
5. VÍAS PENALES DE DEFENSA ANTE LA OCUPACIÓN ILEGAL	32
5.1. REGULACIÓN EN EL CÓDIGO PENAL	32
5.2. EL DELITO DE ALLANAMIENTO DE MORADA (ART. 202 CP)	33
5.3. EL DELITO DE USURPACIÓN (ART. 245 CP)	34
5.4. MECANISMOS DE DESALOJO EN SEDE CRIMINAL Y MEDIDAS CAUTELARES	34
6. ESTUDIO DE LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL	38
6.1. POSICIÓN Y CRITERIOS DEL TRIBUNAL SUPREMO	38
a) <i>La definición y ampliación jurisprudencial del precario</i>	38
b) <i>La prevalencia del derecho de propiedad</i>	39
c) <i>La irrelevancia de la vulnerabilidad como título de permanencia</i>	40
d) <i>Los límites del juicio verbal de precario como cauce procesal</i>	40
6.2. PRONUNCIAMIENTOS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL	40
a) <i>La función social de la propiedad como elemento configurador del derecho</i>	41
b) <i>El derecho a la vivienda como principio rector: su incidencia en los procedimientos de desahucio</i>	42
c) <i>La STC 32/2019, de 28 de febrero: constitucionalidad de la Ley 5/2018</i>	42
6.3. CONCLUSIONES EXTRAÍDAS DE LA JURISPRUDENCIA	43
7. DIFICULTADES EN LA APLICACIÓN PRÁCTICA	45
7.1. CONFLICTOS CON OTROS DERECHOS FUNDAMENTALES	45
7.2. EL DERECHO A DISFRUTAR DE UNA VIVIENDA DIGNA	46
7.3. COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN O VULNERABILIDAD	48
7.4. LA INTERVENCIÓN DE LOS PODERES PÚBLICOS	49
8. REFLEXIÓN CRÍTICA	51
8.1. EVALUACIÓN DEL RÉGIMEN NORMATIVO EN VIGOR	51
8.2. EFECTIVIDAD DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL PROPIETARIO	54
8.3. PROPUESTAS DE REFORMA	55
8.4. VALORACIÓN PERSONAL	56

9. CONCLUSIÓN.....	58
BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN CONSULTADAS.....	60
1. LEGISLACIÓN	60
2. JURISPRUDENCIA	60
3. DOCTRINA.....	61
4. RECURSOS ELECTRÓNICOS	62

LISTADO DE ABREVIATURAS

- AP → Audiencia Provincial
- art. → artículo
- arts. → artículos
- BOE → Boletín Oficial del Estado
- CC → Código Civil
- CDT → Cuadernos de Derecho Transnacional
- CE → Constitución Española
- CP → Código Penal
- ECLI → European Case Law Identifier
- FGE → Fiscalía General del Estado
- FJ → Fundamento Jurídico
- LEC → Ley de Enjuiciamiento Civil
- LECrim → Ley de Enjuiciamiento Criminal
- LO → Ley Orgánica
- RCDI → Revista Crítica de Derecho Inmobiliario
- SAP → Sentencia de la Audiencia Provincial
- STC → Sentencia del Tribunal Constitucional
- STS → Sentencia del Tribunal Supremo
- TC → Tribunal Constitucional
- TFG → Trabajo de Fin de Grado
- TS → Tribunal Supremo

1. INTRODUCCIÓN DEL TRABAJO

1.1. Delimitación del objeto de estudio y razones de su elección

En los últimos años, la ocupación ilegal de inmuebles se ha consolidado en España como uno de los fenómenos jurídicos y sociales de mayor complejidad y trascendencia pública. Su relevancia no deriva únicamente del incremento cuantitativo de los casos registrados, sino también de la profunda tensión que genera entre derechos constitucionales de distinta naturaleza, de las posturas políticas adoptadas al respecto, de la insuficiencia percibida en la respuesta normativa y judicial, y de las dificultades prácticas que plantea su resolución. Como ha señalado García de Enterría, la colisión entre el ejercicio de derechos subjetivos privados y las exigencias del interés general constituye uno de los focos de mayor conflictividad en el Derecho contemporáneo, y la ocupación ilegal representa, en este sentido, un paradigma especialmente ilustrativo.¹

Uno de los pilares del sistema jurídico español es el derecho a la propiedad privada, reconocido en el artículo 33 de la Constitución Española. Cabe destacar que su ejercicio no es absoluto, sino que se encuentra delimitado por su función social y por la necesidad de armonizarlo con otros derechos y principios constitucionales.² El Tribunal Constitucional, en su STC 37/1987, de 26 de marzo, precisó que la incorporación de la función social no supone la degradación de la propiedad a mera concesión legal, sino que opera como elemento definitorio de su contenido institucional, sometido a los límites derivados del interés general.³

Esta tensión se manifiesta con especial intensidad en los supuestos de ocupación ilegal, en los que el propietario ve limitado el ejercicio efectivo de su derecho frente a situaciones de hecho prolongadas en el tiempo. La función social de la propiedad no puede interpretarse en términos que desnaturalicen el derecho del titular, ni justificar la privación de su contenido esencial fuera de los cauces legalmente establecidos. Como ha recordado el Tribunal Constitucional, el contenido esencial de un derecho resulta vulnerado cuando queda sometido a limitaciones que lo hacen impracticable, lo dificultan más allá de lo razonable o lo despojan de la necesaria protección.⁴

¹ García de Enterría, E. y Fernández, T.-R. (2022). *Curso de Derecho Administrativo* (vol. II). Civitas-Thomson Reuters, p. 215.

² Constitución Española de 1978, art. 33.

³ Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 37/1987, de 26 de marzo, FJ 2.º (ECLI:ES:TC:1987:37).

⁴ Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 11/1981, de 8 de abril, FJ 10.º (ECLI:ES:TC:1981:11).

En este contexto, adquiere especial relevancia el artículo 47 de la Constitución Española, que reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, e impone a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo dicho derecho.⁵ La invocación de este precepto ha sido recurrente en el debate social y judicial sobre la ocupación ilegal, aunque su encuadre sistemático como principio rector de la política social y económica, y no como derecho fundamental directamente exigible ante los tribunales ordinarios, limita considerablemente su virtualidad como título legitimador de la ocupación. Conforme al artículo 53.3 CE, tales principios solo pueden ser alegados ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen, lo que excluye su invocación directa como causa de justificación frente a la acción del propietario.⁶

El interés del presente trabajo radica, por tanto, en examinar de forma crítica y rigurosa el marco jurídico vigente de protección del propietario frente a las ocupaciones ilegales, evaluando su adecuación y eficacia práctica. A través del estudio de la normativa aplicable, la doctrina y la jurisprudencia más relevante, se pretende contribuir a una mejor comprensión de esta problemática y ofrecer una reflexión fundamentada sobre los posibles retos y mejoras del sistema actual.

1.2. Contexto normativo y social previo

El fenómeno de la ocupación ilegal de inmuebles en España presenta una evolución compleja en la que confluyen factores jurídicos y sociales que han condicionado tanto su aparición como su tratamiento normativo. Aunque la ocupación sin título no constituye una realidad nueva en el ordenamiento jurídico español, su configuración actual responde a una transformación progresiva del contexto económico, social y legislativo, especialmente a partir de las últimas décadas, tal y como refleja la propia exposición de

⁵ Constitución Española de 1978, art. 47.

⁶ Constitución Española de 1978, art. 53.3.

motivos de la Ley 5/2018, de 11 de junio, que reconoce expresamente el incremento de situaciones de ocupación ilegal de vivienda.⁷

Históricamente asociada a situaciones de extrema marginalidad, la ocupación ha pasado a convertirse en un problema estructural vinculado a la crisis del mercado inmobiliario, la insuficiencia del parque de vivienda social y las graves dificultades de acceso a la vivienda que afectan a amplias capas de la población.

El incremento sostenido de los precios del alquiler en las principales ciudades españolas, especialmente acusado tras la crisis financiera de 2008 y agudizado con posterioridad, ha generado un contexto de exclusión residencial que actúa, en cierta medida, como caldo de cultivo del fenómeno ocupacional.⁸ No obstante, conviene distinguir desde el principio dos realidades sociológicamente muy distintas que, sin embargo, con frecuencia se confunden en el debate público: la ocupación por necesidad habitacional, protagonizada por personas en situación de vulnerabilidad, y la ocupación organizada o instrumental, con motivaciones que trascienden la mera necesidad de vivienda y que en ocasiones presenta perfiles delictivos más complejos.⁹

Desde el punto de vista normativo, el Derecho español ha abordado la ocupación ilegal de forma fragmentaria a través de distintas ramas del ordenamiento. En el ámbito civil, el Código Civil ha previsto históricamente mecanismos de protección de la posesión y de la propiedad, tales como la acción reivindicatoria o las acciones posesorias, concebidas para restituir al propietario o poseedor legítimo en el goce de su derecho.¹⁰ No obstante, estos instrumentos, diseñados en un contexto histórico distinto, han sido objeto de críticas por su limitada eficacia práctica en supuestos de ocupación prolongada, especialmente debido a la duración de los procedimientos y a las dificultades en la ejecución de las resoluciones judiciales.

⁷ Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas (BOE núm. 142, de 12 de junio de 2018), preámbulo.

⁸ Banco de España. (2020). *El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019* (Documentos Ocasionales n.º 2043).

⁹ Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas (BOE núm. 142, de 12 de junio de 2018), preámbulo.

¹⁰ Código Civil, arts. 348, 430 y ss., y 441 y ss.

En paralelo, el Derecho penal ha configurado una respuesta específica frente a determinadas formas de ocupación ilegal. El delito de usurpación, regulado en el artículo 245 del Código Penal, sanciona la ocupación de bienes inmuebles ajenos sin autorización, particularmente cuando estos no constituyen morada, habiendo precisado la jurisprudencia que dicha conducta requiere una cierta vocación de permanencia en la ocupación para su relevancia penal.¹¹ Por su parte, el delito de allanamiento de morada, previsto en el artículo 202 del Código Penal, protege de forma reforzada el domicilio entendido como espacio de privacidad personal, refiriéndose a aquellos inmuebles que constituyen morada con independencia de su carácter habitual o no, lo que determina un mayor nivel de protección penal.¹²

La configuración de estos delitos ha experimentado diversas modificaciones a lo largo del tiempo, reflejando una evolución en la consideración jurídica del bien protegido y en la respuesta punitiva del Estado frente a estas conductas.

En el plano social, el incremento de la ocupación ilegal se ha visto favorecido por factores estructurales como el encarecimiento del acceso a la vivienda, la existencia de un parque de viviendas desocupadas y las consecuencias económicas derivadas de crisis financieras y sociales.¹³ Estas circunstancias han contribuido a que la ocupación ilegal se sitúe en el centro del debate público, generando posiciones enfrentadas entre quienes reclaman una mayor protección del derecho de propiedad y quienes ponen el acento en la función social de la vivienda y en la necesidad de garantizar soluciones habitacionales a colectivos vulnerables.

La confluencia de estos antecedentes normativos y sociales ha dado lugar a un escenario complejo, en el que el legislador y los tribunales han tratado de ofrecer respuestas que compatibilicen la protección del propietario con la atención a las realidades sociales subyacentes. Este contexto explica la aprobación de reformas legislativas recientes y la

¹¹ Código Penal, art. 245; Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Segunda) núm. 800/2014, de 12 de noviembre.

¹² Código Penal, art. 202; Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 22/1984, de 17 de febrero (ECLI:ES:TC:1984:22); Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Segunda) núm. 577/2015, de 30 de septiembre.

¹³ Cuenca Casas, M. y Fínez Ratón, J. M. (2023). “La ocupación ilegal de inmuebles: un necesario enfoque global”. *Cuadernos de Derecho Transnacional*, 15(2), 293-336.

evolución de la jurisprudencia en la materia, aspectos que serán objeto de análisis detallado en los capítulos posteriores del presente trabajo.

1.3. Metodología y objetivos perseguidos

La metodología empleada en el presente Trabajo de Fin de Grado se basa en el análisis jurídico, articulado en torno a tres fuentes principales. En primer lugar, se ha llevado a cabo un estudio sistemático de la normativa vigente en materia de ocupación ilegal, tanto desde la perspectiva constitucional como desde los ámbitos civil y penal, prestando especial atención a las reformas legislativas más recientes. En segundo lugar, se ha analizado la doctrina científica relevante con el fin de contextualizar y fundamentar las distintas posiciones existentes sobre la protección del derecho de propiedad. En tercer lugar, el trabajo incorpora un estudio de la jurisprudencia más significativa del Tribunal Supremo, del Tribunal Constitucional y de las Audiencias Provinciales, con el objetivo de identificar los criterios interpretativos predominantes y detectar posibles disfunciones en la aplicación de la normativa. A partir del análisis conjunto de estas fuentes, se adopta una perspectiva crítica que permite formular conclusiones y propuestas de mejora.

En cuanto a los objetivos, el trabajo pretende analizar el régimen jurídico de protección del propietario frente a la ocupación ilegal de inmuebles, valorando su adecuación normativa y su eficacia práctica. Para ello, se persigue delimitar conceptualmente la ocupación ilegal y explicar figuras afines como la usurpación, el allanamiento de morada y el precario; examinar los mecanismos legales disponibles para la recuperación de la posesión desde una perspectiva constitucional, civil y penal; e identificar los principales problemas prácticos derivados de su aplicación, ofreciendo una valoración crítica del equilibrio entre la protección del derecho de propiedad y otros intereses constitucionales, en particular el derecho a la vivienda.

1.4. Organización y desarrollo del trabajo

El presente Trabajo de Fin de Grado se estructura en nueve capítulos con el fin de abordar de manera ordenada y coherente la protección jurídica del propietario frente a la ocupación ilegal de bienes inmuebles.

Tras esta introducción, el segundo capítulo analiza el derecho de propiedad y las garantías de su tutela jurídica, con especial atención a su reconocimiento constitucional en el

artículo 33 CE y a los límites derivados de su función social, que condicionan el alcance de la protección que el ordenamiento dispensa al propietario.

