

# OKUPACIÓN, MEDIDAS ANTIDESAHUCIOS Y SU IMPACTO EN LOS DERECHOS FUNDAMENTALES

## Squatting, anti-eviction measures and their impact on fundamental rights

SERGIO MARTÍN GUARDADO

Universidad de Salamanca

[martinguardado@usal.es](mailto:martinguardado@usal.es)

### Cómo citar/Citation

Martín Guardado, S. (2025).

Okupación, medidas antidesahucios y su impacto en los derechos fundamentales.

*Derecho Privado y Constitución*, 46, 143-181.

doi: <https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.46.04>

(Recepción: 13/2/2025; aceptación tras revisión: 20/4/2025; publicación: 19/06/2025)

### Resumen

El presente artículo aborda el asunto de la ocupación de inmuebles fuera de los cauces procedentes en derecho en cuanto que causa de alarma social. Permite una aproximación al fenómeno desde la óptica de las relaciones de la Constitución con el ordenamiento jurídico-privado, las normas procesales y un derecho penal que llegan a ser puestos en cuestión. El hilo conductor del artículo pasa por ofrecer una crítica a un sistema de atención y tutela frente a la vulnerabilidad y a las personas vulnerables representado por ciertas medidas antidesahucios que abren otros espacios de vulnerabilidad para determinados propietarios. El trabajo se posiciona, además, respecto del papel de los poderes públicos como agentes responsables de materializar el principio de igualdad material, alertando de esta deriva que supone dar pie a la imposición de la ley del más fuerte.

### Palabras clave

Okupación; ocupación de inmuebles; propiedad privada; tutela judicial efectiva; derecho a la vivienda.

**Abstract**

This article deals with the issue of the occupation of property outside the proper legal channels as a cause of social alarm. It allows an approach to the phenomenon from the point of view of the relationship between the Constitution and the private-legal system, procedural norms and criminal law, which are called into question. The main thread of the article is to offer a critique of a system of attention and protection in the face of vulnerability and vulnerable people represented by certain anti-eviction measures that open other spaces of vulnerability for certain owners. The article also takes a stance on the role of public authorities as agents responsible for materializing the principle of material equality, warning of this drift that leads to the imposition of the law of the strongest.

**Keywords**

Squatting; occupation of property; private property; effective judicial protection; Right to housing.

## SUMARIO

---

I. INTRODUCCIÓN. II. EL FENÓMENO DE LA OKUPACIÓN Y EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRÁTICO DE DERECHO: PLANTEAMIENTO GENERAL: 1. Del movimiento okupa a la okupación: del interés colectivo al interés individual. 2. Okupación, desobediencia civil y acceso a la vivienda en el Estado social y democrático de derecho. III. LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE LA OKUPACIÓN SEGÚN SU TRATAMIENTO JURÍDICO: 1. Hacia un concepto jurídico de okupación: de las acciones colectivas de okupación a la satisfacción del interés individual de acceder a una alternativa habitacional. 2. Las categorías de ocupaciones de inmuebles y su tratamiento jurídico: 2.1. *Vía civil, ante ocupaciones derivadas de incumplimientos contractuales o donde se da una posesión fáctica sin título válido para poseer la vivienda.* 2.2. *Vía penal, ante ocupaciones que suponen una infracción del ordenamiento jurídico.* IV. OKUPACIÓN, MEDIDAS ANTIDESAHUCIOS E IMPACTO EN LOS DERECHOS FUNDAMENTALES: 1. La controvertida «suspensión de los desahucios»: 1.1. *Suspensión en el proceso civil.* 1.2. *Suspensión en el proceso penal.* 2. El sistema de compensaciones. 3. Las sentencias del Tribunal Constitucional 9/2023 y 15/2023 y sus votos particulares. V. EL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRÁTICO DE DERECHO ANTE LA OCUPACIÓN ILEGÍTIMA DE INMUEBLES: PASIVIDAD, PERMISIBILIDAD O ¿LA LEY DEL MÁS FUERTE? (A MODO DE CONCLUSIÓN). BIBLIOGRAFÍA.

---

## I. INTRODUCCIÓN

La generalización de la ocupación de inmuebles como una práctica tendente a procurar el acceso al «derecho» la vivienda del art. 47 CE está suponiendo una situación de alarma social que comienza a plantear ciertas reticencias en la opinión pública, respecto a la decisión del legislador de legitimar esta opción como instrumento para acceder a una alternativa habitacional. Por supuesto, ni que decir tiene que la satisfacción de los mandatos dirigidos a los poderes públicos en dicho precepto constitucional supone una atención preferente respecto de un concreto ámbito de actuación: el que representan las situaciones de vulnerabilidad y las personas vulnerables. La falta de una vivienda supone acrecentar la vulnerabilidad e incrementa el riesgo de exclusión social, no cabe duda.

Desde la pandemia, ya superada y una vez levantado el estado de alarma que esta motivó declarar, la medida antidesahucios por excelencia, la suspensión de los procesos sobre tutela de la posesión en vía civil y penal, está

suponiendo un impacto sin precedentes sobre determinados derechos fundamentales como la propiedad privada o el derecho a la tutela judicial efectiva. En este sentido, en el presente trabajo se va a desarrollar la idea de que el Estado debe procurar una tutela reforzada contra la vulnerabilidad respecto del acceso a la vivienda ante la falta de este; pues, de lo contrario, se estarían desoyendo las obligaciones inherentes al principio de igualdad material (art. 9.2 CE) y derivadas de este. Pero, al mismo tiempo, se planteará, partiendo de la constatación de que el fenómeno de la okupación se ha convertido en una práctica ilegítima, pero generalizada, para satisfacer por la vía de los hechos, lo previsto en el art. 47 CE. El legislador, lejos de procurar una alternativa que partiese de la política pública, sigue desoyendo su actuación procedente según la Constitución obligando a los propietarios de viviendas destinadas al mercado a ser agentes de esa política pública, soportando una restricción sin precedentes sobre los derechos a la propiedad privada y a la tutela judicial efectiva.

Partiendo de la conceptualización fáctica y jurídica de la ocupación, se deberá comprender que este hecho requiere de una reconceptualización que permita entender que lo que era una acción colectiva representativa de un movimiento social o de reivindicación ha mutado hacia otra caracterización: la satisfacción de intereses individuales de las personas que ocupan inmuebles. Así, se hará un recorrido analítico por la legislación que ha introducido estas medidas y las circunstancias a las que nos está conduciendo desde una óptica jurídico-privatista y procesal para expresar el impacto que se está produciendo sobre determinados derechos fundamentales reconocidos por nuestra constitución. Sin dejar de hacer una valoración sobre el papel de los poderes públicos, y, particularmente del legislador, en relación con la satisfacción de la cláusula social del Estado social y democrático de derecho.

## **II. EL FENÓMENO DE LA OKUPACIÓN Y EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRÁTICO DE DERECHO: PLANTEAMIENTO GENERAL**

### **1. DEL MOVIMIENTO OKUPA A LA OKUPACIÓN: DEL INTERÉS COLECTIVO AL INTERÉS INDIVIDUAL**

La okupación ha hecho referencia durante décadas a la acción principal del movimiento okupa, del que en origen deriva su nombre. Fue este un movimiento social con una gran carga ideológica que, desde los años ochenta del siglo pasado, a través de planteamientos anticapitalistas, ha sido el protagonista de una resistencia crítica que promovía de forma organizada

la acción colectiva llamando a la ocupación de inmuebles. Esa movilización crítica y de resistencia hará que la okupación sea concebida como un instrumento de reivindicación contra la especulación inmobiliaria que, ante la escasez del suelo, los efectos derivados de la crisis económica que trajo consigo la burbuja inmobiliaria, la subida del precio de los alquileres y otros factores, irá dirigido a reclamar una respuesta de los poderes públicos ante la falta de acceso a la vivienda por parte de la población. Ciertamente, en la última década, el movimiento okupa se fue radicalizando, y, sobre todo, a partir del surgimiento del «movimiento de los indignados» o del 15-M, también trató de ofrecer resistencia contra decisiones políticas, actuaciones policiales y resoluciones judiciales, oponiéndose a determinados desahucios (Venegas Ahumada, 2014: 98). Ese movimiento social representativo de la okupación como acción colectiva de solidaridad y resistencia buscaba en la publicidad de sus acciones una cierta proyección social y mediática que permitiera transmitir sus planteamientos ideológicos dirigidos a poner en cuestión el derecho a la propiedad privada, además de que se diera una cierta difusión pública a sus acciones (Domínguez García, 2015: 109). Si en los medios encontraban una cierta oposición de intereses políticos y económicos contrarios, creaban sus propios medios para huir de una supuesta estigmatización del movimiento que desencadenaba una cierta criminalización de sus integrantes. En suma, los okupas buscaban la proyección pública y su acción era colectiva.

El rechazo de la concepción individualista de la propiedad privada está en la génesis del movimiento okupa, pues, basándose en planteamientos tanto anarquistas como marxistas, centrará su acción en transmitir que la vivienda no puede ser un bien de mercado con el que se pueda especular, al ser un bien destinado a satisfacer necesidades humanas básicas. Además de esta crítica con un marcado enfoque individualista, los okupas también plantearían una crítica sustentada en planteamientos colectivos (Molina Recio *et al.*, 2000): la propiedad no debe ser entendida como un derecho exclusivo que permita su libre disposición y disfrute (con el consecuente derecho de excluir a los demás), sino todo lo contrario, la propiedad debe entenderse como un derecho inclusivo, entendiendo que nadie tiene el derecho de excluir a otros de la propiedad común que representarían las viviendas. Esa concepción comunitarista de la propiedad y el rechazo a la concepción liberal del derecho a la propiedad privada explican su propio carácter transgresor para con el sistema político y económico sobre el que se sustenta la libre transmisión de la propiedad. Por ello, se ha caracterizado como un movimiento de «identidad a la contra», basado en la militancia antisistema y en la desobediencia civil (Martínez López, 2008: 365). Hoy abarca conexiones con sectores tanto de extrema izquierda como de extrema derecha.

Esta acción ciudadana se centraba en origen en la ocupación, más o menos momentánea, de bienes inmuebles privativos no utilizados por parte de sus titulares, con carácter colectivo. No obstante, el movimiento ha pasado por una serie de etapas que han transformado su objetivo original, alejándolo del comunitarismo propietario y las acciones colectivas, pasando a la defensa de intereses individuales para con los que muestran una cierta solidaridad sin necesidad de plantear una acción colectiva.

Perilla Granados (2025) distinguirá cuatro etapas según las prácticas llevadas a cabo por los integrantes de este movimiento social y, además, en función de la respuesta ofrecida por el Estado. Se hablará de una primera etapa en la que el movimiento, sin ningún tipo de autorización o beneplácito por parte de los propietarios, se centrará en ocupar los inmuebles para llevar a cabo todo tipo de actividades culturales, de producción, etc. Habrá, pues, una cierta conexión cultural entre ciertos movimientos culturales transgresores y la okupación. Llegada la década de los noventa, se distingue, además, una segunda etapa donde la utilización de los inmuebles ajenos será de carácter mucho más permanente y con la vocación de destinarlos a la habitación individual o colectiva de determinados integrantes del movimiento. Esto generará una respuesta por parte de las autoridades y se introducirán cambios en el ordenamiento jurídico para defender a los propietarios de los inmuebles, lo que pone un primer freno a la okupación. Superada la etapa anterior, se distingue una tercera, en la que la acción de los poderes públicos pondrá en práctica las previsiones jurídicas ante la intromisión desmedida en el derecho de propiedad, acentuándose la acción del movimiento contra presuntos abusos de autoridad que pretenderán frenar estas acciones reconducidas a la desobediencia civil. Supone un efecto de acción-reacción frente a la intervención pública contra el movimiento, ganando un cierto respaldo por algunos sectores de la población donde la okupación va ganando adeptos y se irá generando un debate dentro de la opinión pública, no solo desde una óptica jurídico-privatista; todo ello motivado por la crisis resultante de la burbuja inmobiliaria en el año 2008, donde se dará la paradoja de que al momento de existir muchas viviendas vacías habrá cada vez más personas sin una alternativa habitacional.

