

TRABAJO FIN DE ESTUDIOS / IKASGAIEN AMAIERAKO LANA
MÁSTER UNIVERSITARIO EN ACCESO A LA ABOGACÍA

EL FENÓMENO DE LA OKUPACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA CIVIL A
LA LUZ DE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA

Olga Calvo Morquillas

DIRECTOR / ZUZENDARIA

Silvia Pilar Badiola Coca

Pamplona / Iruñea

22 de enero de 2024

RESUMEN

Para unos una acción rebelde que forma parte del ejercicio del derecho constitucional a la vivienda digna, para otros un delito contrario a los principios del Estado de Derecho, la okupación representa actualmente un problema social al que, sin duda, se le debe dar solución. Con el objetivo de solucionar el problema nace la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda que, sin embargo, se ha quedado en tierra de nadie. A lo largo del presente trabajo encontraremos una revisión doctrinal de la nueva Ley de vivienda, una contextualización internacional y un repaso histórico del fenómeno de la okupación, así como una revisión de los diferentes mecanismos civiles de lucha contra la okupación de inmuebles.

PALABRAS CLAVE: Okupación. Desahucio. Ley de vivienda. Inmueble. Okupas.

ABSTRACT

For some a rebellious action that takes part in the practice of the constitutional right to adequate housing, while for others it is a felony contrary to the principles of the rule of law, squatting nowadays constitutes a social problem that, unquestionably, must be solved. With the objective of addressing the problem, the Law 12/2023, of 24th May, for the right to housing was created, which, nevertheless, has fallen into no man's land. Throughout this paper we will provide a doctrinal review of the new housing law, an international contextualization and a historical review of the phenomenon of squatting, as well as a look into the different civil mechanisms in the battle against the squatting of properties.

KEY WORDS: Squatting. Eviction. Housing law. Property. Squatters.

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN.....	4-6
II.	EL MOVIMIENTO OKUPA	6-15
	II.1 Origen y perspectivas del movimiento okupa.....	6-9
	II.2 Situación actual: lo que revelan los datos y porcentajes	9-15
III.	INSTRUMENTOS PROCESALES CIVILES PARA LA EXPULSIÓN DE “OKUPAS” DE INMUEBLES.....	15-36
	III.1 Premisas de partida. Conflicto de derechos constitucionales: derecho a la propiedad privada VS derecho a una vivienda digna (art. 47 y art. 33.1 CE).....	15-22
	III.2 Vías de actuación frente a la okupación de inmuebles: Instrumentos procesales civiles	22-37
	III.2.1 Pretensión de desahucio por precario (Art 250.1.2 LEC).....	23-28
	III.2.2 Pretensión para la protección de los derechos reales inscritos (Art 250.1.7 LEC)	28-30
	III.2.3 Pretensión de retener o recuperar la posesión. La tutela sumaria de la posesión. (Art 250.1.4 LEC)	30-34
	III.2.4 Acción reivindicatoria	34-36
IV.	LA NUEVA LEY: LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.....	36-51
V.	ANÁLISIS COMPARADO DE LA NORMATIVA INTERNACIONAL.....	51-62
VI.	CONCLUSIONES.....	62-66
VII.	BIBLIOGRAFÍA	66-77

LISTADO DE ABREVIATURAS

A.c.	Antes de Cristo
ART	Artículo
BOE	Boletín Oficial del Estado
CE	Constitución Española
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
CIS	Centro de Investigaciones Sociológicas.
DUDH	Declaración Universal de Derechos Humanos
INE	Instituto Nacional de Estadística
IPREM	Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples
LAJ	Letrado de la Administración de Justicia
LEC	Ley Enjuiciamiento Civil
ONU	Organización de las Naciones Unidas
PIB	Producto Interior Bruto
RAE	Real Academia Española de la Lengua
SAP	Sentencia Audiencia Provincial
STC	Sentencia Tribunal Constitucional
STS	Sentencia Tribunal Supremo
TC	Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Supremo

I. INTRODUCCIÓN

La okupación viene definida como la acción de “*tomar una vivienda o un local deshabitados e instalarse en ellos sin el consentimiento de su propietario*”¹, no obstante, y sin perjuicio de lo anterior, la propia RAE reconoce que la utilización de la K en lugar de la letra C “*refleja una voluntad de transgresión de las normas ortográficas*”², en definitiva, es un movimiento rebelde, contrario al *status quo* y de transgresión.

Este movimiento social nace entre 1960 y 1970 en Europa central, en las grandes ciudades de Berlín y Ámsterdam³, y desde entonces es un fenómeno que se ha extendido internacionalmente hasta la actualidad. La llegada a España se desarrolla en la década de 1980, sobre todo en los barrios más poblados y económicamente necesitados de Madrid y Barcelona⁴. No obstante, poco a poco irá expandiéndose a todo el territorio nacional, hasta llegar a todas las grandes ciudades.

Entendida por algunos como un movimiento joven de rebelión contrario a los principios del capitalismo, basado en los principios del anarquismo y del derecho a una vivienda; por otros, como un movimiento delictivo contrario a los principios de cualquier estado de derecho y que supone un peligro y problema para el desarrollo de la sociedad democrática, representa en la actualidad uno de los temas más candentes en la sociedad española. La reciente aprobación de la Ley de vivienda ha situado la okupación, una vez más, en el punto de mira.

Compleja desde un punto de vista jurídico, ha visto su regulación modificada con la reciente Ley de vivienda, ley que ha supuesto un antes y un después en este sentido y que ha traído, además de un revuelo social, un conflicto político y social que ha escalado hasta el Tribunal Constitucional, donde se ha puesto en duda la legalidad y constitucionalidad de gran parte de la misma⁵.

¹Vid. RAE (s.f.) *Okupar*. Recuperado 8 de noviembre de 2020, de <https://dle.rae.es/okupar?m=form#conjugacionfqN30sD>.

²Vid. RAE (s.f.) *Okupar*, *op.cit*.

³Vid. DIESTE, H. J., PUEYO. C. A, (2003). “Incidencia socio espacial del movimiento okupa en la ciudad de Zaragoza desde finales de los ochenta”. Scripta Nova, *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Vol. VII, núm. 146 (107).

⁴Vid. DIESTE, H. J., PUEYO. C. A, (2003). “Incidencia socio espacial del movimiento okupa en la ciudad de Zaragoza desde finales de los ochenta”, *op.cit*.

⁵Vid. EL DERECHO. (2023). *El TC admite a trámite los recursos presentados contra la Ley de Vivienda*. elderecho.com. Recuperado 8 de noviembre de 2023, de <https://elderecho.com/el-tc-admite-a-tramite-los-recursos-presentados-contra-la-ley-de-vivienda>

En este trabajo, se desarrolla el fenómeno de la okupación desde la perspectiva de la nueva Ley de vivienda, denominada como la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. El proyecto de ley fue aprobado por el Consejo de Ministros el 1 de febrero de 2022⁶, posteriormente por el Congreso el 27 de abril de 2023 y finalmente por el Senado el 17 de mayo de 2023⁷, todo ello en un clima de tensión política y social, consecuencia principalmente, de la regulación -o la falta de regulación- de las okupaciones.

Desde un punto de vista legislativo, la ley se publicó el 25 de mayo en el Boletín Oficial del Estado y se presenta como una de las reformas recogidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Así, la nueva ley nace en un contexto marcado por las políticas europeas, pasando, de alguna manera, a formar parte de las mismas.

Este Plan aprobado en 2021, se articula a través de diez políticas palanca. La número uno, concreta en su componente dos la “*Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana*”⁸. En él se detalla una enumeración de reformas e inversiones, entre las que se encuentra la Ley de vivienda.

Así pues, a lo largo del presente trabajo abordaremos un estudio de la okupación en la nueva ley desde un punto de vista jurídico, basándonos en la opinión de la doctrina, los datos aportados por fuentes legales, los textos de investigación al respecto y del análisis concreto y desarrollado de los artículos relacionados con este fenómeno.

Para ofrecer un contexto previo de todo ello partiremos del estudio de la okupación como fenómeno, buscando sus orígenes, razones, perspectivas, formas y otros elementos que lo integren, lo cual nos permitirá entender el fenómeno y analizarlo en profundidad.

⁶Vid. GOBIERNO DE ESPAÑA. (2023). *¿Qué es el Plan?* Ministerio para la Transición ecológica y el reto demográfico. Recuperado 8 de octubre de 2023, de <https://www.prtr.miteco.gob.es/es/el-plan.html>

⁷Vid. GOBIERNO DE ESPAÑA. (2023). *Nueva ley de vivienda: ¿qué regula y cómo funciona?* La Moncloa. Recuperado 7 de octubre de 2023, de <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2023/040523-nueva-ley-vivienda-2023.aspx>

⁸Vid. GOBIERNO DE ESPAÑA. (2021). *Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana*. Pág. 18. Recuperado 8 de octubre de 2023, de <https://www.lamoncloa.gob.es/temas/fondos-recuperacion/Documents/16062021-Componente2.pdf>

Una vez conozcamos el origen y contexto de la okupación como fenómeno, su naturaleza y regulación legislativa, la opinión doctrinal y las novedades legislativas, pasaremos al análisis de distintas vías de actuación contra la okupación de inmuebles desde el ámbito del derecho procesal civil, analizando cada una de ellas, buscando sus puntos fuertes y débiles, ventajas y desventajas y conociendo su desarrollo, legitimación y requisitos. Esto nos dará pie al estudio propiamente dicho de la nueva ley que ya hemos avanzado líneas más arriba.

Todo lo anterior nos permitirá pasar otro de los puntos del trabajo: el análisis del contexto internacional en relación con la regulación de la okupación. Para ello, observaremos, analizaremos y compararemos las regulaciones de otros Estados con la del Estado español, buscando similitudes y diferencias en los procesos de recuperación de las propiedades okupadas y de toda la regulación en su conjunto.

Para finalizar obtendremos conclusiones de toda la información analizada y plasmaremos diferentes alternativas a las reflejadas en la nueva Ley de vivienda partiendo de la normativa internacional y de los resultados que obtengamos en la investigación.

II. EL MOVIMIENTO OKUPA

II. 1 Origen y perspectivas del movimiento okupa

Como decimos, la okupación representa en la actualidad un problema político, social y jurídico que ocupa portadas y copa minutos en los medios de comunicación. No obstante, antes de realizar cualquier tipo de análisis debemos preguntarnos qué es la okupación y cuál es el contexto en el que nace y se desarrolla.

MARTÍNEZ LÓPEZ habla de la okupación como: *“una forma singular de participación urbana que ha adoptado medios de acción no institucional”*⁹, como exponíamos, la okupación representa un problema social y en esta definición podemos encontrar este elemento social que acompaña al movimiento okupa desde sus inicios. Este autor, por lo tanto, desarrolla una definición del fenómeno desde una perspectiva social, dejando a un lado la legalidad o ilegalidad de sus actuaciones, su reproche jurídico y sus connotaciones legales.

⁹Vid. HAURIE, V. (2012). *Si te juntas a cantar no solo cantas, (una mirada sobre la participación autogestionada en Barcelona)*, VH Libros, pág. 134.

Para DIESTE HERNÁNDEZ y PUEYO CAMPOS la okupación como fenómeno nace en la Europa de 1960 y 1970 como consecuencia del movimiento “*Squatting*”, concretamente en las grandes ciudades de Ámsterdam y Berlín. Estos autores definen el concepto de okupación como: “*la apropiación de edificios abandonados para uso residencial, y son un exponente de las contradicciones existentes entre el derecho a la vivienda y la existencia de un potente mercado inmobiliario basado en la propiedad privada*”¹⁰.

En definitiva, exponen la okupación como un conflicto jurídico entre dos derechos, el derecho a la vivienda, en nuestro caso recogido en el artículo 47 de la CE y el derecho a la propiedad, también de rango constitucional, este caso en el artículo 33 CE. Para estos autores: “*suele tratarse de personas con fuertes carencias residenciales o grupos de jóvenes radicales, que consideran esta actividad como una vía hacia una forma de vida alternativa y contestataria, y a los que se les denomina okupas*”¹¹.

En lo que se refiere a España, estos mismos autores determinan que la okupación se desarrolla en 1980 y se encuentra relacionada con asociaciones y movimientos vecinales de los últimos años del franquismo, sobre todo en los barrios de la Ventilla en Madrid y Montjuic en Barcelona¹².

Esta misma idea es compartida por SÁDABA RODRÍGUEZ, quien defiende que: “*el moderno movimiento de okupación despunta en los años 80 y alcanza su cenit o se asienta a principios o mediados de los noventa*”¹³ reconociendo, además que, como consecuencia del Código Penal de 1996 y de la persecución que se dio del movimiento de okupación como consecuencia de aquel, las okupaciones disminuyeron.

BORELLA, en la misma línea, desarrolla la idea de que es en los años 1984 y 1985 cuando se desarrolla el movimiento okupa en España¹⁴. Esta autora, además de las mencionadas Madrid y Barcelona, habla también de la ciudad de Bilbao, donde

¹⁰Vid. DIESTE, H. J., PUEYO. C. A, (2003). “Incidencia socio espacial del movimiento okupa en la ciudad de Zaragoza desde finales de los ochenta”, *op.cit.*

¹¹Vid. DIESTE, H. J., PUEYO. C. A, (2003). “Incidencia socio espacial del movimiento okupa en la ciudad de Zaragoza desde finales de los ochenta”, *op.cit.*

¹²Vid. DIESTE, H. J., PUEYO. C. A, (2003). “Incidencia socio espacial del movimiento okupa en la ciudad de Zaragoza desde finales de los ochenta”, *op.cit.*

¹³Vid. GRUPO TORTUGA. (2004). *El movimiento de okupación ante las nuevas tecnologías. Okupas en las redes (primera parte)*. Grupo Tortuga.com. Recuperado 8 de octubre de 2023, de <https://www.grupotortuga.com/El-movimiento-de-okupacion-ante>

¹⁴Vid. BORELLA, M.C. (2009). *Vida ocupa: identidad y discurso de los ocupas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*. Editorial de la Universidad Nacional de La Plata, pág. 19.

igualmente se puede encontrar el nacimiento del movimiento okupa. Ya en la década de 1990 se conocen públicamente al menos veinte okupaciones, desarrollándose fuera de las anteriores ciudades referidas, como en Pamplona, Sevilla, Valencia o A Coruña¹⁵.