El tercer capítulo aborda el marco conceptual y el régimen jurídico de la ocupación ilegal, delimitando su definición y elementos configuradores, distinguiendo sus principales modalidades y estableciendo la clasificación jurídica de las figuras afines —usurpación, allanamiento de morada y precario— con el fin de precisar los conceptos fundamentales necesarios para la correcta comprensión del objeto de estudio.

El cuarto capítulo examina las vías civiles de defensa de las que dispone el propietario, analizando las principales acciones previstas en el ordenamiento —la acción reivindicatoria, el desahucio por precario y la tutela sumaria de la posesión— así como la reforma legislativa más relevante en la materia, la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con la ocupación ilegal de viviendas.

El quinto capítulo se dedica a las vías penales de defensa frente a la ocupación ilegal, mediante el estudio de los tipos penales aplicables —el delito de allanamiento de morada del artículo 202 CP y el delito de usurpación del artículo 245 CP— así como de los mecanismos de desalojo en sede criminal y las medidas cautelares procesales previstas para estos supuestos.

El sexto capítulo contiene el estudio de la doctrina jurisprudencial más relevante en la materia, analizando la posición y los criterios del Tribunal Supremo y los pronunciamientos del Tribunal Constitucional, con el objetivo de identificar los criterios interpretativos consolidados y su evolución, cerrando el capítulo con las conclusiones extraídas del análisis jurisprudencial.

El séptimo capítulo aborda las dificultades que se presentan en la aplicación práctica del marco normativo, prestando especial atención a los conflictos con otros derechos fundamentales, en particular el derecho a disfrutar de una vivienda digna, la situación de los colectivos en situación de exclusión o vulnerabilidad y el papel que corresponde a los poderes públicos en la gestión de estas situaciones.

El octavo capítulo recoge una reflexión crítica sobre el sistema vigente, evaluando el régimen normativo en vigor, valorando la efectividad real de los mecanismos de

protección del propietario y formulando propuestas de reforma, con una valoración personal del autor sobre las carencias del sistema y las mejoras que resultarían necesarias.

El trabajo concluye con el noveno capítulo, dedicado a las conclusiones, en el que se sintetizan los resultados obtenidos a lo largo del estudio y se valoran en relación con los objetivos planteados en esta introducción.

2. El derecho de propiedad y garantías de tutela jurídica

2.1. El artículo 33 de la Constitución Española

El derecho de propiedad se reconoce en el artículo 33 de la Constitución Española, que establece, en su apartado primero, que “se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia”¹⁴. Este reconocimiento constitucional sitúa la propiedad como uno de los pilares del orden económico y social, aunque no se configura como un derecho fundamental en sentido estricto, sino como un derecho constitucional de contenido patrimonial sometido a regulación legal.

El propio artículo 33.2 CE dispone que “la función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes”¹⁵, lo que implica que el derecho de propiedad no tiene carácter absoluto, sino que su ejercicio queda condicionado por su proyección social. Esta previsión introduce un elemento estructural en la configuración del derecho, permitiendo al legislador modular su contenido en atención a intereses generales.

El Tribunal Constitucional ha desarrollado esta idea en reiterada jurisprudencia, afirmando que la propiedad privada “no es un derecho ilimitado o absoluto”, sino un derecho de configuración legal cuyo contenido viene determinado por la función social que debe cumplir.¹⁶ En este sentido, la propiedad se concibe como una institución jurídica que debe armonizar el interés individual del titular con las exigencias del interés general.

Asimismo, el artículo 33.3 CE establece la garantía de la expropiación forzosa, que solo podrá llevarse a cabo por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por la ley.¹⁷ Este precepto refuerza la protección del derecho de propiedad, asegurando que cualquier privación del mismo se produzca con garantías jurídicas suficientes.

Debe ponerse en relación este derecho con el artículo 47 CE, que reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.¹⁸ Aunque este último tiene la naturaleza de principio rector de la política social y económica (art. 53.3 CE), su incidencia en la

¹⁴ Constitución Española de 1978, art. 33.1.

¹⁵ Constitución Española de 1978, art. 33.2.

¹⁶ Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 37/1987, de 26 de marzo, FJ 2.º (ECLI:ES:TC:1987:37).

¹⁷ Constitución Española de 1978, art. 33.3.

¹⁸ Constitución Española de 1978, arts. 47 y 53.3.

interpretación del derecho de propiedad es relevante, especialmente en contextos como la ocupación ilegal. No obstante, la doctrina constitucional ha reiterado que el artículo 47 CE no legitima por sí mismo la privación o limitación singular del derecho de propiedad fuera de los cauces legales establecidos.¹⁹

En consecuencia, el derecho de propiedad en el ordenamiento constitucional español se configura como un derecho garantizado, pero no absoluto, cuyo contenido se encuentra delimitado por su función social y por la necesidad de compatibilizarlo con otros intereses constitucionalmente protegidos.

2.2. Límites y función social del derecho de propiedad

Tal y como se menciona en el apartado anterior, el derecho de propiedad, aun estando constitucionalmente garantizado, se encuentra sujeto a una serie de límites que derivan tanto de su función social como de la necesidad de compatibilizarlo con otros derechos e intereses colectivos.

El artículo 33.2 CE establece que la función social delimita el contenido del derecho de propiedad, lo que implica que el legislador puede imponer restricciones al uso y disfrute de los bienes cuando así lo exijan razones de interés general.²⁰ Esta función social se concreta en múltiples ámbitos, como el urbanismo, el medio ambiente o la vivienda, donde la propiedad se somete a deberes y cargas específicas.

Desde la perspectiva civil, el Código Civil también incorpora límites al ejercicio del derecho de propiedad. Así, el artículo 7.2 CC prohíbe el abuso del derecho, impidiendo que el titular ejerza sus facultades de forma contraria a la buena fe o con finalidad antisocial.²¹ Igualmente, las relaciones de vecindad introducen restricciones en beneficio de terceros.²²

En el ámbito urbanístico, la legislación del suelo, actualmente, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015,

¹⁹ Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 152/1988, de 20 de julio, FJ 2.º.

²⁰ Constitución Española de 1978, art. 33.2.

²¹ Código Civil, art. 7.2.

²² Código Civil, arts. 590 y ss.

desarrolla de forma intensa la función social de la propiedad, imponiendo deberes como la edificación, conservación o uso adecuado de los inmuebles.²³ Estas obligaciones evidencian que la propiedad no se concibe únicamente como un derecho individual, sino también como una institución al servicio de fines colectivos.

En relación con la ocupación ilegal, la invocación de la función social de la propiedad y del derecho a la vivienda no puede justificar la privación de la posesión al titular sin seguir los procedimientos legales establecidos. El Tribunal Constitucional ha confirmado expresamente esta doctrina en la STC 32/2019, de 28 de febrero, al declarar que la ocupación no consentida ni tolerada no constituye título válido de acceso a la posesión de una vivienda, ni encuentra amparo en el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada del artículo 47 CE, correspondiendo a los poderes públicos, y no al propietario particular, articular las respuestas necesarias frente a la exclusión residencial a través de los cauces legalmente establecidos.²⁴

En consecuencia, los límites del derecho de propiedad operan como mecanismos de equilibrio dentro del sistema jurídico, pero no eliminan la protección del titular frente a intromisiones ilegítimas, como ocurre en los supuestos de ocupación ilegal.

²³ 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.

²⁴ Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 32/2019, de 28 de febrero, FFJJ 6.º y 7.º (ECLI:ES:TC:2019:32).

3. Marco conceptual y régimen jurídico de la ocupación ilegal

3.1. Definición y elementos configuradores de la ocupación ilegal

El concepto de ocupación ilegal de inmuebles carece de una única definición jurídica recogida en un texto legal. Esto supone una dificultad técnica a la hora de abordar el estudio del tema. No aparece recogido de forma autónoma ni en el Código Civil ni en el Código Penal, sino que se trata mas bien de un término acuñado socialmente, tanto por el debate social, como por la política y los medios de comunicación. Generalmente, este término engloba diversas situaciones jurídicas. Esta falta de definición tiene consecuencias a nivel jurídico ya que dificulta la protección los derechos de los propietarios.²⁵

La ocupación ilegal de inmuebles puede definirse, en términos generales, como la acción de entrar y permanecer en un inmueble sin contar con un título jurídico válido ni autorización del propietario, de modo que una persona o grupo de personas se instala en una vivienda, local o propiedad sin derecho alguno a su uso o disfrute. Se trata, por tanto, de una ocupación de hecho que carece de cobertura legal y que supone una perturbación o privación del ejercicio del derecho de propiedad, debiendo el propietario recurrir a los procedimientos judiciales establecidos en la legislación española para recuperar el control legítimo sobre su bien.²⁶

Desde el punto de vista del ordenamiento jurídico español, la ocupación ilegal se manifiesta a través de distintas figuras reguladas en el ámbito civil y penal. En el plano civil, la ocupación sin título puede encuadrarse en supuestos de posesión ilegítima o de precario, entendiendo este último como la tenencia de un inmueble sin pagar renta ni ostentar derecho alguno que justifique la posesión, por mera tolerancia del titular o incluso sin ella.²⁷

²⁵ Bastante Granell, V. (2018). “Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupa» y «ocupado»”. *Revista de Derecho Civil*, 5(3).

²⁶ Servicio de Especialistas en Administración de la Garantía (SEAG). (s.f.). *Glosario jurídico: ocupación ilegal*. <https://www.seag.es/glosario/ocupacion-ilegal/>

²⁷ Código Civil, arts. 348 y 444; Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera), de 16 de diciembre de 2014.

En el ámbito penal, la ocupación ilegal se articula fundamentalmente a través del delito de usurpación y el de allanamiento de morada. La usurpación, tipificada en el artículo 245 del Código Penal, ²⁸ sanciona tanto la ocupación de un inmueble con violencia o intimidación como, en su modalidad pacífica, la ocupación sin autorización de un bien inmueble que no constituya morada. Por su parte, el allanamiento de morada, regulado en el artículo 202 del Código Penal, protege de forma reforzada la inviolabilidad del domicilio cuando el inmueble constituye morada habitual. ²⁹

El Tribunal Supremo ha subrayado que la diferencia entre ambas figuras radica, fundamentalmente, en la condición de morada del inmueble, de modo que la ocupación de una vivienda habitada o destinada efectivamente a residencia queda subsumida en el delito de allanamiento, mientras que la ocupación de inmuebles desocupados se encuadra, en su caso, en el delito de usurpación. ³⁰

En definitiva, el concepto de ocupación ilegal debe entenderse como un fenómeno jurídico complejo y plural, que engloba diversas situaciones de hecho y que requiere un análisis conjunto desde las perspectivas constitucional, civil y penal. Esta falta de una definición legal unitaria explica, en parte, la diversidad de respuestas normativas y jurisprudenciales frente a este fenómeno, así como las dificultades prácticas que se plantean en la protección efectiva del derecho de propiedad.

3.2. Modalidades de ocupación ilegal

La ocupación ilegal de inmuebles no constituye un fenómeno uniforme, sino una realidad plural en la que convergen supuestos de naturaleza muy distinta. Las circunstancias que motivan la ocupación, el perfil de los ocupantes, la condición del inmueble afectado y los intereses jurídicos en conflicto varían considerablemente de unos casos a otros. Esta heterogeneidad impide abordar el fenómeno desde una perspectiva unitaria y justifica la necesidad de una clasificación tipológica que permita identificar sus principales manifestaciones y comprender las particularidades jurídicas que presenta cada una de ellas.

²⁸ Código Penal, aprobado por Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, art. 245.

²⁹ Código Penal, aprobado por Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, art. 202.

³⁰ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Segunda) núm. 800/2014, de 12 de noviembre.

Una primera modalidad es la ocupación por necesidad, protagonizada por personas o unidades familiares que se encuentran en situaciones de grave vulnerabilidad socioeconómica, como desempleo prolongado, riesgo de exclusión residencial, carencia de alternativa habitacional, y que acceden a un inmueble desocupado como único medio para cubrir su necesidad básica de alojamiento. Desde el plano jurídico, esta circunstancia no encuentra reconocimiento autónomo en el ordenamiento español: la necesidad no opera como causa de justificación penal ni como título habilitante en el ámbito civil. No obstante, sí proyecta efectos procesales indirectos, puesto que la Ley 12/2023 impone la valoración de la situación de vulnerabilidad con carácter previo a la ejecución de determinados lanzamientos, exigiendo la intervención coordinada de los servicios sociales. Esta previsión ha suscitado una tensión evidente con el derecho del titular registral a obtener tutela judicial efectiva en un plazo razonable.³¹

Una segunda tipología es la ocupación organizada, vinculada en determinados supuestos a estructuras que actúan como intermediarias en la cesión irregular de inmuebles ocupados mediante contraprestación económica. Esta modalidad incorpora una complejidad delictiva adicional que puede dar lugar a la concurrencia de otros tipos penales junto a la usurpación, tales como la estafa, las coacciones o incluso la organización criminal, dependiendo de la envergadura y articulación de la actividad. Aunque cuantitativamente representa un porcentaje reducido del total de casos, su repercusión mediática ha sido desproporcionada, distorsionando con frecuencia el debate jurídico sobre el fenómeno en su conjunto.³²

La tercera modalidad, y la más frecuente, es la ocupación de viviendas vacías, particularmente cuando afecta a inmuebles pertenecientes a grandes tenedores o entidades financieras. Es también la que mayor conflicto genera en la ponderación de los intereses constitucionales en juego.³³ Al respecto, el Tribunal Supremo ha reiterado que la titularidad formal del derecho de propiedad no puede quedar privada de protección por el mero hecho de que el inmueble permanezca deshabitado durante un período prolongado.

³¹ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda; Cuenca Casas, M. (2025), El problema de la ocupación ilegal en España, en Tratado de derecho de la vivienda, BOE, pp. 1321-1341.