Finalmente, este autor distingue una cuarta y una quinta etapas, donde el debate jurídico pasó del ámbito del derecho privado al ámbito jurídico-público o político-constitucional, reclamando el reconocimiento de un supuesto derecho constitucional a la vivienda de carácter subjetivo para satisfacer por parte del Estado social y democrático de derecho, primero, y, después, se tratará de ofrecer una respuesta ponderada respondiendo al conflicto que se producía entre la situación de vulnerabilidad de algunos okupas con los derechos de los propietarios de las viviendas ocupadas (Perilla Granados, 2025: 288). El punto inflexivo que diferencia ambas etapas será la llegada de partidos

políticos resultantes del movimiento 15-M a la dirección política del Estado, primero Podemos y después Sumar, ya que se integrarán en el Gobierno o harán depender a este de su apoyo parlamentario, condicionando las políticas públicas de acceso a la vivienda y llegando a legitimar ciertos actos individuales de ocupación de inmuebles, legitimando estas prácticas como un medio de acceso a una alternativa habitacional. Por lo que la okupación, representativa de este movimiento social, ha pasado a ser conceptualizada y asumida por parte de la opinión pública como un hecho representativo de la ocupación de inmuebles, en general, tenga conexiones o no con movimientos sociales.

Como vemos, la raíz colectivista que inspiró un movimiento centrado en promover la desobediencia colectiva frente a la progresiva mercantilización de la vivienda irá abriéndose paso hacia la satisfacción de un interés más individual, el del okupa individual y aisladamente considerado, sin que necesariamente exista una compenetración en torno a una ideología, sin ir más lejos. Así, no se tratará tanto de promover acciones colectivas de okupación de inmuebles, sino, precisamente, de ofrecer resistencia frente a la actuación de los poderes públicos, combatiendo los desalojos resultantes de acciones civiles y penales resueltas por los tribunales y ejecutadas por la autoridad policial. Aquí será especialmente significativo el caso de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), que llevó a cabo la campaña «STOP desahucios». Esta se amparará en la desobediencia civil como mecanismo de defensa de los derechos humanos conculcados o presuntamente arrebatados por el mercado (Pera Ros, 2019: 6).

Sin embargo, ¿puede ser la desobediencia civil entendida como un instrumento legítimo para procurar una alternativa habitacional en el Estado social y democrático de derecho?

## 2. OKUPACIÓN, DESOBEDIENCIA CIVIL Y ACCESO A LA VIVIENDA EN EL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRÁTICO DE DERECHO

En los últimos años, la crisis en torno al acceso a la vivienda, que afecta a las personas más jóvenes, sin olvidar, además, a otros sectores de la población con atributos de vulnerabilidad, ha hecho que cierta parte de la población (aunque todavía se trate de una minoría) muestre una actitud de empatía a los okupas: se trata de una reacción autoorganizada frente al poder, que trata de acabar con el poder desmedido del sector bancario y los grandes fondos de inversión que han sometido a la población buscando «nuevas hipótesis de vida en común, más justas y emancipadoras», enmendando el sistema democrático por entero (Pérez Colina, 2022: 42). No obstante, a pesar de que la nuestra no es una democracia militante, la okupación ha generado tal alarma social en los últimos años que constituye una transgresión del orden público y, por ende, la

acción de los poderes públicos a través del derecho supone una respuesta cuya justificación reside en la necesidad de su mantenimiento.

Por lo que esa utopía inequívocamente solidaria (Venegas Ahumada, 2014: 121) devendrá incompatible con el Estado social y democrático de derecho, donde el imperio de la ley es una exigencia para nada desecharable. La okupación no afecta ya a grandes tenedores como los grandes fondos de inversión o a la banca en exclusiva, sino que también afecta a otros particulares (en ocasiones, también en situación de vulnerabilidad) que sufren la acción de la ocupación. Entonces, no puede ser abordada y mucho menos legitimarse como un acto de desobediencia civil, cuando ha perdido el carácter colectivo que le era propio y no se centra ya en oponer actos de «mejor injusticia» que la que ofrece el sistema institucional y comporta, por tanto, un acto contra el derecho mismo y no contra su mal uso (Carvajal Aravena, 1992: 99). Por lo que no puede concebirse como una medida de autorregulación de las relaciones sociales a modo de derecho de resistencia o mediante el reconocimiento de la ocupación ilegal de inmuebles como acto de desobediencia civil. La desobediencia ética frente a normas adoptadas por los cauces democráticos no cabe en un Estado constitucional, no solo porque los poderes públicos a través del derecho puedan y deban mostrarse reactivos frente a la disidencia organizada que pretende transgredir y, en ocasiones, transgrede el ordenamiento jurídico, sino también porque, aunque estos actos pudieran estar justificados desde la óptica de la moralidad, su propia naturaleza los hace contrarios a derecho (Gómez Abeja, 2017: 106).

La okupación se ha presentado desde muchos sectores académicos, ajenos al derecho, como un acto de desobediencia frente al sistema y, con mayor concreción, frente a entidades bancarias y financieras titulares de viviendas vacías con el ánimo de tensionar entre la vía institucional del acceso a la vivienda y la alternativa que ofrecerían los actos de desobediencia que representan estas prácticas, entendidas como procesos de emancipación ciudadana (García-Calderón Pavón y Janoschka, 2016: 117). Sin embargo, no puede obviarse que el recurso a la desobediencia civil supondría una quiebra del propio sistema constitucional, por lo que implica en cuanto a la manera en que procedería garantizar los derechos sociales y, particularmente, el acceso a la vivienda. Escobar Roca (1993) solo entendería justificada la desobediencia si a través de un ejercicio de ponderación entre el bien jurídico protegido y el derecho fundamental que se ejerce su resultado es que se supedite el primero al segundo. Sin que deba ser obviada la necesidad de proteger el orden público, en ningún caso.

En este sentido, hemos de tener en cuenta que la propiedad privada es un derecho fundamental reconocido en nuestra carta magna (art. 33.1 CE) que, si

bien sometida al límite de la función social (art. 33.2 CE)<sup>1</sup>, tiene un contenido esencial garantizado que nos traslada la idea de la no apropiación ni a través de relaciones verticales ni mediante relaciones horizontales, pues, sin que opere una indemnización por parte del poder público a través del proceso de expropiación que permita resarcir el perjuicio causado a su titular, no procede en nuestro sistema constitucional una confiscación de la propiedad privada (art. 33.3 CE)<sup>2</sup>. Así, no cabe entender una especie de objeción de conciencia en relación con este derecho, porque nos situaría en un plano de quiebra respecto del principio de legalidad, por mucho que las prácticas okupas pretendan mejorar el funcionamiento del sistema democrático en relación con el acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía.

Dentro de los principios rectores de la política social y económica, se incluye el «derecho» a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE). Ni que decir tiene que su consideración de derecho social no es *sensu stricto*, no despliega facultades subjetivas en favor de sus titulares, o de quienes pretendan serlo. Se debe interpretar como un mandato a los poderes públicos para diseñar una política de vivienda y, en particular, al legislador; lo que hace posible entender esta como una función de Estado en favor de los sectores más

---

<sup>1</sup> Téngase en cuenta que la jurisprudencia del Tribunal Constitucional al respecto de la función social de esta supone su tratamiento como un aspecto integrado en el contenido esencial del derecho a la propiedad privada. En este sentido, nos parece importante destacar, en función de la visión introducida en este trabajo, que solo sería respetuosa con dicho contenido esencial «aquella regulación legal que, restringiendo las facultades de decisión del propietario con relación al uso, destino y aprovechamiento» de un bien patrimonial, debe estar orientada a la satisfacción de los intereses generales. Sí, pero «siempre que quede salvaguardada la rentabilidad del propietario o de la empresa agraria» (FJ 2 de la STC 37/1987).

<sup>2</sup> La garantía patrimonial del art. 33.3 CE se reconoce en caso de privación de bienes y derechos por causa justificada de utilidad pública o interés social y forma parte de su contenido esencial. Adquiriendo importancia la garantía que supone su contenido esencial, en relación con la invasión de esta garantía patrimonial que forma parte de este a través de las posibilidades que ofrece el art. 33.2 CE, lo que es legítimo desde el punto de vista constitucional. En este sentido, nuestro Tribunal Constitucional, tanto en la STC 227/1988 como en la STC 8/2023, asume que, cuando se proceda a la delimitación legal del contenido de los derechos patrimoniales o de limitaciones, en general, a la propiedad, «no puede desconocerse su contenido esencial». Pues, de lo contrario, no existe una regulación limitativa de este, sino «una privación o supresión del mismo que, aun cuando predicada por la norma de manera generalizada, se traduciría en un despojo de situaciones jurídicas individualizadas, no tolerado por la norma constitucional, salvo que medie la indemnización correspondiente» (FJ 9 de la STC 8/2023).

vulnerables de la población (art. 9.2 CE). Dicha función se debe materializar a través de la regulación del suelo con la vista puesta en la satisfacción del interés general e impidiendo la especulación inmobiliaria. Sin que sea posible quebrantar las garantías establecidas en el art. 33.3 CE, afectando a los titulares de los inmuebles; pues, en el caso de que no se recurra a la expropiación y se condicione su ejercicio obligando a su titular a dar un destino determinado, el Estado puede sancionar al titular del derecho, pero, en todo caso, el destino obligado de viviendas privadas a una alternativa habitacional al que su titular no las está destinando también conllevará la necesidad de cumplir con criterios de razonabilidad y con el mismísimo principio de proporcionalidad.

Tampoco debemos olvidar que el trabajo, entendido como la actividad productiva de la ciudadanía organizada, no solo debe ser concebido en términos económicos, sino como valor para salvaguardar y para garantizar por el Estado social y democrático de derecho; en cuanto que «fuente de reconocimiento social» y «espacio de realización», que supone también un elemento de liberación del individuo, en relación con el acceso a la vivienda (De la Fuente Lavín, 2020: 279). Es a través de las rentas del trabajo como los ciudadanos han podido sufragar históricamente el alquiler de su vivienda habitual o acceder a la propiedad privada a través de diversas vías de financiación pública y privada, sin desechar la herencia (art. 33.1 CE) como instrumento de acceso a la vivienda. El trabajo es y ha sido el principal mecanismo de promoción social, que ha permitido satisfacer a las personas sus necesidades personales y familiares, a través de la percepción de la consecuente remuneración por su prestación (art. 35.1 CE). Cosa distinta es que la vivienda en la práctica haya pasado de ser concebida como un valor social para ser asumida como un bien de mercado, ya que ha surgido una cierta especialización de la economía española en el sector inmobiliario. O que haya cada vez una mayor precarización de las relaciones laborales, o que los efectos de la inflación incidan en las economías domésticas; circunstancias que hacen cada vez más difícil asumir el pago de las rentas de alquiler o acceder a la financiación bancaria, asumiendo una hipoteca, para adquirir un inmueble y destinarlo como vivienda.

Esto es, precisamente, como la obtención de algunos bienes jurídicos —en este caso, la vivienda— se procurará a través de su conformación social mediante el ejercicio de derechos sociales y económicos en sentido estricto, de carácter fundamental, como el trabajo o la propiedad privada (sin obviar, además, que el trabajo puede permitir la adquisición de la propiedad), a través de una subjetivación de carácter activo respecto a su posición jurídica (Garcés Sanagustín, 1996: 70). Y sin que en ningún caso deba desecharse la idea de que quepa una actuación pública para garantizar el acceso a la vivienda que, interviniendo la esfera económico-patrimonial de las personas, sea respetuosa con el orden constitucional al que se ha hecho referencia. En este, la delimitación de la propiedad a

través de la determinación de su función social en materia de vivienda no puede llevarse a cabo en ningún caso desconociendo su contenido esencial y que se traduzca en el mismo despojo de la situación jurídica de los titulares de esta (Rey Martínez, 1994a: 404). Ello hace inviable que el Estado muestre tal pasividad que se acabe obligando a soportar casi en exclusiva a los particulares, propietarios de inmuebles, la política pública de vivienda, deslegitimando el esfuerzo económico demostrado en su adquisición. Por ello se ha dicho que el art. 47 CE está dirigido, en cuanto que principio rector de la política social y económica, a satisfacer las necesidades de ciudadanos que no poseen una vivienda por haberla perdido o porque nunca han accedido a ella. Implica necesidad y, por ello, no debería ser atribuido a todos los ciudadanos, incluyendo a aquellos que ya disponen de una alternativa habitacional; lo contrario sería desoír la igualdad como punto de llegada u objetivo ideal para satisfacer por esa política socioeconómica (Herranz Castillo, 2000: 3). Por ello, no consideramos justo en términos materiales que el legislador haya delegado la política pública de vivienda en los propietarios privados, soportando una expropiación ilegitima desde una óptica eminentemente constitucionalista que se desliga del protagonismo de los poderes públicos en la satisfacción del mandato del art. 9.2 CE.<sup>3</sup>