Si atendemos a un punto de vista sociológico, las razones por las que se desarrolla este boom de la okupación en fechas tardías de la década de los 80 y principios de los 90 del siglo pasado, son fundamentalmente dos. Por un lado, la ya citada rebeldía de la juventud post-franquista¹⁶ que propugnaba una lucha en defensa de unas condiciones de vivienda dignas y que creía en una *autogestión vecinal de centros sociales, creados para el acceso de la población*¹⁷. Todo ello vendría acompañado de un cambio sindical donde aparecen grupos sindicales relacionados con el anarquismo, que abrazaron la okupación¹⁸.

De otro lado, la crisis generalizada que hubo en esas fechas¹⁹, afectando de lleno a barrios obreros, se tradujo en el vaciado de edificios que posteriormente fueron okupados, creándose además, espacios marginados donde se desarrolló y creció este movimiento.

Debemos resaltar que, este movimiento vino acompañado de una dúctil regulación legal donde la okupación no constituía delito siempre que se diera en espacios vacíos o cuando se desarrollara sin intimidación sobre las personas²⁰. Esta dupla de condicionantes sociológicos y legales se tradujo en un crecimiento del movimiento que poco a poco se expandiría a lo largo del Estado.

En definitiva, ya hemos visto como todos los autores señalan el nacimiento de la okupación como un movimiento juvenil con un carácter de protesta, revolución e impregnado por la rebeldía. No obstante, no es pequeño el sector de la población que está advirtiendo la okupación en la actualidad como un fenómeno directamente peligroso, detrás del que existen colectividades que, con intereses particulares, llevan a cabo

¹⁵Vid. BORELLA, M.C. (2009). *Vida ocupa: identidad y discurso de los ocupas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, op.cit, pág. 20

¹⁶Vid. BORELLA, M.C. (2009). *Vida ocupa: identidad y discurso de los ocupas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, op.cit, pág. 20

¹⁷Vid. BORELLA, M.C. (2009). *Vida ocupa: identidad y discurso de los ocupas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, op.cit, pág. 20

¹⁸Vid. BORELLA, M.C. (2009). *Vida ocupa: identidad y discurso de los ocupas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, op.cit, pág. 21

¹⁹Vid. BORELLA, M.C. (2009). *Vida ocupa: identidad y discurso de los ocupas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, op.cit, pág. 20

²⁰Vid. BORELLA, M.C. (2009). *Vida ocupa: identidad y discurso de los ocupas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, op.cit, pág. 20

acciones delictivas organizadas, planificadas y coordinadas, como la venta y/o alquiler de casas okupadas, la comisión de actos violentos, o la utilización ilegal de menores o personas vulnerables para la consecución de sus objetivos²¹.

Sin perjuicio de lo anterior, a lo largo del presente trabajo no profundizaremos en el análisis de los delitos propios de bandas organizadas, sino en un examen propiamente legal de la realidad de la okupación en el Estado español.

II. 2 Situación actual: lo que revelan los datos y porcentajes

Para conocer la situación actual de la okupación, debemos partir en un primer lugar, de la dificultad que supone obtener unos datos exactos con la confusa información disponible.

A día de hoy resulta complejo saber con precisión el número de viviendas okupadas debido a que entran en juego diferentes variables que lo obstaculizan.

Primeramente encontramos la clandestinidad como característica del fenómeno de la okupación. Al ser un movimiento realizado de manera oculta por temor a la ley o para eludirla²², dificulta enormemente la posibilidad de obtener con claridad números precisos.

Paralelamente, ocurre que no todos los propietarios denuncian la intromisión, puesto que en caso de propiedades pertenecientes a entidades bancarias o sociedades privadas, la mayoría se encuentran vacías y no existe un control exhaustivo de las mismas. O en el caso de personas físicas, si cuentan con numerosas viviendas, puede que desconozcan que se ha llevado a cabo una okupación por coincidir con época estival o no se interponga denuncia dado que supondría el desalojo de vecinos dentro de una comunidad de propietarios.

²¹ Sobre esta cuestión se pueden consultar las siguientes informaciones periodísticas: EL MUNDO (2023). *Mafias con niños que lloran o la 'técnica de la pizza': los métodos 'anti desalojo' que convierten a Barcelona en la capital de la okupación*. ElMundo.es. Recuperado 10 de octubre de 2023, de <https://www.elmundo.es/cataluna/2023/04/28/644ac1b021efa098788b45b5.html>; LIBREMERCADE (2023). *El increíble negocio del mercado okupa: así funciona la compraventa de pisos orquestada por las mafias*. libremercado.com. Recuperado 10 de octubre de 2023, de <https://www.libremercado.com/2023-02-12/el-increible-negocio-del-mercado-okupa-asi-funciona-la-compraventa-de-pisos-orquestada-por-las-mafias-6984806/>; CEDÓ, F. (2021). *Las mafias de la ocupación de viviendas cambian de estrategia*. La Vanguardia. Recuperado 10 de octubre de 2023, de <https://www.lavanguardia.com/local/catalunya/20210401/6621478/mafias-ocupacion-viviendas-estrategia-cataluna.html>.

²²Vid. RAE. (s.f). *Clandestino*. Recuperado 10 de octubre de 2023, de <https://dle.rae.es/celandestino>

También existe la posibilidad de que ante este rechazo a denunciar, se haya optado por acudir a una vía extrajudicial por los motivos comentados anteriormente o por falta de confianza en el sistema de justicia. Es por ello que sistemas poco convencionales como agencias de “desokupación”, se hayan alzado como medio alternativo a los canales de denuncia convencional, siendo esta vía difícil de cuantificar por su carácter privado.

Así mismo debemos hacer referencia a que existen diferentes tipos de okupación, lo que impide concretar aún más un número que englobe todas ellas. Desde el prisma penal se recoge la usurpación y el allanamiento de morada, y aunque contra ambas el propietario goza de protección legal, los procedimientos que se derivan de estos tipos penales conllevan diferentes vías de solución, así como distintos tiempos de resolución. En el caso de un allanamiento de morada, se protege la inviolabilidad del domicilio y la acción de respuesta es más ágil, a diferencia de la usurpación, donde se protege la propiedad privada, y que en cambio lleva aparejado un proceso más prolongado.

Tanto en cuanto los factores descritos dificultan el logro de unos datos pormenorizados, la observación de distintos indicadores puede favorecer a la obtención de resultados concluyentes para conseguir la imagen más fiel posible de la situación actual del país.

Como un indicador provechoso, podemos seleccionar el número de denuncias interpuestas por los propietarios en los últimos años. En este sentido, en 2016, se produjeron un total de 9.998 denuncias, cifra que ha aumentado exponencialmente hasta el año 2022 en el que se recogieron 16.726 denuncias, aunque bien es cierto que en equiparación con 2021 (17.224 denuncias) se produjo un descenso del 3,2%²³.

Si atendemos a la okupación en términos geográficos²⁴ Cataluña fue la Comunidad Autónoma con mayor porcentaje de incidencia, concretamente recogiendo en 2022 más de 7.000 denuncias por presuntas okupaciones de inmuebles, lo que supone aproximadamente un 42% del total del país. Andalucía le sigue en segunda posición con

²³Sobre esta cuestión se pueden consultar las siguientes informaciones periodísticas: VERBO, M.L. (2023). *Okupaciones en España: ¿preparados para un nuevo repunte?* Expansión. Recuperado 12 de octubre de 2023, de <https://www.expansion.com/inmobiliario/mercado/2023/07/12/64abc94ae5fdeabe728b45a1.html> y PÉREZ, J. R. (2023). *Los datos sobre okupación: hay una denuncia por cada 1.553 viviendas*. Newtral. Recuperado 12 de octubre de 2023, de <https://www.newtral.es/okupacion-viviendas-espana/20230506/>

²⁴Vid. PÉREZ, J. R. (2023). *Los datos sobre okupación: hay una denuncia por cada 1.553 viviendas*, op.cit

más de 2.500 denuncias, y aunque con una menor incidencia, Madrid recogió para ese mismo año 1.500 denuncias representando así alrededor del 9% del total estatal.

Así mismo, otro indicador útil que podemos emplear para configurar una medición más rigurosa, es el número de juicios verbales posesorios por okupación ilegal de viviendas llevados a cabo en 2023²⁵.

Esta información proporcionada por el Consejo General del Poder Judicial, hace referencia a la estadística de los juicios verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas para aquellos procesos en los que los propietarios sean tanto personas físicas, como entidades públicas poseedoras de vivienda social o entidades sin ánimo de lucro²⁶.

En el segundo trimestre de 2023 ingresaron en los órganos judiciales 797 verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas, un 26,7 % más que el trimestre anterior. En Cataluña se presentaron el mayor número de demandas, 195 (el 24,46 % del total estatal). Le siguieron la Comunidad Valenciana, con 137 y Andalucía, con 130²⁷.

A continuación presentamos un gráfico de barras fundado en los datos facilitados por el Consejo General del Poder Judicial, en el que se puede observar la evolución de la cantidad de juicios verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas del primer trimestre (enero a marzo) al segundo trimestre (abril a junio) de 2023.

²⁵Vid. PÉREZ, J. R. (2023). *Los datos sobre okupación: hay una denuncia por cada 1.553 viviendas, op.cit*

²⁶Vid. C.G.P.J. (2023). *Los concursos de personas físicas no empresarios sufrieron en el primer trimestre de 2023 un aumento interanual del 156,8 por ciento*. Poder Judicial España. Recuperado 12 de octubre de 2023, de <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/Los-concursos-de-personas-fisicas-no-empresarios-sufrieron-en-el-primer-trimestre-de-2023-un-aumento-interanual-del-156-8-por-ciento->

²⁷Vid. C.G.P.J. (2023). *Efecto de la crisis en los órganos judiciales. Verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas*. Excel. Recuperado 13 de octubre de 2023, de [Rhttps://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/](https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/)

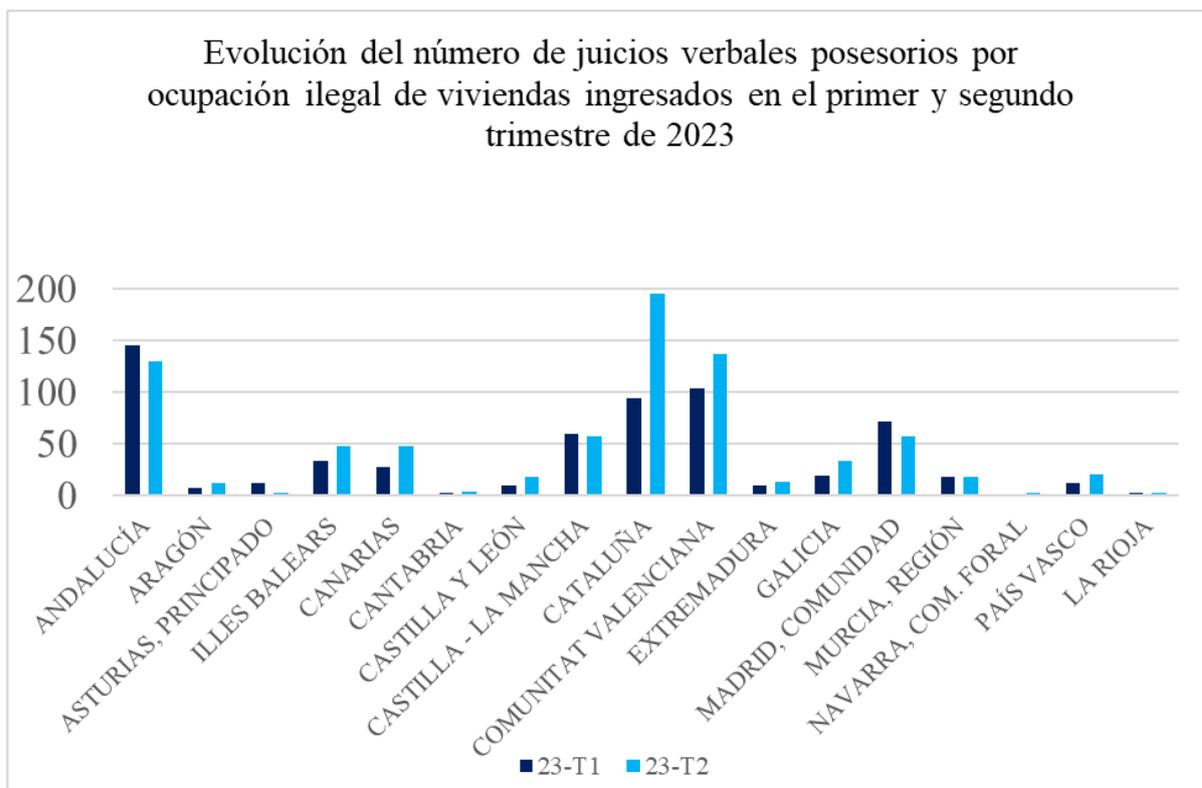


Gráfico de elaboración propia. Fuente: Consejo General del Poder Judicial

Como podemos advertir en el gráfico, en la mayoría de comunidades autónomas, se ha producido un incremento del número de juicios verbales sobre esta cuestión, a excepción de cuatro comunidades (Andalucía, Principado de Asturias, Castilla-La Mancha, y la Comunidad de Madrid) en las cuales han disminuido.

Así, el número total de juicios verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas ha pasado de un total de 629 para el primer trimestre del año, a 797 juicios en el segundo trimestre de 2023.

