



FACULTAD DE DERECHO

**EL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO, SU
PROBLEMÁTICA PROCESAL Y PROPUESTAS DE
REFORMA**

Autor: Andrea Martínez Oyarzun

4º E5 FIPE

Derecho Procesal

Tutor: María Jesús Sande Mayo

Madrid

Abril 2023

RESUMEN/ABSTRACT

El presente trabajo comienza introduciendo las distintas modalidades del procedimiento de desahucio, el cual puede desarrollarse a través de un juicio verbal, en los casos de desahucio por falta de pago, por expiración de plazo, por precario y por impago de rentas al arrendador por la crisis del COVID-19, o bien a través de juicio ordinario. Acto seguido, se introducen las características generales del desahucio, así como los ámbitos de legitimación y postulación, obteniendo así una percepción más completa del tema abordado. Debido a la amplitud del ámbito que estamos tratando, el análisis de la problemática procesal se centra en la derivada de los procedimientos de desahucio por ocupación. Una vez centrados es esta modalidad de desahucio, se indagará en las propuestas de reforma del panorama político español, finalizando con la proposición de distintas medidas que pretenden modificar y adaptar la legislación vigente a las necesidades que el desahucio por ocupación manifiesta.

Palabras clave: desahucio, okupa, problemática, lentitud, reforma

This paper begins by introducing the different types of eviction proceedings, which can be carried out through a verbal trial, in cases of eviction for non-payment, for expiry of the term, for precariousness and for non-payment of rent to the landlord due to the COVID-19 crisis, or through an ordinary trial. Then, the general characteristics of eviction are introduced, as well as the areas of standing and postulation, thus obtaining a more complete perception of the subject addressed. Due to the breadth of the field, we are dealing with, the analysis of the procedural problems is focused on those derived from eviction proceedings for occupation. Once we have focused on this type of eviction, we will look at the proposals for reform in the Spanish political panorama, ending with the proposal of different measures aimed at modifying and adapting current legislation to the needs of eviction by occupation.

Keywords: eviction, squatt, problems, slowness, reform

ÍNDICE

RESUMEN/ABSTRACT	2
ÍNDICE.....	3
ABREVIATURAS	5
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	6
CAPÍTULO II:MODALIDADES PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO	7
2.1.El juicio verbal de desahucio.....	7
2.1.1. El desahucio por falta de pago y desahucio por expiración del plazo.....	7
2.1.2. Desahucio por precario	10
2.1.3.Desahucio por impago de rentas al arrendador por la crisis del COVID-19	12
2.2. Juicio ordinario de desahucio	13
CAPÍTULO III: ASPECTOS GENERALES DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO	13
3.1. Derechos involucrados en el procedimiento de desahucio	13
3.2. Legitimación.....	15
3.3 Postulación.....	16
CAPÍTULO IV: PROBLEMÁTICA PROCESAL DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO POR OCUPACIÓN	17
4.1.Antecedentes:.....	17
4.2.Problemática procesal derivada de la ocupación	18
4.2.1. Lentitud procedimiento por causas generales de la Administración de Justicia	18
4.2.2. Lentitud del procedimiento por excesivas garantías del demandando	19
4.2.3 Complejidad del concepto de morada.....	20
4.2.4. Obligaciones del dueño y perjuicio ocasionado.	21
CAPÍTULO V: PROPUESTAS DE REFORMA DE LA LEY DEL DESAHUCIO POR OCUPACIÓN	23
5.1. Propuestas normativas en materia de desahucio por ocupación en España.....	23
5.2. Propuesta de reforma	27
5.2.1. Reducción de plazos	28
5.2.2. Veracidad de la prueba aportada.....	29

5.2.3. Acotar el ámbito por el que se procede al lanzamiento.....	30
5.2.4. Intermediación entre posibles okupas y grandes propietarios	32
CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES.....	33
BIBLIOGRAFÍA.....	35

ABREVIATURAS

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil

RDL: Real Decreto Ley

Modif: Modificación

LAJ: Letrado de la Administración de Justicia

CE: Constitución Española

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

CP: Código Penal

SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial

TS: Tribunal Supremo

STS: Sentencia del Tribunal Supremo

PP: Partido Popular

PSOE: Partido Socialista Obrero Español

INE: Instituto Nacional de Estadística

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

Desde aproximadamente la década de 1980, la ocupación comenzó a ser uno de los principales problemas que abrumaban a la sociedad española, tanto desde una perspectiva social, como económica y en relación a lo que al presente trabajo concierne, desde la perspectiva del derecho procesal. Por ello consideramos interesante estudiar el procedimiento de desahucio en profundidad para así poder formar una opinión fundada del mismo.

Por ello, el objetivo del presente trabajo es realizar un análisis exhaustivo del procedimiento de desahucio, siguiendo la estructura manifestada en el título del mismo: “*El procedimiento de desahucio, su problemática procesal y propuestas de reforma*”. En el primer capítulo, se introduce un marco teórico para situar el asunto, analizando la problemática procesal apreciada. Finalmente, se ofrece una proposición de reforma a la actual regulación del procedimiento de desahucio por ocupación.

El segundo capítulo, comienza con un marco teórico, introduciendo el desarrollo de las distintas modalidades de juicios de desahucio. El juicio verbal es el cauce procedimental a través del cual se encauzan el desahucio por falta de pago, por expiración de plazo, por precario y por impago de rentas al arrendador por la crisis del COVID-19. Acto seguido, se introducirá el juicio ordinario de desahucio, a través del cual, se canalizará el desahucio por daños ocasionados en la vivienda alquilada, por el subarriendo de la vivienda cuando ello esté prohibido y el desahucio por obras no consentidas.

Una vez contextualizado el objeto del trabajo, el capítulo tercero sirve de complemento al anterior, analizando aspectos generales del procedimiento de desahucio como los derechos involucrados en el mismo, tratando además aspectos como la legitimación y postulación en el ámbito. De esta manera, se ofrece una visión global y completa, tanto del procedimiento de desahucio, como de los aspectos más relevantes que al mismo suscitan.

El cuarto capítulo trata las cuestiones más sobresalientes en relación a la problemática procesal observada en los procedimientos de desahucio por ocupación. Dentro de todas las modalidades de desahucio, hemos decidido centrarnos en el estudio en el desahucio por ocupación, ya que se trata de un tema de actualidad, de interés social y de complejidad en lo que a su regulación respecta. Para ello, se presentan aspectos como la lentitud del procedimiento por causas generales de la Administración de Justicia además de por las excesivas garantías que recibe el demandando. A continuación, se trata el concepto de morada ya que es uno de los factores que determinan parte de la

complejidad del tratamiento del desahucio, así como las obligaciones con las que debe cumplir el dueño del inmueble ocupado y el perjuicio que estas le ocasionan.

Finalmente, se presentan en el quinto capítulo, propuestas de reforma a la actual regulación del desahucio en nuestro país. Para ello se analizan las distintas perspectivas de las fuerzas políticas españolas. Se realiza un análisis de la actualidad a partir de las más recientes propuestas normativas y se concluye el capítulo con una propuesta de la reforma propia del autor del presente trabajo que conjuga toda la información recabada a lo largo del mismo, aportando las medidas consideradas más oportunas así como la justificación pertinente para cada una de ellas. Con todo ello, se concluye el análisis del procedimiento de desahucio, su problemática procesal y propuestas de reforma.

CAPÍTULO II: MODALIDADES PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO

2.1. EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO

La Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 regula la tramitación de los juicios verbales que traten sobre reclamaciones de rentas o cantidades debidas por parte del arrendatario, expiración del plazo o cualquiera de las causas que justifiquen emprender la acción de desahucio para recuperar la posesión del inmueble en cuestión.

A continuación, se procederá a examinar las tres modalidades de desahucio que pueden canalizarse a través de un juicio verbal: desahucio por falta de pago, expiración de plazo, precario así como los despachos producidos por impago de rentas al arrendador como consecuencia de la crisis COVID-19.

2.1.1. El desahucio por falta de pago y desahucio por expiración del plazo

La legitimación activa, tanto en los juicios de desahucio por falta de pago como por expiración del término, recae sobre aquel que se considere titular del derecho que le habilite para poseer el inmueble, pudiendo ser desde el propio propietario hasta el arrendatario en casos de subarriendo.

El juicio del desahucio por falta de pago dará comienzo con la interposición de la demanda, siendo preceptiva la intervención de abogado y procurador respectivamente. Resulta de gran importancia la claridad de los datos aportados en esta fase: identificación, domicilio y residencia en la que se pueda emplazar al demandando. Se contempla la posibilidad de enervación, significando esto que el

demandando procede al pago de las cantidades que se le demandan al juzgado o al arrendador, finalizándose el juicio, manteniendo el contrato de arrendamiento y por tanto, evitando el desalojo de la vivienda¹.

De acuerdo con la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, con la demanda, se puede solicitar la ejecución del lanzamiento. Esto fomenta la agilidad del proceso ya que de esta manera, no sería necesario interponer posteriormente una demanda de ejecución.

Admitida la demanda, el Letrado de la Administración de Justicia dictará un decreto de admisión y en caso de que el demandado no formule oposición, un decreto a través del cual finalizará el proceso. En relación al decreto de admisión, este indicará que en un plazo de 10 días, se deberá efectuar el desalojo y el pago orientado al demandado, así mismo, se procederá a la citación de la vista eventual. En caso de oponerse el demandado al requerimiento, el juicio se celebrará conforme a la fecha fijada y el proceso se desarrollará como un juicio verbal. En caso de que el demandado no formule oposición, finalizará el proceso a través de un decreto del letrado de la administración de justicia. Tras el decreto con el que el proceso se ve finalizado, se efectuará el lanzamiento.

Así mismo, tras la reforma que el RDL 7/2019 del 1 de marzo introdujo, con el requerimiento de pago el arrendatario deberá ser informado de la posibilidad de acudir a los servicios sociales para que estos determinen si se da una situación de vulnerabilidad. Además, se podrá solicitar el beneficio de justicia gratuita. Si esto se realiza en los tres primeros días tras haber recibido la notificación, podrá solicitarse la suspensión de plazos en la contestación de la demanda².

Respecto al desahucio por expiración del plazo, su enjuiciamiento, recogido en la ley, se refiere a aquellas situaciones en las que el inquilino no abandona el inmueble una vez finalizado el plazo fijado en el contrato. Es decir, esta modalidad de desahucio se ejecuta una vez superado el plazo convenido por las partes o establecido por la legislación vigente, a pesar de haber convocado el arrendador la llegada a término del arrendamiento.