Toda política social y económica implicaría alguna medida redistributiva dentro de un Estado que trata de asegurar la igualdad material para propiciar una existencia digna, y, en función de la ideología que impere momentáneamente en los Gobiernos, se destinará a satisfacer unos u otros intereses. Sin embargo, dentro del Estado social y democrático de derecho no debe olvidarse que el protagonismo mismo de la política redistributiva está en el gasto público y en el sistema fiscal (art. 31 CE): es una función de Estado. No solventar adecuadamente el problema de okupación supondría atender a la función para satisfacer por los poderes públicos en virtud del art. 47 CE,

<sup>3</sup> En consonancia con esta idea, debe tenerse en cuenta la Observación General núm. 7 aprobada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, dada en Ginebra del 28 de abril al 16 de mayo de 1997, sobre desalojos y derecho a la vivienda en relación con la interpretación del art. 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Esta, en su párrafo 16, establece que, si bien «los desalojos no deberían dar lugar a que haya personas que se queden sin vivienda o expuestas a violaciones de otros derechos humanos», «[c]uando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado Parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda». Y, por tanto, de acuerdo con el orden internacional de los derechos humanos de carácter socioeconómico, la responsabilidad en su satisfacción, entendemos, es precisamente de los poderes públicos.

pero, además, desoír la función de redistribución de rentas. El Estado no tiene prioritariamente el deber moral ni político de asegurar el acceso a bienes y servicios públicos a toda la población, y, en concreto, una vivienda, sino que debe propiciar las condiciones para que el valor del trabajo suponga en esencia la vía para acceder a la propiedad privada o poder cumplir con el pago del alquiler (igualdad como punto de partida). No obstante, lo deberá hacer asegurando la redistribución a través de una fiscalidad progresiva, que permita una política integral de vivienda que posibilite su acceso también a los más vulnerables por la vía del gasto público, sufragado con la imposición fiscal (igualdad como punto de llegada). De nada servirá procurar una vivienda a las personas en situación de vulnerabilidad si como contrapartida se van generando otros espacios de vulnerabilidad, como el que representan algunos propietarios que sufren la ocupación en inmuebles de su propiedad.

Por todo ello, la ocupación inmobiliaria queda sancionada, con carácter general, en nuestro ordenamiento jurídico, bien parte de manifestaciones o actos de protesta atribuibles al movimiento *okupa*, incluyendo aquellos que se presentan como un acto de desobediencia civil, bien se refiera a actos singulares que buscan el interés exclusivo de un *okupa*, esté o no inserto dentro del grupo de referencia. El acceso a la vivienda trasciende en la mayoría de los casos las relaciones entre el poder público y la ciudadanía, entrando en la autonomía privada de otras personas, lo que llegará a justificar la protección de bienes jurídicos contemplados explícita o implícitamente en la redacción que la Constitución da a las bases de la actuación de la política social y económica, incluso por la vía penal (Cascajo Castro, 1988: 42). Es decir, el Estado debe garantizar el acceso a la vivienda por parte de la población y, especialmente, centrarse en ofrecer posibilidades para su materialización a los colectivos más vulnerables, pero en ningún caso podrá decidir que el mecanismo adecuado para ello sea acabar con «el tranquilo disfrute de las cosas inmuebles» y dejar de proteger «la ausencia de perturbación en el ejercicio de la posesión u otros derechos reales» (Herranz Castillo, 2000: 5).

### III. LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE LA OKUPACIÓN SEGÚN SU TRATAMIENTO JURÍDICO

#### 1. HACIA UN CONCEPTO JURÍDICO DE OKUPACIÓN: DE LAS ACCIONES COLECTIVAS DE OKUPACIÓN A LA SATISFACCIÓN DEL INTERÉS INDIVIDUAL DE ACceder A UNA ALTERNATIVA HABITACIONAL

Por *okupa* podemos entender «un movimiento radical que propugna la ocupación de viviendas o locales deshabitados», alguna persona u organización

«perteneciente o relativo al movimiento okupa» o bien uno de los miembros de este movimiento. Son las tres acepciones que contempla el *Diccionario de la Real Academia Española*, que, además, define el verbo *okupar*: «Tomar una vivienda o un local deshabitados e instalarse en ellos sin el consentimiento de su propietario». Como vemos, el léxico español aborda la cuestión de una manera imprecisa, desde el punto de vista jurídico, lo que también responde a la evolución de las prácticas de ocupación de viviendas. Esto se debe a la evolución del concepto, que ha pasado de una connotación colectiva a la satisfacción de intereses individuales.

Podemos clasificar los actos de okupación de varias formas. Un criterio de clasificación sería el léxico, partiendo de dicha definición: contemplar como criterio de clasificación la situación de los bienes inmuebles que se ocupan. Esto es, dependiendo de si se ocupan inmuebles vacíos o habitados (lo que, por otra parte, era un atributo del movimiento okupa). Empezando por considerar que ya no se ocupan viviendas o locales vacíos o deshabitados, exclusivamente, deberíamos desechar este criterio. Martín (2022) constata que, si bien la ocupación de viviendas afecta más a propiedades de bancos y fondos de inversión, las prácticas de okupación se han extendido también hacia las viviendas propiedad de particulares individualmente considerados. Tampoco parece válido a los efectos de determinar el impacto sobre los derechos fundamentales de los actos de ocupación de inmuebles fijar como criterio la titularidad de los bienes inmuebles afectados. Es decir, en función de a quiénes pertenezcan los bienes inmuebles que soportan la okupación.

Adell Argilés (2007), aludiendo a la distinción que hace el diccionario entre *okupar* y *ocupar* («tomar posesión o apoderarse de un territorio, de un lugar, de un edificio, etc., invadiéndolo o instalándose en él»), distingue entre *ocupas* y *okupas* a través de lo que parece ser un criterio teleológico; mientras que en el primero de los supuestos se produciría la toma del inmueble con el único propósito de habitar un inmueble, en el segundo de los casos hay un fin político que sitúa a la okupación como un medio para la defensa de intereses en torno a garantizar el acceso a la vivienda por parte de los poderes públicos y que, por ende, se superpone a la pretensión de acceder a una alternativa habitacional gratuita (interés predominantemente individual). También se habla de la distinción entre *ocupas*, renombrándolos como «espontaneistas», y *okupas*, ligados al movimiento social (Mozas Pillado, 2021: 28). Sin embargo, este criterio no excluye la posibilidad de que, acompañados de una evidente carga ideológica, se lleven a cabo actos de ocupación de inmuebles que no se dirijan exclusivamente a viviendas deshabitadas o inmuebles vacíos o que, por otra parte, queden ajenos a cualquier afectación los terceros sujetos pasivos de la ocupación de inmuebles.

Ya se haga en la modalidad de okupación u ocupación, y por mucho que las acciones representen ilícitos por convicción, no quedan amparados en un

supuesto ejercicio de la libertad ideológica y/o de conciencia, de tal forma que se pueda abrir la puerta a expresar una objeción ideológica que posibilita el acceso gratuito a la vivienda. Por ello: ¿se puede diferenciar entre *okupación* y *ocupación*? A pesar de que la segunda parezca no tener un trasfondo ideológico que le es inherente a la primera, el impacto sobre la propiedad privada es efectivamente el mismo, lo tenga o no: la privación del disfrute efectivo del inmueble, y, a pesar de estar vacío, puede ser que no sea de forma permanente (no hay abandono), y, por tanto, puede afectar a otros propietarios o arrendatarios que vean afectado su propio derecho a vivir en este, ya sea de forma real o potencial, así como a vecinos y colindantes.

Así las cosas, ni el estado o situación de las viviendas (criterio objetivo), ni el criterio subjetivo de la titularidad del inmueble (quién ostenta la propiedad), ni tampoco el elemento teleológico (para qué), que nos indica la distinción entre *okupación* y *ocupación*, nos permiten clasificar las distintas modalidades de ocupación de inmuebles. Por ello, hay que reconducir su conceptualización hacia la idea de que cualquier acto de ocupación de viviendas supone una posesión injusta o ilícita que desencadena la vulneración de los derechos de terceros (Díaz Romero, 2022). Por lo que nuestra perspectiva debe ser desde la perspectiva del derecho.

Recalcando nuestra posición, pues se trata de un trabajo jurídico y no sociológico o politológico, nos vamos a aproximar a los conceptos de *okupación* y *ocupación* a través de criterios jurídicos, pero teniendo en cuenta lo inmediatamente expuesto, porque, como veremos, tiene un cierto impacto en la labor de definir los diferentes actos de los que puede partir la situación. Empezando por reconducir a ocupación de inmuebles todo acto perturbador de los derechos reales conexos con la vivienda y el acceso a esta, independientemente de su motivación ideológica, pero recuperando el criterio de diferenciación en torno a si las viviendas que los sufren están o no habitadas, lo que sí va a ser relevante para el ordenamiento jurídico. Cosa que podemos hacer una vez se reconducen conceptualmente la *okupación* con *k* y la *ocupación* con *c* hacia actos, en general, de ocupación de inmuebles con el fin de ser destinados a habitación.

Así, podemos reconducir los actos de ocupación de inmuebles, en función de si traen causa de un incumplimiento contractual o no. Este sería el caso de inquilinos que incumplen un contrato de alquiler o han accedido a esta en precario y, posteriormente, se mantienen en el inmueble destinándolo a su vivienda contra la voluntad del nudo propietario o de quien legítimamente ostente la posesión. Cuando se celebra un contrato de alquiler de vivienda, se toma posesión de este instalándose en él, pero esta posesión deja darse sin oposición, ya que, al entrar en un incumplimiento contractual, bien porque no se paga la renta de alquiler de forma reiterada o porque llegado a

su término el arrendatario se niega a dejar el inmueble, debe entenderse que hay una oposición reactiva por parte de los propietarios, que deberían volver a ser sus poseedores legítimos. Esto supone la extensión de manera ilícita de la ocupación de una vivienda por la que se toma posesión del inmueble, que en origen era legítima y estaba amparada por un contrato de alquiler. Por tanto, el incumplimiento contractual consistiría en la falta de pago o la expiración del plazo y esto es lo que en estos casos desencadena una ocupación ilícita y una posesión ilegítima del inmueble.

También merecería un tratamiento similar (en términos civiles y no penales) la ejecución hipotecaria (art. 250.1.7.º LEC *ex art.* 41 LH, véanse arts. 137 y 138 LH), donde una entidad financiera la pretende llevar a cabo ante el impago de las cuotas del préstamo hipotecario por parte de quienes habitan una vivienda de su propiedad, sometida a esa garantía; lo que provocaría el desalojo de aquellas personas que incumplieron las condiciones del préstamo. Pero la ejecución hipotecaria no merece ser calificada como desahucio ni técnica ni procesalmente y en ocasiones el problema se presenta de forma errónea ante la opinión pública. En nuestra opinión, también constituiría una ocupación ilegítima de los inmuebles, y el Estado no puede obligar a los prestamistas, por mucho que sean grandes entidades bancarias, a no exigir el cobro de las cantidades adeudadas o que se produzca una quita total de la deuda con el fin de mantener a los deudores en su posesión y ofrecer así el uso y disfrute de esa vivienda sin ningún tipo de contrapartida (Loscertales Fuertes, 2019: 75)<sup>4</sup>; sin perjuicio de la dación en pago, que podría ser una medida efectiva para posibilitar la superación de situaciones de vulnerabilidad o, al menos, que permitiría no incrementarla. No obstante, el legislador ha ido dando pasos en aras de materializar las previsiones del art. 51 CE (*ex art.* 9.2 CE), protegiendo a los deudores hipotecarios ante situaciones derivadas de la crisis económica y causantes de su situación de vulnerabilidad.

Pero, además, se pueden distinguir otras modalidades de ocupación. La doctrina especializada distingue entre *ocupar* y *usurpar*, aludiendo a este último verbo como un concepto cualificado de ocupación que se da, por lo general, con violencia (aunque cabe la usurpación sin violencia). Por tanto, a pesar de que *ocupar* y *usurpar* aluden a «la posesión ajena de cosas o

<sup>4</sup> Salvo que se quebranten las exigencias derivadas del principio de proporcionalidad y del derecho a la tutela judicial efectiva debido a la introducción de cláusulas abusivas. Cuando esto ocurra, un órgano judicial podrá adoptar medidas cautelares para evitar el desalojo en aras de hacer efectivo el derecho a la protección de los consumidores y usuarios, suspendiendo la ejecución hipotecaria (véase la STJUE de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11).

derechos», la distinción entre uno y otro está en que la ocupación se refiere a «la tenencia material» del bien inmueble destinado a la vivienda (para el caso que nos ocupa) y la usurpación supone «la posesión de derechos». A ambas las acompaña una «idea de permanencia» (Nogueira Gandásegui, 1999: 31), por lo que a nuestro juicio deben descartarse como ocupaciones de inmuebles las ocupaciones simbólicas o momentáneas que persiguen la reivindicación de intereses y representan las etapas iniciales del movimiento okupa, sin perjuicio de que sean constitutivas de otros ilícitos civiles o penales, como la desobediencia. El objetivo de las acciones debe ser la desposesión o la alteración de relaciones jurídico-patrimoniales por la vía de los hechos; precisamente, por esto último, contemplamos como acto de ocupación de un inmueble la negativa a abandonarlo ante una ejecución hipotecaria y el correlativo lanzamiento.