Estos datos revelan que es real y tangible la existencia de un aumento de las okupaciones en la actualidad y por ende que este asunto se convierta en motivo interés y preocupación para la sociedad española. ¿Pero, qué ha ocurrido en los últimos tiempos para que haya fructificado el fenómeno de las okupaciones?

En primer lugar, debemos atender al fenómeno más llamativo de todos los existentes, el acceso a la vivienda. Es debate mediático en la actualidad el precio que han alcanzado tanto el alquiler como la adquisición en propiedad de las viviendas. Como bien es sabido, el precio en los últimos años ha ido aumentando progresivamente hasta alcanzar unos niveles que evidencian la clara dificultad del acceso a la vivienda por parte

de los españoles. Tanto es así que en los últimos diez años los alquileres han subido un 51,4%²⁸.

Si reparamos en el precio de la vivienda, aunque aumenta de manera moderada respecto a las altas cifras obtenidas durante la crisis de 2008, sigue en incremento subiendo un 0,9% durante el primer trimestre de 2023, aproximadamente un 6% más que en el mismo período del año 2022²⁹.

Si a ello le añadimos que la inflación anual estimada del IPC en octubre de 2023 es del 3,5%, según el indicador adelantado por el INE³⁰, el cual afecta a los precios de compraventa de viviendas, estos datos revelan un marco de escasez de vivienda asequible, definiendo uno de los motivos que incitan el fenómeno de la okupación, un mercado arrendaticio inasumible.

Paralelamente, durante el primer trimestre de 2023 se ha llevado a cabo la huelga de los Letrados de la Administración de Justicia cuya duración se ha prolongado desde el 23 de enero hasta el 28 de marzo³¹. Las consecuencias de la misma son visibles gracias al Boletín de Información Estadística número 104 del Consejo General del Poder Judicial que muestra unos datos alarmantes:

*“El incremento entre el número de asuntos repartidos pendientes de aceptar entre el primer trimestre de 2022 y el correspondiente a 2023 ha sido del 335,8%, alcanzándose el 1.058,8% en la jurisdicción contencioso-administrativa y el 976,3% en la civil”*³².

²⁸Vid. ARANDA, J. L., (2023). *Los alquileres han subido un 51,4% en 10 años, mientras que los salarios solo aumentaron un 3,4%*. El País. Recuperado 2 de noviembre 2023, de <https://elpais.com/economia/2023-05-30/los-alquileres-han-subido-un-514-en-diez-anos-mientras-que-los-salarios-solo-aumentaron-un-34.html>

²⁹Vid. Tinsa. (2023). *El precio de la vivienda sube un 0,9% durante el primer trimestre*. Tinsa Tasaciones Inmobiliarias. Recuperado 2 de noviembre 2023, de <https://www.tinsa.es/sala-de-prensa/notas-de-prensa/imie/tinsa-imie-mercadoslocales-1t2023/>

³⁰Vid. INE. (2023). *Indicador adelantado del Índice de Precios de Consumo (IPC)*. INE notas de prensa. Recuperado 2 de noviembre de 2023, de <https://www.ine.es/daco/daco42/daco421/ipcia1023.pdf>

³¹Vid. C.G.P.J (2023). *Efecto de la huelga de los Letrados Administración Justicia. Año 2023. Boletín Núm. 104*, pág. 1. PDF. Recuperado 3 de noviembre de 2023, de <https://www.prontuario.org/stfls/ESTADISTICA/FICHEROS/Datos%20de%20Justicia/Boletin%20n%C2%BA%20104%20-%20Efecto%20de%20la%20huelga%20de%20los%20Letrados%20Administracion%20Justicia.pdf>

³²Vid. C.G.P.J (2023). *Efecto de la huelga de los Letrados Administración Justicia. Año 2023. Boletín Núm. 104*, op.cit pág. 4.

“El porcentaje observado de juicios celebrados respecto a los señalados ha disminuido un 23% respecto al previsto, siendo la disminución del 27,4% en la jurisdicción civil”³³.

Estas cifras revelan la importante dilación existente actualmente en el sistema judicial español, evidenciando la realidad de un colapso tanto en el reparto inicial de asuntos, como en la celebración de juicios y la ejecución de sentencias.

La deficiente gestión que acabamos de comentar, la escasez de jueces en España comparada con la media de la Unión Europea³⁴ y los plazos exigidos por las propias leyes no favorecen a la escasa confianza que ya se tenía en España sobre la Justicia³⁵.

Este importante atraso en el funcionamiento del sistema judicial también se traslada al fenómeno de la okupación puesto que las cifras aportadas por el Consejo General del Poder Judicial desvelan que el tiempo medio de duración de los verbales posesorios por okupación ilegal de vivienda de los Juzgados de 1ª Instancia e Instrucción de lo civil es de 10,9 meses para 2022³⁶, cifra que ha aumentado un 122,44% desde el año 2018, así como un tiempo medio de duración de 9,6 meses³⁷ para las apelaciones de sentencias de juicios verbales en las Audiencias Provinciales en materia civil, lo que supone un incremento del 41,17% desde 2018.

Tanto en cuanto los tiempos de resolución en este tipo de juicios vayan en aumento, las personas que okupan ilegalmente viviendas tienen una mayor posición de

³³Vid. C.G.P.J (2023). *Efecto de la huelga de los Letrados Administración Justicia. Año 2023. Boletín Núm. 104, op.cit.* pág. 6.

³⁴Vid. REAL, A., (2023). *Retrasos, menos casaciones y reemplazos temporales, las consecuencias de la falta de jueces.* Newtral. Recuperado 3 de noviembre de 2023, de <https://www.newtral.es/falta-de-jueces-consecuencias/20230110/>

³⁵Vid. NTM/EFE, (2023). *La justicia española, a examen: mala imagen de los jueces, pocas mujeres y falta de independencia judicial.* Diario de Noticias de Navarra. Recuperado 3 de noviembre de 2023, de <https://www.noticiasdenavarra.com/sociedad/2023/06/08/justicia-espanola-examen-mala-imagen-6905401.html>

³⁶Vid. C.G.P.J, (2022). *Estimación de los tiempos medios de duración de los procedimientos judiciales. Órganos unipersonales.* Poder Judicial España. Recuperado 4 de noviembre de 2023, de <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Transparencia/ch.Estimacion-de-los-tiempos-medios-de-duracion-de-los-procedimientos-judiciales.formato1/?idOrg=20&anio=2022&territorio=Espa%C3%B1a&proc=Verbales%20posesorios%20por%20ocupaci%C3%B3n%20ilegal%20de%20viviendas>

³⁷Vid. C.G.P.J, (2022). *Estimación de los tiempos medios de duración de los procedimientos judiciales. Audiencias Provinciales.* Poder Judicial España. Recuperado 4 de noviembre de 2023, de <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Transparencia/ch.Estimacion-de-los-tiempos-medios-de-duracion-de-los-procedimientos-judiciales.formato1/?idOrg=18&anio=2022&territorio=Espa%C3%B1a&proc=Apelaciones%20de%20sentencias%20de%20juicios%20verbales>

comodidad y seguridad sabiendo que un procedimiento en su contra tiene esta prolongada duración. Esta opinión se ha extendido por parte de la sociedad española. Tanto es así que según un estudio realizado por la aseguradora Línea Directa³⁸, el 28% de las personas encuestadas opina que una de las principales causas de la okupación es la lentitud del sistema judicial.

Finalmente haremos referencia a la permisividad social que se ha adjudicado a la nueva Ley de vivienda tanto por parte de algunos medios de comunicación, así como por una gran parte de la población, que ha valorado que esta norma es excesivamente estricta con los propietarios y demasiado condescendiente con los okupas. Este sector opina que la nueva ley puede favorecer el fenómeno okupa y que en ningún caso ha sido la solución a un problema que necesitaba una solución impostergable. Pero la valoración de la severidad o no de la misma será objeto de nuestro estudio más adelante.

III. INSTRUMENTOS PROCESALES CIVILES PARA LA EXPULSIÓN DE “OKUPAS” DE INMUEBLES

III.1 Premisas de partida. Conflicto de derechos constitucionales: derecho a la propiedad privada vs derecho a una vivienda digna (art. 47 y 33.1 CE)

De la manera en la que lo hemos analizado líneas más arriba, podemos observar que la okupación es una realidad de la sociedad actual. Ya hemos visto sus características y su origen, ahora analizaremos la okupación desde una perspectiva legal y para ello debemos partir de una cuestión ¿es la okupación un conflicto constitucional?

Este asunto es uno de los temas analizados por la doctrina de manera amplia, de cara a consensuar una opinión general en donde se determine si podemos entender la ocupación como un conflicto constitucional, o si bien debemos rechazar esta hipótesis por otra en la cual cuando hablemos de la okupación, nos quedemos a nivel del ámbito de la jurisdicción penal o civil, sin elevar el asunto a cuestiones constitucionales que, por sí mismas, requieran un tratamiento especial y diferenciado.

Desde un punto de vista constitucional, podemos encontrar que tanto el derecho a la propiedad privada como el derecho a una vivienda digna vienen recogidos entre sus

³⁸Vid. HERNÁNDEZ, M., (2023). *Uno de cada cuatro españoles teme que le 'okupen' su vivienda*. El Mundo. Recuperado 4 de noviembre de 2023, de <https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2023/09/19/6509764521efa0ae278b45c9.html>

artículos. Concretamente hablamos del artículo 33 para el caso de la propiedad privada y el artículo 47 en el caso de la vivienda digna. De esta manera podemos empezar a pensar que sí, existe un conflicto constitucional en el ámbito de la okupación que, si bien no puede ser objeto de un recurso ante el Tribunal Constitucional, sí intervienen dos derechos reconocidos y garantizados por la Constitución Española, con todo lo que ello supone a nivel social, político y, fundamentalmente, jurídico. Los analizaremos uno por uno.

La constitución española de 1978 establece en su artículo 33 que:

- “1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.*
- 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes”³⁹.*

De esta manera, podemos observar que la propiedad privada es reconocida como un derecho constitucional, concretamente se incardina dentro de la sección segunda del capítulo segundo, bajo el título de derechos y deberes de los españoles. Este reconocimiento constitucional de la propiedad privada determina, además, otro extremo especialmente importante para el caso de las okupaciones, y es que es aquí donde podemos encontrar el quid de la cuestión de este asunto. En el apartado tercero del artículo 33 de la Constitución Española se reconoce que:

“Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”⁴⁰.

Esta protección constitucional de la propiedad y este interés del legislador en regular, proteger y garantizar este derecho es consecuencia del Estado liberal y de las exigencias liberales a lo largo de la historia, es decir, corresponde la positivación legislativa de uno de los intereses de la Burguesía del siglo XVIII⁴¹. Si bien su exigencia histórica ha sido objeto de este ámbito, la propiedad se entiende en la actualidad como un

³⁹Vid. BOE (1978). Constitución Española. Núm. 311. Recuperado 3 de enero de 2024, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

⁴⁰Vid. BOE (1978). Constitución Española. Núm. 311, *op.cit.*

⁴¹Vid. BEDERA, M. (1990). “La propiedad privada como elaboración del liberalismo burgués. Su proceso de positivación”. *Anales de estudios económicos y empresariales*, Universidad de Valladolid, pág. 263. Recuperado 3 de enero de 2024 de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/786017.pdf>

derecho imprescindible, sin el cual, la sociedad como la conocemos sería complicada de imaginar.

Su positivismo legislativo no solo se queda en el ámbito constitucional, sino que como veremos, viene reconocida también a nivel legal en el Código Civil, y también a nivel internacional, en diferentes normativas.

Una de las normas fundamentales del actual sistema internacional reconoce la propiedad como un derecho básico de cualquier sociedad. Hablamos de la Declaración Universal de Derechos Humanos que en su artículo 17 establece que:

“1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente”⁴².

No obstante, e igual que ocurre en la Constitución Española, este reconocimiento de la propiedad privada viene acompañado de una protección global, el mismo artículo 17 de la DUDH reconoce que:

“2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”⁴³.

Como vemos, el derecho a la propiedad viene recogido en la Constitución Española y en la DUDH que, en virtud del artículo 10 CE, representa una de las normas fundamentales del Estado. No obstante, ya hemos determinado que este derecho queda fuera de aquellos que son objeto de recurso ante el Tribunal Constitucional, es decir, no queda incluido dentro de la protección o garantía ampliada del artículo 52.2 de la Constitución Española que se circunscribe solo a los derechos de los artículos 14 a 29 y 32.2.

Sin embargo, el hecho de que el legislador constitucional no incluyera el derecho a la propiedad entre estos artículos de especial protección no significa que no le de importancia o que quede en un segundo plano. La Sentencia STC 67/1988, de 18 de abril establece que:

“el derecho de propiedad y sus garantías, incluidos los límites constitucionales a la expropiación, no son susceptibles, de acuerdo al art. 53 de la Constitución, del

⁴²Vid. ONU (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*. Naciones Unidas. Recuperado 3 de enero de 2023, de <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

⁴³Vid. ONU (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*, *op.cit.*

recurso constitucional de amparo, por lo que éste no podría servir como instrumento para proteger al ciudadano frente a expropiaciones que no respetaran las garantías del art. 33.3 de la Constitución. Ello no supone, sin embargo, la desprotección de tales derechos, sino sólo que el constituyente no ha estimado necesario incluir este derecho y sus garantías en el ámbito de la protección reforzada que el art. 53.2 de la Constitución confiere a determinados derechos y libertades fundamentales, encomendando a los Tribunales ordinarios, que a su vez tienen abierta la vía de la cuestión de inconstitucionalidad, la tutela de tal derecho y sus garantías”⁴⁴.

Esta línea es la señalada, también, por la doctrina, de esta manera LÓPEZ QUETGLAS establece que:

“Ciertamente, el constituyente ha dotado de especial protección a los derechos ubicados en la Sección primera, especial protección que, en mi opinión, no es cualitativamente superior a la acotada. El desarrollo de un derecho a través de una ley orgánica o la posibilidad de interponer un recurso de amparo, no supone un aumento cualitativo de los medios de protección de los derechos, sino cuantitativa, los derechos incluidos en la Sección I tienen más medios de protección no mejores”⁴⁵.