En este ámbito, introducimos el desahucio *express*, siendo aquel procedimiento verbal especial por el que aquellos sujetos que tienen derecho de propiedad sobre un inmueble reclaman su desalojo y

¹ Achón Bruñén, MJ, "Legitimación pasiva". *Análisis práctico de un juicio de desahucio por falta de pago*. Diagonal, Barcelona, 2008, pp. 37-50

² Madrid, V. A. (2022, 5 diciembre). Juicio de desahucio por falta de pago. Vilches Abogados Madrid. <https://blog.hernandez-vilches.com/derecho-inmobiliario/desahucio-por-falta-de-pago/>

devolución frente a aquellos inquilinos que incumplen con sus rentas, así como frente a okupas. La finalidad de esta modalidad de desahucio, busca disminuir el plazo que debe esperar el arrendador para desahuciar al inquilino. Así mismo, permite que, si el arrendatario dice abandonar de manera voluntaria, este no deba pagar sus deudas. Como vemos, el objetivo primordial del desahucio *express* es introducir la agilidad en el proceso a la par que garantizar un equilibrio entre los intereses de sendas partes involucradas, demandante y demandado. Para poder interponer una demanda de desahucio *express*, será preceptiva la intervención de procurador y abogado. En caso de no abandonar el inquilino la vivienda alquilada una vez transcurrido el plazo y siga haciendo uso del inmueble, todo ello se acumulará en la demanda de desahucio³.

En relación a ciertos aspectos a tener en cuenta con carácter previo al procedimiento judicial, debemos matizar que el juzgado ante el que se interponga la demanda será el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde se encuentre el inmueble. Si se da el caso de que existan varios juzgados, se atenderá al que corresponda por reparto. Así mismo, la intervención de abogado y procurador será de carácter obligatorio. Este procedimiento deberá ser interpuesto por arrendador, dirigiéndose contra el inquilino.

Por lo tanto, se presentará la demanda ante el juzgado que corresponda, siendo la cuantía de la demanda la anualidad de la renta, lo cual resulta de gran importancia para el pago de las costas procesales a los respectivos litigantes. En caso de permanecer el inquilino en la vivienda y además deber alguna cantidad o renta, estas serán acumuladas en la demanda junto con la reclamación de las cantidades en cuestión. Así mismo, en caso de no darse la oposición del inquilino, se derivará la situación al Juzgado señalado desde el inicio de la fecha del lanzamiento.

La rapidez de este tipo de desahucios se debe a que, desde la admisión de la demanda, el arrendatario contará con 10 días para responder, siendo declarado en rebeldía en caso de no hacerlo. Será en el plazo de un mes cuando sucederá la vista del juicio. En aquellos casos en los que el demandado no compareciese en la vista, se declarará el desahucio de forma automática, sin más límites.

En la resolución dictada se indicará el día y hora en los que, en caso de darse, tendrá lugar el lanzamiento. Esto se verificará en los treinta días siguientes a la vista, indicándose que, en caso de ser la sentencia condenatoria y no recurrida, se procederá al lanzamiento⁴.

³ conceptosjuridicos.com. (2022, 27 octubre). El Desahucio EXPRESS contra Inquilinos y Okupas explicado. Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/desahucio-express>

⁴ Desahucio por expiración del plazo contractual | Desahucios Express. (2020, 14 enero). Abogados. <https://desahucioexpress.com/abogado-desahucios/desahucio-por-expiracion-del-plazo-contractual/>

2.1.2. Desahucio por precario

El desahucio por precario se da en aquellas situaciones en las que la persona que reside en el inmueble se opone a su devolución tras la petición legítima del dueño, es decir, mantiene la posición de la propiedad sin contar con un título o derecho que le habilite para ello. Viene regulado en los artículos 250.1.2 y 437 a 447 de la LEC. (Modif. Ley 42/2015, de 5 de octubre).⁵

El desahucio por precario manifiesta una naturaleza plenaria. La sentencia emitida genera efectos de cosa juzgada. Para que se admita a trámite la demanda en el proceso, no será necesaria la exacta identificación de los demandados, sino que únicamente se exige al actor que aporte los datos y circunstancias que permitan identificarlo. El poseedor deberá aportar un título que refleje su legitimidad, siendo frecuente la aportación de un contrato de arrendamiento verbal, un documento que refleje el empadronamiento del inmueble e incluso la escolarización de menores en las inmediaciones de la vivienda⁶.

El inicio del procedimiento parte del ejercicio de la acción de desahucio, presentándose en los juzgados de primera instancia del lugar donde radica el inmueble, siendo potestativa la intervención de abogado y procurador en aquellos casos en los que se reclamen más de 2000 euros como cuantía. Se deberán aportar con la demanda aquellos documentos de naturaleza probatoria que refuercen la petición.

El letrado de la Administración de Justicia será quien deba admitir a trámite la demanda cuando en esta se den los requisitos tasados legalmente y en caso de ser así, dará traslado a la parte demandada. Se contarán con 10 días hábiles para que la parte demandada, o bien se allane ante la demanda, aceptando los hechos alegados y por ende dictándose sentencia estimatoria o conteste a la demanda. En caso de contestar oponiéndose, deberá manifestar la necesidad de que se celebre una vista. Así mismo, podrá el demandado no comparecer y por ello, ser declarado en rebeldía. Esto supondrá la notificación al rebelde de la resolución que pondría fin al proceso y la declaración del desahucio o “lanzamiento”.

En caso de que las partes o el juez deseen que se celebre el juicio, se deberá solicitar la celebración del mismo ya que de no celebrarse, se dictará sentencia directamente. Al dictar el LAJ la resolución

⁵ Bonet Navarro, J.(2021).”Especialidades en función de una particular relación entre titular y poseedor: desahucio por precario”. *Los juicios por desahucio*. 117-140.Aranzadi.

⁶ Cáceres, F. S. (2022b, noviembre 25). Requisitos para que prospere la acción de desahucio por precario. Mundojuridico. <https://www.mundojuridico.info/requisitos-prospere-la-accion-desahucio-precario/>

en la que se comunica la celebración de la vista, se transmitirá a las partes la posibilidad de mediar como forma de resolución del conflicto, así como de que a pesar de no darse la asistencia del demandando no se suspendería la vista, la necesidad de aportar medios de prueba y la existencia de 5 días para contar con el auxilio de testigos o perito.

El juicio verbal del desahucio por precario viene regulado en los artículos 437 a 447 de la LEC. Se tiende a celebrar en una única sesión en la que se comprueba si el litigio subsiste o si se ha llegado a un acuerdo entre las partes. En caso de que estas acudan a la mediación, el proceso se verá suspendido. Si no se da ni acuerdo previo ni mediación, se resolverán las cuestiones previas que puedan impedir el desarrollo y fin del proceso. A continuación, las partes determinarán los hechos contradictorios y realizarán las pruebas pertinentes. Tras todo ello, se expondrán oralmente las conclusiones y el caso será declarado visto para sentencia.

La sentencia podrá ser estimatoria o desestimatoria y desplegará efectos de cosa juzgada. Además, se manifestará acerca de la imposición de costas. Para la determinación de la condena en costas, será fundamental el requerimiento previo para el desalojo de la vivienda. En caso de no ser firme la resolución, cabrá recurso contra la misma⁷. Una vez transcurridos 20 días hábiles desde la firmeza de la sentencia, podrá darse el lanzamiento del ocupante. La ejecución podrá instarse en 5 años desde la firmeza de la sentencia. En la resolución que concluya la ejecución se establecerá al plazo con el que se cuenta para desalojar la vivienda, así como la fecha del lanzamiento forzoso en caso de no recuperarse el inmueble.

Recordemos que, a pesar de no manifestar numerosas peculiaridades, estas son de gran importancia en comparación con las especialidades presentadas por otros tipos de desahucios, como el desahucio por expiración de plazo o por falta de pago de rentas. Esta modalidad de desahucio excluye la necesidad del requerimiento previo. Así mismo, se excluye de la competencia objetiva de los jueces de paz, la competencia territorial recae de manera imperativa en el lugar donde se localiza el inmueble y en caso de tratarse de una finca urbana, el plazo para dictar sentencia se reduce en 5 días en vez de 10.

⁷ Cabezas, A. M. (2022, 22 febrero). Qué esquema seguir para un juicio verbal de desahucio por precario. Canal Jurídico. <https://www.inesem.es/revistadigital/juridico/que-esquema-seguir-para-un-juicio-verbal-de-desahucio-por-precario/>

2.1.3. Desahucio por impago de rentas al arrendador por la crisis del COVID-19

Una vez arraigada la crisis sanitaria Covid-19 en nuestra sociedad, el Gobierno estableció la apertura de incidentes de suspensión extraordinarios de aquellos procedimientos de desahucio de viviendas que se debieran a la falta de pago de la renta o a la expiración del plazo contractual establecido, como medida para proteger a los colectivos más vulnerables. Esta medida ostenta una naturaleza excepcional y únicamente pudo ser solicitada hasta el 31 de diciembre de 2022.

Dicha regulación viene recogida en el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo, el cual ha ido experimentando modificaciones a través de las cuales se ha ido ampliando la fecha en la que pueda solicitarse la suspensión de los lanzamientos hasta derivar en el Real Decreto Ley 11/2022 de 25 de junio.

La suspensión únicamente se refiere a viviendas, pudiendo solicitarse tanto la suspensión del procedimiento de desahucio como de los lanzamientos. Para ello, el arrendatario debió acreditar que se encontraba en situación de vulnerabilidad económica sin alternativa habitacional conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020. Una vez el Letrado de la Administración de Justicia reciba la solicitud y considere que efectivamente se da dicha situación de vulnerabilidad económica, se lo comunicará a los Servicios Sociales a los que concierne el asunto en cuestión y se suspenderá el lanzamiento⁸. En caso de darse el impago de rentas en los arrendamientos de finca de naturaleza urbana y rústica, cabe interponer demanda a través de los cauces del proceso monitorio cuando la única pretensión de la acción sea la reclamación de cantidades que adeude el arrendatario y dichas deudas se vean reflejadas en algunos de los documentos recogidos en el artículo 812 LEC.

Estas acciones no recogen la voluntad de desalojar al arrendatario del inmueble (supuesto en el que debería acudir a la tramitación del juicio verbal de conformidad con el artículo 250.1.1. LEC), si no que el objeto es limitado a reclamaciones monetarias por cantidades que el arrendatario ha debido. Finalmente, es importante señalar que según el artículo 818.1 LEC, si el obligado se opone a la solicitud de pago por el procedimiento monitorio, el caso se resolverá en última instancia por la vía judicial prevista en el artículo 250.1.1 LEC, independientemente de la cantidad requerida.⁹

⁸ Cáceres, F. S. (2022, 26 octubre). Suspensión del lanzamiento en el desahucio con motivo del coronavirus. Mundojuridico. <https://www.mundojuridico.info/suspension-del-lanzamiento-en-el-desahucio-con-motivo-del-coronavirus/>

⁹ Cáceres, F. S. (2023, 13 enero). El juicio monitorio. Mundojuridico. <https://www.mundojuridico.info/el-juicio-monitorio/>

2.2. JUICIO ORDINARIO DE DESAHUCIO

Regulado en los artículos 399 a 436 de la LEC, las demandas, de manera ajena a su cuantía, que traten asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles deberán ser tramitados por juicio ordinario. Se canalizará por los trámites de juicio ordinario aquellos que se den por haber ocasionado daños en la vivienda, desahucio por subarrendar la vivienda estando ello prohibido, cuando se realicen obras consentidas¹⁰.