Sin embargo, no hay que olvidar tampoco el hecho de que algunas «inmobiliarias ocupas» venden o alquilan inmuebles deshabitados (Jiménez París, 2018: 27). Serían claramente las bandas que, aprovechando una situación de especial vulnerabilidad, se lucran de facilitar el acceso a determinadas personas a la vivienda por vía de la ocupación ilícita (AAP Barcelona 470/2019, de 31 de julio). Es decir, procuran una actividad para facilitar la ocupación por parte de dichas personas vulnerables, exigiéndoles un pago económico e incluso aprovechando dicha ocupación para extorsionar al propietario si es que este quiere recuperar su vivienda, exigiéndole cantidades económicas. Dicha situación es representativa de un particular tráfico de viviendas de carácter ilegal, aunque no siempre constituyen la existencia de organizaciones criminales de acuerdo con los criterios que exige el Código Penal, pueden conllevar la existencia de terceros de buena fe. A veces se trata de un único sujeto o una pluralidad de individuos que irrumpen en un inmueble ajeno y tratan de traficar con este, cambiando previamente las cerraduras; por lo que no sería un hecho que *per se* constituya la pertenencia a una organización criminal en los términos previstos en el art. 570 y ss. CP, sino que se podría hablar de coautoría, cooperadores necesarios para propiciar los ilícitos penales constitutivos de usurpación o meros cómplices (Mozas Pillado, 2021: 134).

Por último, señalamos que, siempre que el objetivo sea privar del disfrute efectivo del inmueble más allá de una reivindicación de intereses o sin perjuicio de esta, la conexión de la ocupación del inmueble con el movimiento okupa no excluye su ilicitud; por lo que, a efectos del análisis que estamos llevando a cabo, si se da esa pretensión, *okupación* y *ocupación* son términos jurídicos equivalentes. En suma, la ocupación de inmuebles puede ser lícita (actos de toma de posesión) o ilícita, mientras que la usurpación siempre cargará con una cierta ilegitimidad, ya que supone una afrenta contra el Código Penal. Sin

embargo, para los fines de este análisis, no trataremos la ocupación legítima de un inmueble destinada a vivienda conforme a los cauces legales previamente mencionados (arts. 438, 609 y 610 CC): ocupaciones naturales y lícitas, que suponen el medio previsto en derecho para adquirir la posesión, sino que nos centraremos en la ocupación ajena a los cauces que otorga el ordenamiento para hacer efectiva la posesión de un inmueble y destinarlo a vivienda.

## 2. LAS CATEGORÍAS DE OCUPACIONES DE INMUEBLES Y SU TRATAMIENTO JURÍDICO

Ahondando en la conceptualización de los actos de ocupación de inmuebles para ser destinados a vivienda, se ha determinado que, siempre que se persiga la ocupación con un interés de permanecer de forma más o menos estable en la vivienda y, por ende, de perturbar la posesión de su legítimo titular, se practique de la forma en que se practique, existirá un quebranto de la ley penal o un incumplimiento contractual (normalmente por el impago de rentas del arrendatario). Si el ordenamiento jurídico no actuase contra estos actos, quedaría reducido a la nada el Estado de derecho. Por eso, no es posible mantener ante una ocupación ilícita una actitud de pasividad por parte del ordenamiento jurídico que permitiese a quienes practican las ocupaciones obtener un derecho para la ocupación de estos inmuebles *sine die*. No cabe obtener una alternativa habitacional por la vía de los hechos contrariando el derecho.

Por tanto, pueden existir en el ordenamiento jurídico dos respuestas ante una ocupación ilícita: la vía civil y la vía penal.

### 2.1. Vía civil, ante ocupaciones derivadas de incumplimientos contractuales o donde se da una posesión fáctica sin título válido para poseer la vivienda

Hablar de ocupación ilegal en estos casos no es correcto del todo. Pensemos que el acto que en origen da lugar a esta ocupación fue lícito y en el transcurso de la duración de un contrato de alquiler se opta por dejar de pagar la renta por parte del arrendatario, o, también, cuando, expirado este, se optar por seguir habitando el inmueble. Se trata de incumplimientos contractuales. Magro Servet (2024) se refiere a estas personas que son responsables del incumplimiento contractual como «inquiokupas». Constatada esta modalidad de ocupación de inmuebles en la realidad cotidiana de la sociedad española, se debe aludir a la infracción de los arts. 441 y 446 CC, que contemplan que «en ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello», ya que «todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión», y, además, si de esta fuera perturbado, tendrá derecho a que se le ampare o restituya en esta.

En estos casos, la motivación de la ocupación puede traer causa de un estado de necesidad que sea representativo de exclusión social, lo que contrasta con la ocupación «por voluntad» deliberada (Adán Doménech, 2013: 50). Y aunque la segunda es más representativa de los ilícitos penales representados por el delito de usurpación en sus distintas formas, también puede producirse un incumplimiento contractual desencadenado por una conducta deliberada y premeditada de quien ocupa el inmueble. Nos referimos a ocupaciones ilícitas en todo caso, deliberadas, que no parten ni de una primera fase en la que se permite el uso tolerado por el propietario o titular del legítimo derecho de poseer ni de ningún tipo de relación jurídica previa con el ocupante que lleva a cabo esta ilegítima ocupación del inmueble. Con anterioridad 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 con la ocupación ilegal de viviendas, existían una serie de mecanismos procesales que suponían una demora excesiva para obtener una resolución que permitiese al legítimo poseedor recuperar los inmuebles por vía civil.

La finalidad era agilizar a través del orden civil ocupaciones ilícitas de carácter extracontractual. Antes de esta reforma existían una serie de procedimientos ineficaces previstos en el art. 250 LEC, que, sin embargo, siguen vigentes y son aplicables a otros supuestos más allá de la ocupación sin título, que es la que aborda la reforma. Además del juicio verbal de desahucio por precario, el interdicto de retener y recobrar (interdictos posesorios), del proceso verbal de tutela sumaria de la posesión, del procedimiento verbal de efectividad de los derechos reales que cuentan con inscripción registral (interdicto registral), y del juicio declarativo que promueve la acción reivindicatoria, se crea en el año 2018 un procedimiento sumario que el legislador presentará como más ágil, debido a la situación de alarma social que se ha venido generando y ante la proliferación de actos de ocupación de inmuebles<sup>5</sup>. Imaginemos el supuesto de ocupación de una casa vacía que se adquiere por compraventa o que se hereda y que, durante un largo tiempo, no está siendo habitada (Rodríguez Mesa, 2020). En este caso se impediría la acción interdictal debido a la necesidad por su breve plazo de caducidad de un año (*vid.*

<sup>5</sup> Según datos obtenidos del Portal Estadístico de Criminalidad del Ministerio del Interior, sobre denuncias por ocupación, incluyendo hechos conocidos por allanamiento o usurpación de inmuebles, en la última década los casos han aumentado de 10 084 en 2014 hasta los 16 426 en 2024. Y, además, se ha producido un incremento de un 7,4 % de media interanual en la comparación del 2023 respecto al 2024, llegando a superarse la media nacional en comunidades como Cataluña, donde se ha experimentado una subida del 12 % con respecto a 2023.

art. 439 LEC). Su alegación por parte de los okupas obligaría a acudir al procedimiento de tutela sumaria de la posesión. Por lo que actuar ante el orden jurisdiccional civil es toda una hazaña para los propietarios y para los operadores jurídicos que les asisten, que sufren los retrasos derivados en la acción de la justicia y se encuentran con un sinfín de medios a través de los cuales se puede actuar.

Las acciones interdictales se canalizan a través del juicio verbal sobre tutela de la posesión, no desplegando efecto de cosa juzgada de conformidad con la legislación procesal (art. 447.2 LEC). Un primer inconveniente que plantean es la necesidad de celebrar un juicio declarativo posterior que tratará de vislumbrar si existe un mejor derecho sobre la posesión del inmueble, aunque no suela ocurrir que los okupas acudan a dicho procedimiento una vez desalojados. Pero existen otros inconvenientes derivados de la necesidad de acreditar ser poseedor real, físico y tangible del inmueble con carácter anterior a la posesión (Arnau Moya, 2021: 339).

La oposición presentó un recurso de inconstitucionalidad en el año 2018 contra la Ley 5/2018, que pretendía solventar algunos problemas derivados de la ocupación ilegal premeditada, además de propiciar un cauce en el proceso civil que permitiese acabar con las demoras tan amplias que se estaban dando en la tramitación de los distintos procedimientos. Dicha norma parte de la idea de que toda ocupación es ilegal; pues el legislador expone que ese será el tratamiento que habrá de hacerse porque es «no consentida ni tolerada», y mucho menos es «título de acceso a la posesión de una vivienda» que encuentre amparo en el derecho previsto en el art. 47 CE ni encuentra amparo alguno en el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna (SAP de Madrid 49/2019, de 6 de febrero). Se crea así un nuevo procedimiento como alternativa a la vía penal que representa la *ultima ratio*, ya que no puede sustituir la tutela jurisdiccional de los derechos posesorios a través del orden civil en todo caso. Pero la realidad era que todas las vías previstas con anterioridad por la LEC suponían según el legislador «algún tipo de problema o limitación en su aplicación en los casos de ocupación ilegal», más allá del incumplimiento contractual. El propósito es, en definitiva, el de agilizar, y, por tanto, otorgar una mayor eficacia al proceso civil, creando la posibilidad de que se practiquen «desahucios exprés».

La norma fue recurrida a través de un recurso de inconstitucionalidad ante el Tribunal Constitucional por el grupo parlamentario confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-En Marea en el Congreso de los Diputados, que basa en la infracción de varios preceptos constitucionales. El derecho a la inviolabilidad del domicilio del art. 18.2 CE y el art. 47 CE, en tanto que el derecho de acceso a la vivienda queda supeditado «a los intereses especulativos de la economía de mercado, con olvido además de la función

social del derecho de propiedad (art. 33 CE)». Expresan, además, que la Ley 5/2018 plantea la introducción de la posibilidad de que se ejecuten lanzamientos forzosos aun sin alternativa habitacional, sin que puedan los órganos jurisdiccionales valorar todas las circunstancias concurrentes en cada caso, infringiéndose así también el derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE. Sin embargo, se obvia la introducción del apartado 1 bis en el art. 441 LEC, que posibilita que la resolución se comunique a los servicios públicos competentes en materia de política social, para que, en el plazo de siete días, puedan adoptar las medidas de protección que en su caso procedan, para propiciar una alternativa habitacional por parte de estos.

La STC 32/2019 desecha el recurso presentado expresando que «no cabe reprochar al legislador que haya adoptado la decisión de articular lo que pretende ser un procedimiento ágil en la vía civil para la defensa de los derechos de los titulares legítimos que se ven privados ilegalmente de la posesión de su vivienda» (FJ 3)<sup>6</sup>. Descartando la infracción del art. 24.1 CE, sino todo lo contrario: esta opción legislativa se dirige a satisfacer la tutela judicial efectiva y el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas (art. 24.2 CE), sin que competa al máximo intérprete de la Constitución la revisión técnica o de oportunidad que corresponde a la libre determinación de la política legislativa. No se aprecia indefensión, puesto que la reforma va dirigida a combatir el supuesto de la «ocupación fáctica sin título», y por esta razón se podría enervar la acción presentando un título suficiente frente a la parte actora que le legitime para la posesión de la vivienda o alegando la ausencia de un título ajustado a derecho por parte de esta, de conformidad con lo previsto en el art. 444.1 bis LEC, que introduce la reforma.