Podemos determinar que el derecho a la propiedad privada se circunscribe dentro de los derechos constitucionales que reconoce la carta magna, aunque como decimos, no puede ser objeto de recurso constitucional. Si bien este derecho es objeto de una discusión doctrinal al respecto de ser considerado o no como un derecho fundamental, el Tribunal Constitucional no lo entiende como tal y circunscribe esta categoría únicamente a los derechos que se encuentran en la Sección I, es decir, a aquellos que van de los artículos 14 al 29 y que, además, pueden ser objeto de recurso constitucional. En cualquier caso, esto no es objeto de nuestro estudio.

⁴⁴Vid. Sentencia del Tribunal Constitucional 67/1988, de 18 de abril. BOE núm. 108, de 05 de mayo de 1988. Recuperado 3 de enero de 2024 de <https://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/1008>.

⁴⁵Vid. LÓPEZ QUETGLAS, F.(2006). “El derecho a la propiedad privada como derecho fundamental (Breve reflexión)”. *Anuario jurídico y económico escurialense*, pág. 340. Recuperado 3 de enero de 2024, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1465574>

En conclusión, el derecho a la propiedad es un derecho protegido, reconocido y garantizado por nuestra Constitución y por normas de carácter internacional como la DUDH, por lo que se incardina como uno de los pilares de nuestra sociedad que, si bien no alcanza el nivel de derecho fundamental ni su correspondiente protección, no significa esto que tenga una menor importancia o que no esté lo suficientemente protegido por el ordenamiento jurídico y sus valedores. Debemos concluir que el derecho a la propiedad privada, desde su positivación como consecuencia de los movimientos liberales burgueses del siglo XVIII, se establece como un principio fundamental de nuestra sociedad, reconocido, positivizado y garantizado jurisprudencial y legislativamente.

En cuanto al derecho a una vivienda digna, este viene recogido en el Título I de la Constitución Española en su capítulo III, concretamente en el artículo 47 en los siguientes términos:

*“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”*⁴⁶.

Este artículo se incardina, pues, en el mismo título que el derecho a la propiedad, no obstante, está en otra de las secciones de la Constitución. A pesar de ello, al igual que el derecho a la propiedad consagrado en el artículo 33, si bien tiene reconocimiento constitucional, este derecho tampoco es objeto de la protección cuantitativamente superior a la que están sometidos los derechos fundamentales, en la manera en la que lo determina LÓPEZ QUETGLAS⁴⁷.

Desde el punto de vista internacional, solo podemos encontrar en el panorama europeo una única constitución que recoja también este derecho a una vivienda, hablamos de la Constitución Portuguesa. Así pues, frente a la amplia regulación internacional del derecho a la propiedad, la regulación del derecho a una vivienda digna solo se da en el

⁴⁶Vid. BOE (1978). Constitución Española. Núm. 311, *op.cit.*

⁴⁷Vid. LÓPEZ QUETGLAS, F.(2006). “El derecho a la propiedad privada como derecho fundamental (Breve reflexión)”. *Anuario jurídico y económico escurialense*, *op.cit.* pág. 340.

caso de Portugal y España entre los países europeos⁴⁸. No obstante, este derecho al igual que aquel se recoge también, aunque con menor incidencia, en la DUDH, concretamente en su artículo 25:

*“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”*⁴⁹.

Cuando hablábamos del derecho a la propiedad hablábamos de él como la positivación de una exigencia de la burguesía liberal, en este caso, el derecho a la vivienda, y más concretamente el derecho a una vivienda digna, es consecuencia de la positivación de una exigencia de carácter social, de tal manera que este derecho se describe según GARCÍA MACHO como un derecho fundamental de carácter “social”⁵⁰.

La conceptualización de un derecho como este resulta compleja ya que debemos determinar qué es una vivienda, qué se entiende por que ésta sea digna y qué se debe entender por que sea adecuada. Para FERRANDO NICOLAU:

*“el derecho a la vivienda digna y adecuada podría definirse como el derecho de toda persona a tener un espacio íntimo, adaptado al entorno y a la sociedad en que se encuentra, donde puedan verse satisfechas las necesidades básicas de una vida digna”*⁵¹.

⁴⁸Vid. AROZAMENA SIERRA, J. (1996). “Consideraciones sobre el artículo 47 de la Constitución. La vivienda y el urbanismo en la Constitución”. *Diario La Ley*, Sección Doctrina, D-376, tomo 6, pág. 1. Recuperado el 4 de enero de 2024, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>

⁴⁹Vid. ONU (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*, op.cit.

⁵⁰Vid. GARCÍA MACHO, R. (2009). “Los derechos fundamentales sociales y el derecho a una vivienda como derechos funcionales de libertad”. *Revista catalana de dret públic*, núm. 38, 2009, pág. 86. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/25388/33187.pdf?sequence=1>

⁵¹Vid. FERRANDO NICOLAU, E. (1992). *El derecho a una vivienda digna y adecuada*. Anuario de Filosofía del Derecho, número 9, pág. 309. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=142220>.

En conclusión, líneas más arriba hemos definido la okupación como la acción de “*tomar una vivienda o un local deshabitados e instalarse en ellos sin el consentimiento de su propietario*”⁵².

Esta acción, si bien puede tomar diferentes direcciones, se realiza bajo el conflicto evidente de dos derechos. Por un lado, encontramos el legítimo derecho a la propiedad privada del que es titular el propietario de la vivienda o local okupado. Este derecho ya hemos visto que tiene un carácter constitucional, convirtiéndolo así en un derecho de protección y reconocimiento superior, concretamente en el ya estudiado y analizado artículo 33. Por otro lado, ya hemos visto que su protección va más allá, tanto en el ámbito internacional -en la DUDH- como en el ámbito nacional a través del Código Civil y otras normativas que lo desarrollan.

Por otro lado, aquellos que llevan a cabo el acto de tomar la vivienda sin el consentimiento de su propietario o en contra de este, es decir, los llamados okupas, se fundamentan en el derecho a la vivienda digna reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española para justificar legalmente su comportamiento.

De esta manera, y asumiendo que ambos derechos tienen un rango constitucional, existen razones fundadas para creer que, cuando hablamos de una okupación, existe un conflicto entre dos artículos constitucionales. Por un lado, el derecho a la propiedad del artículo 33 y, por otro, el derecho a la vivienda digna del artículo 47. A pesar de ello, no podemos asumir que esto sea así.

El derecho a la propiedad es un derecho constitucional que los ciudadanos podemos exigir ante los tribunales, es decir, es un derecho que podemos desarrollar activamente, exigir y que, además, los tribunales deben garantizarnos⁵³, no obstante, como reconoce PECES BARBA:

“los destinatarios de las normas del Capítulo III del Título I CE son los poderes públicos (no los particulares), que están obligados a reglamentar estos objetivos y poner los medios para conseguirlos. Son principios de organización, «no son,

⁵²Vid. RAE (s.f.) *Okupar*, op.cit.

⁵³Vid. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. (2009). *XI Conferencia Trilateral. La propiedad en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional Español*, pág. 4. Recuperado 4 de enero de 2024, <https://www.tribunalconstitucional.es/es/trilateral/documentosreuniones/33/ponencia%20espa%C3%91a%202009.pdf>

pues, plenamente derechos», suponen deberes para los poderes públicos que no tienen derechos correlativos, no suponen ventajas ni beneficios directos para sujetos individuales”⁵⁴.

Por ello, debemos obtener dos conclusiones. De una parte, no se puede esgrimir el derecho reconocido en el artículo 47 para justificar una okupación, y, además, por otro lado, no podemos justificar, en ningún caso, la realización de un comportamiento antijurídico en la validez de otro derecho. Es decir, no podemos justificar una okupación en virtud a un hipotético derecho a la vivienda digna ya que la protección del primero está por encima de la garantía del segundo que, además, como hemos visto, corresponde a los poderes públicos y que no puede “ejercerse” por los ciudadanos al no tratarse, como reconoce PECES BARBA, *plenamente* de un derecho, sino de una exigencia constitucional a los dirigentes políticos, quienes, al fin y al cabo, deben velar por los ciudadanos.

En definitiva, no podemos hablar de la okupación como un conflicto real entre dos derechos constitucionales, sino como un comportamiento antijurídico que se vale de una falsa justificación basada en el artículo 47 de la Constitución Española para transgredir un verdadero derecho, como es el derecho a la propiedad reconocido y garantizado en el artículo 33 de la Constitución Española.

III.2 Vías de actuación frente a la okupación de inmuebles: Instrumentos procesales civiles.

Ya hemos mencionado que la okupación como fenómeno aparece en España en la década de 1980, expandiéndose por todas las provincias con el paso del tiempo y como un movimiento de carácter juvenil y reivindicativo. No obstante, es un endurecimiento del Código Penal en 1996 lo que consigue frenar el crecimiento de este fenómeno a lo largo del Estado⁵⁵. Sin embargo, como hemos adelantado líneas más arriba, la regulación

⁵⁴Vid. HERRANZ CASTILLO, R. (2003). “Consideraciones sobre el derecho a la vivienda en la constitución”. *Diario La Ley*, Núm. 5823, Sección Doctrina, ref. D-166, Editorial LA LEY, pág. 2. Recuperado el 4 de enero de 2024, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>

⁵⁵Vid. DIESTE, H. J., PUEYO. C. A, (2003). “Incidencia socio espacial del movimiento okupa en la ciudad de Zaragoza desde finales de los ochenta”, *op.cit.*

de la okupación resulta un elemento complejo debido a su carácter transversal y su amplia -aunque para muchos insuficiente- regulación.

Si bien existe una regulación de la okupación tanto desde el punto de vista del derecho civil como desde el punto de vista del derecho penal, este segundo caso no va a ser objeto de nuestro estudio, aunque consideramos necesaria su mención.

Desde el punto de vista del Código Penal, la regulación de la okupación se hace desde la aprobación del Código de 1996, de esta manera, si bien no lo hace directamente bajo la figura de la okupación, introduce dos términos jurídicos: el allanamiento de morada (artículo 202) y la usurpación (artículo 245).

El elemento fundamentalmente diferenciador de ambos términos y que marca la graduación de la sanción correspondiente al delito, es el hecho de la consideración del objeto ocupado como una vivienda habitada -en el caso del allanamiento- y de una vivienda deshabitada -en el caso de la usurpación-, en definitiva, el quid de la cuestión en el aspecto penal viene representado en la determinación de lo qué es morada y lo qué no.

En la actualidad la regulación penal de estos dos conceptos jurídicos y de las dos formas de okupación existentes se mantiene prácticamente inamovibles, la diferencia en la actualidad únicamente viene determinada en un cambio de pena en el caso de la usurpación, pasando de ser castigado con una pena de una multa de seis a dieciocho meses, a pena de prisión de uno a dos años para los casos en los que medie violencia o intimidación, como consecuencia de la modificación legislativa de junio de 2010.

Comentado ya el ámbito de aplicación y de actuación de la perspectiva penalista, pasaremos a analizar las diferentes vías civiles existentes para enfrentarse a la recuperación de los inmuebles okupados.

III.2.1 Pretensión de desahucio por precario (Art 250.1.2 LEC)

El desahucio por precario lo encontramos regulado en el artículo 250.1.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como una forma del juicio verbal en los siguientes términos:

“Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: (...) Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.”

Consiste en un juicio verbal que reviste, por tanto, una configuración concreta y cuyo uso es limitativo y excluyente, de tal manera que no se va a poder emplear en el caso en el que “*el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca*” haya sido despojado de ese uso por el okupante, sino, solamente, como decimos, en el caso en el que el okupante tuviese un carácter precarista de dicha finca.

Se trata, por tanto, de un procedimiento cuyo desarrollo va dirigido a los casos en los que la finca rústica o urbana ha sido okupada por una persona que ostentaba un permiso para su uso, en definitiva, cuando la okupación la desarrolla un precarista.

No obstante de lo anterior, debemos tener en cuenta la doctrina jurisprudencial que viene a matizar el hecho del carácter precario, concepto jurisprudencialmente definido, de tal manera que se debe entender este concepto de forma amplia y diferente a lo que se venía haciendo hasta ahora⁵⁶. En esta línea, la Audiencia Provincial de Barcelona determina en el EDJ 2018/33105 de 13 de marzo de 2018 que

“La doctrina rechaza ese concepto estricto diciendo que no ha de modificarse la conceptualización ya existente por vía jurisprudencial del precario, ni ha de otorgarse a la expresión “cedida en precario” mayor extensión que la de ser una simple utilización del lenguaje sin mayores pretensiones que las de indicar que el procedimiento va dirigido a sustanciar las pretensiones de desahucio por precario”⁵⁷.

En este mismo sentido, matizan igualmente el concepto “*cedido*” que introduce el artículo de tal manera que entienden que el término ha de ser analizado y conceptualizado de manera amplia y global y no literal, así pues, los tribunales asumen que la voluntad del legislador:

“no era marcar diferencias entre las diversas génesis de la situación de precario y así lo reconocen multitud de sentencias (las sentencias de la Sección 4ª de fechas 13 de febrero de 2.009, 8 de marzo de 2013, 21 de junio de 2013, 23 de julio de

⁵⁶Vid. LEFEBVRE. (2018). Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 13, 187/2018, de 13 de marzo de 2018, EDJ 2018/33105. (online.elderecho.com). Recuperado el 12 de octubre, de 2023 de https://online.elderecho.com/index.jsp?producto_inicial=* & indice=jurisprudencia&nref=2018/33105&ac c=null&cd_camp=null&_gl=1*sjxrmq*_gcl_au*MTYzMTA1OC4xNjk4MDC3NTk4&_ga=2.100074654.1280081980.1698943526-181992495.1698077596#%2Fpresentar.do%3Fnref%3D7e28151%26producto%3DUNIVERSAL

⁵⁷Vid. LEFEBVRE. (2018). Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 13, 187/2018, de 13 de marzo de 2018, EDJ 2018/33105, *op.cit.*

2013, entre otras y de esta Sección 13ª de 13 de julio de 2004, 8.3.2013 o 4 de julio de 2013)”⁵⁸.