La primera de las fases del juicio ordinario está compuesta por la interposición de la demanda, contestación y en su caso, reconvencción. Se procede con la fase de la audiencia previa al juicio en la que en una vista a través de un acto oral se pretende conciliar un acuerdo en el que las partes evitan acudir al proceso en primera instancia. Acto seguido, se examinan y resuelven las cuestiones procesales que se hayan planteado por parte del demandante en la interposición de la demanda o por el demandado en la contestación a la misma, así como por el juez de oficio. Finalmente, en la fase de juicio y sentencia se practicarán las pruebas admitidas y sucederán los actos de conclusión de las partes. Una vez concluida el juicio, en un plazo de 20 días se dictará sentencia salvo que se den algunas de las causas recogidas por el artículo 435 LEC y se proceda a realizar diligencias finales¹¹.

CAPÍTULO III: ASPECTOS GENERALES DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO

3.1. DERECHOS INVOLUCRADOS EN EL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO

Independientemente de la modalidad de desahucio ante la que nos hallamos, son múltiples los derechos que se ven en el involucrados. Derechos de propiedad, ostentados por aquellas personas que dispongan de un derecho, referido a la titularidad que verse sobre el inmueble, vivienda o edificio y por ende cuenten con la legitimidad para emprender acciones que soliciten la tutela por haber visto vulnerado si derecho que incide de manera directa con la posesión uso y disfrute del inmueble. Todo aquel sujeto que ostenta derechos posesorios, aun no siendo el propietario del inmueble, puede llevar a cabo la acción. Este derecho se encuentra recogido en el artículo 33 CE. Por supuesto, parece evidente que, en caso de no disponer el inmueble, el titular del mismo se verá expuesto a un perjuicio económico, tanto por la falta de capacidad de disponer del bien y destinarlo al arrendamiento, así como los perjuicios y diversos deterioros derivados de la situación por parte del ocupante ilegal.

¹⁰ Figares-Estévez, E. F. (2023, 27 febrero). Qué tipos de desahucio hay | LawAndTrends. <https://www.lawandtrends.com/noticias/civil/que-tipos-de-desahucio-hay-1.html>

¹¹ Iberley. El valor de la confianza. (2021b, junio 22). El juicio ordinario en los procesos arrendaticios. Iberley, Información legal. <https://www.iberley.es/temas/juicio-ordinario-procesos-arrendaticios-60533>

Nuestra constitución recoge tanto el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en su artículo 47 como el derecho a la propiedad privada del artículo 33. Es aquí cuando se aprecia una contraposición de sendos derechos y se introduce el concepto de okupa. Resulta alarmante que el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada no venga recogido en los denominados Derechos Fundamentales de nuestra Constitución, concretamente los “Principios rectores de la política social y económica”.¹²

Para la comisión del delito de ocupación se requiere que suceda de manera pacífica la intromisión en el inmueble por parte del sujeto activo, que la posesión del sujeto pasivo se vea peligrada, que la acción en su conjunto no cuente con legitimidad recogida en un título jurídico, que por parte del propietario este manifiesta una voluntad contraria a la tolerancia de dicha ocupación, así como que se manifieste dolo en cuanto al conocimiento de la falta de legitimidad para ocupar el inmueble. Esto se traduce en que acciones como ocupaciones de naturaleza transitoria ajenas a la voluntad de adquirir derechos posesorios, acceso a viviendas desconociendo la infracción que se comete, así como que el inmueble se encuentre en estado de ruina o inhabilitación y por ello no se consideran conductas punibles.

La Constitución Española plasma en sus artículos 18.2 y 33.1 la esencia de nuestro ordenamiento jurídico, el cual concede una mayor protección al domicilio que a la propiedad privada. El primero de los artículos mencionados se refiere a la inviolabilidad del domicilio “2. *El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito*”. El segundo de ellos, al derecho que ostentan los ciudadanos por el cual se les reconoce la propiedad privada (así como la herencia). Con base a la superioridad de los derechos fundamentales respecto de los constitucionales, se requeriría una autorización judicial para entrar en el domicilio de una persona y ello se esboza como el motivo por el que se debe acudir a la sede civil para instar el desahucio.

No obstante, en ocasiones, propietarios insatisfechos con la escala de derechos establecida, deciden tomarse “la justicia por su cuenta”, traducándose esto en amenazas al ocupante de su bien inmueble, bloqueos en las entradas al mismo, cambio de cerraduras, así como interceder en suministros y contadores, de tal forma que la permanencia en el inmueble se complique. Estas actuaciones denominadas “vías de hecho”, es decir realización arbitraria del propio derecho, quedan prohibidas por el artículo 455.1 del Código Penal: “1. *El que, para realizar un derecho propio, actuando fuera*

¹² López, A. M. C. (2017, 27 abril). El fenómeno okupa: Contexto jurídico actual. Calixto Escariz. <https://www.calixtoescariz.com/blog/fenomeno-okupa-contexto-juridico/>

de las vías legales, empleare violencia, intimidación o fuerza en las cosas, será castigado con la pena de multa de seis a doce meses”.

Es una manera de garantizar los derechos de la persona ocupante y por ello, pese a ser el domicilio considerado como un derecho fundamental, resulta necesaria la intervención de un juez que establezca limitaciones. De aquí deriva una de las dificultades del desahucio, ya que cuando los propietarios recurren a la vía de hecho, se exponen a que el ocupante de su inmueble interponga denuncias por amenazas o coacciones, reconocidas como delitos en el Código Penal.

3.2. LEGITIMACIÓN

En lo que se refiere a la legitimación activa, según está recogido en el artículo 10 LEC: “*Serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso.*” Es decir, esta se concede a quienes tengan la posesión real de la finca. Con base en el contrato de arrendamiento, la parte que manifieste la condición de arrendador podría promover el juicio de desahucio implicando ello la declaración o extinción del contrato de arrendamiento. El arrendador nos tiene por que ser propietario, sin quien celebró y firmó el contrato.

En relación a la legitimación pasiva, se dirigirá la demanda contra inquilinos, colonos y demás arrendatarios; administradores, encargados, porteros o guardas en relación a su finca así como ante cualquier otra persona que tenga el disfrute o de manera precaria la vivienda siempre que se haya requerido con un mes de anterioridad la desocupación de la finca. También contra fiadores y avalistas.

Entendemos por arrendatario, no únicamente a quien ostentare dicha condición en virtud del contrato sino también a quien adquiriera dicha posición a posteriori debido a subrogaciones, cesiones, trasposos... Para asegurar la efectividad del procedimiento de desahucio, podrán ser demandados conjuntamente junto con el titular arrendatario aquellos sujetos que ocupen la finca sin haber adquirido adecuadamente la posición de arrendatario. El tercero no demandado interesado podría intervenir en el proceso pagando las rentas debidas, enervando la acción, personándose en virtud de las reglas que regulan la intervención de terceros en el proceso¹³.

¹³ Cáceres, F. S. (2021, 20 septiembre). Legitimación activa en los juicios de desahucio. Mundojuridico. <https://www.mundojuridico.info/legitimacion-activa-en-los-juicios-de-desahucio/>

3.3 POSTULACIÓN

La intervención de abogado y procurador, como hemos mencionado en líneas anteriores, será preceptiva en aquellos desahucios en los que la cuantía reclamada supere los 2000 euros. Debemos tener en cuenta que los juicios de desahucio van más allá del desahucio de una vivienda, sino que pueden estar relacionados con locales de negocio, establecimientos mercantiles, fabriles o fincas turísticas y de potestativa en el resto de los casos.

Encontramos aquí recogido el concepto de “local de negocio”, el cual no encuentra hoy su sitio en la nueva ley arrendaticia, la cual únicamente distingue entre vivienda y uso distinto de vivienda. Por ello, los tribunales irán examinando caso por caso ya que como uso distinto de vivienda podrán ser entendidos locales de negocios, y en caso de suceder dicha calificación, ser preceptiva la personificación de procurador en juicio.

En cuanto a la defensa técnica el artículo 10 de la LAU determina que : *“Los litigantes serán dirigidos por Abogado habilitado legalmente para ejercer su profesión en el Juzgado o Tribunal que conozca del proceso”*. Es decir la intervención del letrado es preceptiva en juicios de desahucio referidos a locales de negocios en los que se manifieste falta de pago de las rentas y facultativa en el resto de modalidades de juicios de desahucio. La complejidad de la situación es de nuevo relacionada con la falta de determinación del concepto “local de negocios”. A esto se le añade una segunda problemática: la falta de adaptación de la normativa procesal respecto a la postulación a la nueva normativa arrendaticia. En base a la complejidad de la percepción de local de negocio, la LAU del año 1964 únicamente contemplaba desahucio por falta de pago, sin embargo, a día de hoy las causas por las que puede instarse al desahucio se han incrementado.

Por lo tanto parece que únicamente cuando el desahucio se funde en la falta de pago será preceptiva la intervención de letrado. Más aún, únicamente cuando se trate de falta de pago de la renta y no cuando se deba a cualquiera de las otras causas legalmente contempladas. Es aquí donde se ve la falta de adaptación de de la normativa sobre postulación amparada por la LEC a la vigente normativa arrendaticia. Por ello, se da una llamada de atención al legislador. Para superarse la carencia en la previsión legislativa, se debe estipular que todos los casos de desahucio referidos a locales de negocio (recordando por si la complejidad del concepto) requerirán de la intervención (con carácter preceptivo) de letrado así como de procurador.¹⁴

¹⁴ Alonso-Cuevillas i Sayrol, J.”Capítulo I. Introducción”. *Procesos arrendaticios. Urbanos y comunes. Tras la nueva LAU de 24 de noviembre de 1994*. Diagonal, Barcelona, 2005.

CAPÍTULO IV: PROBLEMÁTICA PROCESAL DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO POR OCUPACIÓN

4.1. ANTECEDENTES

Debido a la amplitud de materia que presenta el ámbito del procedimiento de desahucio, considero pertinente centrarme, desde este punto del trabajo, al tratarse de un tema de interés social actual, en el desahucio por ocupación.