³² Secretaría de Estado de Seguridad. (2020). *Instrucción 6/2020, de 17 de septiembre, por la que se establece el protocolo de actuación de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado ante la ocupación ilegal de inmuebles.*

³³ Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil

En este sentido, la STS 800/2014, de 12 de noviembre, exige para la apreciación del delito de usurpación que la ocupación genere un riesgo relevante para la posesión del titular sobre el inmueble, partiendo de que la ausencia de uso efectivo o de residencia permanente no implica la pérdida de tutela jurídica sobre el bien.³⁴

En definitiva, el análisis tipológico evidencia que la ocupación ilegal es un fenómeno heterogéneo que no admite una respuesta jurídica única. Cada situación de ocupación ilegal proviene de una situación de hecho diferente y conviene analizarlas a la hora de dar una solución a cada caso concreto.

3.3. Clasificación jurídica de ocupación ilegal: usurpación, allanamiento de morada y precario

En el ordenamiento jurídico español, la ocupación de un inmueble ajeno puede generar distintas responsabilidades según la situación fáctica y el título jurídico de quien ocupa. Por ello, resulta esencial diferenciar entre precario, usurpación y allanamiento de morada, conceptos que, aunque relacionados con la ocupación, presentan elementos normativos y prácticos diferentes.

En el ámbito civil, la ocupación sin título se considera precario, definido como la tenencia de un inmueble sin pagar renta y sin ostentar derecho alguno que justifique la posesión, ya sea por mera tolerancia del titular o incluso sin ella.³⁵ La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha perfilado el precario como una situación de hecho caracterizada por la ausencia total de título posesorio, lo que permite al propietario acudir a las acciones civiles correspondientes para recuperar la posesión del inmueble.³⁶ A diferencia de la usurpación y del allanamiento, el precario no conlleva responsabilidad penal, sino que habilita al titular para ejercitar las acciones civiles pertinentes, tales como el juicio verbal de precario o la acción reivindicatoria, con el fin de restituir la posesión del bien.

La usurpación se encuentra regulada en el artículo 245 del Código Penal, que sanciona tanto la ocupación de un inmueble con violencia o intimidación, prevista en su apartado

³⁴ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Segunda) núm. 800/2014, de 12 de noviembre (ECLI:ES:TS:2014:4759).

³⁵ Código Civil, arts. 348 y 444

³⁶ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, Pleno) núm. 547/2010, de 16 de septiembre (ECLI:ES:TS:2010:4703).

primero, como la ocupación sin violencia de un inmueble deshabitado o que no constituya morada, prevista en su apartado segundo.³⁷ Desde la perspectiva penal, la usurpación se caracteriza por la ausencia de título jurídico que legitime la posesión, la falta de consentimiento del titular y, dependiendo de la concurrencia de intimidación, puede revestir la forma violenta o pacífica. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha precisado que la ocupación de un inmueble ajeno que no constituya morada puede integrar el delito de usurpación previsto en el artículo 245.2 del Código Penal aun cuando no concurra violencia o intimidación, siempre que la ocupación se realice sin autorización del titular, con vocación de permanencia y genere una perturbación relevante de su posesión legítima.³⁸

Por su parte, el allanamiento de morada se regula en el artículo 202 del Código Penal y tiene como fin principal proteger la inviolabilidad del domicilio, entendida como la residencia habitual de una persona.³⁹ La diferencia esencial entre usurpación y allanamiento de morada radica en la condición de morada del inmueble. En este sentido, el Tribunal Supremo ha subrayado que la ocupación de una vivienda habitada o destinada efectivamente a residencia se encuadra en el delito de allanamiento de morada, mientras que la ocupación de inmuebles desocupados se subsume en el delito de usurpación.⁴⁰ Por ello, mientras la usurpación puede afectar a inmuebles deshabitados, el allanamiento de morada protege de manera reforzada a los inmuebles ocupados de forma habitual.

3.4. Bien jurídico protegido

Determinar qué interés protege el ordenamiento en cada supuesto de ocupación ilegal no es una cuestión de alcance meramente teórico. De esa identificación dependen la norma aplicable, la intensidad de la respuesta jurídica y los límites dentro de los cuales pueden ponderarse otros derechos en juego.⁴¹

³⁷ Código Penal, aprobado por Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, art. 245.

³⁸ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Segunda) núm. 800/2014, de 12 de noviembre (ECLI:ES:TS:2014:4759).

³⁹ Código Penal, art. 202.

⁴⁰ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Segunda) núm. 373/2023, de 18 de mayo (ECLI:ES:TS:2023:2154).

⁴¹ Fiscalía General del Estado. (2020). *Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles* (BOE núm. 253, de 23 de septiembre de 2020).

En el allanamiento de morada, el bien jurídico es la inviolabilidad del domicilio y la intimidad personal, reconocidas en el artículo 18.2 de la Constitución Española.⁴² Su protección trasciende el interés patrimonial: el delito se consuma con la sola entrada no consentida, sin necesidad de que se produzca daño material alguno. En la usurpación del artículo 245 CP, en cambio, lo que se tutela es el derecho de propiedad y la posesión como situación fáctica con relevancia jurídica propia.⁴³

Esta distinción tiene consecuencias prácticas directas. Calificar erróneamente una ocupación pacífica como allanamiento de morada no solo es jurídicamente incorrecto, sino que puede retrasar la recuperación del inmueble y generar un desgaste procesal innecesario.

⁴² Constitución Española. (1978). Artículo 18.2; Ley Orgánica 10/1995, del Código Penal, art. 202.

⁴³ Constitución Española. (1978). Artículo 33.

4. Vías civiles de defensa ante la ocupación ilegal

La protección civil del propietario frente a la ocupación ilegal constituye uno de los mecanismos fundamentales del ordenamiento jurídico para garantizar la efectividad del derecho de propiedad. Aunque el debate público suele centrarse en la respuesta penal, en numerosos supuestos la vía civil resulta más adecuada, especialmente cuando el objetivo principal no es la imposición de una sanción, sino la recuperación material del inmueble indebidamente ocupado.⁴⁴

A diferencia de la jurisdicción penal, orientada a depurar responsabilidades por conductas tipificadas como delito, la vía civil se dirige principalmente a restituir al titular legítimo en la posesión del bien. En este ámbito, el elemento decisivo no siempre es la existencia de una infracción penal, sino la ausencia de título suficiente que justifique la permanencia del ocupante en el inmueble.⁴⁵

El sistema civil no ofrece una única respuesta frente a todos los supuestos de ocupación. La acción adecuada dependerá de la situación concreta: si se discute el dominio, si existe una mera perturbación posesoria, si el ocupante accedió por tolerancia del propietario o si carece completamente de título. Por ello, adquieren especial relevancia la acción reivindicatoria, el desahucio por precario, la tutela sumaria de la posesión y otros procedimientos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.⁴⁶

La propia exposición de motivos de la Ley 5/2018 reconoce expresamente que la ocupación ilegal no consentida ni tolerada no constituye título legítimo de acceso a la posesión de una vivienda⁴⁷ y que los mecanismos civiles existentes hasta ese momento no ofrecían una respuesta suficientemente rápida frente a este fenómeno.⁴⁸

4.1. Acciones civiles de defensa de la propiedad

El ordenamiento civil reconoce al propietario diferentes acciones para reaccionar frente a la privación o perturbación ilegítima de la posesión. Estas acciones no son equivalentes

⁴⁴ Cuenca Casas, M. (2025). *El problema de la ocupación ilegal en España*. En M. Cuenca Casas y J. C. Tejedor Bielsa (Dirs.), *Tratado de derecho de la vivienda* (pp. 1321-1341). BOE.

⁴⁵ Cuenca Casas, M. (2025), op. cit.

⁴⁶ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8 de enero de 2000).

⁴⁷ Ley 5/2018, de 11 de junio, preámbulo.

⁴⁸ Schumann Barragán, G. (2018). “El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018”. *Diario La Ley*, núm. 9264.

entre sí, ya que responden a fundamentos jurídicos distintos y presentan consecuencias procesales diferentes.⁴⁹ Algunas se centran en la titularidad dominical, mientras que otras protegen exclusivamente la posesión o permiten obtener el desalojo del ocupante por ausencia de título.

La correcta elección de la acción resulta especialmente importante en los supuestos de ocupación ilegal, ya que una inadecuada calificación jurídica puede abrir un procedimiento más complejo o menos eficaz de lo necesario, retrasando la recuperación del inmueble.⁵⁰

4.1.1. La acción reivindicatoria

La acción reivindicatoria constituye un mecanismo clásico de protección del derecho de propiedad en el Derecho civil y encuentra su fundamento en el artículo 348 del Código Civil,⁵¹ que reconoce al propietario la facultad de reivindicar la cosa frente al tenedor o poseedor que la detente sin derecho. Como precisa el Tribunal Supremo en su resolución de 22 de mayo de 2015, se trata de la acción que puede ejercitar el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario para exigir la restitución de la cosa, de modo que, de existir título legitimador de cualquier naturaleza, la acción no puede prosperar.⁵²

A través de esta acción, el demandante no se limita a solicitar el desalojo del inmueble, sino que afirma su condición de propietario y reclama la restitución del bien frente a quien lo posee injustificadamente. Por ello exige una mayor carga probatoria que otros mecanismos posesorios, articulada en torno a tres requisitos clásicos de configuración jurisprudencial.⁵³

El primero es la acreditación del título de dominio. Como señala la Sentencia de la AP de Alicante de 22 de noviembre de 2010, recogida por la doctrina, este requisito no debe

⁴⁹ Vegas Torres, J. (2025). *Remedios civiles frente a la ocupación de inmuebles (II): el juicio verbal para la efectividad de derechos reales inscritos*. En *Tratado de derecho de la vivienda*. BOE.

⁵⁰ Vegas Torres, J. (2025), op. cit.

⁵¹ Código Civil, art. 348.

⁵² Medrano Aranguren, A. (2016). “Acción declarativa de dominio, acción reivindicatoria y desahucio por precario”. *Revista CEFLEGAL*, núm. 186, p. 226.

⁵³ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 1004/2005, de 15 de diciembre.

entenderse como equivalente a documento preconstituido, sino como prueba suficiente de la propiedad en virtud de causa idónea para dar nacimiento al derecho real.⁵⁴

El segundo requisito es la identificación precisa del bien reclamado, de modo que exista plena concordancia entre lo que se reivindica y la descripción formalizada en la demanda; el Tribunal Supremo ha insistido en que dicha identificación debe ser total y sin dudas, atendiendo a nombre, cabidas, linderos y demás medios adecuados.⁵⁵ Así lo reitera también la STS 945/2006, de 10 de octubre, que considera este presupuesto indispensable para el éxito de la acción.⁵⁶

El tercer requisito es la posesión injustificada por parte del demandado, esto es, que quien detenta el bien lo haga sin título alguno que le habilite para ello.

Este rigor probatorio refuerza la seguridad jurídica y evita reclamaciones infundadas, pero también explica por qué, en supuestos de ocupación reciente, la acción reivindicatoria suele resultar menos eficiente que otros mecanismos posesorios más ágiles.⁵⁷

En materia de ocupación ilegal, esta acción puede resultar útil cuando existe una controversia real sobre la titularidad del inmueble o cuando el propietario pretende obtener una declaración plena de su derecho dominical junto con la restitución del bien. Sin embargo, desde un punto de vista práctico, puede resultar menos ágil que otras acciones civiles, ya que exige una mayor carga probatoria y abre un debate más amplio sobre el dominio.⁵⁸

Por ello, cuando el problema no consiste tanto en discutir la propiedad como en recuperar rápidamente la posesión frente a quien carece de título, suelen resultar más eficaces otros cauces procesales, como el desahucio por precario o la tutela sumaria de la posesión.⁵⁹

⁵⁴ Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante (Sección 6.ª) núm. 369/2010, de 22 de noviembre.

⁵⁵ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 525/2002, de 23 de mayo, rec. núm. 3833/1996.

⁵⁶ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 945/2006, de 10 de octubre, rec. núm. 5058/1999).

⁵⁷ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 945/2006, de 10 de octubre.

⁵⁸ Gonzales Barrón, G. H. (2013). “Acción reivindicatoria y desalojo por precario”. *Derecho y Cambio Social*, 10(34).

⁵⁹ Cuenca Casas, M. (2025), op. cit.

4.1.2. La acción de desahucio por precario

El desahucio por precario constituye uno de los instrumentos civiles más utilizados para la recuperación de inmuebles ocupados sin título suficiente y encuentra su fundamento procesal en el artículo 250.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ⁶⁰ que prevé su tramitación a través del juicio verbal cuando se pretenda recuperar la plena posesión de una finca cedida en precario.

Tradicionalmente, esta figura se vinculaba a supuestos de mera tolerancia del propietario, como aquellos casos en los que este permitía gratuitamente la ocupación del inmueble y posteriormente solicitaba su restitución. No obstante, la jurisprudencia ha ido ampliando progresivamente su alcance, incluyendo también situaciones en las que el ocupante carece completamente de título jurídico o en las que el título inicialmente existente ha dejado de producir efectos. ⁶¹

En esta línea, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha mantenido una interpretación amplia del precario, desvinculándolo de los supuestos estrictos de mera tolerancia del propietario. Así, la STS 134/2017, de 28 de febrero ⁶² resolvió un litigio relativo a la permanencia de unos ocupantes en un inmueble sin título válido y reiteró que el precario no se limita a las cesiones tradicionales, sino que también comprende aquellas situaciones en las que el ocupante carece de cualquier título que legitime su posesión o cuando el título inicialmente existente ha quedado extinguido. El Tribunal argumentó que lo determinante no es el origen de la ocupación, sino la ausencia actual de una causa jurídica que justifique la permanencia en el inmueble. Esta interpretación resulta coherente con la función práctica del desahucio por precario, ya que evita restringir artificialmente su aplicación a supuestos tradicionales y permite ofrecer una respuesta más flexible frente a determinadas ocupaciones sin título.

Esta evolución jurisprudencial ha permitido que el desahucio por precario se utilice en determinados supuestos de ocupación ilegal, especialmente cuando el conflicto no gira

⁶⁰ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, art. 250.1.2.º

⁶¹ Medrano Aranguren, A. (2016). “Acción declarativa de dominio, acción reivindicatoria y desahucio por precario”. *Revista CEFLEGAL*, núm. 186, pp. 223-229.