Este procedimiento especial de carácter sumario, por tanto, solo va a ir dirigido a ocupaciones fácticas sin título y no frente a incumplimientos

<sup>6</sup> En esencia coincide con la doctrina jurisprudencial de Estrasburgo, que introduce la exigencia de cumplir con ciertos estándares de proporcionalidad ante desalojos en los que venga a ser implicada una situación de vulnerabilidad o de necesidad tal que precise de articular alternativas que permitan proteger la propiedad privada al tiempo que el Estado no desoye su protagonismo en la superación de estas (STEDH de 24 de abril de 2012, asunto *Yordanova y otros vs. Bulgaria*): deben ofrecerse, por tanto, «garantías contra interferencias desproporcionadas», pero, además, las normas que tutelen la propiedad privada no pueden suponer en todo caso una «omisión en la consideración de la cuestión de la necesidad en una sociedad democrática». Por ello, en la propia articulación de este «desahucio exprés», nuestro Tribunal Constitucional asume de plano el cumplimiento de dichos estándares de proporcionalidad, al quedar garantizado un mecanismo de alternativa habitacional para los vulnerables eventualmente afectados por la resolución de los procesos ante el orden jurisdiccional civil.

contractuales. Esta medida se ha venido denominando coloquialmente como «desahucio exprés». Martín (2022) ha presentado dos problemas respecto de este mecanismo procesal: en primer lugar, se excluye la legitimación de grandes corporaciones dedicadas al sector inmobiliario, ya se trate de bancos o fondos de inversión (SAP de Islas Baleares 9/2021, de 18 de enero). Además, en muchas ocasiones, ante la exigencia de un título válido que pueda parar el procedimiento, los ocupantes ilegítimos del inmueble aportarán un contrato de dudosa validez, pero cuya presentación en el procedimiento plantea la necesidad de que se celebre un juicio, retrasando los procedimientos; pero, sin embargo, hay dificultades para alegar la mala fe procesal, dada la articulación de la legislación antidesahucios. Arnau Moya (2021: 319), con la vista puesta en la restitución de la vivienda a su titular, entiende en cualquier caso más efectivo el interdicto del art. 250.1.4.º LEC para personas físicas, entidades sin ánimo de lucro o entidad pública que es poseedora de un inmueble destinado a vivienda social. Con la salvedad de que se hable de vivienda habitual o segunda residencia de una persona física, que puede acudir a la vía del «desalojo exprés», ya que estamos ante ilícitos penales de allanamiento de morada.

## ***2.2. Vía penal, ante ocupaciones que suponen una infracción del ordenamiento jurídico***

La vía penal ante la ocupación de inmuebles va a venir dada por una denuncia o querella que se presenta por delito de usurpación. La vía penal es inclusive más lenta que la vía civil y su propósito no es otro que proteger a los titulares, en el ejercicio de la posesión o cualquier otro derecho real, de la ausencia de perturbación; abarcando el art. 245 CP tanto la función preventiva del derecho penal como su carácter reactivo ante la ocupación efectiva e ilícita de inmuebles. La conducta típica supone la afectación del derecho a detentar el inmueble, de su uso y disfrute; y no solo se protege al nudo propietario, sino a su poseedor legítimo. El objeto protegido es la posesión y, aunque la doctrina discute si se protege esta, la propiedad o el patrimonio, así será confirmado por parte de la jurisprudencia esta que supone la posición doctrinal mayoritaria. En este supuesto, la usurpación de inmuebles, la vivienda no debe constituir la morada de persona alguna.

Tampoco hay que descartar el delito de allanamiento de morada. Este operaría frente a ocupaciones ilícitas producidas sobre viviendas que constituyen el domicilio de las personas, de acuerdo con la significación constitucional del art. 18.2 CE y, en general, del derecho a la intimidad personal y familiar (art. 18.1 CE). Por tanto, el art. 202 CP supone la protección penal del domicilio.

Comenzando a abordar el delito del art. 245 CP, la usurpación, ha de tenerse en cuenta que la infracción supone un perjuicio a su titular introduciendo un riesgo relevante para el titular que ostenta el derecho legítimo a la posesión de la vivienda. Es una ocupación con vocación de permanencia (Díaz Romero, 2022). Aunque el precepto penal diferencia entre la usurpación en la que se constata violencia (art. 242.1 CP) y aquella que se da sin violencia o intimidación (art. 242.2 CP), lo que se ha denominado por la doctrina penalista como «ocupación pacífica». Se trata de conductas dirigidas a ocupar un inmueble ajeno, sin consentimiento expreso y contra la voluntad de su titular legítimo. Por lo que no podrá ser apreciado ningún tipo de autorización de la posesión.

El art. 242.1 CP supone un tipo cualificado de la usurpación que exige violencia o intimidación; sin perjuicio de que puedan imponerse correlativamente otras penas por los actos de violencia desencadenados, que se añadirán a las previstas en dicho apartado.

Respecto a la conducta relativa a la «ocupación pacífica» del art. 242.2 CP, el dolo se apreciaría mediante la constatación de que el usurpador tiene el conocimiento de que el inmueble le es ajeno y, por tanto, conoce esa situación de ajenidad (STS, Sala II, 800/2014, de 12 de noviembre). Para que la acción penal se lleve a cabo de forma viable, el titular de la vivienda no podrá haber autorizado al ocupante ni siquiera de forma temporal o en calidad de precarista, puesto que en tal caso no se entenderá que medie una falta de autorización por parte del titular respecto a aquel al que se pretende imputar el delito. La oposición del titular frente al ocupante debe producirse, ya sea antes o con posterioridad al acto de ocupación (SAP de Madrid 638/2022, de 30 de diciembre); aunque supondría una exigencia diabólica el que este tenga que acreditar dicha falta de autorización; pues se desprende de la ausencia de un título que habilite para la ocupación de la vivienda.

Por ello, esa falta de autorización supone una presunción *iuris tantum* que no permite excluir la comisión del delito ante la mera tolerancia del titular legítimo al que corresponde la posesión (SAP de Las Palmas 221/2015, de 5 de octubre). Magro Servet (2017), al analizar ese supuesto, estima al respecto que «no se puede deducir una renuncia del titular del inmueble a su posesión y utilización» ante este tipo de hechos. Cabe destacar, en este sentido, que es indiferente que las viviendas estén vacías, según la jurisprudencia, para condenar por un delito de usurpación del art. 242.2 CP (SAP de Madrid 289/2016, de 3 de junio).

Por su parte, el delito de allanamiento de morada exige la ocupación de un inmueble que constituya morada y, así, se va a exigir que se dé en viviendas que no estén vacías. De lo contrario no podrá condenarse con base en el tipo penal del art. 202 CP. La diferencia en cuanto a la efectividad de los derechos

que corresponden al titular del inmueble radica en la categorización de la usurpación del art. 242 como un delito leve, lo que hacía que no pudiera solicitarse una medida cautelar de desalojo, que sí operaba para el allanamiento en cuanto que delito menos grave. Además, si el inmueble constituye morada o no determinará en gran parte las posibilidades de actuación de las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado, que, «salvo que se personen en el momento de que se esté cometiendo el delito, no pueden proceder al desalojo del inmueble», solo podrán intervenir si, comprobado el hecho, se trata de morada, para practicar el desalojo (Amigo Rodríguez, 2020: 32).

Las vías más ágiles de cara a combatir la ocupación ilegal, en estos supuestos, son las siguientes: esa medida cautelar de desalojo, mientras se sustancia el proceso, y el desalojo por propia autoridad, que acabamos de mencionar. Sin embargo, no se entendía posible en relación con la «ocupación pacífica» hasta que la situación cambia con la Instrucción de la Fiscalía General del Estado 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, que, *ex art.* 13 LECrim, permite ser solicitada respecto del art. 242.2 CP ante indicios que planteen de forma sólida la ejecución tanto de este delito como del de allanamiento siempre que se desencadenen efectos perjudiciales para el legítimo poseedor que justifiquen por una cuestión de necesidad el poner fin a la antijuridicidad de la situación. Lo que para el caso de la «ocupación pacífica» del art. 242.2 CP sería posible incluso en el caso de que se trate de inmuebles vacíos, pero en proceso de reforma, o pendientes de ser finalizados para ser puestos en el mercado, ya que quedaría afectada su posterior comercialización o podrían sufrir ciertos deterioros (Garrote Fernández-Díez, 2021: 83). Merece ser mencionada en este sentido la Instrucción de la Secretaría de Estado de Seguridad 6/2020, de 17 de septiembre, que clarifica un poco la cuestión respecto a los supuestos de flagrancia. Se puede practicar un desalojo «expres» por propia autoridad *in situ* si los agentes sorprenden a los autores accediendo al inmueble o manipulando la cerradura tratando de efectuar una ocupación permanente; ante el aviso de testigos y vecinos que alertan de la ruptura de puertas y/o ventanas; por una comunicación de una central de alarmas, agentes de seguridad privada o un conserje empleado en una comunidad de propietarios que alertan de la ocupación, etc.

Ante la estrategia concreta, «inquiokupas», que, bajo la pretensión de obtener un título arrendaticio para oponerlo y lograr la suspensión de los trámites procesales civiles que correspondan, tratan de alegar su situación de vulnerabilidad económica, evitando la vía penal, normalmente, abonan el pago de la fianza correspondiente y una mensualidad para, después, dejar de abonarla; lo que sería constitutivo de un delito de estafa (arts. 248 y 250.1.1.º CP). La doctrina recomienda una actuación preventiva ante este tipo de actua-

ciones, haciendo constar cláusulas de presunción de la estafa llegados a este supuesto. En opinión de Magro Servet (2024), accionar en el proceso penal contra el delito de estafa podría suponer una vía de defensa de la posesión por vía del art. 13 LECrime.

#### IV. OKUPACIÓN, MEDIDAS ANTIDESAHUCIOS E IMPACTO EN LOS DERECHOS FUNDAMENTALES

##### 1. LA CONTROVERTIDA SUSPENSIÓN DE LOS DESAHUCIOS

En el año 2020, debido a la situación que planteó la COVID-19, se introdujo a través del RD Ley 11/2020 una previsión que comportaba la suspensión de los procedimientos de desahucio y los lanzamientos que afectaran a «hogares vulnerables sin alternativa habitacional» en el plano civil (art. 1)<sup>7</sup>. Todavía hoy sigue vigente la suspensión de los desahucios y lanzamientos, extendiéndose incluso al supuesto del art. 242.2 CP desde la reforma operada por el RD Ley 37/2020, por lo que también abarca la vía penal de la «ocupación pacífica», al añadirse un nuevo art. 1 bis al RD Ley 11/2020. Lo que comenzó a gestarse como una medida temporal de carácter excepcional para que estas personas no sufrieran los efectos de la pandemia derivada del coronavirus SARS-Cov-2, tras sucesivas prórrogas durante y después de la pandemia, ha acabado convirtiéndose en una norma todavía hoy vigente. Ha sido la regla general ante supuestos de vulnerabilidad desde el año 2020 y se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2025 por la última prórroga temporal que efectuó el RD Ley 9/2024<sup>8</sup>. El final de su vigencia, al parecer, vendría dado

<sup>7</sup> Lo que se muestra acorde a lo expuesto por Naciones Unidas en el Informe A/75/148: *La COVID-19 y el derecho a la vivienda: impactos y camino a seguir*. Disponible en: <https://is.gd/V1pEXp> (consultado el 29 de marzo de 2025). En el informe se establece que «los Estados deberían considerar la posibilidad de establecer topes a los alquileres y subsidios para inquilinos y pequeños propietarios, y garantizar que una crisis sanitaria mundial no se convierta en una crisis mundial de vivienda». Pero no que esa política pública de vivienda tenga que recaer en la exclusiva responsabilidad de los propietarios privados y apunta a que la vía adecuada es la vivienda social o una línea de ayudas y subsidios al efecto.

<sup>8</sup> Igualmente, dicha norma establecía la posibilidad de extender hasta el 31 de enero de 2026 la posibilidad de solicitar compensación por parte del arrendador o propietario recogida en el RD Ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

de la mano de la no convalidación del «decreto ómnibus» (RD Ley 9/2024), aunque estas «medidas antidesahucios» han vuelto a ser recuperadas por el RD Ley 1/2025, cuyo art. 72.1 permite modificar los art. 1 y 1 bis del RD Ley 11/2020, y las extiende hasta el 31 de diciembre de 2025; sin perjuicio de que vuelvan a darse otras prórrogas, constatada la tendencia política acaecida hasta la fecha.

Son medidas extraordinarias y de carácter temporal, pero, ¿han llegado para quedarse? Lo cierto es que las sucesivas prórrogas operadas primero por el legislador de excepción y, posteriormente, por el legislador de urgencia (*vid. art. 86.1 CE*) han posibilitado su extensión y, por ende, nos indican que lo que pretendía satisfacer una extraordinaria y urgente necesidad ha desembocado en una cotidianidad para los propietarios de inmuebles y los operadores jurídicos que tratan de combatir la ocupación de inmuebles<sup>9</sup>.