Resulta complejo alcanzar un punto de equilibrio en el que se garantice a la población tanto el derecho a la propiedad privada como el derecho a una vivienda digna. Estamos ante una situación que denota una gran complejidad legal. Las cifras reflejan la magnitud del asunto: durante los primeros siete meses del año 2022, cada día, 48 viviendas eran ocupadas en España. Cataluña encabeza la lista como la comunidad más afectada, seguida por Andalucía, Comunidad Valenciana y Madrid con 1.498 casos, 1.270 y 912 respectivamente. Pese a haber descendido con relación al año anterior, los datos muestran un aumento del 63% respecto a 2017¹⁵.

El desahucio de okupas es aquel procedimiento judicial empleado para recuperar la posesión de aquel inmueble que ha sido ilegalmente ocupado y en contra de la voluntad del propietario, por lo que no será aplicable contra aquellas personas que habitaban la vivienda de manera tolerada. Así mismo, tampoco podrá aplicarse contra aquellas personas que se encuentren en situación de precariedad, quienes comenzaron a habitar el inmueble bajo la autorización del propietario a pesar de no contar con nigua título ni contrato que les habilite. En caso de que, en un primer momento el propietario poseedor del inmueble legalmente permita el uso temporal del mismo y decida retirar el consentimiento para ello, deberá proceder al desahucio por precario si los inquilinos se niegan a abandonar la vivienda. Se deberá también optar por la vía penal cuando en el inmueble se están llevando a cabo actividades delictivas como puede ser tráfico de drogas, defraudación del gas o agua, etc. Por el contrario, cuando se ocupe de manera ilícita un piso o local no considerado domicilio habitual, viviendas cerradas y desocupadas, la ocupación ilegal será calificada como un delito leve del artículo 245.2 CP, se optará por la vía civil e incluso la administrativa. Esto se fundamenta en la doctrina de las Audiencias las cuales parten del principio de intervención mínima así como de considerar acudir a la vía penal en última instancia¹⁶.

¹⁵ Desahucio por expiración del plazo contractual | Desahucios Express. (2020, 14 enero). Abogados. <https://desahuciosexpres.com/abogado-desahucios/desahucio-por-expiracion-del-plazo-contractual/>

¹⁶ conceptosjuridicos.com. (2023, 8 marzo). Desahucio de Okupas: cómo solicitarlo, cuánto tarda y más. Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/desahucio-de-okupas/>

Cuando se ocupa la vivienda de una manera delictiva, el procedimiento será llevado a cabo por la vía penal. Es decir, cuando se da el caso de allanamiento de morada (tipificado como delito) o cuando se aprecia violencia o intimidación en la ocupación. Se acudirá a la vía penal ya que de esta manera, una vez interpuesta la demanda, la policía intervendrá, normalmente deteniendo a los ocupantes. En caso de no hacerlo, el denunciante puede solicitar al juez de guardia que se opte, como medida cautelar, al desalojo de manera inmediata de los ocupantes de su casa.¹⁷

Desde el año 2018, existe un procedimiento verbal de carácter especial que pretende agilizar el proceso de desalojo, conocido como desahucio express contra *okupas*, a través de la ley 5/2018, de 11 de junio de modificación de la ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (Ley Anti Okupas). Hasta este momento no existía un proceso civil especializado en el desalojo de okupas, siendo necesario acudir al desahucio por precario. Gracias a dicha reforma, el plazo para recuperar tu vivienda en caso de ocupación, ha disminuido.

4.2. PROBLEMÁTICA PROCESAL DERIVADA DE LA OCUPACIÓN

Una vez contextualizado el desahucio de *okupas*, procederemos a indagar en los distintos problemas que suscitan entorno al ámbito de la ocupación, aquellos impedimentos a la agilidad y efectividad del proceso como son la lentitud del procedimiento por causas generales de la administración de justicia, las excesivas garantías que recibe el demandando, la complejidad del concepto de morada así como el perjuicio sufrido por el dueño del inmueble.

4.2.1. Lentitud procedimiento por causas generales de la Administración de Justicia

La situación que la administración de justicia del presente año (2023) resulta alarmante. Numerosos juicios se suspenden diariamente, generando importantes pérdidas económicas como consecuencia de las paralizaciones y, en relación a lo que a esta investigación concierne, afectando a la tramitación de los procedimientos de desahucio por ocupación.

La justicia española se encuentra ante una huelga de los Letrados de Justicia que parece no tener fin, así como ante una aparente inactividad del Ministerio de Justicia ante ello. El número de juicios pendientes asciende a 100.000, los casos se acumulan y debido a la huelga, son múltiples los casos que se suspenden a diario. El Colegio de Letrados afirma que el 60% del trabajo no está siendo atendido como consecuencia de la huelga cuyo inicio se remonta al 24 enero del 2023. Así mismo,

¹⁷ Perarnau Moya, J. (2019). "La vía penal como solución a la ocupación." *Revista Jurídica sobre Consumidores y Usuarios*, 5, Tribuna de actualidad, 2023, pp. 59-68.

más de 400 millones de euros se encuentran estancados en las cuentas de consignaciones de los juzgados¹⁸.

El motivo de la huelga radica en la demanda de mejoras retributivas, apelando a que las modificaciones legales que han venido sucediendo desde 2009 han añadido más de 400 funciones para disminuir el trabajo de los jueces y por ello, demandan una subida salarial acorde con la carga laboral que se les impone. Reclaman que a día de hoy cobran un 65% cuando deberían cobrar un 75% como se asumió en la Ley de Presupuestos del 2020. La controversia parece no llegar a un punto conciliador ya que la Ministra de Justicia, Pilar Llop, considera que dichas demandas no son acordes a los intereses del servicio público de la justicia.

Pese a haberse agravado con la huelga la lentitud con la que procede la Administración de Justicia española, las actuaciones de la misma siempre han denotado una falta de agilidad y adaptación al número de casos de desahucio que se dan, siendo uno de los principales problemas que fundamentan la complejidad del procedimiento de desahucio de *okupas*, una situación en la que la temporalidad es un factor determinante para atender de manera adecuada la situación¹⁹.

4.2.2. Lentitud del procedimiento por excesivas garantías del demandando

A la lentitud procedimiento se le suman las excesivas garantías que se le atribuyen al *okupa*, el exagerado proteccionismo que manifiesta el procedimiento. Todo ello refleja el fracaso de la regulación del procedimiento de desahucio y la evidente necesidad de reforma que presenta. La ocupación ha ido legitimando en cierto sentido con el traspaso del tiempo gracias a los derechos otorgados a los *okupas*.

Comenzaremos por el principio de inviolabilidad de la vivienda. Una vez entran en el inmueble, cambian la cerradura y pasan 48 horas, ese inmueble pasa a ser considerado como la vivienda de los *okupas*. Así mismo, el propietario legítimo nos podrá dejar de suministrar servicios básicos como luz, agua o gas ni intervenir en la cerradura ya que le podrían llegar a denunciar. Por ello, en caso de ser vivienda habitual en inmueble ocupado, se deberá interponer la denuncia en las primeras 48 horas para permitir la intervención de los Cuerpos de Seguridad del Estado sin la necesidad de una orden judicial, lo que evidentemente, ralentizaría mucho más el proceso.

¹⁸ González, E. (2023b, febrero 9). Caos y colapso en los juzgados españoles por la huelga de los secretarios judiciales. Antena 3 Noticias. https://www.antena3.com/noticias/economia/caos-colapso-juzgados-espanoles-huelga-secretarios-judiciales_2023020963e50497308cc000010aa9ed.html

¹⁹ Coarasa, R. (2023, 12 febrero). «No es una huelga contra Pedro Sánchez»: colapso en la Justicia por el paro de los letrados judicial. La Razón. https://www.larazon.es/espana/huelga-pedro-sanchez-colapso-justicia-paro-letrados-judiciales_2023021263e83b35308cc000010ed41c.html

En este contexto, encontramos también el derecho a una vivienda digna viene respaldado por el artículo 47 de la Constitución Española y por el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948. Además, la SAP de Murcia de 17 de enero de 2018 dicta que las autoridades administrativas y sociales deberán aportar los medios suficientes para cubrir las necesidades habitacionales y de atención a los ciudadanos²⁰.

La complejidad de la situación se aprecia con claridad en ocupaciones en las que hay menores involucrados. En la STS de 23 de noviembre de 2020 el Tribunal Supremo dictó que, ante la ocupación de una vivienda por parte de una familia con dos hijos menores de edad, estas circunstancias debían ser tenidas en cuenta y por ello, pospuso el desalojo del inmueble hasta la fecha en la que finalizase el fin de curso de los menores. Esto es un reflejo del conjunto de derechos en conflicto, de la falta de una normativa uniforme y de medidas acordes en las que, ni por supuesto los menores se vean perjudicados, ni tampoco lo hagan los legítimos propietarios de una vivienda cuyas actuaciones siempre se han mantenido en el marco de la legalidad. Un reflejo de la lentitud del procedimiento por las excesivas garantías del demandando²¹.

4.2.3 Complejidad del concepto de morada

En el año 2020 el Tribunal Supremo dictó una sentencia, el 6 de noviembre de dicho año, en la que se amplió el concepto de morada para así, aumentando el ámbito en el que el delito se comete y por tanto permitir el inmediato desalojo del inmueble pese a no ser esta vivienda habitual.

Hasta dicho momento, únicamente la vivienda habitual era considerada morada por lo que el resto de modalidades de inmuebles que eran ocupados no podían ser calificados propiamente como un delito de allanamiento de morada sino que un mero delito de usurpación. La distinción entre sendos delitos se manifiesta, además de en las penas que se interponen (de 6 meses a 2 años de prisión por allanamiento de morada frente a la pena de 3 a 6 meses de multa por usurpación) a efectos de llevar a cabo el desalojo de manera inmediata. Esto únicamente sucederá en casos de allanamiento, no de usurpación.

²⁰ Simón Moreno, H. "La ocupación de viviendas sin título habilitante y los derechos fundamentales y humanos en conflicto." *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Madrid, 2022, pp. 2172-2175

²¹ Campos, P. (2023, 1 febrero). Los derechos que adquiere un okupa al ocupar una vivienda. *Is Legal*. <https://islegal.es/derechos-ocupar-vivienda/>

Por tanto, parece evidente la necesidad de dilucidar si esa posesión ilegal supone una usurpación o allanamiento de morada. La usurpación de una vivienda es la forma a través de la cual se ocupa ilegalmente un inmueble que se encuentra deshabitado. Se encuentra recogido en el Código Penal y lleva consigo una multa económica al no considerar al inmueble como morada legalmente. Debemos matizar que no siempre la ocupación de un inmueble de propiedad ajena se considerará delito y para ello, debe atenderse a los tipos penales así como a la jurisprudencia. Esta última considera que se necesita vocación de permanencia para que se de el delito de usurpación. Para determinar si hay vocación de permanencia, se atenderá al conjunto de actos desplegados por el sujeto para descifrar la temporalidad de sus actos. En cuanto al allanamiento de morada, este se da con el ingreso o permanencia de una persona en un edificio o vivienda, estando el inmueble en cuestión habitado por su dueño. En este caso, el inmueble en cuestión es considerado morada por lo que se agravan las penas relacionadas con la acción de ocuparlo.