⁶² Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 134/2017, de 28 de febrero.

en torno a la titularidad dominical del inmueble, sino sobre la ausencia de una causa jurídica que legitime la permanencia del ocupante.⁶³ Su principal ventaja frente a la acción reivindicatoria reside en su mayor agilidad procesal, ya que se tramita mediante juicio verbal conforme a los artículos 437 y 438 de la Ley de Enjuiciamiento Civil⁶⁴ y no exige, en términos generales, un debate probatorio tan amplio sobre el derecho de propiedad.

Sin embargo, antes de la aprobación de la Ley 5/2018 este mecanismo presentaba limitaciones relevantes en los supuestos de ocupaciones recientes o cuando los ocupantes no podían ser identificados con facilidad. Precisamente estas dificultades prácticas explican, en parte, la posterior reforma legislativa orientada a reforzar la tutela posesoria frente a la ocupación ilegal.⁶⁵

4.1.3. La tutela sumaria de la posesión

La tutela sumaria de la posesión constituye uno de los mecanismos civiles más relevantes frente a la ocupación ilegal y se articula actualmente a través del artículo 250.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil,⁶⁶ que permite acudir al juicio verbal cuando se pretende recuperar la posesión de un inmueble frente a quien ha perturbado o despojado ilegítimamente al poseedor legítimo.

Su principal rasgo distintivo radica en su carácter sumario, lo que implica que el órgano judicial no resuelve de forma definitiva sobre la titularidad dominical del inmueble, sino que limita su análisis a comprobar si existía una situación posesoria previa legítima y si esta ha sido alterada de forma ilícita. En consecuencia, el objeto del procedimiento no consiste en determinar quién ostenta definitivamente el derecho de propiedad, sino en restablecer de manera rápida la situación posesoria anterior cuando esta ha sido alterada sin consentimiento del titular.⁶⁷

En relación con la reforma introducida por la Ley 5/2018, Schumann Barragán ha señalado que el legislador no creó una nueva acción dominical, sino que incorporó

⁶³ Gonzales Barrón, G. H. (2013), op. cit.

⁶⁴ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, arts. 437 y 438.

⁶⁵ Ley 5/2018, de 11 de junio, preámbulo.

⁶⁶ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, art. 250.1.4.º.

⁶⁷ Schumann Barragán, G. (2018), op. cit.

especialidades procesales dentro de esta tutela posesoria para responder de forma más eficaz al fenómeno de la ocupación ilegal de viviendas.⁶⁸ Desde esta perspectiva, la innovación principal de la reforma no reside en la creación de nuevos derechos sustantivos para el propietario, sino en el refuerzo de los mecanismos procesales destinados a evitar que la ocupación se consolide como un hecho consumado mientras el titular espera una resolución judicial.⁶⁹

La constitucionalidad de este procedimiento fue confirmada posteriormente por la Sentencia del Tribunal Constitucional 32/2019.⁷⁰ En dicha resolución, el Tribunal Constitucional avaló la posibilidad de dirigir la demanda frente a los denominados “ignorados ocupantes” y rechazó que la regulación introducida por la Ley 5/2018 vulnerara el derecho de defensa, el principio de contradicción o la inviolabilidad del domicilio. El Tribunal subrayó que se trata de un procedimiento sumario orientado a la recuperación posesoria inmediata y que no produce efectos definitivos sobre la titularidad dominical del inmueble. Esta sentencia resultó especialmente relevante porque reforzó la seguridad jurídica de la reforma y neutralizó buena parte de las objeciones procesales que habían surgido tras su aprobación.

4.2. Análisis de la reforma formulada por la Ley 5/2018

La Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas,⁷¹ conocida popularmente como «Ley anti-okupas», entró en vigor el 3 de julio de 2018 con el propósito de consagrar un cauce procesal que, desde la jurisdicción civil, amparase a los propietarios y poseedores legítimos de viviendas. Se trata de la reforma civil más relevante en materia de ocupación ilegal de viviendas.

La necesidad de la reforma respondía a una doble realidad social. Por un lado, el incremento de desahucios de personas en situación de vulnerabilidad económica. Por otro, la aparición de situaciones de ocupación ilegal premeditada, con finalidad lucrativa, en las que actores organizados, en ocasiones con estructura de carácter mafioso, se

⁶⁸ Schumann Barragán, G. (2018), op. cit.

⁶⁹ Ley 5/2018, de 11 de junio, preámbulo.

⁷⁰ Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 32/2019, de 28 de febrero (ECLI:ES:TC:2019:32).

⁷¹ Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas (BOE núm. 142, de 12 de junio de 2018).

aprovechaban de la situación de necesidad de personas y familias vulnerables.⁷² Frente a ello, ninguno de los cauces legales preexistentes para impedir dichas situaciones era del todo satisfactorio, y además la respuesta del ordenamiento jurídico se demoraba en exceso, impidiendo a los perjudicados obtener la restitución de su vivienda en un plazo razonable.⁷³

Desde el punto de vista de las reformas concretas que introdujo la norma, cabe señalar que la Ley 5/2018 modificó los artículos 150, 250, 437, 441 y 444 de la LEC, articulando un procedimiento sumario y ágil para la recuperación de viviendas ocupadas ilegalmente. Las principales novedades fueron las siguientes.

En primer lugar, en cuanto a la legitimación activa, el art. 250.1.4.º LEC limitó los sujetos habilitados para interponer la acción a las personas físicas propietarias o poseedoras legítimas, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseer, y las entidades públicas titulares de vivienda social, excluyendo expresamente a las personas jurídicas privadas con ánimo de lucro.⁷⁴ Respecto a la legitimación pasiva, el nuevo art. 437.3 bis LEC permitió dirigir la demanda genéricamente contra los desconocidos ocupantes, solventando así la dificultad práctica de identificarlos.⁷⁵

En tercer lugar, se introdujo una medida cautelar de entrega inmediata de la posesión: notificada la demanda, los ocupantes dispondrán de cinco días para acreditar título suficiente que justifique su posesión; de no hacerlo, el tribunal dictará auto ordenando el desalojo inmediato, sin posibilidad de recurso.⁷⁶

Por último, la reforma estableció un mecanismo de coordinación con los servicios sociales, obligando a comunicar la fecha de lanzamiento a los servicios públicos competentes en materia de política social para que puedan adoptar, en el plazo de siete días, las medidas de protección oportunas en caso de vulnerabilidad de los ocupantes.⁷⁷

⁷² Ley 5/2018, de 11 de junio, preámbulo.

⁷³ Rueda Tortuero, Á. (2018). “Comentarios a la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas”. *Revista CEFLEGAL*, núm. 210, pp. 5-22.

⁷⁴ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, art. 250.1.4.º, en la redacción dada por la Ley 5/2018.

⁷⁵ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, art. 437.3 bis, introducido por la Ley 5/2018.

⁷⁶ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, art. 441.1 bis, introducido por la Ley 5/2018.

⁷⁷ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, art. 150.4, en la redacción dada por la Ley 5/2018.

Con todo, la aplicación práctica de la reforma ha puesto de manifiesto limitaciones que conviene señalar. La restricción de la legitimación activa a personas físicas y entidades sin ánimo de lucro ha sido objeto de crítica doctrinal por generar una distinción de difícil justificación material: un mismo inmueble ocupado ilegalmente recibe una respuesta procesal diferente en función de si su titular es una persona física o una sociedad mercantil, quedando estas últimas privadas del cauce privilegiado que la ley establece.⁷⁸

Por otro lado, el mecanismo de coordinación con los servicios sociales ha sido señalado como uno de los aspectos más problemáticos de la reforma, pues el plazo de siete días previsto para que dichos servicios adopten medidas de protección resulta en la práctica insuficiente, dada la sobrecarga de los servicios municipales y la ausencia de un parque de vivienda social que permita ofrecer alternativa habitacional real a los ocupantes desalojados.⁷⁹

A juicio de quien suscribe, la Ley 5/2018 representa una reforma necesaria pero incompleta. Su principal acierto fue reconocer que la ocupación ilegal requería un cauce procesal propio, superando la inseguridad jurídica preexistente. Su principal error fue abordarlo exclusivamente desde la perspectiva procesal, sin acompañar la reforma de medidas estructurales en materia de vivienda social. Como ha señalado la doctrina, la distinción entre el «ocupa» por necesidad y el «ocupa» con finalidad lucrativa u organizada exige respuestas jurídicas diferenciadas que la ley no termina de articular con suficiente precisión.⁸⁰

Una tutela verdaderamente eficaz del propietario exigiría, cuando menos, extender la legitimación activa con independencia de la forma jurídica del titular, establecer mecanismos de intervención social anticipada desde el momento de la notificación de la demanda —y no en el momento del lanzamiento, cuando ya es tarde para articular alternativas— y abordar de forma paralela la reforma de la respuesta penal frente a la

⁷⁸ RUEDA TORTUERO, Á., "Comentarios a la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas", *Revista CEFLEGAL. CEF*, núm. 210, julio 2018, pp. 5-22.

⁷⁹ RUEDA TORTUERO, Á., *op. cit.*

⁸⁰ BASTANTE GRANELL, V., "Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupa» y «ocupado»", *Revista de Derecho Civil*, vol. V, n.º 3, 2018.

ocupación organizada con fines lucrativos. La protección del propietario y la atención a la vulnerabilidad social no son objetivos irreconciliables, pero su articulación requiere un esfuerzo normativo más ambicioso y coordinado que el que hasta ahora ha protagonizado el legislador español.

5. Vías penales de defensa ante la ocupación ilegal

La protección penal frente a la ocupación ilegal constituye un instrumento complementario a la tutela civil del derecho de propiedad, orientado no tanto a la restitución del bien como a la sanción de conductas que vulneran el orden jurídico. El Código Penal español tipifica determinadas formas de ocupación de inmuebles como delitos, diferenciando en función de la naturaleza del bien jurídico protegido y de las circunstancias en las que se produce la ocupación.

A diferencia de la vía civil, donde el eje central es la recuperación de la posesión, la vía penal se articula en torno a la protección de bienes jurídicos como la propiedad, la posesión y, de forma especialmente intensa, la inviolabilidad del domicilio. Esta dualidad explica la coexistencia de distintas figuras delictivas, entre las que destacan la usurpación y el allanamiento de morada.

5.1. Regulación en el Código Penal

El ordenamiento penal español no contempla una categoría autónoma denominada “ocupación ilegal”, sino que sanciona estas conductas a través de distintos tipos penales, principalmente los recogidos en los artículos 202 y 245 del Código Penal.⁸¹

El artículo 245 CP regula el delito de usurpación, que protege la posesión de bienes inmuebles frente a ocupaciones sin título, mientras que el artículo 202 CP tipifica el allanamiento de morada, centrado en la protección reforzada del domicilio como espacio de privacidad personal. Esta distinción resulta esencial, ya que determina la gravedad de la conducta y la respuesta penal aplicable.⁸²

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha señalado que la clave para diferenciar ambas figuras reside en la condición de morada del inmueble, de modo que cuando el bien ocupado constituye domicilio de una persona, la conducta se incardina en el delito de allanamiento, mientras que en los casos de inmuebles deshabitados se aplica la figura de la usurpación.⁸³

⁸¹ Código Penal, arts. 202 y 245.

⁸² Fiscalía General del Estado. (2020). *Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles*. Boletín Oficial del Estado.

⁸³ Tribunal Supremo, Sala Segunda, Sentencia 800/2014, de 12 de noviembre (ECLI:ES:TS:2014:5169).

5.2. El delito de allanamiento de morada (art. 202 CP)

El artículo 202 del Código Penal protege la inviolabilidad del domicilio, un derecho fundamental recogido en el artículo 18.2 de la Constitución Española.⁸⁴ A diferencia de otros delitos patrimoniales, el bien jurídico que tutela este precepto no es el inmueble en sí mismo, sino el espacio de privacidad en el que cada persona desarrolla su vida personal y familiar.⁸⁵

La conducta típica consiste en entrar en morada ajena sin autorización, o en permanecer en ella una vez que el titular ha expresado su voluntad de que el sujeto se marche. El tipo básico prevé una pena de prisión de seis meses a dos años, que se agrava si se emplean violencia o intimidación.⁸⁶ Es importante destacar que la ausencia de estos medios no excluye el delito: basta con actuar contra la voluntad del morador para que la conducta sea punible.

El concepto de morada como equiparable a domicilio no coincide en términos estrictos con la noción de este a efectos administrativos o civiles, sino que abarca todo espacio en el que se ejerce la privacidad. De esta manera se incluyen en el ámbito de protección del artículo 202 CP las viviendas destinadas a usos vacacionales o segundas residencias, aptas para ser ocupadas por sus titulares o quienes estos autoricen.⁸⁷

Por todo ello, el allanamiento de morada no puede entenderse como una variante agravada de la usurpación. Es un delito independiente, con su propio fundamento, que responde a la necesidad de proteger la intimidad personal frente a intromisiones ilegítimas.⁸⁸

⁸⁴ Constitución Española. (1978). Artículo 18.2. *Boletín Oficial del Estado*, 311, de 29 de diciembre de 1978.

⁸⁵ Fiscalía General del Estado. (2020). *Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles*. Boletín Oficial del Estado.

⁸⁶ Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal. *Boletín Oficial del Estado*, 281, de 24 de noviembre de 1995, art. 202.

⁸⁷ Tribunal Supremo, Sala de lo Penal, Sentencia 954/2022, de 13 de diciembre (ECLI:ES:TS:2022:4623).

⁸⁸ Tribunal Constitucional, Sentencia 22/1984, de 2 de febrero (ECLI:ES:TC:1984:22).

5.3. El delito de usurpación (art. 245 CP)

El artículo 245 del Código Penal distingue dos modalidades de usurpación según la forma en que se lleva a cabo la ocupación. La primera sanciona la ocupación mediante violencia o intimidación sobre las personas. La segunda castiga la ocupación pacífica de inmuebles ajenos que no constituyan morada, así como la negativa a abandonarlos pese a la oposición del titular. La diferencia en la pena es notable: prisión en el primer caso y multa de tres a seis meses en el segundo.⁸⁹

En la práctica, la modalidad del artículo 245.2 CP es la más frecuente en los casos de ocupación ilegal de viviendas. Para que sea aplicable deben darse varios requisitos: que el inmueble no sea morada, que el ocupante carezca de título legítimo, que el titular haya manifestado su oposición, que la ocupación tenga cierta vocación de permanencia y que exista dolo.⁹⁰ Esta exigencia acumulativa evita que cualquier conflicto sobre la posesión de un inmueble acabe teniendo consecuencias penales.