La sentencia que exponemos, recoge igualmente, jurisprudencia del Tribunal Supremo y continúa afirmando, en relación con el concepto de precario, que:

“se trata de una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no le corresponde, aunque estemos en la tenencia del mismo y por tanto sin título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho; supuestos suficientemente amplios para reconducir hacia el juicio de desahucio lo que aquí se plantea con relación a la posesión de una casa sin título o con título absolutamente ineficaz para destruir el de los actores y sin otra razón que la simple tolerancia de este último, evitando que la complejidad de la materia litigiosa, tan frecuente en la solución de los Tribunales en la anterior normativa, remita a las partes al juicio declarativo correspondiente, impidiendo constatar a través de un juicio apto para ello lo que constituye el fundamento de la situación de precario”⁵⁹.

Lo mismo viene a determinar el Tribunal Supremo, que zanja lo relativo a la legitimación en su sentencia STS 3899/2009 determinando que ha de definirse el concepto de:

“precario en sentido amplio, como omnicomprendido de las situaciones de posesión tolerada o sin título, y de las en que el título invocado resulta ineficaz para enervar el de quien reclama la restitución”⁶⁰.

En conclusión, debemos tener presente que ese carácter limitativo que hemos explicado ha quedado anclado en el pasado y se entiende referido mayormente a la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras que la normativa actual mantiene en su artículo 250.1.2 un concepto mucho más amplio y permisivo del concepto, dejando la legitimación

⁵⁸Vid. LEFEBVRE. (2018). Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 13, 187/2018, de 13 de marzo de 2018, EDJ 2018/33105, *op.cit.*

⁵⁹Vid. LEFEBVRE. (2018). Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 13, 187/2018, de 13 de marzo de 2018, EDJ 2018/33105, *op.cit.*

⁶⁰Vid. Sentencia del Tribunal Supremo 3899/2009 (Sala de lo Civil, Sección 1), de 30 de junio de 2009 (recurso 1738/2004)

de este proceso más determinada y concreta. De esta manera, la jurisprudencia afirma que el término debe entenderse como:

“cualquier posesión sin” la voluntad y “contra” la voluntad del poseedor real y, en este sentido, entiende que es perfectamente válido este procedimiento para recuperar la posesión en el caso de los okupas: por lo que nada se opone a seguir un juicio de precario contra “okupas”⁶¹.

Esta línea ha sido mantenida y fundamentada en Tribunal Supremo en sentencias como la STS 5518/2010 del 13 de octubre de 2010⁶² o la STS 2010/246598 de 11 noviembre de 2010⁶³.

Una vez analizada la jurisprudencia más determinante en este sentido, vamos a adaptar el concepto de precario y tratar de analizar los cuatro supuestos en los que este procedimiento puede desarrollarse⁶⁴:

Debemos partir de la posibilidad, en el primero de los casos, de la existencia de una relación contractual entre los ahora demandante y demandado donde el primero cede el uso del inmueble al segundo de manera gratuita bajo la esfera de un contrato. También se puede desarrollar este procedimiento en un prisma similar al ya explicado, pero, esta vez, sin la existencia de contrato bajo la simple existencia de una tolerancia en el uso, es decir, cuando el disfrute de la posesión se da como consecuencia de la tolerancia del propietario de la misma por un tercero.

La existencia de un contrato nos puede llevar, también, al tercer caso de uso del procedimiento del juicio verbal por desahucio precario, que es aquel en el que un título que era válido deja de serlo, es decir, hablamos de la existencia de un título válido de uso (de un contrato, por ejemplo) que deviene insuficiente (caducidad del contrato de arrendamiento, por ejemplo).

⁶¹Vid. LEFEBVRE. (2018). Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 13, 187/2018, de 13 de marzo de 2018, EDJ 2018/33105, *op.cit.*

⁶²Vid. Sentencia del Tribunal Supremo 5518/2010 (Sala de lo Civil, Sección 1), de 13 de octubre de 2010 (recurso 2244/2006). Recuperado 17 de enero de 2024, de <https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp#>

⁶³Vid. Sentencia del Tribunal Supremo 6017/2010 (Sala de lo Civil, Sección 1), de 11 de noviembre de 2010 (recurso 792/2007). Recuperado 17 de enero de 2024, de <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f55ee9aa4e7bb934/20101202>

⁶⁴Vid. ARNAU MOYA, F. (2021). “Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados”. *Revista Boliviana de Derecho*, n.32, pág. 321. Recuperado 15 de octubre de 2023, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8055225>

El último de los casos es aquel que hemos desarrollado de la mano de la sentencia del Tribunal Supremo en su sentencia STS 3899/2009 ya mencionada. Es el caso en el que, en palabras del propio Tribunal Supremo, se da “*cualquier posesión sin la voluntad y “contra” la voluntad del poseedor real*”⁶⁵.

Así las cosas, es cuando se produce un vicio en cualquiera de esos cuatro casos cuando el propietario del bien puede optar por la incoación de un juicio por precario del que estamos hablando que es, a su vez, un procedimiento muy útil y ampliamente utilizado para la recuperación de la posesión de inmuebles.

Esta asiduidad en su uso se debe fundamentalmente a que se trata de un proceso sencillo al tratarse de un juicio verbal, además, la sentencia que de él derive, tiene un carácter de cosa juzgada, tal y como lo reconoce el EDJ de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 187/2018 de 13 de marzo de 2018⁶⁶. Por el contrario, también tiene elementos negativos o desventajas, como es el caso de que su duración puede dilatarse en el tiempo hasta más allá de los 3 años⁶⁷, favoreciendo el principal problema de la mayoría de los mecanismos de expulsión de okupas que reside la tardanza, demora y dilación de su desarrollo, no siendo en muchas ocasiones prácticos y no permitiendo una resolución ágil de los procedimientos.

Otro de los elementos que hace tan interesante el uso de este procedimiento es la escasez de requisitos o requerimientos que ha de cumplir la parte actora, de tal manera que basta con acreditar su condición de propietario para que el procedimiento se desarrolle sin problemas; de hecho, debemos poner en relieve que ni siquiera es necesario conocer la identidad de los ocupantes del inmueble. Esto viene a reconocerse jurisprudencialmente cuando el EDJ de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 187/2018 de 13 de marzo de 2018 determina que:

“La actora es, según se acredita documentalmente, la propietaria de la vivienda de autos, por lo que tiene plena legitimación para ejercitar el desahucio por precario (art. 250.1.2 LEC (EDL 2000/77463)), sin que pueda sostenerse, como

⁶⁵Vid. LEFEBVRE. (2018). Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 13, 187/2018, de 13 de marzo de 2018, EDJ 2018/33105, *op.cit.*

⁶⁶Vid. LEFEBVRE. (2018). Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 13, 187/2018, de 13 de marzo de 2018, EDJ 2018/33105, *op.cit.*

⁶⁷Vid. ARNAU MOYA, F., (2021). “Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados”. *Revista Boliviana de Derecho*, n.32, *op.cit.* pág. 327.

*hace la apelante, que no puede solicitar el reintegro de una posesión que nunca ha ostentado”*⁶⁸.

Por su parte, la parte demandada será quien tenga la responsabilidad de probar su legitimidad posesoria⁶⁹, no obstante, si bien teóricamente aparece un procedimiento sencillo, en la práctica son infinitas las triquiñuelas, estrategias y acciones que emprenden los okupas para derivar y diluir el procedimiento en el tiempo, como es el caso de la falsificación de un contrato de arrendamiento⁷⁰, pero este no es el caso de estudio.

III.2.2 Pretensión para la protección de los derechos reales inscritos (Art 250.1.7 LEC)

De la misma manera que el procedimiento anterior, la regulación de este mecanismo la encontramos en el artículo 250.1 de la LEC, en este caso en el apartado séptimo que establece:

“se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: (...) Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación”.

Anteriormente a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, esta vía civil se recogía en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria, pero actualmente se ha transformado en una norma de remisión al artículo 250.1.7 LEC consagrándose como otra de los cauces posibles de recuperación de la posesión y que reviste un carácter y naturaleza ejecutiva, tanto en cuanto su objetivo es el de obtener (o

⁶⁸Vid. Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 13, 187/2018, de 13 de marzo de 2018, EDJ 2018/33105. (online.elderecho.com). Recuperado el 12 de octubre, de 2023 de https://online.elderecho.com/index.jsp?producto_inicial=* & indice=jurisprudencia & nref=2018/33105 & acc=null & cd_camp=null & _gl=1 *sjxrmq*_gcl_au*MTYzMTA1OC4xNjk4MDc3NTk4 & _ga=2.100074654.1280081980.1698943526-181992495.1698077596#%2Fpresentar.do%3Fhref%3D7e28151%26producto%3DUNIVERSAL

⁶⁹Vid. LEFEBVRE. (2018). Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 13, 187/2018, de 13 de marzo de 2018, EDJ 2018/33105, *op.cit.*

⁷⁰Vid. ARNAU MOYA, F. (2021). “Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados”. *Revista Boliviana de Derecho*, n.32, *op.cit.* pág. 329.

mejor dicho, recuperar) la efectividad en la posesión del dominio o del derecho Real del que se es titular y que está inscrito, como decimos, en el Registro de la Propiedad⁷¹.

De este modo, se busca restablecer una situación posesoria procedente de los derechos de los titulares registrales frente a los okupas que, sin disponer de título en el Registro de la Propiedad, perturban su ejercicio. Así, se ceñirá a precisar si quien ha alterado o se opone al derecho real inscrito posee un título suficiente o no, que legalice su acción⁷².

Este proceso tramitado por juicio verbal sumario, se basa en la presunción que concede el artículo 38 de la Ley Hipotecaria únicamente a aquellos que dispongan de un derecho real inscrito en el Registro de la Propiedad (titulares) y cuyo inmueble se encuentre ocupado⁷³ (legitimados). Se trata de un procedimiento destinado a aquellos que son titulares de derechos cuyo ejercicio se ve perturbado o limitado por terceras personas que no disponen de título inscrito en el Registro⁷⁴.

En un principio, supondría una herramienta eficaz para el demandante, ya que además según establece el artículo 444.2 LEC:

“el demandado sólo podrá oponerse a la demanda si, en su caso, presta la caución determinada por el tribunal”

Estableciendo entonces como requisito para el demandado la prestación de una caución para oponerse a la demanda, cuestión que se convierte en una medida disuasiva para el okupa sin justo título. Si la caución no se presenta en el plazo correspondiente, el juez podrá dictar sentencia directa. Debemos tener presente que en la práctica esta sumariedad queda relativizada ya que, diferentes líneas jurisprudenciales han admitido el recurso de apelación contra la sentencia condenatoria de quien no se ha opuesto a la

⁷¹Vid. ARNAU MOYA, F. (2021). “Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados”. *Revista Boliviana de Derecho*, n.32, *op.cit.* pág. 354.

⁷²Vid. ARNAU MOYA, F. (2021). “Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados”. *Revista Boliviana de Derecho*, n.32, *op.cit.* pág. 353.

⁷³Vid. FUENTES, A. (2018). *El nuevo interdicto de recobro de la posesión en caso de ocupación ilegal de vivienda*. Lefebvre. Recuperado 28 de noviembre de 2023, de <https://elderecho.com/el-nuevo-interdicto-de-recobro-de-la-posesion-en-caso-de-ocupacion-ilegal-de-vivienda-2>

⁷⁴Vid. ARNAU MOYA, F. (2021). “Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados”. *Revista Boliviana de Derecho*, n.32, *op.cit.* pág. 353.

demanda, posibilitando al okupa dilatar el proceso hasta la existencia de sentencia⁷⁵ redundando en el problema que ya hemos mencionado: la falta de agilidad del proceso.

Este procedimiento puede ser utilizado tanto para el caso de una pérdida física del bien, así como en el caso de que la pérdida revista un carácter sólo jurídico, es decir, se protegen tanto las perturbaciones físicas como jurídicas de los derechos registrados en el Registro de la Propiedad. Este carácter dual dota a este procedimiento de un gran interés para la recuperación de bienes okupados.

III.2.3 Pretensión de retener o recuperar la posesión. La tutela sumaria de la posesión. (Art 250.1.4 LEC)

Como se recoge en la STS 149/2022, de 28 de febrero⁷⁶, lo que anteriormente a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se conocía como interdictos de retener y recobrar la posesión, actualmente se trata de la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión recogida en el art 250.1.4 LEC, también conocida como el desahucio exprés, por tener un carácter más ágil, sumario y rápido que el resto de procedimientos⁷⁷:

“Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.”

La redacción de este procedimiento, junto a otros artículos, fue reformada por la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, ya que se consideró

⁷⁵Vid. FUENTES, A. (2018). *El nuevo interdicto de recobro de la posesión en caso de ocupación ilegal de vivienda, op.cit.*

⁷⁶Vid. Sentencia del Tribunal Supremo 149/2022 (Sala de lo Civil, Sección 1), de 28 de febrero de 2022 (recurso 168/2019). Recuperado 12 de diciembre de 2023, de <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-n-149-2022-ts-sala-civil-sec-1-rec-168-2019-28-02-2022-48406608>

⁷⁷Vid. LÓPEZ SIMÓ, F. (2023). “Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico”. *Diario LA LEY*. N. 10383, Sección Tribuna, pág. 2. Recuperado 29 de diciembre de 2023, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>

que habían fructificado los fenómenos de okupación con objeto lucrativo que, se aprovechaban de la situación de necesidad de colectivos vulnerables y que las vías legales recogidas en el cauce civil no eran lo suficientemente satisfactorias⁷⁸.