Volviendo al concepto de morada, con la sentencia del TS del 6 de noviembre de 2020, se pasa a considerar morada todo aquel inmueble estimado como residencia o domicilio así como destino de la realización de acciones de carácter privado. Este término recoge también a las personas jurídicas que establezcan sus domicilios en oficinas, locales comerciales o edificios donde lleven a cabo su actividad laboral. También será morada cuando se pernocte en la misma: el interior del inmueble y los anexos correspondientes, una tienda de campaña, una caravana, la habitación de un hotel así como un departamento. Además las segundas viviendas o viviendas vacacionales. Por tanto, cuando se ocupe un inmueble de estas características, se manifestará un allanamiento de morada.

Por tanto, la ampliación del concepto de morada ha sido fundamental para atajar de una manera más eficaz la ocupación, agilizando así el procedimiento²².

4.2.4. Obligaciones del dueño y perjuicio ocasionado

Con relación a los dos apartados anteriores, debemos en primera instancia diferenciar los conceptos de ocupación y allanamiento, ya que en función del que se manifieste, el dueño deberá actuar de una manera concreta. Recordemos que en caso de ocupar una vivienda considerada morada, estaremos ante un delito de allanamiento mientras que si el inmueble no es considerado vivienda habitual, se estará llevando a cabo un delito de usurpación, recogido en el artículo 245.2 del Código Penal: *“El que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan*

²² Yagüe, J. (2020, 4 diciembre). El Tribunal Supremo amplía el concepto de “morada” en el delito de allanamiento, lo que va a facilitar la expulsión de okupas en segundas residencias. Amparo Legal. <http://amparolegal.com/el-tribunal-supremo-amplia-el-concepto-de-morada-en-el-delito-de-allanamiento/>

morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de multa de tres a seis meses”.

Por ello, los *okupas* tienden a adentrarse en casas vacías que tampoco son segundas viviendas, con la finalidad de convertirlas en el domicilio, impidiendo la entrada de su legítimo propietario. El artículo 18.2 de la Constitución Española *“El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito”* determina la inviolabilidad del domicilio y por ello, la incapacidad de adentrarse en del salvo que se cuenten con una orden judicial que lo permita o que se esté cometiendo un flagrante delito. Como propietario de una vivienda ocupada, se dan determinadas acciones que no puedes llevar a cabo pese a la ocupación.

A pesar de ser dueño del inmueble, al estar bajo la posesión del *okupa*, no podrás acceder al mismo, ya que es considerado como vivienda del sujeto ocupante. En caso de hacerlo, estarías incurriendo en un delito de allanamiento de morada.

Además, se debe mantener la provisión de suministros, ya que cesar su administración, podría considerarse como una medida de coacción ante la ocupación ilegal y por tanto, un delito recogido por el artículo 172 del Código Penal: *“Cuando la coacción ejercida tuviera como objeto impedir el ejercicio de un derecho fundamental se le impondrán las penas en su mitad superior, salvo que el hecho tuviera señalada mayor pena en otro precepto de este Código. También se impondrán las penas en su mitad superior cuando la coacción ejercida tuviera por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda.”* Cambiar la cerradura de la vivienda tampoco es una opción válida, ya que también podrá considerarse un delito de coacción.

Por supuesto, las amenazas a los *okupas* también se encuentran recogidas entre las conductas prohibidas, siendo las consecuencias ante dichas actuaciones el pago de una multa, acabar detenido o incluso ingresar en prisión ante amenazas de muerte²³.

²³ Trecet, J. (2020, 12 septiembre). La ley de los okupas: qué puedes y qué no puedes hacer como propietario. Business Insider España. <https://www.businessinsider.es/ley-okupas-puedes-no-puedes-hacer-como-propietario-714079>

CAPÍTULO V:

PROPUESTAS DE REFORMA DE LA LEY DEL DESAHUCIO POR OCUPACIÓN

Para abarcar de la manera más completa posible este capítulo, considero oportuno comenzar por un análisis de las más recientes propuestas relacionadas con el procedimiento de desahucio por parte de las principales fuerzas políticas del panorama español. Con todo ello, el tercer apartado del presente capítulo, conjugará las ideas que más adecuadas considero, basándome tanto en las propuestas presentadas como en aportaciones personales, todas ellas expuestas justificadamente en función a las necesidades que he detectado tras el estudio realizado sobre el procedimiento de desahucio por ocupación.

5.1. PROPUESTAS NORMATIVAS EN MATERIA DE DESAHUCIO POR OCUPACIÓN EN ESPAÑA

Comenzaremos por la reciente perspectiva del partido VOX, quien en junio del pasado año (2022) consideró oportuno el endurecimiento de las penas contra los *okupas* así como la agilización de los desahucios. Para ello, a través de la proposición de una ley orgánica, propone por un lado, desde una perspectiva penal, aumentar las penas por usurpación así como atribuyendo a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado de una mayor cantidad de medios para intervenir en dicho proceso. Desde una perspectiva civil, apela a la agilidad del proceso. Para llevar a cabo su propuesta del ámbito penal propone la modificación del Real Decreto de 14 de septiembre de 1882, ya que por el mismo se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal para la agilización del procedimiento y la modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre del Código Penal, para el endurecimiento de las penas, crear un tipo específico que apela a las bandas organizadas que llevan a cabo ocupaciones ilegales y agilizar el proceso de desalojo. Tratando el ámbito civil, propone la modificación del artículo 250.1.4º de la LEC, pudiendo así aumentar la cantidad de sujetos que ostenten legitimidad para recuperar de manera inmediata la plena posesión del inmueble ocupado. A sus propuestas añade que se deberán eliminar las limitaciones en las facultades que ostentan las comunidades de propietarios para actuar contra la ocupación ilegal, ya que resulta evidente su implicación ante las ocupaciones de inmuebles que forman parte de dicha comunidad²⁴.

El Partido Popular decidió intervenir en aquellas situaciones en las que la ocupación estuviera siendo llevada a cabo por personas económicamente vulnerables. Los populares interpusieron recurso ante el Tribunal Constitucional, posicionándose contra la norma del Gobierno que aprobaba la suspensión

²⁴ Cuenca, L. (2022, 26 abril). ¿En qué consiste la propuesta de Vox para terminar con los “okupas”? *La Razón*. <https://www.larazon.es/espana/20220426/evsmagrny5frlm46uykrvczvq.html>

de aquellos desahucios durante la pandemia COVID-19, pese a esta inmersos en un proceso penal por tratarse de ocupación ilegal, si los ocupantes se encontraban en una situación de vulnerabilidad económica. Dicha medida fue aprobada por la mayoría del pleno, considerando que el derecho a la propiedad no estaba siendo vulnerado, sino que únicamente se trataba de un retraso temporal justificado ante las devastadoras causas de la pandemia. Dicha medida se hizo efectiva a finales del año 2020 con la modificación de un real decreto en marzo del año 2021, estableciendo que sería facultar del juez suspender el lanzamiento hasta la conclusión del estado de alarma. Ante ello, el PP consideró que el derecho de propiedad se veía desprotegido y que además, se estaba vulnerando el derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales. Sin embargo, el pleno se mantuvo, considerando que la finalidad de la medida era de carácter temporal y de índole social, alegando que no es estaban alterando los elementos base del proceso judicial.²⁵

Otras de las propuestas del Partido Popular a considerar supone disminuir el periodo de desalojo de okupas a 24 horas, imponiendo penas que alcancen los 5 años de prisión. Se fundamenta en la cifra de 120.000 familias y pequeños propietarios afectados por el fenómeno de la ocupación ilegal. Con la presente proposición de ley, se pretende recuperar el delito de usurpación de inmuebles, el cual conlleva la imposición de entre tres y cinco años de cárcel, aumentando la pena cuando se detectase que esta es llevada a cabo por una mafia. Los populares pretenden calificar la ocupación ilegal como un delito flagrante y como hemos mencionado, reducir el plazo de actuación a 24 horas. Completan su propuesta con el establecimiento del impedimento que aquellos okupas ilegales, puedan acceder a beneficios así como al empadronamiento del lugar donde se sitúe el inmueble ocupado. Finalmente concluyen con el otorgamiento a las comunidades de propietarios de la legitimidad necesaria para interponer la denuncia ante la ocupación.²⁶

La Proposición de Ley Orgánica contra la ocupación ilegal y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios. (122/000248) del PP determina que *“La vivienda se protege en el ordenamiento jurídico español para evitar la ocupación («okupación», como popularmente se conoce a estas acciones ilegales), tanto desde la perspectiva penal como civil y administrativa. La ocupación, en efecto, es la tenencia o posesión de un bien de manera ilegítima e ilegal, en contra de la voluntad del propietario o poseedor con título o derecho”*. Desde una perspectiva penal, el Código Penal recoge el delito de usurpación. Desde el

²⁵ Pozas, A. (2023, 23 febrero). El Constitucional rechaza el recurso del PP contra la prohibición de desahuciar a gente vulnerable en el estado de alarma. elDiario.es. https://www.eldiario.es/politica/constitucional-rechaza-recurso-pp-ley-prohibio-desahuciar-gente-vulnerable-durante-alarma_1_9977295.html

²⁶ Coll, R. M. A. (2022, 9 agosto). El PP propone una ley para desalojar en 24 horas a los okupas e imponerles hasta 5 años de cárcel. El Español. https://www.elspanol.com/espana/politica/20220809/pp-propone-desalojar-horas-okupas-imponerles-carcel/694180910_0.html

amparo civil, son los procesos sumarios los que se establecen como defensores del derecho real inscrito, con fundamento en la legítima posesión del titular. Además, la vivienda se verá también protegida desde el ámbito administrativo, por la Ley Orgánica de Seguridad Ciudadana, en concreto por su artículo 37 que califica como infracción leve la ocupación ilegal.