En conclusión, lo que protege el artículo 245 CP es la posesión legítima del inmueble, no la intimidad de su titular. Esta distinción respecto del allanamiento de morada es fundamental, ya que determina tanto la pena aplicable como las opciones procesales disponibles para quien ha sufrido la ocupación.⁹¹

5.4. Mecanismos de desalojo en sede criminal y medidas cautelares

La respuesta penal frente a la ocupación ilegal de inmuebles no se agota en la posibilidad de imponer una condena al final del proceso. Uno de los aspectos más relevantes desde el punto de vista práctico es la capacidad del sistema para restituir el inmueble a su titular con la mayor rapidez posible, y es aquí donde las medidas cautelares adquieren un papel protagonista.⁹²

La Ley de Enjuiciamiento Criminal contempla la adopción de medidas de carácter real orientadas a preservar la situación del perjudicado durante la tramitación del procedimiento. Entre ellas, el desalojo cautelar del inmueble ocupado es la que mayor

⁸⁹ Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, art. 245.

⁹⁰ Fiscalía General del Estado. (2020). *Instrucción 1/2020. op. cit.*

⁹¹ Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, arts. 202 y 245.

⁹² Fiscalía General del Estado. (2020). *Instrucción 1/2020. op. cit.*

relevancia práctica presenta en estos casos. Su adopción queda condicionada a la concurrencia de los presupuestos clásicos de toda medida cautelar: la apariencia de buen derecho, el riesgo de que la demora agrave el perjuicio y la proporcionalidad entre la medida acordada y la situación que se pretende remediar. La Fiscalía General del Estado, en su Instrucción 1/2020, estableció criterios uniformes para orientar la solicitud de estas medidas, admitiendo incluso su adopción sin audiencia previa del afectado cuando las circunstancias del caso así lo justifiquen.⁹³

La agilidad con que puede activarse esta respuesta depende en gran medida de cómo se califiquen los hechos desde el primer momento. En los supuestos de allanamiento de morada, la posible concurrencia de flagrancia delictiva permite una reacción más inmediata por parte de las fuerzas de seguridad, sin que sea necesaria en todo caso una autorización judicial previa.⁹⁴ En cambio, cuando se trata de una ocupación pacífica de un inmueble que no constituye morada, la intervención judicial resulta imprescindible, y el desalojo queda supeditado a que el órgano competente acuerde la medida en el marco del procedimiento correspondiente.

La reforma procesal de 2025 ha introducido novedades relevantes en este ámbito. Según los criterios interpretativos recogidos en la Circular 1/2025 de la Fiscalía General del Estado, el allanamiento de morada puede tramitarse por el cauce del juicio rápido cuando concurren los requisitos previstos en el artículo 795 de la LECrim, lo que acorta significativamente los tiempos de respuesta. Para la usurpación, la Circular distingue entre la modalidad violenta del artículo 245.1 CP, que también puede acceder a ese cauce, y la ocupación pacífica del artículo 245.2 CP, que sigue siendo tratada como delito leve.

95

Con todo, la eficacia real del sistema cautelar penal presenta limitaciones que no pueden ignorarse. La saturación de los órganos judiciales, la necesidad de valorar situaciones de vulnerabilidad social y los tiempos inherentes a cualquier tramitación procesal hacen que,

⁹³ Fiscalía General del Estado. (2020). *Instrucción 1/2020. op. cit.*

⁹⁴ Tribunal Supremo, Sala de lo Penal. (2014, 12 de noviembre). *Sentencia 800/2014*. ECLI:ES:TS:2014:4759.

⁹⁵ Fiscalía General del Estado. (2025). *Circular 1/2025, de 26 de junio, sobre los delitos de usurpación y allanamiento de morada y el instituto de la conformidad en el procedimiento ante el Tribunal del Jurado* (BOE núm. 204, de 25 de agosto de 2025).

en la práctica, el desalojo no siempre llegue con la rapidez que el titular del inmueble necesita. La utilidad de la vía penal es mayor cuando existe morada, cuando hay flagrancia o cuando la medida puede adoptarse con celeridad; en los demás casos, su efectividad depende en buena medida de la coordinación entre policía, Fiscalía y juzgado, y de una calificación jurídica correcta desde el inicio de las actuaciones.⁹⁶

Esta última limitación pone de manifiesto una deficiencia estructural del sistema que las reformas aprobadas hasta la fecha no han resuelto plenamente. La Instrucción 1/2020 de la Fiscalía General del Estado supuso un avance significativo al unificar criterios y admitir el desalojo cautelar sin audiencia previa en determinados supuestos, pero su aplicación práctica ha resultado desigual.⁹⁷ La doctrina ha señalado que la efectividad de estas medidas depende en exceso de la iniciativa del Ministerio Fiscal y de la predisposición del órgano judicial, sin que exista un mecanismo automático que garantice la restitución ágil del inmueble al propietario.⁹⁸

La Ley Orgánica 1/2025 ha introducido una importante novedad procesal al incorporar los delitos de allanamiento de morada del artículo 202 CP y de usurpación del artículo 245 CP entre los susceptibles de tramitarse mediante el procedimiento para el enjuiciamiento rápido, siempre que concurren los requisitos previstos en el artículo 795 LECrim.⁹⁹ No obstante, el alcance práctico de la reforma es desigual. Mientras que el allanamiento de morada y la usurpación del artículo 245.1 CP pueden beneficiarse de esta vía más ágil, la ocupación pacífica de inmuebles tipificada en el artículo 245.2 CP continúa tramitándose como delito leve por el cauce previsto en los artículos 964 y siguientes LECrim, lo que limita el impacto de la reforma sobre una parte significativa de los supuestos de ocupación ilegal.¹⁰⁰

⁹⁶ Mozas Pillado, M. (2020). *La ocupación ilegal de inmuebles: análisis jurídico-penal y respuesta del ordenamiento* [Tesis doctoral]. Universidad de Granada; Fiscalía General del Estado. (2020). *Instrucción 1/2020. op. cit.*

⁹⁷ Fiscalía General del Estado. (2020). *Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles* (BOE núm. 253, de 23 de septiembre de 2020).

⁹⁸ MOZAS PILLADO, M., *La ocupación ilegal de inmuebles: análisis jurídico-penal y respuesta del ordenamiento*, Tesis doctoral, Universidad de Granada, 2020

⁹⁹ *Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia* (BOE núm. 3, de 3 de enero de 2025).

¹⁰⁰ Fiscalía General del Estado. (2025). *Circular 1/2025, de 26 de junio, sobre los delitos de usurpación y allanamiento de morada y el instituto de la conformidad en el procedimiento ante el Tribunal del Jurado* (BOE núm. 204, de 25 de agosto de 2025), apartados III y IV.

El problema de fondo es que el sistema penal, por su propia naturaleza, no está diseñado para dar una respuesta patrimonial rápida. La lógica del proceso penal —garantista, orientada a la acreditación de la culpabilidad y sometida a plazos procedimentales— choca frontalmente con la urgencia del propietario que necesita recuperar su inmueble. Por ello, la vía penal debe entenderse como un complemento y no como un sustituto de la tutela civil, siendo esta última —especialmente tras la Ley 5/2018— la que ofrece una respuesta más adecuada para la recuperación ágil de la posesión en la mayoría de los casos. La reforma que resultaría verdaderamente eficaz no es tanto la de ampliar el ámbito de aplicación de los tipos penales, sino la de establecer una coordinación procesal efectiva entre la vía civil y la penal que evite situaciones de bloqueo y permita al propietario obtener la restitución del inmueble en un plazo razonable.

6. Estudio de la doctrina jurisprudencial

El análisis jurisprudencial constituye un elemento esencial para comprender la aplicación práctica del marco normativo relativo a la ocupación ilegal de inmuebles. La intervención de los tribunales, y en particular del Tribunal Supremo, del Tribunal Constitucional y de las Audiencias Provinciales, ha permitido perfilar los conceptos jurídicos implicados, delimitar el alcance de las distintas acciones y establecer criterios interpretativos que inciden directamente en la protección del derecho de propiedad.

La jurisprudencia desempeña, en este ámbito, una función integradora y clarificadora, especialmente relevante ante la ausencia de una regulación unitaria de la ocupación ilegal. A través de sus resoluciones, los tribunales han contribuido a definir las fronteras entre las distintas figuras jurídicas implicadas y a adaptar la normativa a la realidad social cambiante.

6.1. Posición y criterios del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo ha ido construyendo a lo largo de las últimas décadas una doctrina coherente y progresivamente depurada en materia de ocupación ilegal de inmuebles, articulada en torno a cuatro grandes ejes: la definición y ampliación del concepto de precario, la prevalencia del derecho de propiedad frente a la ocupación de hecho, la irrelevancia de la vulnerabilidad como título de permanencia, y los límites del desahucio por precario como cauce procesal.

a) La definición y ampliación jurisprudencial del precario

La figura del precario carece de regulación sustantiva expresa en el Código Civil, lo que ha determinado que haya sido el Tribunal Supremo quien haya delimitado progresivamente su contenido.¹⁰¹ La doctrina consolidada de la Sala Primera define el precario como una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno cuya posesión jurídica no corresponde al tenedor, por no haber tenido nunca título que la justifique, por haberlo perdido o por ser dicho título ineficaz frente al del actor.¹⁰²

¹⁰¹ BLÁZQUEZ MARTÍN, R., "El ámbito del desahucio por precario y de los procesos de tutela sumaria de la posesión en la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo", *Diario La Ley*, n.º 10275, 26 de abril de 2023.

¹⁰² SSTs 502/2021, de 7 de julio; 719/2021, de 25 de octubre; y 605/2022, de 16 de septiembre.

Frente a concepciones más restrictivas que limitaban el precario a los supuestos de uso gratuito tolerado por el propietario, el Tribunal Supremo ha ampliado de forma decidida su ámbito. La STS de Pleno 547/2010, de 16 de septiembre, supuso un hito en esta evolución al consolidar la posibilidad de ejercitar el desahucio por precario entre coherederos, doctrina reiterada posteriormente por las SSTS 74/2014, de 14 de febrero, y 178/2021, de 29 de marzo.¹⁰³ En el mismo sentido, las SSTS 691/2020, de 21 de diciembre, y 502/2021, de 7 de julio, reiteraron que el precario no se limita a situaciones de mera tolerancia inicial, sino que abarca también el disfrute posesorio de quien carece de título o cuyo título es ineficaz para enervar el del propietario demandante.¹⁰⁴ Esta doctrina fue confirmada de nuevo por la STS 605/2022, de 16 de septiembre, que además precisó los límites del juicio verbal de precario en relación con títulos posesorios invocados por el demandado derivados de la legislación arrendaticia.¹⁰⁵

b) La prevalencia del derecho de propiedad

El Alto Tribunal ha reiterado de forma constante que el ordenamiento jurídico no puede tolerar que la ocupación ilegítima opere como mecanismo de facto de acceso a la vivienda. La protección del derecho de propiedad consagrada en el artículo 33 CE exige que cualquier limitación o privación del mismo se articule a través de los cauces legalmente establecidos, sin que la mera ocupación de hecho pueda generar título alguno ni enervar las acciones del propietario.¹⁰⁶ En materia de desahucio, el Tribunal Supremo ha establecido que la carga de la prueba de la existencia de un título que legitime la ocupación corresponde al demandado, de modo que la mera acreditación de la posesión material no es suficiente para desvirtuar la acción del propietario. Así lo declaró como doctrina jurisprudencial la STS 415/2012, de 29 de junio, al señalar que la situación posesoria, incluso consentida por el titular, puede responder a una relación de precario si el demandado no acredita la existencia de una contraprestación que justifique la calificación arrendaticia que pretende invocar.¹⁰⁷

¹⁰³ STS (Sala Primera, Pleno) núm. 547/2010, de 16 de septiembre; STS núm. 74/2014, de 14 de febrero; STS núm. 178/2021, de 29 de marzo.

¹⁰⁴ STS (Sala Primera) núm. 691/2020, de 21 de diciembre (Rec. 962/2020. Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile); STS (Sala Primera) núm. 502/2021, de 7 de julio.

¹⁰⁵ STS (Sala Primera) núm. 605/2022, de 16 de septiembre.

¹⁰⁶ STC 37/1987, de 26 de marzo (RTC 1987/37), FJ 2.º

¹⁰⁷ STS (Sala Primera) núm. 415/2012, de 29 de junio (Rec. 1226/2009. Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller).

c) La irrelevancia de la vulnerabilidad como título de permanencia

Una de las cuestiones más debatidas ha sido la de si la situación de vulnerabilidad social del ocupante puede actuar como obstáculo a la recuperación de la posesión por el propietario. El Tribunal Supremo ha sido claro al respecto: la vulnerabilidad no opera como título legitimador de la ocupación ni como causa de oposición válida en el juicio de precario. La STS 502/2021, de 7 de julio, abordó específicamente si la suspensión del lanzamiento acordada en una ejecución hipotecaria por razón de vulnerabilidad era oponible al nuevo adquirente del inmueble en un posterior juicio de precario, concluyendo que, una vez extinguida dicha suspensión, no confería título alguno al ocupante frente al nuevo propietario de buena fe.¹⁰⁸ El Tribunal subrayó, no obstante, que ello no impedía al ocupante ejercitar las acciones que pudieran corresponderle frente al acreedor hipotecario en caso de actuación fraudulenta.¹⁰⁹

d) Los límites del juicio verbal de precario como cauce procesal

La Sala Primera ha precisado también los contornos procesales del desahucio por precario, delimitando qué cuestiones pueden plantearse dentro de este procedimiento sumario y cuáles deben reservarse al juicio ordinario. En este sentido, ha establecido que el juicio de precario no es el cauce adecuado para resolver controversias complejas sobre la existencia o vigencia de un título posesorio que exijan un debate probatorio amplio, el cual debe dilucidarse en el procedimiento ordinario correspondiente, sin perjuicio de que la decisión adoptada en precario no produzca efectos de cosa juzgada sobre la cuestión dominical de fondo.¹¹⁰

6.2. Pronunciamientos del Tribunal Constitucional

La doctrina del Tribunal Constitucional en materia de ocupación ilegal de inmuebles se articula en torno a tres grandes líneas: la delimitación del contenido esencial del derecho de propiedad y su función social, la posición del derecho a la vivienda como principio rector y no como derecho subjetivo perfecto, y el control de constitucionalidad de las reformas procesales orientadas a combatir la ocupación ilegal.