Pasando a analizar el régimen jurídico de la medida denominada coloquialmente como «suspensión de los desahucios», se pueden destacar los siguientes elementos de dicha regulación contenida en los arts. 1 y 1 bis del RD Ley 11/2020, en la versión actual tras la reforma operada por el RD Ley 1/2025, diferenciando vía civil y vía penal:

### **1.1. Suspensión en el proceso civil**

- La norma establece un incidente de suspensión extraordinaria ante desahucios y lanzamientos en sede judicial cuando, ante incumplimientos contractuales motivados por el impago de rentas de la expiración del contrato de arrendamiento, se dé una situación de

---

<sup>9</sup> Lo que parece contradecir la doctrina del Tribunal Constitucional que se refiere a los límites de las leyes singulares. Estas encuentran un límite en el principio de igualdad y, por ende, es cuestionable que puedan convertir casos excepcionales en situaciones generales. Lo contrario transgrediría el principio de legalidad y el sistema de fuentes, al no acudir a la ley general para imponer medidas limitativas de derechos fundamentales y, en concreto, el derecho a la propiedad privada (art. 33 CE), que queda constreñido hasta tal punto que podría ser cuestionable que cuente al completo con la garantía constitucional genérica que representa el art. 24.1 CE. En las SSTC 170/2016 y 152/2017 nuestro Tribunal precisa que las leyes autoaplicativas, expropiatorias o no, y especialmente las primeras, ya que «ostentan la peculiaridad de ir dirigidas directamente a la privación de un derecho constitucional» (FJ 3 de la STC 152/2017). Y, por tanto, a la hora de articularse deben apreciar la potencial afectación de derechos y libertades susceptibles de las más amplias cotas de protección constitucional, porque, de lo contrario, supondrían la limitación del contenido constitucional de los derechos fundamentales.

vulnerabilidad económica que impida encontrar alternativa habitacional para el arrendatario y sus convivientes. Además, también puede ser suspendido el lanzamiento en los casos en que no se haya señalado fecha por no haber transcurrido el plazo previsto en el art. 440.3 LEC o no se haya celebrado la vista.

- Se habla de vulnerabilidad económica y no de mera vulnerabilidad social, en los términos previstos en el art. 5.1 del RD Ley 11/2020, y la situación se acredita mediante la presentación de una serie de documentos en función del hecho demostrativo de vulnerabilidad económica. Además, la Administración de Justicia solicitará un informe sobre la documentación presentada para valorar adecuadamente la situación del arrendatario vulnerable y, en su caso, por parte del arrendador (para comprobar si este es más vulnerable y su interés debe prevalecer). La Administración competente deberá identificar qué medidas prevé aplicar con motivo de dicha situación; en suma, si pueden facilitar una alternativa a la necesidad habitacional que se desencadena.
- Si la situación de vulnerabilidad se acredita mediante la documentación presentada y el informe de los servicios sociales, el juez dicta una resolución que adquiere la forma de auto en el que se acordará la suspensión, desechariendo así la posible prevalencia de la vulnerabilidad del arrendador. Aunque, si esta prevalece, se continuará con el procedimiento y, por el contrario, no se acordará la suspensión. La suspensión operará hasta el 31 de diciembre de 2025, reanudándose el cómputo de plazos de forma automática para continuar el proceso.

## 1.2. *Suspensión en el proceso penal*

- La suspensión es una medida extensible a todos aquellos procesos ante el orden jurisdiccional penal en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello. Siempre que los propietarios sean grandes tenedores: esto es, «cuando se trate de viviendas que pertenezcan a personas jurídicas o a personas físicas titulares de más de diez viviendas y que las personas que las habitan sin título se encuentren en situación de vulnerabilidad económica», en los términos del art. 5 del RD Ley 11/2020. En estos casos, se adopta una decisión de acuerdo con el principio de proporcionalidad y a través de la ponderación de los intereses concurrentes y, en particular, si la entrada al inmueble vino motivada por la extrema necesidad y, por lo tanto, hay que apreciar eventualmente un «estado necesidad», en función del

informe de los servicios sociales; además, si los ocupantes colaboran con las autoridades competentes para procurar otra alternativa habitacional.

- En estos casos de la vía penal se exige, además, cumplir con un criterio adicional de vulnerabilidad social: el ocupante ha de ser dependiente según lo previsto en la Ley 39/2006; víctima de violencia machista, o convivir con alguna persona dependiente o menor de edad. No obstante, además, deberán justificar la situación de vulnerabilidad económica en los términos previstos en el RD Ley 11/2020.
- Si todo se constata y es favorable al que habita la vivienda en situación de vulnerabilidad social y económica, según lo que se determina en la normativa aplicable, se dicta un auto de suspensión hasta el plazo máximo de 31 de diciembre de 2025. Los servicios sociales durante el tiempo de suspensión deberán considerar medidas adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona que acredita su situación de vulnerabilidad y, si así se hace finalmente, debe comunicarlo al juez, que podrá levantar la suspensión del procedimiento y acordar el lanzamiento.

Sin embargo, la suspensión de la vía penal no opera en relación con la usurpación en la que media violencia e intimidación (art. 242.1 CP) ni con el allanamiento de morada del art. 202 CP (*vid.* art. 1 bis.7.c del RD Ley 11/2020). De conformidad con el art. 1 bis.7 del RD Ley 11/2020, se satisface así el derecho a la inviolabilidad del domicilio (en su concepto de morada), incluyendo las segundas residencias de las personas físicas, sin importar de qué número de viviendas es propietaria una persona; y también se protege, en este mismo sentido, a arrendatarios u otras personas que tengan cedido el inmueble por cualquier título válido en derecho, así como a aquellas personas que viven «en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante por parte de la administración o entidad que gestione dicha vivienda». También se excluye esta posibilidad cuando «existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas», cuando se lleven a cabo prácticas tales como el tráfico de drogas (por poner un ejemplo) por parte de los ocupantes.

Los hechos antijurídicos quedan excluidos dado que podrían llegar a suponer, posibilitando la satisfacción del art. 47 CE como presupuesto esencial para constituir un hogar, la afectación de la inviolabilidad del domicilio (art. 18.2 CE). Esto es, la protección constitucional del domicilio va ligada al acceso a la vivienda, pero es un derecho que merece su protección autónoma, desligándose así del derecho a la vivienda.

En todo caso, la entrada debería haberse producido con posterioridad a la entrada en vigor del RD Ley 11/2012. No obstante, esto puede no estar claro y producir una cierta inseguridad jurídica e indefensión para los propietarios.

## 2. EL SISTEMA DE COMPENSACIONES

El RD Ley 37/2020 introdujo un sistema de compensaciones en favor de los particulares, que ha sido extendido hasta el día 31 de enero de 2026 por el RD Ley 1/2025 ante los costes que implica la ocupación del inmueble. Se trata de una compensación por parte de los poderes públicos en favor del arrendador o propietario de la vivienda, que consiste, según lo previsto en la disposición adicional 2.<sup>a</sup>, en la redacción dada por el RD Ley 1/2025 en su art. 74:

- Cuestiones procedimentales: un proceso que se abre a partir de los tres meses siguientes a la fecha en que se emitió el informe de los servicios sociales competentes que incluye las medidas adoptadas para atender la situación de vulnerabilidad económica acreditada procurando el acceso de los ocupantes vulnerables a una vivienda. Es decir, si la Administración autonómica competente no hubiera adoptado las medidas. Se puede solicitar hasta el 31 de diciembre de 2026 (entiéndase que con la salvedad de que se produzcan nuevas prórrogas de la suspensión de desahucios y lanzamientos).
- Cuestiones sustantivas: la compensación abarca durante todo el tiempo que dure la prórroga de la suspensión de desahucios y lanzamientos hasta su levantamiento mediante auto o cuando acabe su vigencia (31 de diciembre de 2025). Consiste «en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda» (u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento), así como los gastos corrientes asumidos por el arrendador hipotético. Salvo que el valor obtenido de los índices de referencia supere la renta dejada de percibir, caso en el que la compensación será idéntica. La solicitud de compensación requiere una exposición razonada y justificada que motive su procedencia, sobre la base de estos criterios cuantificativos.

En todo caso, el sistema se materializa a través de las comunidades autónomas y ni siquiera muchas de ellas han articulado un procedimiento para ejecutar lo previsto en la norma inmediatamente expuesta.

Esta previsión contrasta con otras alternativas, como la prevista en el art. 76 del RD Ley 1/2025, que prevé una línea de avales por cuenta del Estado para la cobertura en caso de impago en el alquiler de vivienda<sup>10</sup>. Esta medida es mucho más respetuosa con el orden social y económico establecido por la Constitución y comporta una verdadera política social, que trata de no generar conflictos entre los particulares, cuando se alquile una vivienda a menores de 35 años o personas vulnerables. El problema está en que el propietario deberá esperar un plazo de seis meses para cobrar las cantidades para sufragar por parte del Estado, tras la recuperación de la posesión; que, ante una vulnerabilidad económica sobrevenida, podrá comportar la suspensión del procedimiento de lanzamiento. Por lo que esos inquilinos vulnerables pueden convertirse en okupas, con las consecuentes dificultades que esto plantea. Por lo que tampoco deberíamos considerarlo adecuado. Desde ese momento, además, el propietario cargará con los gastos corrientes derivados de suministros que utiliza de manera efectiva el okupa.

### 3. LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 9/2023 Y 15/2023 Y SUS VOTOS PARTICULARES

Tanto el grupo parlamentario Popular como el grupo parlamentario Vox en el Congreso de los Diputados recurrieron en sendos recursos de inconstitucionalidad contra la medida de suspender los desahucios y lanzamientos, prevista en el RD Ley 11/2020 y que hemos venido analizando.

En el recurso de inconstitucionalidad núm. 998-2021, resuelto por la STC 9/2023, el grupo Popular planteaba que la decisión plasmada en el art. 1 bis de la norma supondría extender la suspensión de procesos penales e incurría en una transgresión de los límites del art. 86.1 CE, además de afectar al derecho de propiedad de la vivienda, en virtud de la doctrina constitucional sobre el art. 33 CE, ya que su vertiente subjetiva o individual queda

---

<sup>10</sup> En consonancia con las apreciaciones hechas por el Comité Europeo de Derechos Sociales, que publicó un estudio de impacto de la crisis del coste de la vida en los derechos sociales en toda Europa. Disponible en: <https://is.gd/bGMtDJ> (consultado el 29 de marzo de 2025). Supone un riesgo endémico de las sociedades europeas, según este estudio, el aumento de los costes de la vivienda, de tal forma que se impida la posibilidad de materializar su acceso a esta para determinados sectores de la población con el consecuente efecto de que muchas personas no puedan contar con una alternativa habitacional. El Comité subraya en dicho estudio que corresponde a los Estados que los alquileres sean asequibles; identificando como línea prioritaria de actuación las iniciativas para mejorar la oferta de viviendas sociales, más allá de reforzar la protección contra los desalojos.

restringida de tal modo que el derecho a la libre disposición por parte del legítimo propietario queda conculado, pretendiendo imponer una función social que debe ser concebida como un quebranto de lo previsto en la Constitución<sup>11</sup>. Además, se alega una vulneración del art. 24.1 CE. La extralimitación en la adopción del decreto ley por parte del Ejecutivo no cabría según la STC 93/2015, ya que se estaría regulando directamente el derecho de propiedad por vía de la legislación de urgencia, obviando la reserva formal de ley que se impone por el art. 53 CE. El Tribunal aprecia que esta conclusión no es igualmente trasladable al caso resuelto por la STC 9/2023, pero sin justificar tal posicionamiento; por lo que podemos apreciar una cierta contradicción respecto a sus fallos precedentes, que, a nuestro juicio, no queda solventada. Además, se descarta la afectación del derecho a la propiedad privada, ya que este no ha de concebirse desde su óptica individual, sino desde la vertiente objetiva que nos traslada la idea de que supone «un conjunto de derechos y obligaciones establecidos, de acuerdo con las leyes, en atención a valores o intereses de la comunidad», y, por tanto, la fijación de su contenido esencial debe considerar necesariamente la función social de la propiedad «como parte integrante del derecho».