Por parte del PSOE, el 14 de septiembre del 2022, interpuso una enmienda a la LEC, con la que pretendían que los jueces cuenten con un plazo máximo de 48 horas para establecer la salida de los okupas. Con su ley de okupas de 2022, el partido socialista pretende intervenir en el ámbito del desahucio con lo que considera medidas más “efectivas y rápidas”. Concretamente propone la modificación del artículo 544 de la LEC. De esta forma los *okupas* ilegales contarán con un plazo de 2 días para abandonar la vivienda ilegalmente ocupada, cuando se verifique el carácter ilegal de la ocupación, desde la interposición de la denuncia por parte del propietario o desde que llegue el atestado policial. Recordemos que la reforma que se introdujo en el pasado año 2018 en el Código Civil permite que el desalojo en cuestión se lleve a cabo en un plazo de 5 días. Con esta nueva modificación, el desalojo podrá ser llevado a cabo sin prestación de caución cuando los *okupas* no cuenten con los documentos pertinentes para demostrar la legalidad de su actividad.

Además, insta que el delito de allanamiento de morada se destine a los Juzgados de lo penal y no sea atendido por un tribunal de jurado, ya que en este último caso, el proceso se alarga de 13 (periodo que engloba por la vía penal) a 21 meses. El problema de la propuesta es que únicamente recaerá sobre aquellos casos de allanamiento de morada y ocupación ilegal de bienes inmuebles, no a aquellas situaciones en los que se haya dejado de pagar la renta y el inquilino se niegue a abandonar la vivienda, por lo que deja ciertos casos “al descubierto”. Así mismo, aclara que no afectarán a aquellas personas que padezcan una situación de vulnerabilidad económica²⁷.

Unidas Podemos pretendía en 2021, durante el transcurso de la pandemia, en vías de negociación de la Ley de Vivienda, la prohibición con carácter permanente de aquellos desahucios contra personas sin alternativa habitacional, además de prohibir el corte de los suministros de la población más vulnerable. Apelaba a las tres millones de viviendas vacías que se encuentran en España así como a su obligación con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Apreciamos en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 la finalidad del mismo: “*El todavía vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 reorientó las ayudas estatales a la vivienda con objeto de hacer frente*

²⁷ Arias, A. (2023b, enero 4). Desahucios a okupas: esto dice la nueva ley que propone el PSOE. La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/economia/legal/20221112/8596804/nueva-ley-okupa-psoe-mkt-ilg.html>

a la crisis económico financiera iniciada en el año 2007 e intentando soslayar las dificultades de los ciudadanos para acceder al disfrute de una vivienda digna y adecuada, especialmente de los sectores más vulnerables, debido a la precariedad y debilidad del mercado de trabajo junto con la restricción de la financiación por parte de las entidades de crédito, entonces imperantes.”

En consonancia con la temática que estamos tratando, considero oportuno destacar tanto el Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia. (121/000097) como el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. (121/000089) ya que ambos manifiestan iniciativas del Gobierno debido a la precaria regulación del procedimiento de desahucio. El primer proyecto de ley apela a las insuficiencias estructurales que padece la justicia española y por ende, a la falta de eficacia de sus actuaciones. Se sitúa en un contexto en el que la actuación de Jueces y Tribunales resulta insuficiente, por lo que se propone introducir en nuestro sistema medios de solución de controversias por vía no jurisdiccional. Vemos la relación que esta medida presenta con el objeto de nuestra investigación, ya que sería una alternativa agilizadora para emprender los procedimientos de desahucio, en un contexto en el que los jueces se ven sobrepasados por la carga de trabajo que reciben, esto paliaría la situación de colapso y frustración que actualmente, por causas mencionadas en el capítulo anterior, padece nuestro sistema.

Se modifican la redacción de los artículos 164, 249, apartados 1 y 2 del artículo 447 y artículo 494. En relación al artículo 438 se le añaden los apartados 5, 6, 7, 8, 9 y 10. El LAJ requerirá, en los desahucios por falta de pago de cantidades debidas, antes de la celebración de la vista y una vez admitida la demanda, establecerá un plazo de 10 días para que el demandado abandone el inmueble, pague al actor y en caso de enervación, pague lo que deba. También podrá oponerse, alegar sucintamente y formular una oposición con las razones por las que considera que no debe abandonar el inmueble. Si el demandado no comparece en la vista, se declarará el desahucio, sin la celebración de más trámites y en caso de no contestar, demandado o demandados a la parte demandada en el plazo legítimamente estipulado, se dictará sentencia de manera inmediata. Una vez contestada la demanda y cuando proceda la reconvención, *“el letrado o la letrada de la Administración de Justicia dictará diligencia de ordenación acordando dar traslado del escrito de contestación a la parte demandante y concediendo a ambas partes el plazo común de cinco días a fin de que propongan la prueba que quieran practicar”*. Podrán presentarse impugnaciones una vez hayan transcurrido tres días desde el traslado del escrito de proposición de prueba. Transcurrido dicho plazo, el tribunal se manifestará, a través de un auto, a cerca de la impugnación de la cuantía del pleito en caso de haberse producido, de las excepciones procesales que se hayan planteado, sobre la admisión de la prueba que haya sido

propuesta y la celebración de la vista. En caso de no considerar necesaria esta última, quedarán los autos conclusos para dictar sentencia.

En cuanto al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda en su título quinto manifiesta que : *“se amplía el ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad, se introducen diferentes mejoras técnicas en la redacción y, de acuerdo con los estándares jurisprudenciales e internacionales, no se establece un sistema de suspensión automática por el Letrado de la Administración de Justicia si se acredita vulnerabilidad, sino un sistema de decisión por el tribunal previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, fijando un plazo de suspensión en dos meses para las personas físicas y cuatro meses para las personas jurídicas, incrementando los actuales plazos de uno y tres meses, respectivamente. Asimismo, se establecen unos concretos parámetros de vulnerabilidad económica basados en criterios de carácter objetivo y, en el caso de ocupaciones de viviendas que hayan de sustanciarse en vía penal”*. El artículo 12 del capítulo primero se refiere a la necesidad de que las Administraciones competentes en el ámbito de la vivienda, prioricen y dispongan una mayor atención en aquellos casos en el que se esté llevando a cabo un procedimiento de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual de familias en situación de vulnerabilidad social y económica. En el artículo 25 se apela a la intervención del fondo social de vivienda, regulado a través de acuerdos llevados a cabo con entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler. Así mismo, se considerará que se padece situación de vulnerabilidad en caso de que el importe del juicio de desahucio por falta de pago, junto con los suministros como electricidad, gas, agua y telecomunicaciones supere el 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar. Parece que esto entona un alto grado de proteccionismo sobre aquellas personas que se encuentren envueltas en una situación de vulnerabilidad económica, haciendo que de nuevo, que tambalee la balanza en la que el derecho a la propiedad privada y a la vivienda se enfrentan.

5.2. PROPUESTA DE REFORMA

Una vez se han presentado las más relevantes propuestas normativas relacionadas con la regulación del desahucio por ocupación a nivel nacional, considero que los aspectos más relevantes, desde la perspectiva del derecho procesal, que demandan un cambio inminente en su regulación al presentar un carácter fundamental en el procedimiento de desahucio por ocupación son: la reducción de plazos, requerir un alto grado de veracidad en la prueba aportada en los casos en los que el *okupa* aporte documentación que determine la legalidad de sus actuaciones, la necesidad de profundizar en el concepto del lanzamiento, delimitándolo y concretándolo, y la intermediación entre posibles *okupas* y grandes propietarios como una de las medidas clave para combatir la ocupación.

5.2.1. Reducción de plazos

Comencemos por la reducción de plazos. Estamos ante uno de los puntos clave en la ineficacia del desarrollo del procedimiento de desahucio por ocupación. Como se ha analizado en capítulos anteriores, una de las causas que determinan la lentitud del procedimiento se debe a la propia gestión de la Administración de Justicia, a la huelga de los letrados de justicia, la saturación de los juzgados y consiguiente incapacidad de abarcar adecuadamente los casos que ante ellos se presentan, como las excesivas garantías con las que cuentan los okupas. Así mismo, son muchas veces motivos de índole político los que determinan la lentitud del procedimiento. A esto le añadimos la necesidad de reforma que la regulación del desahucio manifiesta.

Por ello, considero que una de las medidas oportunas sería tramitar los procedimientos de desahucio por ocupación a través de un juicio rápido. “Tan rápida la desokupación como la okupación” sería el lema a seguir.

Un juicio rápido es aquel proceso penal especial que permite que determinadas actuaciones calificadas como delito sean enjuiciadas con una mayor agilidad y sencillez. Se encuentra regulado en el artículo 795 de la LEC. Para que esta modalidad de juicio proceda, deberá iniciarse a través de un atestado policial. En este caso, personándose en la vivienda ocupada. Otro de los requisitos es que la pena no exceda los 5 o 10 años, lo cual no sucede con los delitos derivados de la ocupación y finalmente, únicamente se aplica a determinados delitos, siendo estos enumerados por el artículo 795.1.2ª LEC²⁸:

“2.ª *Que se trate de alguno de los siguientes delitos:*

- a) Delitos de lesiones, coacciones, amenazas o violencia física o psíquica habitual, cometidos contra las personas a que se refiere el artículo 173.2 del Código Penal.*
- b) Delitos de hurto.*
- c) Delitos de robo.*
- d) Delitos de hurto y robo de uso de vehículos.*
- e) Delitos contra la seguridad del tráfico.*
- f) Delitos de daños referidos en el artículo 263 del Código Penal.*
- g) Delitos contra la salud pública previstos en el artículo 368, inciso segundo, del Código Penal.*

²⁸ [conceptosjuridicos.com](https://www.conceptosjuridicos.com). (2023a, febrero 6). Juicio Rápido: ¿Qué Es y Cómo Defenderse? Actualizado 2023. Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/juicio-rapido/>

h) Delitos flagrantes relativos a la propiedad intelectual e industrial previstos en los artículos 270, 273, 274 y 275 del Código Penal.”

Por ello, propongo la modificación de dicho artículo, añadiendo un nuevo apartado que contemple la ocupación ilegal.

Bien es cierto que existe la modalidad de juicio express, sin embargo, este no termina de adaptarse a la rapidez que se pretende instaurar, por lo que debería ser sustituido por el juicio penal rápido. La finalidad del juicio rápido es abarcar la cuestión que se le presenta con la mayor rapidez posible, en este caso, por la vía penal. Al igual que otras modalidades de juicio, cuenta con una fase de instrucción y otra de enjuiciamiento, sin embargo, como peculiaridad, podrá darse por concluido en la fase de instrucción a través de sentencia de conformidad (un mecanismo judicial a través del cual el procedimiento puede darse por finalizado sin haberse celebrado un juicio oral, permitiendo que las partes lleguen a un acuerdo en el que se le reduzca la cadena al acusado cuando este admita su culpa)²⁹.