¹⁰⁸ STS (Sala Primera) núm. 502/2021, de 7 de julio.

¹⁰⁹ BLÁZQUEZ MARTÍN, R., *op. cit.*

¹¹⁰ STS (Sala Primera) núm. 605/2022, de 16 de septiembre;

a) La función social de la propiedad como elemento configurador del derecho

El punto de partida de la doctrina constitucional es la célebre STC 37/1987, de 26 de marzo, dictada con ocasión del recurso de inconstitucionalidad contra la Ley de Reforma Agraria andaluza. En ella, el Tribunal estableció que la función social de la propiedad no constituye un mero límite externo al derecho, sino un elemento integrante de su propio contenido esencial. La utilidad individual y la función social definen de manera conjunta e inescindible el contenido del derecho de propiedad, de modo que el legislador puede modular las facultades dominicales en atención a los intereses de la comunidad, siempre que respete el contenido mínimo reconocible del derecho.¹¹¹

Esta doctrina fue confirmada y desarrollada por la STC 89/1994, de 17 de marzo, que precisó que la función social puede materializarse tanto en limitaciones negativas del contenido del derecho —privando al propietario de ciertas facultades— como en la imposición de deberes positivos de actuación, siempre dentro del respeto al contenido esencial garantizado por el artículo 33.1 CE.¹¹² Posteriormente, la STC 204/2004, de 18 de noviembre, reiteró que la fijación del contenido esencial de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a este subyacen, sino que debe incluir necesariamente la referencia a la función social.¹¹³

Esta línea jurisprudencial tiene una consecuencia directa en materia de ocupación: si la función social es parte integrante del derecho de propiedad, las limitaciones que el legislador imponga al propietario en aras del interés general —como la suspensión de lanzamientos en casos de vulnerabilidad— no vulneran per se el artículo 33 CE, siempre que no priven al titular de las facultades esenciales que hacen reconocible el derecho como tal.

¹¹¹ STC 37/1987, de 26 de marzo (RTC 1987\37), FJ 2.º.

¹¹² STC 89/1994, de 17 de marzo (RTC 1994\89), FJ 4.º.

¹¹³ STC 204/2004, de 18 de noviembre (RTC 2004\204), FJ 5.º.

b) El derecho a la vivienda como principio rector: su incidencia en los procedimientos de desahucio

El artículo 47 CE proclama el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.¹¹⁴ El Tribunal Constitucional ha precisado reiteradamente que este precepto, ubicado entre los principios rectores de la política social y económica del Capítulo III del Título I, no atribuye a sus titulares un derecho subjetivo directamente invocable ante los tribunales, sino que vincula a los poderes públicos en el plano de la política legislativa y de la actuación administrativa.¹¹⁵

Esta configuración del artículo 47 CE tiene una consecuencia procesal decisiva: la situación de necesidad habitacional del ocupante no puede erigirse, por sí sola, en título que justifique la permanencia en el inmueble ajeno ni en causa de oposición eficaz frente a la acción del propietario. El Tribunal Constitucional lo confirmó expresamente en la STC 32/2019, de 28 de febrero, al declarar que la ocupación no consentida ni tolerada no es título de acceso a la posesión de una vivienda, ni encuentra amparo en el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada del artículo 47 CE.¹¹⁶

c) La STC 32/2019, de 28 de febrero: constitucionalidad de la Ley 5/2018

La resolución constitucional de mayor relevancia directa en materia de ocupación ilegal es sin duda la anteriormente citada STC 32/2019, de 28 de febrero, dictada en el recurso de inconstitucionalidad promovido por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos contra la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la LEC en relación con la ocupación ilegal de viviendas.¹¹⁷

Los recurrentes alegaban que la ley vulneraba el derecho a la inviolabilidad del domicilio (art. 18.2 CE), el derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) y el derecho a una vivienda digna (art. 47 CE), al permitir la ejecución de lanzamientos forzosos sin alternativa habitacional y sin que los órganos judiciales pudieran valorar las circunstancias concretas de los ocupantes. El Tribunal Constitucional desestimó

¹¹⁴ Constitución Española de 1978, art. 47.

¹¹⁵ PISARELLO, G., "El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales", *Revista catalana de dret públic*, n.º 38, 2009, pp. 1-42;

¹¹⁶ STC 32/2019, de 28 de febrero (RTC 2019\32), FJ 6.º.

¹¹⁷ Recurso de inconstitucionalidad núm. 4703-2018. BOE núm. 77, de 30 de marzo de 2019.

íntegramente el recurso, sentando una doctrina de enorme trascendencia práctica en varios planos:

En primer lugar, declaró que la cognición limitada del proceso sumario creado por la Ley 5/2018 no genera indefensión material, puesto que el demandado puede oponerse eficazmente acreditando que dispone de título suficiente que justifique su situación posesoria, o que el título del demandante no es bastante para fundar su derecho a poseer.⁷ En segundo lugar, afirmó que el derecho a elegir residencia no es un derecho absoluto que habilite a ocupar cualquier vivienda, ya que para habitar lícitamente un inmueble es preciso disponer de un derecho que habilite para tal uso.

En tercer lugar, y de forma concluyente, declaró que la regulación impugnada no puede considerarse lesiva del derecho a una vivienda digna y adecuada del artículo 47 CE, teniendo en cuenta que el legislador dispone de un amplio margen de apreciación para adoptar disposiciones en materia social y económica, y que la respuesta a la exclusión habitacional corresponde a la política pública de vivienda, no a la tolerancia de situaciones de ocupación ilegítima.

6.3. Conclusiones extraídas de la jurisprudencia

El análisis de la doctrina emanada del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional permite extraer una valoración de conjunto coherente y reveladora sobre el tratamiento jurídico de la ocupación ilegal de inmuebles en el ordenamiento español.

Ambos tribunales han confluído, desde perspectivas distintas pero complementarias, en una misma conclusión de fondo: la ocupación ilegítima de un bien inmueble no puede constituir, por sí sola, un mecanismo válido de acceso o mantenimiento de la posesión, con independencia de la situación personal o económica del ocupante. Esta afirmación, que puede parecer evidente desde una perspectiva estrictamente formal, ha tenido que ser reafirmada de forma reiterada precisamente porque la realidad social de la ocupación ilegal ha ejercido una presión constante sobre el sistema jurídico para que aceptara soluciones de hecho como sustitutivos de los cauces legalmente previstos.

El Tribunal Supremo ha cumplido en este proceso una función esencialmente clarificadora y adaptadora. A través de la ampliación progresiva del concepto de precario, ha dotado al propietario de un instrumento procesal ágil y eficaz para recuperar la posesión, evitando que las lagunas conceptuales del ordenamiento se convirtieran en obstáculos a la tutela de un derecho constitucionalmente garantizado. Al mismo tiempo, ha precisado con rigor los límites de ese instrumento, preservando las garantías procesales del demandado y reservando al juicio ordinario las controversias que excedan del ámbito cognitivo del procedimiento sumario.

El Tribunal Constitucional, por su parte, ha aportado el necesario anclaje constitucional a esta doctrina. Al declarar la constitucionalidad de la Ley 5/2018 y confirmar que el derecho a una vivienda digna del artículo 47 CE no ampara la ocupación ilegítima, el Alto Tribunal ha despejado las dudas que la dimensión social del problema había generado en torno a la compatibilidad de una tutela procesal ágil del propietario con los valores constitucionales del Estado social. La función social de la propiedad, lejos de legitimar la ocupación de hecho, opera únicamente como habilitación al legislador para imponer limitaciones proporcionadas al derecho dominical a través de los cauces normativos correspondientes.

De la doctrina conjunta de ambos tribunales se desprende, en definitiva, que el sistema jurídico español ofrece instrumentos suficientes para la protección del propietario frente a la ocupación ilegal, pero que la eficacia real de esa protección depende en última instancia de la agilidad del proceso y de la coordinación entre la respuesta judicial y las políticas públicas de vivienda. La tutela jurídica del propietario y la atención a la vulnerabilidad social no son objetivos irreconciliables, pero su articulación corresponde al legislador y a la Administración, no a una reinterpretación judicial que vacíe de contenido el derecho de propiedad.

7. Dificultades en la aplicación práctica

La ocupación ilegal de inmuebles plantea una serie de conflictos jurídicos y problemas prácticos que evidencian la complejidad del fenómeno y las tensiones existentes entre distintos derechos e intereses constitucionalmente protegidos. Más allá de la regulación normativa, la realidad demuestra que la aplicación del Derecho en estos supuestos exige una constante labor de ponderación por parte de los tribunales y de las Administraciones Públicas.

Estos conflictos se manifiestan especialmente en la colisión entre el derecho de propiedad y otros derechos fundamentales o principios rectores, como el derecho a la vivienda, así como en la gestión de situaciones de vulnerabilidad social. Asimismo, la actuación de las Administraciones Públicas adquiere un papel relevante, tanto en la prevención del fenómeno como en la ejecución de las resoluciones judiciales.

7.1. Conflictos con otros derechos fundamentales

La ocupación ilegal no plantea únicamente un problema patrimonial. En determinados supuestos genera una colisión entre el derecho de propiedad del titular, reconocido en el artículo 33 de la Constitución Española, y otros derechos de mayor rango constitucional, como la inviolabilidad del domicilio o la intimidad personal y familiar del artículo 18 CE.

118

El derecho de propiedad no tiene la consideración de derecho fundamental en sentido estricto, pero su tutela es esencial para la seguridad jurídica. El Tribunal Constitucional ha precisado que la función social que lo delimita no puede utilizarse para vaciar su contenido ni para hacer su ejercicio irrazonable.¹¹⁹ El propietario tiene derecho a una protección real y efectiva, no meramente declarativa.

El conflicto se agudiza cuando la ocupación se prolonga en el tiempo y los ocupantes alegan haber constituido un domicilio efectivo en el inmueble. En esos casos los tribunales deben valorar si concurre la protección reforzada del artículo 18.2 CE, lo que

¹¹⁸ Constitución Española. (1978). Artículos 18 y 33. *Boletín Oficial del Estado*, 311, de 29 de diciembre de 1978.

¹¹⁹ Tribunal Constitucional. (1987, 26 de marzo). *Sentencia 37/1987*, FJ 2.º. ECLI:ES:TC:1987:37; Tribunal Constitucional. (2019). *Sentencia 116/2019*. ECLI:ES:TC:2019:116.

añade complejidad a la resolución del conflicto. La jurisprudencia ha establecido, con carácter general, que dicha protección no ampara ocupaciones ilegítimas desde su origen.

¹²⁰ Sin embargo, la frontera no siempre es nítida en la práctica.

A esto se suma la dimensión de la tutela judicial efectiva. Cuando el sistema tarda demasiado en responder, el conflicto deja de ser una cuestión abstracta de ponderación de derechos y se convierte en una lesión continuada para el propietario, que sigue sin recuperar su inmueble pese a tener razón jurídica. ¹²¹

7.2. El derecho a disfrutar de una vivienda digna

El artículo 47 de la Constitución Española reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada, y dirige a los poderes públicos un mandato de actuación en esa dirección. Su encaje constitucional, sin embargo, lo sitúa entre los principios rectores de la política social y económica, no entre los derechos fundamentales de eficacia directa frente a terceros. ¹²² Esto tiene una consecuencia jurídica clara: no puede invocarse para legitimar la ocupación de un inmueble ajeno.

El Tribunal Constitucional y la propia Ley 5/2018 han sido explícitos al respecto. La existencia de un problema social grave en materia de vivienda no convierte en jurídicamente amparable la privación posesoria que sufre el propietario, ni la ocupación no consentida constituye un título válido de acceso a la posesión. ¹²³

No obstante, en la práctica este derecho aparece con frecuencia en los procedimientos de desalojo, especialmente cuando concurren situaciones de necesidad habitacional. Los tribunales incorporan entonces elementos de ponderación en sus resoluciones, lo que introduce una complejidad adicional sin alterar el régimen jurídico de la propiedad. ¹²⁴

¹²⁰ Tribunal Constitucional. (1984, 2 de febrero). *Sentencia 22/1984*. ECLI:ES:TC:1984:22.

¹²¹ Constitución Española. (1978). Artículo 24; Cuenca Casas, M. (2025). *La tutela del propietario frente a la ocupación ilegal de inmuebles*. Thomson Reuters Aranzadi.

¹²² Constitución Española. (1978). Artículo 47. *Boletín Oficial del Estado*, 311, de 29 de diciembre de 1978.

¹²³ Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. *Boletín Oficial del Estado*, 143, de 13 de junio de 2018, preámbulo; Tribunal Constitucional. (2019). *Sentencia 32/2019*. ECLI:ES:TC:2019:32.

¹²⁴ Pisarello, G. (2013). *El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales*. Revista Catalana de Dret Públic.

El trasfondo del problema es estructural. Cuando las políticas públicas de vivienda no ofrecen respuestas suficientes, la presión no desaparece sino que se traslada al conflicto judicial, recayendo sobre propietarios particulares una carga que no les corresponde asumir. El artículo 47 CE corre entonces el riesgo de quedarse en un plano meramente programático, mientras el artículo 33 CE pierde eficacia real en los casos en que la recuperación del inmueble se prolonga en el tiempo.¹²⁵

La tensión descrita no ha encontrado solución satisfactoria en las reformas legislativas aprobadas hasta la fecha. La Ley por el Derecho a la Vivienda de 2023¹²⁶ ha intentado abordar el problema desde una perspectiva estructural, pero su apuesta por ampliar las obligaciones de los grandes tenedores y reforzar las limitaciones al mercado del alquiler no resuelve el problema de fondo: la insuficiencia crónica del parque de vivienda social en España, que se sitúa muy por debajo de la media europea y que constituye la causa última de que el conflicto entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda se manifieste con tanta intensidad en sede judicial.