El fallo mayoritario lo justifica en que no se afecta a todos los propietarios, en relación con la suspensión de los procedimientos relativos al supuesto del ilícito penal implicado, y, por ende, no afectaría a toda circunstancia que suponga una ocupación injusta o ilegítima del inmueble. La temporalidad de la medida y su aplicación particular a supuestos de hecho concretos evitan apreciar tal afectación; «no tiene por objeto una regulación directa y general». Tampoco quedaría afectado, según el Tribunal, el derecho a la tutela judicial, fundamentándose la presunta vulneración en el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas (art. 24.1 CE): «[...] la norma cuestionada se limita a otorgar un margen de apreciación al juzgador para conceder o denegar, ponderadas las circunstancias del caso, la suspensión del lanzamiento de la vivienda habitual [...]»; la ejecutividad de las sentencias no se discute ni se cuestiona por la norma impugnada, que solamente introduce la posibilidad de dilatarla en el tiempo y por un breve lapso temporal» (FJ 4 de la STC 9/2023).

No obstante, esta afirmación queda en entredicho, dado que la suspensión de los procesos ha sido mantenida tras la pandemia, superadas las circuns-

<sup>11</sup> Afirmación que quedaría respaldada por la STC 37/1987, que en su FJ 2 llega a precisar que supondría un mal entendimiento de la función social de la propiedad privada (en cuanto que dimensión colectiva de esta), por afectar a su contenido esencial, «la imposición de deberes positivos al propietario» cuando «hagan irreconocible el derecho de propiedad como perteneciente al tipo constitucionalmente descrito».

tancias excepcionales que justificaron en origen su adopción, provocándose, así, una cierta inseguridad jurídica e incurriendo en una cierta arbitrariedad por parte de los poderes públicos; pues, sin un freno a la posibilidad de extender la suspensión sin plazo cierto o volviendo a recurrir a la legislación de urgencia, la norma excepcional puede convertirse en general.

Por su parte, la STC 15/2023, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad núm. 2222-2021, se pronuncia en términos similares, puesto que las vulneraciones alegadas son las mismas sobre los derechos fundamentales de los arts. 24.1 y 33 CE, además de plantear igualmente un quebranto de los límites materiales previstos en el art. 86.1 CE como motivo de impugnación. En relación con esta sentencia destacaremos los votos particulares. En el primero de ellos, el magistrado Enríquez Sancho discrepa expresando que el Tribunal no puede sustituir «la apreciación eminentemente política de si existe o no una situación de urgencia, ni sustituir al Gobierno en esa apreciación»; y que el fallo abre la puerta a «abdicar de toda posibilidad de controlar su constitucionalidad»; más cuando «la ocupación de una vivienda no constituye una relación consumidor-empresario, que es condición de aplicabilidad de la ley modificada» (refiriéndose al RD Ley 1/2021 que modifica la norma de referencia, el RD Ley 11/2020), y, por ende, debería haber sido apreciada la falta de conexión de sentido con la situación de necesidad previamente definida. Recuerda el magistrado que el autor de un delito del art. 242.2 CP no es un consumidor a efectos normativos. Precisamente, esta opinión es compartida por Arnaldo Alcubilla en otro voto particular que constata que «la inobservancia del presupuesto habilitante debió conducir a la declaración de inconstitucionalidad y nulidad de los incisos impugnados». El voto particular que formula Espejel Jorquera expresa que «tampoco puede justificarse aludiendo al pretendido carácter temporal de la medida, la cual, sin embargo, se viene prolongando mediante el sucesivo encadenamiento de decretos-leyes, sin la concurrencia de presupuestos habilitantes, situación que se mantiene por tiempo incierto, pese a la finalización del estado de alarma».

Respecto de la afectación del derecho de propiedad (art. 33 CE), son también muy relevantes tanto el voto de la magistrada Espejel como el de Arnaldo a la STC 15/2023. Ambos plantean que la afectación es de tal intensidad que se plantea la imposibilidad de recuperar la libre disposición de la vivienda, ya que se ha legitimado la ocupación que antes era ilegítima, al tiempo que subsiste el deber de soportar los gastos corrientes (y la imposición fiscal) que se extiende a los inmuebles de su propiedad. Arnaldo es tan tajante: los particulares vienen a ser obligados a soportar «con sus propios bienes problemas, como el de la dificultad de acceso a una vivienda digna, que deberían ser capaces de resolver los poderes públicos», despojándoles de la posible utilidad económica que representaría para ellos ese inmueble.

Estos votos particulares coinciden en esencia con los planteados a la STC 9/2023 por parte de Arnaldo Alcubilla y Espejel respecto al derecho de propiedad. Respecto del art. 24.1 CE y su eventual vulneración por la decisión de suspender estos procesos, destacan los planteamientos que Espejel expone tanto en el voto particular a la STC 9/2023 como en el formulado respecto del fallo mayoritario de la STC 15/2023: es contradictorio según la magistrada expresar al mismo tiempo que «la ejecutividad de las sentencias no se discute ni se cuestiona por la norma impugnada» y que «solamente introduce la posibilidad de dilatarla en el tiempo y por un breve lapso temporal». La magistrada expresa que el hecho de que la dilación sea «por un breve lapso temporal no es una circunstancia que la norma pueda asegurar *ex ante*, sino que se hace depender de la evolución de la pandemia». En definitiva, «la suspensión perpetúa *sine die* la comisión de la acción delictiva», lo que conllevará un riesgo de instalar en la opinión pública una sensación de desprotección desde el aparato estatal, según la magistrada, puesto que el «mantenimiento de esta situación es causa de inseguridad jurídica y susceptible de desencadenar desconfianza en el sistema penal, con el riesgo de que la sensación de desprotección por parte del Estado provoque indeseadas respuestas de autotutela».

## V. EL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRÁTICO DE DERECHO ANTE LA OCUPACIÓN ILEGÍTIMA DE INMUEBLES: PASIVIDAD, PERMISIBILIDAD O ¿LA LEY DEL MÁS FUERTE? (A MODO DE CONCLUSIÓN)

Para Lafuente Torralba (2021: 144), la acción del legislador ante el asunto que venimos abordando juega una suerte de «péndulo legislativo», representada por el paso de la «ley antiokupas» al «decreto antidesahucios». El autor se centra para transmitir esta idea en cómo aborda el legislador la situación de vulnerabilidad de los ilegítimos ocupantes de los inmuebles. Mientras que la Ley 5/2018 apostaba por mostrar una cierta sensibilidad con estas personas y su situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social, el papel de los servicios sociales no tenía ninguna efectividad práctica en el procedimiento correspondiente. En la actualidad, por el contrario, se ha decidido prolongar una situación excepcional, que se podría asumir en mayor o menor medida durante la pandemia, pero que ahora supone una preferencia en favor de los okupas, que se está anteponiendo frente «a familias que no han recurrido a la ilegalidad pese a hallarse también en una situación de emergencia habitacional» (*op. cit.*). Pues estos representan la obtención de una posición ventajosa respecto de aquellas personas que siguen esperando una alternativa habitacional debido a su situación de vulnerabilidad o por encon-

trarse en riesgo de exclusión social, sirviéndose de ella frente a los servicios sociales. Incluso si actúan con mala fe. Esto evidencia un sistema deficiente.

Además de la suspensión de los desahucios en los casos estudiados, se introducen nuevos obstáculos procesales a la recuperación de la posesión en el caso de grandes tenedores. La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, modifica el régimen del «desahucio exprés» de la Ley 5/2018 al que venimos refiriéndonos. Su disposición final 5.<sup>a</sup> introduce la exigencia de un trámite de conciliación que habrá de celebrarse con anterioridad a la interposición de la demanda. Además, se reforma la LEC para, primero, obligar al propietario demandante a probar que el inmueble no es el domicilio permanente o vivienda habitual de la persona que presuntamente lo ocupa de forma ilegítima; segundo, obligar a este para que constate su condición de gran tenedor o no mediante certificación del Registro de la Propiedad, y, tercero, en caso de que sea un gran tenedor en los términos de la Ley 12/2023, obligando al propietario legítimo a recabar un documento expedido por los servicios sociales competentes. Según Cuena Casas (2024: 243), este régimen jurídico supone la constatación de un «sistema demencial» que no solo protege al ocupante vulnerable, sino a todo okupa. Tanto es así que la exigencia dirigida a los grandes tenedores supone una presunción *iuris tantum* de que todo demandante es un gran tenedor, salvo que se demuestre lo contrario (Cuena Casas, 2023).

Este tipo de medidas garantes de la suspensión de los desahucios que acabamos de examinar están desencadenando la huida de los propietarios hacia métodos autocompositivos, o, lo que es lo mismo, están desplegando una canalización de los conflictos por vía de la autotutela de derechos e intereses. La tramitación y resolución extemporánea (en relación con los plazos previstos en la legislación procesal) y la inexistencia de medios materiales y humanos suficientes en los juzgados y tribunales españoles hacen del proceso un instrumento ineficaz para que los ciudadanos obtengan una tutela judicial efectiva (art. 24 CE). La imposición de cargas procesales desproporcionadas ha sido una constante en los últimos años, hasta tal punto que parece obligarse implícitamente a acudir a la vía penal, sin que esta suponga un remedio cierto. Ello está haciendo proliferar nuevas respuestas desde la autonomía individual, destacando dos mecanismos que empezamos a encontrar en el tráfico privado y que tratan de presentarse publicitariamente como una alternativa ante la ineficacia del sistema judicial y del mismo ordenamiento jurídico: las empresas *desokupa* y la celebración de contratos de seguro antiokupación. Realidades que, si bien es cierto que se podrían llegar a defender desde una óptica doctrinal minoritaria que plantea que se podría despojar violentamente a los ilegítimos ocupantes en el plano civil, sin perjuicio de la eventual aplicación del Código Penal (Fuentes-Lojo Rius *et al.*, 2022), surgen ante una dejación de funciones de los poderes públicos.

Empezaremos a referirnos a estos contratos contra la ocupación ilegítima de viviendas. Bajo el paraguas que ofrece la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, este tipo de contratos permiten asegurar los riesgos que supondría una ocupación ilegítima; aunque las distintas compañías que lo ofrecen lo reducen a los supuestos de ocupación ilegal no basada en incumplimientos de derecho privado. Mediante el cobro de una prima al propietario, se protege la ocupación del inmueble para permanecer en él, sin la autorización debida de aquél; no contemplándose, por tanto, aquellos supuestos en que se producen incumplimientos contractuales, pero sí hubo autorización en origen para ocupar la vivienda de la persona asegurada ni tampoco. Todo incidente derivado de la ocupación ilegal va a ser asegurado, una vez adquiere vigencia el contrato y durante todo el período en que se mantenga la cobertura de la póliza; por lo que no se reduce exclusivamente a la ocupación *per se*. Por tanto, protege tanto los daños directos provenientes de la ocupación en el inmueble objeto de esta como aquellos que se deriven contra terceros durante la ocupación ilegal.

Normalmente se indemniza por una cantidad máxima cada uno de esos riesgos, a sufragar por el asegurador cuando se materialicen dichos riesgos. Entre esos riesgos encontramos: gastos de alojamiento por tener que abonar un alojamiento alternativo a la vivienda que constituye su domicilio habitual (aunque la autonomía de las partes permitiría extenderlo a segundas residencias); compensación por el pago de suministros; el lucro cesante que supondría tener que dejar de alquilar una vivienda asegurada ante el hecho de que esté ocupada y no pueda ser destinada a tal fin, y los gastos derivados de la habilitación del inmueble ante desperfectos o daños sufridos en este y que impidan su plena utilización como vivienda, así como los daños y perjuicios que se deriven de la responsabilidad civil del propietario del inmueble frente a terceros.

De las empresas *desokupa* se ha dicho que su actuación es cuestionable y que esta actividad empresarial se mueve en el «filo de la legalidad», pero que su existencia queda justificada en la ineeficacia de las soluciones jurisdiccionales que se han venido abordando (López Simó, 2023: 103). Representan una nueva oportunidad de negocio ofreciendo una supuesta mediación entre el propietario y los ocupantes; aunque su *modus operandi* es posicionarse en las inmediaciones de los inmuebles desencadenando todo tipo de chantajes hacia los okupas (Rodríguez Ríos, 2021: 280). Todas estas actuaciones podrían desencadenar la comisión de delitos de amenazas y coacciones (arts. 169 y ss. y 172 CP), pero también respecto del tipo del art. 455 CP, que contempla como responsable al que «para realizar un derecho propio, actuando fuera de las vías legales, empleare violencia, intimidación o fuerza en las cosas», que «será castigado con la pena de multa de seis a doce meses». Esto es, tomarse la justicia por propia mano.