5.2.2. Veracidad de la prueba aportada

Uno de los grandes inconvenientes a la hora de emprender un procedimiento de desahucio por ocupación se observa a la hora de determinar la veracidad de la documentación presentada, bien del contrato que en teoría justifica la permanencia del individuo en la vivienda o de los documentos que plasman la supuesta situación de vulnerabilidad económica del demandado. Por ello, el sistema debe ser tajante en la cuestión y establecer unos parámetros tajantes para comprobar de manera acertada la situación ante la que nos encontramos, ya que será evidente de cara al desarrollo del proceso.

A la hora de emprender un desahucio, encontramos infinidad de documentos “simulados” que se entrometen en el correcto desarrollo del procedimiento. En relación a aquellos contratos de arrendamiento “simulados”, basta con que estos aparenten ser verdaderos contratos, que cumplan con una apariencia adecuada de cara a un juez, para que no pueda ordenarse el desalojo del inmueble. Pese a ser consciente el juez de la falsedad documental, actualmente se debe esperar hasta el juicio verbal para determinar la falsedad del documento, sucediendo esto un año y medio o dos más tarde, tiempo durante el cual se estará alargando la permanencia ilegal del demandado en el inmueble. Por ello, como medida correctiva, consideraría oportuno que en aquellos casos en los que el propietario del inmueble niegue la existencia del supuesto contrato de arrendamiento (no de alguna de sus

²⁹ conceptosjuridicos.com. (2023b, marzo 7). Sentencia de Conformidad: concepto y requisitos. Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/sentencia-de-conformidad/>

cláusulas sino la propia existencia) , la carga de prueba recaiga en el demandando, en el *okupa*, quien deba presentar un documento que cumpla con los pertinentes requisitos de la LAU, de manera clara y precisa, para dar por válido el documento en cuestión. En caso de ser evidente la intención engañosa de la documentación aportada, esta será automáticamente calificada como inválida, sin tener que posponer el asunto a la celebración del juicio verbal. De esta forma, se estará agilizando el proceso. Bien es cierto que habrá casos en los que la veracidad del documento sea dudosa y por ello efectivamente sea pertinente la espera al juicio verbal para determinar la naturaleza de la documentación en cuestión. Sin embargo, en aquellas ocasiones en las que la intención del supuesto *okupa* (supuesto hasta que se demuestre lo contrario) sea evidente, se deberá desestimar inmediatamente el contrato en cuestión³⁰.

Adentrémonos en la dificultad de apreciar situación especial y de vulnerabilidad económica. Debemos matizar que la mayor parte de los *okupas* se encuentran en dicha situación y que al darse una tendencia de trabajos en negro en los que no se declara las ganancias obtenidas, demostrar lo contrario resulta prácticamente imposible. Por ello, pese a considerarse que el *okupa* se encuentra en una de las situaciones calificadas como especiales o de extrema vulnerabilidad económica, esto no deberá suponer un impedimento para proceder al desahucio. La pertinente protección que deben recibir aquellas familias que se encuentren en situaciones así, deberá ser gestionada por el Estado, pero no podrá suponer un perjuicio para los legítimos propietarios.

5.2.3 Acotar el ámbito por el que se procede al lanzamiento

Aterricemos en el concepto del lanzamiento. Se concibe como la etapa final del desahucio a través de la cual se procede al desalojo del inquilino debido al incumplimiento de algunas de las condiciones que en el contrato habían sido estipuladas. Resulta evidente que ante una ocupación ilegal, no hay ningún tipo de cumplimiento contractual.

Se procede al lanzamiento cuando así lo dicta una sentencia o cuando no se ha manifestado contestación a la demanda interpuesta, siendo este el momento en el que el propietario, acudiendo junto con su procurador y los miembros del juzgado, recupera su inmueble. El lanzamiento deberá ser convocado por los cuerpos de seguridad del Estado y será necesario también la presencia de un cerrajero para facilitar el ingreso en el inmueble así como para instalar la nueva cerradura.

³⁰ Casas, M. C. (2022, 14 noviembre). Okupación y falsedad del título jurídico. Propuestas de reforma. HayDerecho. <https://www.hayderecho.com/2022/11/14/okupacion-ilegal-y-falsedad-del-titulo-juridico-propuestas-de-reforma/>

En primer lugar, se deberá solicitar a los inquilinos que abran la puerta y procedan al abandono del inmueble voluntariamente. En caso de no suceder, intervendrán el cerrajero abriendo la puerta, obligando a los inquilinos a abandonar la vivienda e instalando la nueva cerradura.

El propietario podrá solicitar la redacción de un acta de lanzamiento en el que se acredite el desalojo de los inquilinos, describiendo el estado en el que se encontraba el inmueble, de cara a futuras reclamaciones por daños ocasionados.

Así mismo, el lanzamiento podrá verse suspendido cuando los *okupas* se encuentren en situación de extrema vulnerabilidad o especial, es decir, cuando haya menores de edad involucrados. En este caso, se pospondrá el lanzamiento entre una o dos semanas. Se considera también situación especial cuando se encuentren animales domésticos en el inmueble³¹.

En relación con el apartado en el que se propone la tramitación del desahucio a través de un juicio rápido, considero que el lanzamiento debe pasar también por un proceso de agilización. En caso de introducirse la modificación pertinente en el ámbito de la prueba aportada, en el que la determinación de la presunta situación de vulnerabilidad económica así como de la legitimidad o no de posible contratos que pretendan simular la legitimidad de la estancia en el inmueble se verifique, se podrá proceder a llevar a cabo la siguiente propuesta de modificación del lanzamiento.

Se podrían considerar dos situaciones ante las que se proceda al lanzamiento, disminuyendo en una de ellas los plazos establecidos en su tramitación. La distinción en cuestión se basa en si el okupa se encuentra verdaderamente en situación especial o de extrema vulnerabilidad.

Por un lado, en caso de no ser así, se debería proceder inmediatamente a ejecutar el lanzamiento. En la propia sentencia se estará dando la veracidad pertinente a la falsedad derivada de la situación de los *okupas*. Por el contrario, en caso de encontrarse la parte demandada en situación especial o de vulnerabilidad, sí considero pertinente que se establezca un plazo de 15 días antes de proceder al desalojo. Este plazo les capacitará con un margen, pese a ser este reducido, que les permita encontrar otra alternativa con la pertinente intervención de las entidades públicas.

Así mismo, debemos estar alerta ante casos de ocupación sucesiva, es decir, cuando se comienza el proceso para desahuciar una vivienda y una vez iniciado este, sin haber llegado a la fase del

³¹ conceptosjuridicos.com. (2022b, diciembre 15). Lanzamiento del Desahucio: Guía Actualizada 2023. Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/lanzamiento-del-desahucio/>

lanzamiento, otros individuos ocupan el inmueble en cuestión. Digamos que esto es una de las medidas que los *okupas* emplean para “ganar tiempo”, ya que la ocupación tiende a darse por individuos que mantienen un vínculo con los primeros ocupantes. En caso de suceder esto, se deberá llevar a cabo una nueva demanda, un nuevo procedimiento, ralentizando aún más la recuperación del inmueble. Por ello, la rapidez en la actuación ante una ocupación es determinante.

5.2.4. Intermediación entre posibles okupas y grandes propietarios

Una de las medidas, a mi juicio, más eficaces para combatir el fenómeno de la ocupación ilegal llega desde Países Bajos, con la empresa Ideal Guardian. Llegó a España el pasado año 2021, suponiendo una relación de beneficio recíproco para grandes propietarios, del sector público y privado, y para aquellas personas con dificultades para acceder a una vivienda. Pese a estar destinado también a jóvenes y profesionales que buscan dónde establecerse durante un reducido periodo de tiempo, está también dirigido a aquellos individuos que, como alternativa a incurrir en la ocupación de un inmueble, acceden a una vivienda mediante un precio reducido y adaptado a sus capacidades.

Los inmuebles ofertados son sometidos a una inspección, siendo evaluados y realizando las modificaciones pertinentes para que puedan ser destinados a uso de vivienda. La eficacia del proceso se sostiene en la rapidez del mismo, ya que las intervenciones pertinentes en el inmueble son llevadas a cabo en reducidos plazos (como puede ser la instalación de un cuarto de baño en tan solo 48 horas).³²

Observemos los datos. Según el INE, en España hay aproximadamente 3,4 millones de viviendas vacías, encontrándose más de un 82% de ellas en buen estado³³. Por otro lado, según los datos del Ministro de Interior, dentro de nuestras fronteras, son 9.949 las denuncias por ocupaciones que se interpusieron en los años 2021-2022, del las cuales 3.646 viviendas ya estaban habitadas y 5.803 vacías. Bien es cierto que en 2022 la cantidad de renuncias se redujeron entre un 7 y 10%, sin embargo, sigue resultando alarmante.³⁴

Parece evidente la necesidad de parar con esta oleada de ocupaciones y el gran labor que entidades como Ideal Guardian comienzan a llevar a cabo en nuestro país. La disminución de ocupaciones

³² Ruiz, F. J. (2021, 24 febrero). Ideal Guardian llega a España con el objetivo de ubicar a 5.000 ‘guardians’ en inmuebles vacíos este año. El Inmobiliario mes a mes. <https://elinmobiliariomesames.com/vivienda/ideal-guardian-llega-a-espana-con-el-objetivo-de-ubicar-a-5-000-guardians-en-inmuebles-vacios-este-ano/>

³³ ¿Dónde están las viviendas vacías en España? (s. f.). Expansión. https://lab.expansion.com/viviendas_expropiacion/

³⁴ EUROPA PRESS. (2022, 27 noviembre). España acumula 10.000 okupaciones de viviendas en el último año y medio: un tercio estaban habitadas. [www.20minutos.es - Últimas Noticias. https://www.20minutos.es/noticia/5080052/0/espana-denuncias-okupaciones-viviendas-habitadas/](https://www.20minutos.es/noticia/5080052/0/espana-denuncias-okupaciones-viviendas-habitadas/)

supondría, tanto el evidente beneficio para los propietarios de los inmuebles, como en cierto sentido para los *okupas*, quienes pese a estar pagando por la permanencia de la vivienda, no estarían en una situación de ilegalidad, ni tendrían que enfrentarse a posibles juicios de desahucio y a toda la problemática que de los mismos deriva.

Por ello, propondría que el Estado fomentase la permanencia y desarrollo de entidades como Ideal Guardian en nuestro país. Que se ofrezcan subvenciones a las entidades privadas pertinentes para así fomentar su intervención en el escenario presentado y se conciencie de la eficacia de estas medidas para disminuir las ocupaciones. Como bien hemos observado, parece que las reformas legislativas nunca llegan a abarcar con totalidad el ámbito de desahucio y por ello, considero esta una alternativa innovadora y necesaria.

CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES

Como bien hemos apreciado, existen distintas causas por las que se procederá a emprender el desahucio, siendo la ocupación ilegal el epicentro del presente trabajo. Puede darse desahucio por falta de pago, por expiración de plazo, por precario y por impago de rentas al arrendador por la crisis del COVID-19, a través de los cauces del juicio verbal, o bien proceder mediante el juicio ordinario de desahucio. En el propio marco teórico se aprecian conceptos insuficientes, cuyo carácter en cierto sentido “abstracto” supone un impedimento en la evolución y correcto abordaje de las causas de desahucio.

La problemática procesal apreciada entorno al procedimiento de desahucio, en concreto en la modalidad de desahucio por ocupación, resulta evidente. Entre las causas que entorpecen el correcto desarrollo de este concreto procedimiento de desahucio apreciamos la lentitud de la Administración de Justicia, así como el excesivo proteccionismo que avala a los demandados. Todo ello, junto con las desmesuradas obligaciones que recaen sobre el legítimo propietario del inmueble objeto de la cuestión y la complejidad del concepto de morada, suponen impedimentos que desmantelan la ineficacia de nuestro sistema jurídico, su incapacidad y la preocupación que ello suscita.

Examinando el escenario legislativo actual, apreciamos tanto a nivel nacional como más allá de nuestras fronteras, las continuas propuestas que pretenden intervenir en la regulación del desahucio, solapándose unas a otras, enfrentándose y de nuevo, dejando al descubierto una evidente carencia en el tratamiento del ámbito. Parece que la complejidad del procedimiento es superior a nuestras

capacidades de reacción. Mientras el derecho a contar con una vivienda digna, así como a la propiedad privada se confrontan en una lucha constante, los desahucios no cesan. El problema es evidente así como el hecho de que los esfuerzos empleados en su regulación resultan insuficientes.

Desde el conocimiento que esta investigación me ha permitido obtener, tras haber indagado de la manera más completa posible en todos los vértices del desahucio, una figura que no parece tener un forma predeterminada, sino borrosa. Con la propuesta de reforma aportada, he procurado tratar los aspectos cuya regulación parece demandar una mayor inmediatez, basándome en las distintas intervenciones políticas y en la formación que he obtenido a lo largo de mis años universitarios y por supuesto, profundizada en la presente investigación.

Por todo ello, este trabajo pretende aportar una propuesta de reforma, habiendo considerado que aspectos como la disminución de los plazos que incurren en el procedimiento, una mayor rigidez en el ámbito de la aportación de la prueba por parte del demandando, la limitación del lanzamiento y la inserción de medidas interventoras por parte de empresas privadas, podrían suponer avances en el ámbito del desahucio. Una mejora en su tratamiento y en consonancia con ello, la disminución de aquellas situaciones en las que se necesita recurrir al mismo.

BIBLIOGRAFÍA

Capítulo de libro

Achón Bruñén, MJ, “Legitimación pasiva”. *Análisis práctico de un juicio de desahucio por falta de pago*. Diagonal, Barcelona, 2008, pp. 37-50

Bonet Navarro, J.(2021).”Especialidades en función de una particular relación entre titular y poseedor: desahucio por precario.”. *Los juicios por desahucio*. 117-140. Aranzadi.

Alonso-Cuevillas i Sayrol, J. ”Capítulo I. Introducción”. *Procesos arrendaticios. Urbanos y comunes. Tras la nueva LAU de 24 de noviembre de 1994*. Diagonal, Barcelona, 2005.

Perarnau Moya, J. (2019). “La vía penal como solución a la ocupación”. *Revista Jurídica sobre Consumidores y Usuarios*, 5, Tribuna de actualidad, 2023, pp. 59-68.

Simón Moreno, H..”La ocupación de viviendas sin título habilitante y los derechos fundamentales y humanos en conflicto”. *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Madrid, 2022, pp. 2172-2175

Artículo de revista

Cabezas, A. M. (2022, 22 febrero). Qué esquema seguir para un juicio verbal de desahucio por precario. Canal Jurídico. <https://www.inesem.es/revistadigital/juridico/que-esquema-seguir-para-un-juicio-verbal-de-desahucio-por-precario/>

Referencia de internet

Madrid, V. A. (2022, 5 diciembre). Juicio de desahucio por falta de pago. Vilches Abogados Madrid. <https://blog.hernandez-vilches.com/derecho-inmobiliario/deshahucio-por-falta-de-pago/>

conceptosjuridicos.com. (2022, 27 octubre). El Desahucio EXPRESS contra Inquilinos y Okupas explicado. Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/deshahucio-express/>

Desahucio por expiración del plazo contractual | Desahucios Express. (2020, 14 enero). Abogados. <https://deshahucioexpres.com/abogado-deshahucios/deshahucio-por-expiracion-del-plazo-contractual/>

Cáceres, F. S. (2022, 26 octubre). Suspensión del lanzamiento en el desahucio con motivo del coronavirus. Mundojuridico. <https://www.mundojuridico.info/suspension-del-lanzamiento-en-el-deshahucio-con-motivo-del-coronavirus/>

Cáceres, F. S. (2023, 13 enero). El juicio monitorio. Mundojuridico. <https://www.mundojuridico.info/el-juicio-monitorio/>

Figares-Estévez, E. F. (2023, 27 febrero). Qué tipos de desahucio hay | LawAndTrends. <https://www.lawandtrends.com/noticias/civil/que-tipos-de-deshahucio-hay-1.html>

Iberley. El valor de la confianza. (2021b, junio 22). El juicio ordinario en los procesos arrendaticios. Iberley, Información legal. <https://www.iberley.es/temas/juicio-ordinario-procesos-arrendaticios-60533>

López, A. M. C. (2017, 27 abril). El fenómeno okupa: Contexto jurídico actual. Calixto Escariz. <https://www.calixtoescariz.com/blog/fenomeno-okupa-contexto-juridico/>

Cáceres, F. S. (2021, 20 septiembre). Legitimación activa en los juicios de desahucio. Mundojuridico. <https://www.mundojuridico.info/legitimacion-activa-en-los-juicios-de-desahucio/>

Desahucio por expiración del plazo contractual | Desahucios Express. (2020, 14 enero). Abogados. <https://desahucioexpres.com/abogado-desahucios/deshahucio-por-expiracion-del-plazo-contractual/>

conceptosjuridicos.com. (2023, 8 marzo). Desahucio de Okupas: cómo solicitarlo, cuánto tarda y más. Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/deshahucio-de-okupas/>

Campos, P. (2023, 1 febrero). Los derechos que adquiere un okupa al ocupar una vivienda. Is Legal. <https://islegal.es/derechos-ocupar-vivienda/>

Yagüe, J. (2020, 4 diciembre). El Tribunal Supremo amplía el concepto de “morada” en el delito de allanamiento, lo que va a facilitar la expulsión de okupas en segundas residencias. Amparo Legal. <http://amparolegal.com/el-tribunal-supremo-amplia-el-concepto-de-morada-en-el-delito-de-allanamiento/>

conceptosjuridicos.com. (2023a, febrero 6). Juicio Rápido: ¿Qué Es y Cómo Defenderse? Actualizado 2023. Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/juicio-rapido/>

conceptosjuridicos.com. (2023b, marzo 7). Sentencia de Conformidad: concepto y requisitos. Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/sentencia-de-conformidad/>

Casas, M. C. (2022, 14 noviembre). Okupación y falsedad del título jurídico. Propuestas de reforma. HayDerecho. <https://www.hayderecho.com/2022/11/14/okupacion-ilegal-y-falsedad-del-titulo-juridico-propuestas-de-reforma/>

conceptosjuridicos.com. (2022b, diciembre 15). Lanzamiento del Desahucio: Guía Actualizada 2023. Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/lanzamiento-del-desahucio/>

Ruiz, F. J. (2021, 24 febrero). Ideal Guardian llega a España con el objetivo de ubicar a 5.000 ‘guardians’ en inmuebles vacíos este año. El Inmobiliario mes a mes. <https://elinmobiliariomesames.com/vivienda/ideal-guardian-llega-a-espana-con-el-objetivo-de-ubicar-a-5-000-guardians-en-inmuebles-vacios-este-ano/>

Artículo de prensa

González, E. (2023b, febrero 9). Caos y colapso en los juzgados españoles por la huelga de los secretarios judiciales. Antena 3 Noticias. https://www.antena3.com/noticias/economia/caos-colapso-juzgados-espanoles-huelga-secretarios-judiciales_2023020963e50497308cc000010aa9ed.html

Coarasa, R. (2023, 12 febrero). «No es una huelga contra Pedro Sánchez»: colapso en la Justicia por el paro de los letrados judicial. La Razón. https://www.larazon.es/espana/huelga-pedro-sanchez-colapso-justicia-paro-letrados-judiciales_2023021263e83b35308cc000010ed41c.html

Arias, A. (2023b, enero 4). Desahucios a okupas: esto dice la nueva ley que propone el PSOE. La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/economia/legal/20221112/8596804/nueva-ley-okupa-psoe-mkt-ilg.html>

Trecet, J. (2020, 12 septiembre). La ley de los okupas: qué puedes y qué no puedes hacer como propietario. Business Insider España. <https://www.businessinsider.es/ley-okupas-puedes-no-puedes-hacer-como-propietario-714079>

Cuenca, L. (2022, 26 abril). ¿En qué consiste la propuesta de Vox para terminar con los “okupas”? *La Razón*. <https://www.larazon.es/espana/20220426/eysmagrny5frlm46uykrvyczyq.html>

Pozas, A. (2023, 23 febrero). El Constitucional rechaza el recurso del PP contra la prohibición de desahuciar a gente vulnerable en el estado de alarma. *elDiario.es*. https://www.eldiario.es/politica/constitucional-rechaza-recurso-pp-ley-prohibio-desahuciar-gente-vulnerable-durante-alarma_1_9977295.html

Coll, R. M. A. (2022, 9 agosto). El PP propone una ley para desalojar en 24 horas a los okupas e imponerles hasta 5 años de cárcel. *El Español*. https://www.elespanol.com/espana/politica/20220809/pp-propone-desalojar-horas-okupas-imponerles-carcel/694180910_0.html

¿Dónde están las viviendas vacías en España? (s. f.). *Expansión*. https://lab.expansion.com/viviendas_expropiacion/

EUROPA PRESS. (2022, 27 noviembre). España acumula 10.000 okupaciones de viviendas en el último año y medio: un tercio estaban habitadas. *www.20minutos.es - Últimas Noticias*. <https://www.20minutos.es/noticia/5080052/0/espana-denuncias-okupaciones-viviendas-habitadas/>

Jurisprudencia

Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 17 de enero de 2018

Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2020 el Tribunal Supremo

Sentencia del Tribunal Supremo del 6 de noviembre de 2020

Legislación

Constitución Española

Código Penal

Declaración Universal de los Derechos Humanos

Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000

Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios

RDL 7/2019 del 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma.

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.

Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia. (121/000097)

Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. (121/000089)