El principal problema del sistema actual reside en que el artículo 47 CE se invoca con frecuencia en sede judicial como si fuera un derecho subjetivo oponible al propietario, cuando en realidad es un mandato dirigido exclusivamente a los poderes públicos. Esta confusión genera una situación injusta: el propietario particular —con frecuencia una persona física que depende económicamente del inmueble— acaba soportando las consecuencias de una política pública de vivienda deficiente que no es de su responsabilidad. Mientras el Estado no desarrolle un parque de vivienda social suficiente, seguirá siendo el propietario quien pague, en tiempo y en patrimonio, el coste de una carencia que corresponde asumir a la Administración.¹²⁷

Desde esta perspectiva, una reforma coherente del sistema exigiría deslindar con mayor claridad los planos en que opera cada derecho: el artículo 33 CE debe garantizar al propietario una tutela judicial ágil y efectiva, sin que la vulnerabilidad del ocupante pueda convertirse en un obstáculo indefinido a la recuperación de la posesión; y el artículo 47

¹²⁵ Constitución Española. (1978). Artículos 33 y 47; Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, 124, de 25 de mayo de 2023.

¹²⁶ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda (*BOE* núm. 124, de 25 de mayo de 2023).

¹²⁷ PISARELLO, G., "El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales", *Revista catalana de dret públic*, n.º 38, 2009, pp. 1-42;

CE debe comprometer a los poderes públicos en el desarrollo de alternativas habitacionales reales, de modo que el desalojo no equivalga automáticamente al desamparo. La solución no está en debilitar la protección del propietario, sino en fortalecer la respuesta pública frente a la exclusión residencial.

7.3. Colectivos en situación de exclusión o vulnerabilidad

La vulnerabilidad social es un factor presente en muchos casos de ocupación ilegal, pero su relevancia jurídica tiene límites claros. La situación de necesidad no actúa como título que legitime la ocupación de un inmueble ajeno, aunque sí condiciona la forma en que el sistema articula su respuesta.¹²⁸

El ordenamiento ha incorporado mecanismos específicos para estas situaciones, principalmente en el ámbito procesal. La legislación prevé la intervención de los servicios sociales en determinados procedimientos de desalojo, con el fin de valorar la situación de los ocupantes y articular, en su caso, alternativas habitacionales.¹²⁹ Esta intervención responde a una finalidad legítima, pero en la práctica puede retrasar la ejecución de las resoluciones judiciales y prolongar la ocupación más allá de lo razonable.

El problema de fondo es que la protección de las personas vulnerables pierde eficacia cuando no va acompañada de una respuesta pública real. Suspender un lanzamiento sin ofrecer una alternativa habitacional no resuelve la situación de necesidad: simplemente la traslada en el tiempo, mientras el propietario sigue sin recuperar la posesión de su inmueble.¹³⁰

Por eso la vulnerabilidad no debería operar como una excepción automática que desplace la tutela del propietario. Lo que exige es una intervención pública capaz de absorber ese conflicto. Cuando esa intervención falla, la carga recae sobre el titular del inmueble, y el

¹²⁸ Cuenca Casas, M. (2025). *La tutela del propietario frente a la ocupación ilegal de inmuebles*. Thomson Reuters Aranzadi.

¹²⁹ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, 124, de 25 de mayo de 2023.

¹³⁰ Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social. (s.f.). *Estrategia Nacional Integral para Personas Sin Hogar*. Gobierno de España.

equilibrio entre protección social y seguridad jurídica se vuelve especialmente difícil de sostener.¹³¹

7.4. La intervención de los poderes públicos

La actuación de las Administraciones Públicas es un elemento central en la gestión de la ocupación ilegal, y no solo un complemento del procedimiento judicial. El artículo 47 CE dirige a los poderes públicos un mandato expreso de actuación en materia de vivienda, y cuando ese mandato no se cumple con suficiencia, la tensión entre propiedad y necesidad social acaba trasladándose a los tribunales.¹³²

En la fase preventiva, corresponde a las Administraciones desarrollar políticas de vivienda que ofrezcan alternativas habitacionales reales. La insuficiencia de esas políticas no justifica la ocupación ilegal, pero contribuye a explicar su persistencia como fenómeno social.¹³³

En la fase de ejecución, los servicios sociales desempeñan un papel relevante, especialmente cuando concurren situaciones de vulnerabilidad. Su intervención está orientada a facilitar soluciones alternativas antes del lanzamiento, pero no puede convertirse en un mecanismo de paralización indefinida de las resoluciones judiciales.¹³⁴

El problema práctico más frecuente es la falta de coordinación entre juzgados, servicios sociales y Administraciones competentes. Esa descoordinación suele aparecer cuando el conflicto ya está avanzado, y raramente va acompañada de una solución material suficiente. El resultado es que ni el ocupante vulnerable obtiene una alternativa estable ni el propietario recupera su inmueble en un plazo razonable.¹³⁵

En definitiva, la eficacia de la intervención pública determina en buena medida que la protección social no se traduzca en una desprotección prolongada del propietario, y que

¹³¹ Real Decreto-ley 2/2026; Cuenca Casas, M. (2025). *op. cit.*

¹³² Constitución Española. (1978). Artículo 47. *Boletín Oficial del Estado*, 311, de 29 de diciembre de 1978.

¹³³ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, 124, de 25 de mayo de 2023.

¹³⁴ Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social. (s.f.). *Estrategia Nacional Integral para Personas Sin Hogar*. Gobierno de España.

¹³⁵ Cuenca Casas, M. (2025). *La tutela del propietario frente a la ocupación ilegal de inmuebles*. Thomson Reuters Aranzadi.

el derecho a la vivienda no quede reducido a una proclamación constitucional sin respuesta práctica efectiva.¹³⁶

¹³⁶ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, *op. cit.*; Cuenca Casas, M. (2025). *op. cit.*

8. Reflexión crítica

El análisis del régimen jurídico de protección del propietario frente a la ocupación ilegal permite constatar que el ordenamiento español dispone de un conjunto relativamente amplio de instrumentos normativos, tanto en el ámbito civil como en el penal. Sin embargo, la mera existencia de estos mecanismos no garantiza por sí misma una protección efectiva del derecho de propiedad, especialmente cuando se confronta con la complejidad social del fenómeno de la ocupación ilegal.

Desde una perspectiva sistemática, el modelo vigente responde a una lógica reactiva más que preventiva, en la medida en que los instrumentos jurídicos se activan una vez producida la ocupación, sin que exista una estrategia normativa integral que aborde el fenómeno en su conjunto. Esta circunstancia obliga a analizar críticamente tanto la estructura del sistema como su funcionamiento real, con el fin de identificar sus principales debilidades y proponer soluciones que permitan mejorar su eficacia.

8.1. Evaluación del régimen normativo en vigor

El primer rasgo definitorio del marco normativo español en materia de ocupación ilegal es su carácter fragmentario. La regulación se encuentra dispersa entre el Código Civil, la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Código Penal y la normativa administrativa y autonómica de vivienda, sin que exista un instrumento normativo unitario que aborde el fenómeno de forma integral. Esta dispersión no es meramente formal: genera problemas reales de coherencia sistemática, obliga al operador jurídico a realizar elecciones estratégicas complejas entre distintas vías de actuación y produce resultados dispares ante supuestos materialmente similares.¹³⁷

Esta fragmentación es el resultado de una política legislativa que ha reaccionado al fenómeno de forma puntual y coyuntural, sin una visión de conjunto. El legislador ha intervenido sucesivamente —con la Ley 5/2018, con las reformas del Código Penal y con la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda— sin que ninguna de estas reformas haya

¹³⁷ RUEDA TORTUERO, Á., "Comentarios a la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas", *Revista CEFLEGAL. CEF*, núm. 210, julio 2018, pp. 5-22.

partido de un diagnóstico integral del problema ni haya establecido una articulación coherente entre los distintos instrumentos disponibles.¹³⁸

En el ámbito civil, la reforma introducida por la Ley 5/2018 constituyó un avance innegable, al dotar al propietario de un cauce procesal específico y más ágil para la recuperación de la posesión. Sin embargo, un análisis riguroso de su contenido revela limitaciones estructurales que comprometen su eficacia real. La más relevante es la restricción del ámbito subjetivo de aplicación. La exclusión de las personas jurídicas privadas con ánimo de lucro del procedimiento privilegiado del artículo 250.1.4.º LEC carece de una justificación material convincente. El bien jurídico protegido —el derecho de propiedad y la posesión legítima— no varía en función de la naturaleza jurídica del titular, y sin embargo el ordenamiento ofrece una tutela procesal diferenciada según si el propietario es una persona física o una sociedad mercantil. Esta asimetría no solo es cuestionable desde el principio de igualdad ante la ley, sino que resulta fácilmente eludible, lo que pone en duda su eficacia como política legislativa.¹³⁹

La segunda limitación relevante del marco civil es la que afecta a la fase de ejecución. La previsión del artículo 441.1 bis LEC, que permite ordenar el lanzamiento inmediato cuando el ocupante no acredita título en el plazo de cinco días, ha encontrado en la práctica importantes obstáculos. La intervención de los servicios sociales ha operado con frecuencia como un mecanismo de dilación más que de coordinación efectiva, en la medida en que el plazo de siete días establecido para que dichos servicios adopten medidas de protección resulta manifiestamente insuficiente, dada la sobrecarga estructural de los servicios sociales municipales. El resultado es que el lanzamiento se demora, pero sin que esa demora vaya acompañada de una alternativa habitacional real para el ocupante desalojado.¹⁴⁰

¹³⁸ BASTANTE GRANELL, V., "Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupa» y «ocupado»", *Revista de Derecho Civil*, vol. V, n.º 3, 2018.

¹³⁹ RUEDA TORTUERO, Á., *op. cit.*; y CUENA CASAS, M. y FINEZ RATÓN, J.M., "La ocupación ilegal de inmuebles: un necesario enfoque global", *Cuadernos de Derecho Transnacional*, vol. 15, n.º 2, octubre 2023, pp. 293-336.

¹⁴⁰ FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, T.R., "Reflexiones sobre la ocupación ilegal de viviendas y sus remedios jurídicos", *Revista de Administración Pública*, n.º 210, 2019, pp. 13-38.

En el ámbito penal, la configuración del delito de usurpación pacífica del artículo 245.2 CP presenta una eficacia disuasoria muy limitada. La pena de multa de tres a seis meses resulta manifiestamente desproporcionada en relación con la gravedad de la conducta — especialmente cuando se trata de ocupaciones organizadas con finalidad lucrativa— y carece de un efecto preventivo real cuando el ocupante carece de patrimonio o cuando la ocupación responde a una estrategia deliberada.¹⁴¹ A ello se añade que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha interpretado el tipo con criterios restrictivos, exigiendo la concurrencia de una vocación de permanencia y de un riesgo relevante para la posesión del sujeto pasivo. Como declaró la STS (Sala 2.ª) núm. 800/2014, de 12 de noviembre, las ocupaciones ocasionales o esporádicas, sin vocación de permanencia o de escasa intensidad, quedan fuera del ámbito de aplicación del tipo.¹⁴² Esta interpretación, coherente con el principio de intervención mínima del Derecho penal, genera una zona gris en la que determinadas conductas perturbadoras del derecho de propiedad no encuentran respuesta adecuada ni en la vía penal ni en la civil.

Uno de los déficits más relevantes del sistema vigente es, en definitiva, la ausencia de un mecanismo de coordinación eficaz entre la vía civil y la vía penal. En la práctica, el propietario se enfrenta a la necesidad de elegir entre ambas vías sin que el ordenamiento le ofrezca criterios claros para esa elección, y sin que exista un cauce que permita aprovechar las ventajas de cada una. La denuncia penal puede suspender o condicionar el procedimiento civil, generando situaciones de bloqueo que benefician al ocupante y perjudican al propietario legítimo.¹⁴³ Esta falta de coordinación es especialmente grave en los supuestos de ocupación organizada, donde la complejidad de la situación exigiría una respuesta integral que el sistema actual no está en condiciones de ofrecer.

En definitiva, el marco normativo vigente presenta una base conceptual sólida, pero adolece de una falta de coherencia estructural y de una insuficiente adaptación a la realidad práctica del fenómeno que pretende regular.

¹⁴¹ CUENA CASAS, M. y FÍNEZ RATÓN, J.M., "La ocupación ilegal de inmuebles: un necesario enfoque global", *Cuadernos de Derecho Transnacional*, vol. 15, n.º 2, octubre 2023, pp. 293-336.

¹⁴² STS (Sala 2.ª) núm. 800/2014, de 12 de noviembre (ECLI:ES:TS:2014:5169)

¹⁴³ CUENA CASAS, M. y FÍNEZ RATÓN, J.M., "La ocupación ilegal de inmuebles: un necesario enfoque global", *Cuadernos de Derecho Transnacional*, vol. 15, n.º 2, octubre 2023, pp. 293-336.

8.2. Efectividad de los mecanismos de protección del propietario

El análisis de la eficacia real de los mecanismos de protección revela una diferencia significativa entre la previsión normativa y su aplicación práctica. En términos formales, el ordenamiento permite al propietario recuperar la posesión de su inmueble a través de distintas vías. Sin embargo, en la práctica, este proceso puede resultar lento, complejo e incierto.

En el ámbito civil, el desahucio por precario y los procedimientos sumarios han demostrado ser instrumentos relativamente eficaces, especialmente tras las reformas introducidas en los últimos años. No obstante, su eficacia se ve condicionada por factores estructurales, como la carga de trabajo de los órganos judiciales, la duración de los procedimientos y las dificultades en la ejecución de las resoluciones.

La fase de ejecución constituye, en muchos casos, el principal obstáculo para la efectividad del sistema. La intervención de los servicios sociales, la necesidad de garantizar determinadas garantías procedimentales y la existencia de situaciones de vulnerabilidad pueden retrasar significativamente el lanzamiento de los ocupantes.