Con esta reforma, debemos reflexionar sobre la naturaleza jurídica del procedimiento, y es que SCHUMANN BARRAGÁN, nos plantea si los cambios conforman un nuevo proceso o en cambio se convierten en una modalidad del arcaico interdicto de retener y recobrar⁷⁹.

Para ello, atendemos como indica el anterior autor, a la Exposición de Motivos de la ley que contiene la modificación, y en el propio texto encontramos la respuesta:

*“se plantea esta reforma en la que se adecúa y actualiza el tradicional interdicto de recobrar la posesión para una recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente previsto en el artículo 250.4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, mediante el procedimiento desarrollado en los artículos 437, 441 y 444 de la misma”*⁸⁰.

Este juicio verbal consiste entonces en un procedimiento sumario y que por lo tanto no produce efectos de cosa juzgada, que pretende proteger la tenencia o posesión de una cosa, en nuestro caso, un inmueble, contra el despojo o la perturbación en su disfrute por un tercero como un mecanismo más ágil de acuerdo a su última modificación.

Como explica BLÁZQUEZ MARTÍN, mediante este cauce sumario, sólo se podrá resolver *“acerca del hecho posesorio, del llamado ius possessionis”*, evitando debatir sobre quien ostenta el mejor derecho a la posesión (*ius possidendi*)⁸¹ o si el poseedor precedente tenía derecho a poseer, cuestiones que se relegan a los juicios declarativos donde se determina con carácter plenario.

⁷⁸Vid. BOE (2018). *Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas*. Recuperado 12 de diciembre de 2023, de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2018-7833>

⁷⁹Vid. SCHUMANN BARRAGÁN, G. (2018). “El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018. Su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas”. *Diario LA LEY*, n.9264, Sección Tribuna, Wolters Kluwer, pág. 7. Recuperado 13 de diciembre de 2023, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>

⁸⁰Vid. BOE (2018). *Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, op.cit.*

⁸¹Vid. BLÁZQUEZ MARTÍN, R. (2023). “El ámbito del desahucio por precario y de los procesos de tutela sumaria de la posesión en la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo”. *Diario LA LEY*. N. 10275, Sección Dossier, pág. 9. Recuperado 13 de diciembre de 2023, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>

En cuanto a la legitimación activa, encontramos en el propio artículo 250.1.4 LEC que podrán ser demandantes:

“aquellas personas físicas que sean propietarias o poseedoras legítimas por otros títulos, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social”.

Estos tres sujetos activos, deben haber sido privados de la posesión del inmueble o al menos de parte de ella sin su consentimiento⁸².

De esta manera, podemos deducir que se excluye del ámbito de aplicación a las entidades con ánimo de lucro con derecho a poseer, como pueden ser los bancos, que, si desean recobrar la posesión de inmuebles, deberán recurrir a otros cauces procesales⁸³.

Debemos destacar en este punto, que la demanda podrá ser dirigida con carácter general contra los okupantes del inmueble, aunque se desconozca su identidad según se indica en el apartado 3 bis del artículo 437 LEC, *“sin perjuicio de la notificación que de ella se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación”.*

Una vez recogidas las características de este procedimiento, es imprescindible citar que deben concurrir una serie de requisitos recogidos por la jurisprudencia para que la acción logre fructificar: que la demanda se interponga previamente al transcurso de un año desde el acto perturbador (SAP IB 1363/2020)⁸⁴, probar por la parte actora el hecho de la posesión, que el demandado haya sido quién ha realizado el acto que inquiete la posesión al actor, e identificar cuáles son los actos perturbadores de la posesión⁸⁵.

Reunidos los requisitos necesarios, el procedimiento comienza con la interposición de la demanda que debe estar acompañada como se recoge en el artículo 437 LEC, por *“el título en que el actor funde su derecho a poseer”* o de lo contrario será

⁸²Vid. IZQUIERDO, P. Y PICÓ I JUNOY, J. (2018). *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas*. Wolters Kluwer. Madrid, pág. 38.

⁸³Vid. IZQUIERDO, P. Y PICÓ I JUNOY, J. (2018). *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas*, *op.cit.* pág. 51.

⁸⁴Vid. Sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca 1363/2020 (Sección 4), de 19 de junio de 2019 (recurso 579/2019). Recuperado 5 de enero de 2024, de <https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp?org=ap-ts&comunidad=04#>

⁸⁵*La información aquí referida la pueden encontrar en ARNAU MOYA, F. (2021). “Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados”. Revista Boliviana de Derecho, n.32, pág. 338 y en IZQUIERDO, P. Y PICÓ I JUNOY, J. (2018). El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas, op.cit. pág. 51*

inadmitida según se recoge en el artículo 403.2 LEC. Por su parte, la contestación a la demanda se podrá realizar en un plazo de diez días, que deberá fundarse únicamente en *“la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor”* como indica el artículo 444.1.1 bis LEC. En caso de no efectuarse contestación, se dictará sentencia de forma inmediata como especifica el artículo 444.1 bis LEC, sin necesidad de esperar al plazo de veinte días expuesto en el artículo 548 LEC⁸⁶.

Así mismo, con el objetivo de conseguir una entrega de la posesión más inmediata, en la reforma realizada en 2018, se incluye para esta acción la posibilidad de que el demandante pueda pedir una medida cautelar que abra un trámite incidental según el artículo 441.1 LEC:

“Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria.

Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer y sin perjuicio de lo establecido en los apartados 5, 6 y 7 de este mismo artículo si ha sido posible la identificación del receptor de la notificación o demás ocupantes de la vivienda.”

Por lo tanto, este nuevo plazo de cinco días para aportar el título que justifique su situación posesoria, se encuentra dentro de los diez días para realizar la contestación a la demanda.

Este instrumento de expulsión de okupas nos permite obtener beneficios respecto de los demás y es que, este mecanismo sin ser todavía realmente ágil y eficaz de cara a recuperar una vivienda okupada, sí que tiene un carácter temporal más reducido que el

⁸⁶Vid. SCHUMANN BARRAGÁN, G. (2018). *El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018. Su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas*, op.cit. pág. 4.

resto, estableciéndose, si se cumplen los requisitos para poder desarrollarlo, como uno de los mejores mecanismos de recuperación de viviendas okupadas.

III.2.4 Acción reivindicatoria

Por último, encontramos una de las acciones principales e históricamente más clásicas: la acción reivindicatoria. Su regulación la podemos encontrar en los principales principios reguladores de la propiedad en la normativa española, hablamos del artículo 348 del Código Civil que, además de definir el concepto de propiedad, nos reconoce la existencia de esta acción para recuperarla. La propiedad viene determinada como:

“el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”⁸⁷.

Así pues, la propiedad se concibe como un derecho que se desarrolla dentro de las acciones de gozar y disponer que, como venimos diciendo, se protege mediante la acción reivindicatoria:

“El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo”⁸⁸.

Esta acción se circunscribe, por lo tanto, como una acción real⁸⁹ que se reconoce al propietario no poseedor, contra el tenedor o poseedor no propietario de la cosa, en nuestro caso del inmueble, siempre que este último no tenga un título que le dé derecho a ostentar dicha posesión con el objetivo y propósito de recuperarla.

Aquí podemos encontrar los requisitos de legitimación y es que, el demandante, es decir el propietario no poseedor, ha de demostrar su condición de propietario a través de cualquier título válido, así como su condición de no tenedor o poseedor y la consecuente condición de poseedor o tenedor de aquel que no tiene título válido para ello⁹⁰.

⁸⁷Vid. BOE (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil*. Recuperado 21 de diciembre de 2023, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

⁸⁸Vid. BOE (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, op.cit.*

⁸⁹Vid. SEVILLA, F. (2022). *La acción reivindicatoria*. Mundojurídico. Recuperado 21 de diciembre de 2023, de <https://www.mundojuridico.info/la-accion-reivindicatoria/>

⁹⁰Vid. SEVILLA, F. (2022). *La acción reivindicatoria, op.cit.*

Por último, ha de quedar reflejado fielmente cuál es la cosa o animal del que se es propietario, en nuestro caso es necesario reconocer y determinar el inmueble concreto que es objeto de litigio y cuya posesión se quiere recuperar o se tiene derecho a tener.

Por otro lado, debemos traer a colación el artículo 1963 del Código Civil. Tal y como hemos mencionado, esta acción representa una acción de carácter real y, por lo tanto, como indica el artículo mencionado:

“Las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años. Entiéndese esta disposición sin perjuicio de lo establecido para la adquisición del dominio o derechos reales por prescripción”⁹¹.

Por otro lado, el artículo 1969 del Código Civil establece que:

“El tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse”⁹².

En conexión con la acción reivindicatoria afirma DOMINGO MONFORTE⁹³, encontramos la acción publiciana que viene presentándose como una subespecie de aquella que se incardina como una excepción justificada por razones de utilidad⁹⁴. La aparición de esta acción se remonta al año 67 a.C. a manos del pretor Quinto Publicio cuyo objetivo era proteger a poseedor de mejor derecho como si de una usucapión consumada se tratase⁹⁵.

SÁNCHEZ ROMÁN viene a definir la acción publiciana como:

“aquella acción real que compete al poseedor civil de una cosa contra el que la posea sin título o con otro, pero con menos derecho, para que le sea devuelta la cosa con sus frutos, accesorios y abono de menoscabo”⁹⁶.

⁹¹Vid. BOE (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, op.cit.*

⁹²Vid. BOE (1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, op.cit.*

⁹³Vid. DOMINGO MONFORTE, J. (2021). “Acción publiciana. Vía tutelar del derecho del uso”. *Diario La Ley*. Wolters Kluwer, n.9893, sección Tribuna, pág. 1. Recuperado 2 de enero de 2024, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>

⁹⁴Vid. DOMINGO MONFORTE, J. (2021). “Acción publiciana. Vía tutelar del derecho del uso”, *op.cit.* pág. 2.

⁹⁵Vid. DOMINGO MONFORTE, J. (2021). “Acción publiciana. Vía tutelar del derecho del uso”, *op.cit.* pág. 1.

⁹⁶Vid. DOMINGO MONFORTE, J. (2021). “Acción publiciana. Vía tutelar del derecho del uso”, *op.cit.* pág. 1.

Como vemos, su relación con la acción reivindicatoria es total y es que sus similitudes son evidentes, así lo reconoce, también DOMINGO MONFORTE cuya única diferencia viene en el ámbito de la legitimación y es que, como hemos visto, en la acción reivindicatoria es el demandante quien debe probar la propiedad que ostenta sobre la cosa, mientras que, en la acción publiciana, debe probar haber adquirido posesión hábil sobre la cosa para la usucapión⁹⁷.

La acción publiciana no es una acción reconocida en nuestra normativa explícitamente, es decir, falta una positivación en nuestro derecho de esta acción que, no obstante, ha sido rescatada de la historia por la experiencia judicial y jurisprudencial. De esta forma, podemos encontrar una Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de abril de 2021 donde se reconoce el ejercicio de esta acción:⁹⁸

“cuando se identifica el bien poseído, se esgrime un título que faculta para ello y se concreta la perturbación que impide el pleno disfrute del bien”⁹⁹.

En conclusión, podemos encontrar la acción publiciana como una subespecie de la acción reivindicatoria que tiene una positivación de carácter jurisprudencial y que se circunscribe como una opción más a tener en cuenta en lo que a acciones de recuperación de la posesión se refiere. Sin perjuicio de ello, no nos podemos olvidar de la verdadera importancia que tiene la acción reivindicatoria como una de las principales opciones en el ámbito de los procesos judiciales de recuperación de viviendas okupadas y que se circunscribe como una acción básica y clásica en este extremo.

IV. LA NUEVA LEY: LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Como comentábamos al inicio de este trabajo, el 25 de mayo de 2023 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la nueva Ley de vivienda, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

⁹⁷Vid. DOMINGO MONFORTE, J. (2021). “Acción publiciana. Vía tutelar del derecho del uso”, *op.cit.* pág. 2.

⁹⁸Vid. Sentencia del Tribunal Supremo 1281/2021 (Sala de lo Civil, Sección 1), de 5 de abril de 2021 (recurso 2465/2018). Recuperado 5 de enero de 2024, de <https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp>

⁹⁹DOMINGO MONFORTE, J. (2021). “Acción publiciana. Vía tutelar del derecho del uso”, *op.cit.* pág. 2.

El proyecto de ley fue aprobado por el Consejo de Ministros el 1 de febrero de 2022¹⁰⁰, posteriormente por el Congreso el 27 de abril de 2023 y finalmente por el Senado el 17 de mayo de 2023¹⁰¹.

Se presenta como una de las reformas planteadas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que fue aprobado en 2021 y que se articula a través de diez políticas palanca.

Por su parte, la Ley de vivienda se encuentra en su componente dos, la “*Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana*”¹⁰², concretamente entre las reformas e inversiones denominada como “*C02.R03*”.

El origen de esta ley se fija en una serie de razones que han ido acumulándose hasta formar una necesidad tal como para redactar un nuevo texto normativo. Las crisis económicas sobrevenidas a lo largo de los últimos años y la pandemia de la Covid-19, han ocasionado sobre una gran parte del sector poblacional la pérdida de sus viviendas o la dificultad de acceso a las mismas en unas condiciones factibles. Los efectos de la pandemia en el país tienen una especial relevancia en nuestro estudio puesto que gran parte de sus consecuencias siguen presentes aún en la actualidad.

Las pymes y los autónomos fueron los principales afectados. Según el INE, más de 207.000 empresas y aproximadamente 324.000 autónomos¹⁰³ se vieron abocados al cierre, llegando a caer el PIB del país en más de un 11% en el año 2020¹⁰⁴. Los sectores que más sufrieron los efectos negativos fueron los colectivos de trabajadores más vulnerables¹⁰⁵, como son los jóvenes con contratos temporales y precarios, o aquellas personas con riesgo de exclusión social.