Estas experiencias constatan la ineeficacia de los mecanismos sustantivos y procesales dirigidos a combatir la okupación. Y demuestran, definitivamente, la ineeficacia de la actuación estatal a la hora de canalizar los conflictos sociales. Generando un impacto sin precedentes tanto en el derecho a la tutela judicial efectiva como en el derecho de propiedad privada (STEDH de 13 de diciembre de 2018, asunto *Casa di Cura Valle Fiorita, S.R.L. vs. Italia*), bajo la justificación de la situación de vulnerabilidad económica y la imposibilidad de ofrecer por parte de los poderes públicos una vivienda que constituya una alternativa habitacional a la ocupación ilegítima de inmuebles. Pues, si un Estado huye de posibles perturbaciones del orden público, al tiempo que legitima otras, no parece razonable entender esa vulnerabilidad como una justificación razonable si es que se están abriendo otros espacios de vulnerabilidad<sup>12</sup>.

El TEDH, en la sentencia inmediatamente citada, nos lleva a la conclusión de que una demora prolongada en exceso que impida practicar el desalojo de los okupas de un inmueble vulnera el derecho al debido proceso del art. 6.1 CEDH y el derecho a la propiedad privada reconocido en el art. 1 del Protocolo núm. 1 al CEDH. Por lo que, de acuerdo con lo dicho respecto de los fallos mayoritarios del Tribunal Constitucional en las SSTC 9/2023 y 15/2023, el Tribunal habría obviado la interpretación de los arts. 24.1 y 33 CE en relación con la jurisprudencia del TEDH (*vid. art. 10.2 CE*).

Pensemos, sin ir más lejos, en okupas cuyos ingresos procedan de la economía sumergida y cuya situación de vulnerabilidad económica no sea real, sino que responda a lo que consta en los registros oficiales, por lo que se están respaldando actos de mala fe, sustentados y respaldados por el ordenamiento jurídico. ¿Debe imperar entonces la ley del más fuerte? Nos guste o no, esta es la idea que nos traslada la actitud que muestra el Estado ante estos hechos disruptivos de la paz social. Estas medidas antidesahucios suponen en última instancia una minusvaloración del derecho fundamental a la propiedad privada, representando una especie de «despotismo legislativo» (Clavero, 1997: 78). La responsabilidad de satisfacer la no exclusión social de los ocupantes es del Estado, que debe cumplir con una previsión de alojamiento alternativo (STEDH de 18 de septiembre de 2012, asunto *Buckland vs. Reino Unido*).

<sup>12</sup> Aunque esta afirmación exige una matización: cuando en estas situaciones se deban producir desalojos de grupos vulnerables que representen a una comunidad tradicionalmente discriminada casi en exclusiva, se debe proceder de forma distinta a aquellas «situaciones normales en las que un individuo es expulsado de una propiedad que ocupa ilegalmente» (STEDH de 17 de octubre de 2013, asunto *Winstenstein y otros vs. Francia*).

Tal es así que el legislador impone una «devaluación constitucional» de la propiedad privada, como advertía Rey Martínez (2006: 977). Lo que supone que en la práctica quede reducido a ser significado como un principio orientador de la política legislativa, relegando su carácter de derecho fundamental (Rey Martínez, 1994b: 201). Trasladando así la idea de que la cláusula del Estado social o la función social de la propiedad (en cuanto que límite de aquella), en resumidas cuentas, debe venir a ser satisfecha directa o indirectamente por parte de su titular, quien precisamente ve limitado su derecho constitucional a la propiedad privada, de tal forma que el Estado se desentiende en la práctica de la vulnerabilidad de los ocupantes, obligando a soportar esta carga a los particulares (idea, sin embargo, respaldada, entre otras, por la STC 161/2021).

Esa devaluación constitucional somete la propiedad privada y otros derechos reales a la exclusión de su libre disposición como facultad emanada de esta. La reciente doctrina del Tribunal Constitucional sobre la «suspensión de los desahucios» (SSTC 9 y 15/2023) evidencia un cierto retroceso respecto de la tutela constitucional de este derecho. Hoy están sometidos a un intervencionismo sin precedentes en nuestra historia democrática, que evidencia la ineficacia de la política social de acceso a la vivienda y nos adentra en un Estado intervencionista que desoye el respeto a cuestiones inherentes a la democracia liberal que deben seguir siendo preservadas en el Estado social y democrático de derecho. Además, ese intervencionismo es ineficiente porque, al tiempo que introduce estas medidas para combatir la vulnerabilidad, hace que se desencadenen otros síntomas de aquella, desoyendo así la función estatal en pro de la igualdad material. Al tiempo que genera inseguridad y desencadena el caos en la convivencia social.

### **Bibliografía**

- Adán Domènec, F. (2013). Contradicciones prácticas resueltas por el Tribunal Supremo en los juicios verbales arrendatarios. *Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje*, 25 (1), 23-33.
- Adell Argilés, R. (2007). La vivienda sí preocupa: ocupantes y okupas. *Libre Pensamiento*, 54, 24-31.
- Amigo Rodríguez, A. (2020). Análisis jurídico de «okupación»: diferencias entre usurpación y allanamiento de morada. *Economist and Jurist*, 28 (244), 22-33.
- Arnau Moya, F. (2021). Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados. *Revista Boliviana de Derecho*, 32, 314-365.
- Carvajal Aravena, P. (1992). Derecho de resistencia, derecho de revolución, desobediencia civil: una perspectiva histórica de interpretación: la formación del derecho público y de la ciencia política en la temprana Edad Moderna. *Revista de Estudios Políticos*, 76, 63-102.

- Cascajo Castro, J. L. (1988). *La tutela constitucional de los derechos sociales*. Madrid: Centro de Estudios Constitucionales.
- Clavero Salvador, B. (1997). Imperio de la ley, regla del derecho y tópica de Constitución. *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, 1, 41-78.
- Cuena Casas, M. (2023). ¿La okupación de inmuebles como instrumento para garantizar el derecho a la vivienda? A propósito de la Ley por el derecho a la vivienda. *Hay Derecho* [blog], 10-7-2023. Disponible en: <https://is.gd/hcMRZr>.
- Cuena Casas, M. (2024). ¿La okupación de inmuebles como instrumento para garantizar el derecho a la vivienda? En L. C. Mate Satué, E. Hernández Sáinz y M. T. Alonso Pérez (coords.). *El derecho a la vivienda en tiempos de incertidumbre* (pp. 225-251). Navarra: Aranzadi.
- De la Fuente Lavín, M. (2020). Debates durante la pandemia de la COVID-19: Renta Básica Universal, derecho al empleo, servicios públicos garantizados y rentas mínimas contra la pobreza. *Revista de Derecho de la Seguridad Social. Laborum*, 24, 271-291.
- Díaz Romero, M. R. (2022). El fenómeno de la «okupación» ilegal de inmuebles en España. *Diario La Ley*, 9993.
- Domínguez García, H. (2015). Activismo mediático en los albores de internet: el caso del movimiento okupa de Barcelona. *Commons: Revista de Comunicación y Ciudadanía Digital*, 4 (2), 93-123. Disponible en: <https://doi.org/10.25267/COMMONS.2015.v4.i2.05>.
- Escobar Roca, G. (1993). *La objeción de conciencia en la Constitución Española*. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.
- Fuentes-Lojo Rius, A., Salas Carceller, A., Magro Servet, V., Carrasco Perera, Á. y Echevarría Summers, F. M. (2022). ¿Tiene el okupa protección posesoria? *Actualidad Civil*, 2.
- Garcés Sanagustín, Á. (1996). *Prestaciones sociales, función administrativa y derechos de los ciudadanos*. Madrid: McGraw-Hill.
- García Calderón-Pavón, I. y Janoschka, M. (2016). Viviendas en disputa ¿espacios de mancipación. Un análisis de las luchas por la vivienda en Madrid. *Historia Actual Online*, 40, 113-127.
- Garrote Fernández-Díaz, I. (2021). La suspensión temporal del procedimiento de desahucio o de los lanzamientos derivados de una condena penal en el caso de la llamada «ocupación pacífica» de viviendas: aspectos legales y constitucionales. *Cuadernos de Derecho Privado*, 1, 88-122. Disponible en: <https://doi.org/10.62158/cdp.10>.
- Gómez Abeja, L. (2017). Una consideración actual sobre el deber de obediencia al derecho. La justificación de su incumplimiento por razones éticas. *Revista de Estudios Políticos*, 177, 89-111. Disponible en: <https://doi.org/10.18042/cepc/rep.177.03>.
- Herranz Castillo, R. (2000). Desobediencia civil, ocupación y derecho a la vivienda. *Actualidad Jurídica Aranzadi*, 435, 1-5.

- Jiménez París, J. M. (2018). Desahucio exprés contra la ocupación de viviendas. *Diario La Ley*, 9262.
- Lafuente Torralba, A. J. (2021). El *labyrinthus iudiciorum* de la ocupación ilegal de viviendas: remedios en las vías penal y civil y análisis de su eficacia. *Revista de Derecho Aragonés*, 26-27, 113-154.
- López Simó, F. (2023). Las reformas introducidas en el procedimiento de «desahucio exprés de okupas» por la Ley 12/2023 sobre el derecho a la vivienda: nuevos obstáculos procesales al desalojo. *Revista Jurídica de las Islas Baleares*, 25, 89-119.
- Loscertales Fuertes, D. (2019). La diferencia entre la ejecución hipotecaria y el desahucio en los arrendamientos urbanos. *El Notario del Siglo xxi: Revista del Colegio Notarial de Madrid*, 83, 74-77.
- Magro Servet, V. (2017). El delito de usurpación de inmuebles del art. 245.2 Código Penal: vía penal o vía civil? *La Ley Penal: Revista de Derecho Penal, Procesal y Penitenciario*, 126, 13.
- Magro Servet, V. (2024). La vulnerabilidad del propietario de vivienda versus vulnerabilidad del ocupante de inmuebles. Propuestas de reforma y 20 criterios aplicables ante la okupación y el impago de rentas. *Diario La Ley*, 10608.
- Martín, Á. (2022). *Informe. La okupación en España: una lacra social y económica*. Madrid: Fundación Civismo. Disponible en: <https://is.gd/vzILzr>.
- Martínez López, M. (2008). Identidades nómadas en el movimiento okupa en España. *Sociedad y Utopía: Revista de Ciencias Sociales*, 32, 341-367.
- Molina Recio, R., Cejudo Córdoba, R., Gavilán Sánchez, J. A., López Ruiz, M. A. y Mialdea Baena, J. A. (2000). En los márgenes de la ciudad transitada: el movimiento «okupa» como disidencia social. *Ámbitos: Revista de Estudios de Ciencias Sociales y Humanidades*, 4, 100-111.
- Mozas Pillado, J. (2021). *Ocupantes ilegales de inmuebles. Una perspectiva penal y criminológica. Especial referencia al desalojo policial*. Barcelona: Atelier.
- Nogueira Gandásegui, S. (1999). *Los delitos de usurpación de inmuebles en el Código Penal de 1995. Aspectos sustantivos y procesales*. Cambados: Madrian Libros.
- Pera Ros, M. (2019). La desobediencia civil en la campaña La Obra Social de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca. *Arbor*, 195 (793). Disponible en: <https://doi.org/10.3989/arbor.2019.793n3005>.
- Pérez Colina, M. (2022). Décadas del movimiento de okupación en España. *Jueces para la Democracia*, 104, 33-42.
- Perilla Granados, J. S. (2025). «Okupas»: la problemática constitucionalización de la propiedad privada. *Oñati Socio-Legal Series*, 1, 281-299. Disponible en: <https://doi.org/10.35295/osls.iisl/2140>.
- Rey Martínez, F. (1994a). *La propiedad privada en la Constitución española*. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.
- Rey Martínez, F. (1994b). Sobre la paradójica jurisprudencia constitucional en materia de propiedad privada. *Derecho Privado y Constitución*, 3, 169-202.
- Rey Martínez, F. (2006). El devaluado derecho de propiedad privada: STC 37/1987, 26 de marzo. *Persona y Derecho: Revista de Fundamentación de las Instituciones*

- Jurídicas y de Derechos Humanos*, 55, 959-998. Disponible en: <https://doi.org/10.15581/011.31846>.
- Rodríguez Mesa, A. (2020). Necesidad de la reforma operada en la Ley de Enjuiciamiento Civil por la Ley 5/2018, de desahucio exprés frente a los «okupas». *Noticias Jurídicas*. Disponible en: <https://is.gd/4q1QFQ>.
- Rodríguez Ríos (2021). Intento legal e «intento empresarial» de frenar la ocupación ilegal de viviendas. Análisis de la ley 5/2018 y breve apunte sobre desokupa. *Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje*, 33 (2), 259-282.
- Venegas Ahumada, C. A. (2014). El movimiento okupa: resistencia contra el capitalismo. *Perspectivas de la Comunicación*, 7 (1), 97-131.