En el ámbito penal, la eficacia de los mecanismos es aún más limitada en los supuestos de ocupación pacífica. La imposición de penas de multa carece, en muchos casos, de un efecto disuasorio real, especialmente cuando se trata de ocupaciones organizadas o de carácter reiterado.

Por otro lado, la falta de uniformidad en los criterios judiciales contribuye a generar inseguridad jurídica. La distinta interpretación de conceptos como el precario, la morada o la situación de vulnerabilidad puede dar lugar a resoluciones dispares ante supuestos similares, lo que dificulta la previsibilidad del sistema.

En conjunto, puede afirmarse que el sistema jurídico permite formalmente la protección del derecho de propiedad, pero su eficacia real se encuentra limitada por factores procesales, organizativos y sociales que condicionan su aplicación.

8.3. Propuestas de reforma

El análisis del marco normativo vigente y de su aplicación práctica permite identificar un conjunto de reformas que resultarían necesarias para mejorar la eficacia del sistema de protección del propietario frente a la ocupación ilegal. Estas propuestas se articulan en torno a tres planos: el normativo, el procesal y el estructural.

En el plano normativo, la principal reforma pendiente es la superación del carácter fragmentario del sistema. La dispersión regulatoria entre el Código Civil, la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Código Penal y la normativa de vivienda genera problemas de coherencia que dificultan la aplicación práctica del Derecho. Resultaría conveniente avanzar hacia una regulación más sistemática que establezca con claridad los cauces disponibles, los criterios de elección entre ellos y los mecanismos de coordinación entre la vía civil y la penal, reduciendo la incertidumbre que actualmente soporta el propietario.

144

En el mismo plano normativo, debería revisarse el ámbito subjetivo de aplicación de los procedimientos introducidos por la Ley 5/2018. La exclusión de las personas jurídicas privadas con ánimo de lucro del procedimiento privilegiado del artículo 250.1.4.º LEC carece de justificación material suficiente y genera una desigualdad en la tutela del derecho de propiedad que el legislador debería corregir. El criterio determinante para acceder a una tutela procesal ágil debería ser la ilegalidad de la ocupación, no la naturaleza jurídica del titular del inmueble.¹⁴⁵

En el ámbito penal, una eventual reforma del delito de usurpación del artículo 245.2 CP debería orientarse en dos direcciones. Por un lado, resultaría justificada la introducción de agravantes específicas para los supuestos de ocupación organizada o con finalidad lucrativa, que presentan una mayor gravedad y un mayor desvalor de la conducta que la ocupación por necesidad habitacional. Por otro lado, debería reforzarse la eficacia de las medidas cautelares de desalojo en sede penal, que en la actualidad presentan una

¹⁴⁴ CUENA CASAS, M. "La ocupación ilegal de inmuebles: un necesario enfoque global", *Cuadernos de Derecho Transnacional*, vol. 15, n.º 2, octubre 2023, pp. 293-336.

¹⁴⁵ RUEDA TORTUERO, Á., "Comentarios a la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas", *Revista CEFLEGAL. CEF*, núm. 210, julio 2018, pp. 5-22.

aplicación desigual e insuficiente.¹⁴⁶ En todo caso, cualquier reforma penal debería respetar escrupulosamente el principio de proporcionalidad y mantener la distinción entre la ocupación organizada y la ocupación motivada por una situación de exclusión residencial genuina, que merece un tratamiento diferenciado.¹⁴⁷

En el plano procesal, el principal déficit que debe abordarse es el de la fase de ejecución. La introducción de plazos más estrictos para la ejecución de los lanzamientos, la mejora de los mecanismos de coordinación entre los órganos judiciales y las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, y el establecimiento de un sistema de intervención social anticipada —activado desde el momento de la notificación de la demanda y no en el momento del lanzamiento— contribuirían a reducir las dilaciones que actualmente comprometen la eficacia del sistema.

Finalmente, en el plano estructural, ninguna reforma jurídica será verdaderamente eficaz si no va acompañada del desarrollo de políticas públicas de vivienda que ofrezcan alternativas habitacionales reales a quienes se encuentran en situación de exclusión residencial. La ocupación ilegal responde en gran medida a factores sociales y económicos que el Derecho no puede resolver por sí solo. Mientras no exista un parque de vivienda social suficiente, la presión sobre el sistema judicial continuará siendo excesiva y la protección del propietario seguirá produciéndose a costa del desamparo del ocupante desalojado, sin que ninguna de las dos partes obtenga una solución verdaderamente satisfactoria.¹⁴⁸

8.4. Valoración personal

Desde una perspectiva personal, el análisis realizado permite concluir que el problema de la ocupación ilegal en España no deriva tanto de una falta de instrumentos jurídicos, sino de una disfunción entre la norma y su aplicación práctica.

¹⁴⁶ GÓRRIZ ROYO, E., "Delito de ocupación pacífica de inmuebles (art. 245.2 CP). Una crítica a las últimas proposiciones de ley de reforma", *Revista de Derecho Penal y Criminología*, UNED, n.º 26, 2021, pp. 13-72.

¹⁴⁷ Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas. BOE núm. 142, de 12 de junio de 2018. Exposición de motivos.

¹⁴⁸ CUENA CASAS, M., *op. cit.*

El derecho de propiedad se encuentra adecuadamente reconocido y protegido en el plano normativo, pero su efectividad se ve limitada por la complejidad del sistema y por la intervención de factores ajenos al ámbito estrictamente jurídico. Esta situación genera una brecha entre la protección formal del derecho y su ejercicio real.

En este contexto, resulta necesario adoptar un enfoque más pragmático, orientado a garantizar la efectividad de los mecanismos existentes, más que a introducir nuevas figuras jurídicas. La mejora del sistema pasa, en gran medida, por optimizar los procedimientos, reforzar la ejecución de las resoluciones y mejorar la coordinación institucional.

Asimismo, debe evitarse trasladar al propietario la carga de resolver problemas sociales estructurales, como el acceso a la vivienda. La función social de la propiedad no puede interpretarse en términos que vacíen de contenido el derecho del titular, ni justificar situaciones de ocupación ilegal.

En definitiva, el equilibrio entre la protección del derecho de propiedad y la atención a las necesidades sociales constituye uno de los principales retos del ordenamiento jurídico en esta materia. La solución exige una respuesta integral que combine instrumentos jurídicos eficaces con políticas públicas adecuadas, evitando enfoques simplistas que no abordan la complejidad del fenómeno.

9. Conclusión

El análisis desarrollado a lo largo del presente trabajo permite afirmar que la ocupación ilegal de inmuebles constituye un fenómeno complejo que trasciende el ámbito estrictamente jurídico, al situarse en la intersección entre el derecho de propiedad, la realidad social y las políticas públicas en materia de vivienda. Esta complejidad se refleja en la diversidad de instrumentos normativos existentes y en la necesidad de articular respuestas que concilien intereses potencialmente contrapuestos.

Desde el punto de vista jurídico, el ordenamiento español reconoce y protege de forma clara el derecho de propiedad, tanto a nivel constitucional como a través de su desarrollo en la legislación civil y penal. Asimismo, existen mecanismos específicos destinados a la defensa de este derecho frente a perturbaciones ilegítimas, como la acción reivindicatoria, el desahucio por precario o los procedimientos sumarios de tutela posesoria, así como la tipificación penal de determinadas conductas de ocupación.

No obstante, el estudio realizado pone de manifiesto que la eficacia real de estos mecanismos no siempre resulta satisfactoria. La duración de los procedimientos, las dificultades en la ejecución de las resoluciones judiciales y la falta de uniformidad en la aplicación de los criterios jurisprudenciales generan una brecha entre la protección formal del derecho de propiedad y su efectividad práctica. Esta circunstancia contribuye a una percepción de inseguridad jurídica que afecta tanto a los propietarios como al conjunto del sistema.

Por otra parte, la ocupación ilegal plantea conflictos relevantes con otros derechos e intereses, especialmente con el derecho a la vivienda y con la existencia de situaciones de vulnerabilidad social. Sin embargo, el análisis constitucional permite concluir que el derecho a la vivienda, en su configuración actual, no puede operar como fundamento jurídico para legitimar la ocupación de inmuebles ajenos, al tratarse de un principio rector cuya efectividad depende de la actuación de los poderes públicos.

En este sentido, resulta necesario evitar enfoques que desplacen hacia los particulares la responsabilidad de dar respuesta a problemas estructurales que corresponden al ámbito de las políticas públicas. La función social de la propiedad no puede interpretarse en

términos que vacíen de contenido el derecho del titular, ni justificar situaciones de ocupación ilegal al margen del ordenamiento jurídico.

Desde una perspectiva crítica, el sistema vigente presenta una base normativa suficiente, pero adolece de problemas de coordinación, dispersión normativa y limitaciones en su aplicación práctica. Por ello, las propuestas de mejora deben orientarse no solo a eventuales reformas legislativas, sino también a la optimización de los mecanismos procesales, el refuerzo de la fase de ejecución y la mejora de la coordinación entre los distintos operadores jurídicos y administrativos.

En definitiva, la protección del propietario frente a la ocupación ilegal exige una respuesta integral que combine la eficacia de los instrumentos jurídicos con el desarrollo de políticas públicas adecuadas en materia de vivienda. Solo a través de este enfoque equilibrado será posible garantizar, de forma simultánea, la protección del derecho de propiedad y la atención a las realidades sociales que subyacen en este fenómeno.

BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN CONSULTADAS

1. Legislación

- Constitución Española, de 27 de diciembre de 1978 (BOE núm. 311, de 29 de diciembre de 1978).
- Código Civil, aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889 (Gaceta de Madrid núm. 206, de 25 de julio de 1889).
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8 de enero de 2000).
- Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal (BOE núm. 281, de 24 de noviembre de 1995).
- Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas (BOE núm. 142, de 12 de junio de 2018).
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE núm. 124, de 25 de mayo de 2023).
- 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 de 2015).
- Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (BOE núm. 3, de 3 de enero de 2025).

2. Jurisprudencia

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante (Sección 6.^a) núm. 369/2010, de 22 de noviembre.
- Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 11/1981, de 8 de abril (ECLI:ES:TC:1981:11).
- Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 22/1984, de 17 de febrero (ECLI:ES:TC:1984:22).

- Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 37/1987, de 26 de marzo (ECLI:ES:TC:1987:37).
- Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 152/1988, de 20 de julio (ECLI:ES:TC:1988:152).
- Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 32/2019, de 28 de febrero (ECLI:ES:TC:2019:32).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 525/2002, de 23 de mayo.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 945/2006, de 10 de octubre.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 10 de julio de 2007.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, Pleno) núm. 547/2010, de 16 de septiembre (ECLI:ES:TS:2010:4703).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 16 de diciembre de 2014.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 1004/2005, de 15 de diciembre.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 134/2017, de 28 de febrero.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Segunda) núm. 577/2015, de 30 de septiembre.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Segunda) núm. 800/2014, de 12 de noviembre (ECLI:ES:TS:2014:4759).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Segunda) núm. 373/2023, de 18 de mayo (ECLI:ES:TS:2023:2154).
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Segunda) núm. 954/2022, de 13 de diciembre.

3. Doctrina

- Bastante Granell, V. (2018). «Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos “ocupa” y “ocupado”». *Revista de Derecho Civil*, vol. V, núm. 3.

- Cuenca Casas, M. (2025). «El problema de la ocupación ilegal en España». En M. Cuenca Casas y J. C. Tejedor Bielsa (Dirs.), *Tratado de derecho de la vivienda* (pp. 1321-1341). Boletín Oficial del Estado.
- Cuenca Casas, M. y Fínez Ratón, J. M. (2023). «La ocupación ilegal de inmuebles: un necesario enfoque global». *Cuadernos de Derecho Transnacional*, 15(2), 293-336.
- García de Enterría, E. y Fernández, T.-R. (2022). *Curso de Derecho Administrativo* (Vol. II). Civitas-Thomson Reuters.
- Gonzales Barrón, G. H. (2013). «Acción reivindicatoria y desalojo por precario». *Derecho y Cambio Social*, 10(34).
- Medrano Aranguren, A. (2016). «Acción declarativa de dominio, acción reivindicatoria y desahucio por precario». *Revista CEFLEGAL*, núm. 186.
- Rueda Tortuero, Á. (2018). «Comentarios a la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas». *Revista CEFLEGAL*, núm. 210, pp. 5-22.
- Schumann Barragán, G. (2018). «El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018». *Diario La Ley*, núm. 9264.
- Vegas Torres, J. (2025). «Remedios civiles frente a la ocupación de inmuebles (II): el juicio verbal para la efectividad de derechos reales inscritos». En M. Cuenca Casas y J. C. Tejedor Bielsa (Dirs.), *Tratado de derecho de la vivienda*. Boletín Oficial del Estado.
- Blázquez Martín, R. (2023). «El ámbito del desahucio por precario y de los procesos de tutela sumaria de la posesión en la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo». *Diario La Ley*, núm. 10275.
- Tomás, R. M. M., Casas Vallès, R. y Martínez Castro, C. (2020). «STC 32/2019, de 28 de febrero. Ocupación ilegal de viviendas». *Anuario de Derecho Civil*, 73(4), 1776-1781.

4. Recursos electrónicos

- Banco de España. (2020). *El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019*. Documentos Ocasionales n.º 2043.

- Fiscalía General del Estado. (2020). *Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles* (BOE núm. 253, de 23 de septiembre de 2020).
- Fiscalía General del Estado. (2025). *Circular 1/2025, de 26 de junio, sobre los delitos de usurpación y allanamiento de morada y el instituto de la conformidad en el procedimiento ante el Tribunal del Jurado* (BOE núm. 204, de 25 de agosto de 2025).
- Secretaría de Estado de Seguridad. (2020). *Instrucción 6/2020, de 17 de septiembre, por la que se establece el protocolo de actuación de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado ante la ocupación ilegal de inmuebles*.
- Servicio de Especialistas en Administración de la Garantía (SEAG). *Glosario jurídico: ocupación ilegal*. Disponible en: <https://www.seag.es/glosario/ocupacion-ilegal/>