¹⁰⁰Vid. GOBIERNO DE ESPAÑA. (2023). *¿Qué es el Plan?*, *op.cit.*

¹⁰¹Vid. BOE (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Núm. 124, pág. 50. Recuperado 28 de diciembre de 2023, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

¹⁰²Vid. GOBIERNO DE ESPAÑA. (2021). *Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana*, *op.cit.* pág. 18.

¹⁰³Vid. SEMPERE, P. (2021). *El COVID se lleva por delante a 207.000 empresas y 323.000 autónomos en apenas medio año*. Cinco días. El País. Recuperado 26 de diciembre de 2023, de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/02/03/economia/1612367119_734627.html

¹⁰⁴Vid. BANCO MUNDIAL (2023). *Crecimiento del PIB (% anual)*. World Bank Open Data. Recuperado 26 de diciembre de 2023, de https://datos.bancomundial.org/indicador/NY.GDP.MKTP.KD.ZG?locations=ES&name_desc=false

¹⁰⁵Vid. ARCE, O. (2021). *La economía española: impacto de la pandemia y perspectivas*. Banco de España. Recuperado 27 de diciembre de 2023, de

Estos hechos han provocado que las complicaciones de los jóvenes y de grupos vulnerables para acceder a una vivienda asequible hayan aumentado, y que por ende el Gobierno haya considerado necesario dar una respuesta a estas dificultades.

Otro de los motivos que ha originado esta ley, es la heterogeneidad de normativas pertenecientes a diferentes Comunidades Autónomas. Si acudimos al artículo 148.3 CE, encontramos:

*“Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”*¹⁰⁶.

Como podemos observar, según este artículo, las Comunidades Autónomas gozan de competencia plena en cuanto a materia de vivienda se refiere. Esta cesión, hace que los legisladores autonómicos sean capaces de redactar normativas íntegras sobre vivienda y que cada territorio haya formulado un texto propio adaptado a sus necesidades.

La cuestión aquí es que no todas las Comunidades han sido capaces de redactar normativa al respecto y otras, han recopilado normas insuficientes o demasiado específicas que no asientan unas bases esenciales que sean aplicables a otros espacios geográficos.

Por lo tanto, el legislador considera necesaria una regulación a nivel estatal que asiente unos pilares legales comunes asumibles por todas las Comunidades Autónomas, capaz de paliar la ausencia de políticas legislativas que ha habido por parte del Estado hasta la actualidad, idónea para proteger y asegurar un tratamiento homogéneo del derecho a la vivienda que garantiza la Constitución.

Conocida la justificación de este nuevo texto normativo, atenderemos a la línea conductora seguida a lo largo de toda su redacción. En el transcurso del Preámbulo y dentro de sus objetivos, encontramos como fija la prioridad en los jóvenes, los sectores vulnerables o en exclusión social, en definitiva, los sectores que la ley considera más desfavorecidos y que cuentan con mayores dificultades para acceder al mercado de la vivienda.

<https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/DirectoresGenerales/conomia/Arc/Fic/arce260521.pdf>

¹⁰⁶Vid. BOE (1978). Constitución Española. Núm. 311, *op.cit.*

En cambio, no encontraremos tantas referencias que favorezcan al “pequeño propietario”, es decir, aquellas personas que han decidido invertir con sus ahorros en vivienda con el objetivo de obtener unos ingresos extra con el alquiler que obtengan de los arrendatarios.

En este punto, podemos llegar a dilucidar que, en esta nueva ley, se considera que este colectivo ya se encuentra suficientemente protegido a través de las vías de actuación frente a la okupación de inmuebles que hemos comentado anteriormente. Pero lo cierto es que debemos recordar que, si sumamos la cifras aportadas por el Consejo General del Poder Judicial y que hemos estudiado en el apartado “Situación actual: lo que revelan los datos y porcentajes”, la duración media desde que se inicia el procedimiento hasta que se produce el desalojo efectivo, es superior a los 20 meses (10,9 meses de tiempo medio de duración de los verbales posesorios por okupación ilegal de vivienda de los Juzgados de 1ª Instancia e Instrucción de lo civil, más 9,6 meses para las apelaciones de sentencias de juicios verbales en las Audiencias Provinciales en materia civil).

También es posible que este texto normativo no se centre en los pequeños propietarios ya que según el informe realizado por La Hidra: *¿Cómo afectará el control del precio de los alquileres a los caseros?*, diferentes fuentes de estadística como el CIS, señalan que los caseros componen una reducida minoría de la población, aproximadamente entre un 3% y un 9% de las familias españolas¹⁰⁷. Además, debemos comentar que cuando se hace referencia a los particulares como propietarios, no se alude únicamente a aquellos que cuentan con una sola propiedad, sino también a los que poseen varias viviendas¹⁰⁸. Por lo que en ocasiones se engloba a estos multi propietarios como pequeños propietarios, alimentado la imagen de casero vulnerable.

Así mismo, en el informe comentado, se expresa también que “*los hogares de los caseros son los de mayor renta del país*” obteniendo una renta media anual de casi 47.000 euros frente a los 22.000 euros que ingresan los inquilinos¹⁰⁹.

¹⁰⁷Vid. GIL, J., VIDAL, L. Y MARTÍNEZ, M.A. (2023). *¿Cómo afectará el control del precio de los alquileres a los caseros?* Instituto de Investigación Urbana de Barcelona, pág. 8. Recuperado 4 de enero de 2024, de https://idrabcn.com/wp-content/uploads/2023/10/ComoAfectaRegulacionAlquileres_IDRA_CAST.pdf

¹⁰⁸Vid. CTXT. (2023). *Los ‘pequeños propietarios’ con viviendas alquiladas tenían de media 4,2 propiedades en 2018*. Ctxt contexto y acción. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://ctxt.es/es/20230301/Firmas/42413/Observatorio-Social-la-Caixa-vivienda-caseros-rentas-rentistas-alquileres-grandes-tenedores-propietarios.htm>

¹⁰⁹Vid. GIL, J., VIDAL, L. Y MARTÍNEZ, M.A. (2023). *¿Cómo afectará el control del precio de los alquileres a los caseros?*, *op.cit.* pág. 14.

Una vez recogidos el origen y el contexto fundamental de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, es imprescindible que nos fijemos en las principales reformas introducidas que afectan a nuestro objeto de estudio.

La primera consiste en la interposición de nuevos requisitos de contenido y presentación de documentos para que sea admitida la demanda que persiga la recuperación de la posesión de una finca.

Según se dispone en la Disposición final quinta apartado dos de la nueva ley, se introduce una novedad en el artículo 439 LEC como apartado 6. En él se recoge lo siguiente:

“En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, no se admitirán las demandas, que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique:

a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante.

b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

c) En el caso de que la parte demandante tenga la condición de gran tenedor, si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica”¹¹⁰.

Esta innovación trae consigo aspectos a tener en cuenta. Si se desea recuperar por parte del propietario la posesión de una finca, vendrán siendo obligatorios una serie de requisitos para que la demanda que se interponga sea admitida.

¹¹⁰Vid. BOE (2023). Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Núm. 124, op.cit. pág. 49.

En primer lugar, el inmueble que sea objeto de litigio debe componer la vivienda habitual de la persona okupa. Si atendemos al artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, encontramos en la letra i) el concepto de vivienda habitual:

“La vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho”¹¹¹.

En este caso, el propietario que quiera presentar una demanda se encuentra con una nueva complicación, y es que es él mismo quien debe acreditar que el inmueble por el que inicia el litigio es la vivienda habitual del okupante. La normativa se mantiene en silencio sobre cómo debe el actor recabar esta información, por lo que para ello, entendemos que debería acudir al padrón municipal para solicitar un certificado de empadronamiento del inquilino. Este trámite puede suponer un obstáculo ya que para expedir un certificado que no sea personal, la persona solicitante debe estar autorizada¹¹².

Como segundo requisito, se pide especificación en caso de que el actor sea gran tenedor. Para conocer si un propietario tiene o no condición de gran tenedor, acudimos al artículo 3 sobre definiciones en la nueva Ley de vivienda, concretamente en su letra i):

“persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa”¹¹³.

En caso de que el propietario no cumpla con estas características que definen al gran tenedor, añadirá a la demanda una certificación expedida por el Registro de Propiedad con el objetivo de ratificar el número de inmuebles de su propiedad¹¹⁴.

¹¹¹Vid. BOE (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Núm. 124, *op.cit.* pág. 21.

¹¹²Vid. LÓPEZ SIMÓ, F. (2023). “Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico”, *op.cit.* pág. 6.

¹¹³Vid. BOE (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Núm. 124, *op.cit.* pág. 50.

¹¹⁴Vid. BOE (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Núm. 124, *op.cit.* pág. 49.

Por último, si la parte actora es considerada como gran tenedor, deberá indicar si el demandado se halla o no en una posición de vulnerabilidad económica.

Para evaluar si existe una situación de vulnerabilidad, se ha introducido mediante la Disposición final quinta, apartado cuatro de esta ley, un nuevo apartado 7 al artículo 441 LEC. En él se recogen una serie de circunstancias que indicarían que el sujeto se encuentra en un caso de indefensión económica. Se daría esta coyuntura cuando el coste del alquiler más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones signifique más del 30% de los ingresos familiares¹¹⁵. Y cuando estos ingresos no sean mayores que tres veces el IPREM (600 euros x 3), o sea más de 1.800 euros. Cifra que se altera si existen hijos, personas mayores de 65 años o dependientes a su cargo¹¹⁶.

Si es así que la parte demandada cumple con esas condiciones, no será ella la que deba acreditarlo, si no nuevamente el propietario demandante mediante las opciones recogidas en el texto normativo.

La primera, adjuntar un documento acreditativo con una vigencia no superior a tres meses con el previo consentimiento del okupante de la vivienda. Este deberá ser emitido por:

“los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda”¹¹⁷.

La segunda y tercera opción para el propietario de acreditar la situación de vulnerabilidad de la persona okupante se recogen igualmente en el nuevo del artículo 439 LEC:

“La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se

¹¹⁵Vid. BOE (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Núm. 124, *op.cit.* pág. 51.

¹¹⁶Vid. FERNÁNDEZ CADENAS, J. (2023). *Qué dice la nueva ley de vivienda sobre okupaciones: alarga el procedimiento pero no lo suspende*. Newtral. Recuperado 1 de enero de 2024, de <https://www.newtral.es/ley-vivienda-ocupaciones/20230426/>

¹¹⁷Vid. BOE (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Núm. 124, *op.cit.* pág. 49.

hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses”¹¹⁸.

Estas tres diferentes opciones para verificar la situación del demandado, como expresa el Preámbulo de la ley¹¹⁹, tienen como objeto inyectar mejoras importantes en la ordenación del procedimiento de desahucio en casos de vulnerabilidad.

La cuestión de nuevo es que, para iniciar el procedimiento, la carga de advertir y de acreditar recae sobre el propietario. Además de ello, para cualquiera de las garantías que debe conseguir el demandante, es necesario que acuda a la Administración Pública correspondiente y obtener una respuesta, por lo que los tiempos de espera para recuperar el inmueble se ven ampliados. Esta innovación normativa beneficia, a expensas del propietario, al okupante demandado, que puede prolongar su estancia en el inmueble y que además ve tomada en cuenta su posible situación de vulnerabilidad con el objetivo de evitar situaciones de desamparo.

En este punto, se plantea la posibilidad de que, en este proceso no sea posible cumplir con el principio de igualdad de partes¹²⁰, colocando al propietario en una situación de disparidad, exigiéndole que lastre con la carga de la prueba, que como hemos ido observando, en algunos casos no es ni sencilla ni rápida de obtener, no teniendo en cuenta la disponibilidad ni la facilidad probatoria que se recoge en el artículo 217 LEC para cada una de las partes del litigio.

La segunda novedad introducida por esta ley, consiste en la necesidad de intermediación y conciliación como trámite anterior a la interposición de la demanda.

¹¹⁸Vid. BOE (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Núm. 124, *op.cit.*

¹¹⁹Vid. LÓPEZ SIMÓ, F. (2023). “Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico”, *op.cit.* pág. 6.

¹²⁰Vid. LÓPEZ SIMÓ, F. (2023). “Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico”, *op.cit.* pág. 7.

Como se recoge en la Disposición final quinta apartado dos de la nueva ley, se introduce una novedad en el artículo 439 LEC como apartado 7. En él se establece lo siguiente:

“En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, en el caso de que la parte actora tenga la condición de gran tenedora en los términos previstos por el apartado anterior, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica conforme lo previsto igualmente en el apartado anterior, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda”¹²¹.

Con esta introducción, en caso de que el demandante sea denominado como gran tenedor, acepción que ya hemos explicado anteriormente, y además el inmueble por el que se suscita el pleito sea la vivienda habitual del okupa, así como que este se encuentre en una condición de vulnerabilidad económica, será necesario haberse sometido a un acto de conciliación o intermediación para que la demanda sea admitida.

Para acreditar esta condición, se podrá aportar una declaración expedida por el demandante de haber acudido a uno de los servicios indicados por las Administraciones Públicas. La competencia en materia de vivienda es recogida por las Comunidades Autónomas según el artículo 148.1.3 CE, por lo que serán ellas las que deban reglar los procedimientos de conciliación que consideren necesarios.

Esta declaración deberá realizarse en un período de cinco meses anteriores a la interposición de la demanda, sin haber sido atendida o los trámites iniciados en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud, acompañado de justificante que lo acredite.

¹²¹Vid. BOE (2023). Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Núm. 124, op.cit. pág. 21.

Por otra parte, también podrá acreditarse mediante un documento que no tenga una vigencia mayor a tres meses, y aportado por los servicios competentes, es decir, aquellos que establezcan las Comunidades Autónomas, en el que se recoja el desenlace de la conciliación o intermediación, y en el que deberá indicarse como mínimo la identidad de las partes, el objeto del pleito, y si alguna de las partes ha rechazado participar en el procedimiento.

Con este nuevo requisito de procedibilidad, se pretende que las partes puedan llegar a un acuerdo amistoso sin necesidad de iniciar un pleito en sede judicial, de tal modo que el propietario y el okupante puedan mantener un contrato de arrendamiento evitando un juicio que acabe con el desahucio.

De este modo, según explica LÓPEZ SIMÓ, entretanto se lleva a cabo el proceso de conciliación o intermediación, las Administraciones Públicas ganarían tiempo para preparar la atención y protección social que necesitarían los okupantes de la vivienda en el supuesto de que se llegara a juicio y la resolución final dictara el desalojo del inmueble¹²².

La cuestión es que el tiempo que estaría aventajando la Administración, va en detrimento del propietario, que además de padecer los plazos ya prolongados en este tipo de juicios, se le suma aún más tiempo si la conciliación no acaba en acuerdo y se llega a juicio.

Por otra parte, no se hace referencia en el texto normativo a que los procedimientos de conciliación o intermediación vayan a ser gratuitos para ambas partes, ni tampoco se indica si los honorarios de los abogados que acudan con las partes antes de interponer la demanda de desahucio al proceso de conciliación se incluyen o no en la asistencia jurídica gratuita. Aún con ello, LÓPEZ SIMÓ deduce la gratuidad en ambas situaciones¹²³.

Por último, debemos destacar que este requisito de conciliación o intermediación previa también se comenta en la Disposición transitoria tercera de nuestra ley. En la misma se tratan los “*Procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del*

¹²²Vid. LÓPEZ SIMÓ, F. (2023). “Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico”, *op.cit.* pág. 2.

¹²³Vid. LÓPEZ SIMÓ, F. (2023). “Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico”, *op.cit.* pág. 3.

*Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*¹²⁴.

Esto supone que una vez entre en vigor la nueva Ley de vivienda y a partir del 31 de diciembre de 2023, para los procedimientos de desahucio y lanzamientos recogidos en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley comentado y que se hallen suspendidos por la acción de estos artículos, únicamente se retomarán por solicitud expresa si el demandante (que debe ser gran tenedor) justifica que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación determinado por la Administración.

Esta medida de nuevo perjudica al propietario, puesto que además de quedar suspendido su proceso hasta el 31 de diciembre de 2023 con motivo de no dejar sin vivienda a las familias vulnerables como consecuencia de la Covid-19¹²⁵, ahora para que se retome su acción, también debe justificar el sometimiento a un procedimiento de conciliación o intermediación. Lo que supondrá una mayor demora en la recuperación posesoria del inmueble¹²⁶.

Otra de las modificaciones incluidas por la nueva normativa es la sustitución de la suspensión automática del proceso de desahucio por el LAJ cuando queda acreditada la vulnerabilidad de los okupantes por un nuevo formato de suspensión, en este caso por el Juez y que se produce tras una valoración global del caso concreto¹²⁷. Así pues, el apartado quinto del artículo 441 de la LEC antes de su modificación por la nueva Ley de vivienda era el siguiente:

“En los casos del número 1º del artículo 250.1, se informará al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales. En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra

¹²⁴Vid. BOE (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Núm. 124, *op.cit.* pág. 42.

¹²⁵Vid. BOE (2020). *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*. núm. 91, pág. 22. Recuperado 30 de diciembre de 2023, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4208>

¹²⁶Vid. MAGRO SERVET, V. (2023). “Análisis práctico y sistemático de los aspectos relevantes de la nueva Ley de vivienda 12/2023 de 24 de mayo”. *Diario LA LEY*. N. 10295, Sección Doctrina administrativa, pág. 8. Recuperado 29 de diciembre de 2023, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>

¹²⁷Vid. LÓPEZ SIMÓ, F. (2023). “Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico”, *op.cit.* pág. 6.

en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano”¹²⁸.

De esta manera podemos observar cómo se produce una suspensión automática del procedimiento por parte del LAJ durante un plazo de uno o tres meses en los casos en los que quedase acreditada la condición de vulnerabilidad de los demandados, todo ello dirigido a que se diera una resolución a la problemática por parte de los servicios sociales, por ejemplo, buscando un alquiler social u otro tipo de medidas por el estilo.

Como decimos, este artículo es objeto de modificación, concretamente por la disposición final quinta en su apartado cuarto que modifica el apartado uno bis y el mencionado apartado quinto del artículo 441 de la LEC.

Estas modificaciones traen cambios notorios y tienen un gran interés procesal ya que modifican, además de los plazos, las competencias de las partes del proceso, tal y como veremos a continuación.

A efectos prácticos la principal modificación recae sobre el apartado uno bis y es que, ahora, tras la modificación de este artículo, la protección de las personas vulnerables se amplía hasta llegar a todos los juicios verbales de tal manera que:

“En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, se informará a esta, en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las Administraciones Públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social,

¹²⁸Vid. BOE (2010). *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*. Artículo 441. Versión anterior a la modificación del 25 de mayo del 2023. Recuperado 29 de diciembre de 2023, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323&tn=1&p=20220713>

evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. La información deberá comprender los datos exactos de identificación de dichas Administraciones y el modo de tomar contacto con ellas, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada. (...) En caso de que estas Administraciones Públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, se notificará al órgano judicial a la mayor brevedad y en todo caso en el plazo máximo de diez días”.

La segunda de las modificaciones, como hemos adelantado, tiene relación con el plazo de suspensión del procedimiento, de tal manera que anteriormente era de uno o tres meses en función de si el demandante era una persona física o jurídica, respectivamente; tras la actual modificación, el proceso se puede suspender *durante un plazo máximo de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica*¹²⁹.

Tal y como apunta LÓPEZ SIMÓ¹³⁰, la última de las modificaciones tiene un carácter procesal relevante y es que se modifican las competencias, de tal manera que anteriormente esta suspensión se produce por el LAJ mediante decreto, no obstante, actualmente la suspensión se realiza por el Juez.

LÓPEZ SIMÓ¹³¹ añade en este punto la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, aprobada por el artículo 168.1 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad.

No obstante, esta suspensión tenía como fecha límite el pasado 31 de diciembre, aunque debemos tener en cuenta que el Gobierno ha pactado con EH Bildu la prórroga de

¹²⁹Vid. BOE (2010). Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. «BOE» núm. 7, recuperado 8 de octubre de 2023, de <https://www.boe.es/eli/es/1/2000/01/07/1/con#tpreliminar>.

¹³⁰Vid. LÓPEZ SIMÓ, F. (2023). “Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico”, *op.cit.* pág. 6.

¹³¹LÓPEZ SIMÓ, F. (2023). “Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico”, *op.cit.* pág. 6.

esta suspensión de desahucios para los hogares vulnerables sin alternativa habitacional para todo el año 2024¹³².

El conjunto de estas medidas puede ser observado desde una doble perspectiva. De un parte, desde el punto de vista del demandante, el hecho de que la aplicabilidad de esta suspensión se haya aumentado a todos los puntos del artículo 250 de la LEC tal y como afirma CLIMENT ESTEVE¹³³, incluido el mencionado desahucio exprés, hace que exista una más que probable extensión temporal de los procedimientos, que, si ya eran tediosos, con este tipo de modificaciones lo serán aún más, trayendo como consecuencia un retraso en la satisfacción de las necesidades de los demandantes. Por otro lado, para el demandante también tiene efectos positivos el hecho de que ahora sea un Juez con mayor conocimiento y tras realizar un análisis global quien decida sobre este extremo.

Ahora, desde el punto de vista del demandado, este cambio tiene efectos positivos ya que, desde una perspectiva social, sus necesidades van a quedar más garantizadas y satisfechas y, en caso de que existan alternativas habitacionales se le van a facilitar en mejor medida.

Observamos la cuarta innovación con la eliminación de los señalamientos de lanzamientos que no contengan una fecha y hora predeterminada.

Anteriormente, como indica CLIMENT ESTEVE, para llevar a cabo el desalojo de un inmueble en un procedimiento de desahucio, se precisaban varios días para ello o se concretaba en un día y el desalojo se podía efectuar a partir de esa fecha. Por lo tanto, en las resoluciones o decretos, no existía el señalamiento de un único día concreto para llevar a cabo el desahucio, si no que más bien se determinaba un plazo de tiempo en el que era posible que tuviera lugar¹³⁴.

A partir de la entrada en vigor de la nueva ley, se introduce el apartado 5 en el artículo 440 LEC, mediante la disposición final quinta, apartado tres:

¹³²Vid. GOBIERNO DE ESPAÑA. (2023). *El Gobierno prorroga hasta el 31 de diciembre de 2024 la suspensión de los desahucios y lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional*. Ministerio de vivienda y agenda urbana. Recuperado el día 5 de enero de 2024, de <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mie-27122023-1517>

¹³³Vid. CLIMET ESTEVE, V. (2023). “Análisis de las principales modificaciones procesales introducidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda”. *Diario LA LEY*. N. 10316, Sección Tribuna, pág. 2. Recuperado 29 de diciembre de 2023, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>

¹³⁴Vid. CLIMET ESTEVE, V. (2023). *Análisis de las principales modificaciones procesales introducidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, op.cit.* pág. 2.

*“En todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, independientemente de que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo”*¹³⁵.

Con esta alteración se consigue que para realizar el desahucio se fije una hora y día concretos, evitando el desconocimiento que existía anteriormente.

De este modo, desaparece la indefensión que podían tener las personas okupantes del inmueble al ignorar cuando sería exactamente su desalojo. Por su parte, supone un beneficio también para el propietario, puesto que conocerá con precisión cuando logrará en la práctica, recobrar la vivienda.

Aún con ello, esta exactitud podría traer consigo consecuencias¹³⁶. El conocimiento tan riguroso del desalojo puede provocar movilizaciones de personas que tienen el objetivo de interrumpir el desahucio y que se acaben produciendo trifulcas. Por lo que es posible que algunos casos lleguen a mediatizarse, e incluso, que el tribunal pueda instar el aumento de medidas de seguridad.

Como otro de los cambios introducidos, encontramos la eliminación del consentimiento de los interesados para dar traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación. Esta cuestión tiene lugar en la disposición final quinta, apartado uno del nuevo texto normativo, que reforma el apartado 4 del artículo 150 LEC:

*“Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, por si procediera su actuación”*¹³⁷.

Con anterioridad a esta reforma, hallábamos al final del artículo:

¹³⁵Vid. BOE (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Núm. 124, *op.cit.* pág. 50.

¹³⁶Vid. LÓPEZ SIMÓ, F. (2023). “Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico”, *op.cit.* pág. 9.

¹³⁷Vid. BOE (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Núm. 124, *op.cit.* pág. 49.

“se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados”¹³⁸.

Como podemos observar, el consentimiento de los interesados para dar traslado a la Administración por si procediera su intervención en caso de lanzamiento, es suprimido.

Así mismo, podemos observar como en el artículo 441.1 bis también ha habido una modificación al respecto, o más bien una supresión, ya que se elimina el texto siguiente:

“En todo caso, en la misma resolución en que se acuerde la entrega de la posesión de la vivienda al demandante y el desalojo de los ocupantes, se ordenará comunicar tal circunstancia, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados, 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”.

De este modo, si el okupante debe entregar el inmueble y llevarse a cabo el desahucio, se excluye la necesidad de consentimiento del inquilino para comunicar su situación a la Administración.

Con ambas modificaciones, tanto la del artículo 150.4 como la del 441.1 bis LEC, se está tratando de ampliar por parte del legislador la protección del okupante cuando se detecten posibles situaciones de vulnerabilidad en caso del desalojo. Así se dará traslado directo de oficio a la Administración por si fuera necesaria su intervención evitando que sea obligatoria la autorización del inquilino¹³⁹.

V. ANÁLISIS COMPARADO DE LA NORMATIVA INTERNACIONAL

Como hemos comentado al inicio de este estudio, la okupación no es un fenómeno singular en España, sino que se ha extendido de manera internacional.

Su nacimiento como movimiento en la Europa de 1960 y 1970 como consecuencia del movimiento “*Squatting*”, concretamente en las grandes ciudades de Ámsterdam y

¹³⁸Vid. BOE (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Núm. 124, *op.cit.* pág. 49.

¹³⁹Vid. CLIMET ESTEVE, V. (2023). *Análisis de las principales modificaciones procesales introducidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*, *op.cit.* pág. 2.

Berlín, se expandió con gran fuerza hacia diferentes localizaciones geográficas como Gran Bretaña. El inicio de la cultura *hippie* y después *punk*, provocaron el auge de las okupaciones a lo largo de todo su territorio. De este modo, en la época se entendía la okupación como una manera de conseguir emplazamientos en los que se pudieran impulsar las características más radicales de los emergentes movimientos sociales alternativos por los colectivos juveniles¹⁴⁰.

Así mismo, el resto de países europeos vieron cómo se arraigaba el movimiento okupa en sus ciudades íntimamente relacionado con las revoluciones culturales propias de los años 80 que nacían o resurgían en cada territorio.

Pero lo que se inició como una corriente cultural en búsqueda de escenas políticas y artísticas alternativas a las ofrecidas por el Estado, ha evolucionado hasta la actualidad de manera muy diferente en cada país.

Como hemos podido observar, en España ya no se contempla la okupación únicamente como el movimiento social que se planteaba en sus inicios, sino que ha derivado también en okupaciones por colectivos vulnerables sin alternativa habitacional que no se encuentran ligados con tintes políticos, o incluso en colectividades que, con intereses particulares, llevan a cabo acciones delictivas organizadas, planificadas y coordinadas, como la venta y/o alquiler de casas okupadas, la comisión de actos violentos, o la utilización ilegal de menores o personas vulnerables para la consecución de sus objetivos.

Así como en nuestro país existe una preocupación generalizada por el ámbito de la okupación, no solo por parte de la población, sino también por los sectores políticos, de ahí la redacción de la ya conocida en nuestro estudio, Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, otros países también han optado por establecer nuevas medidas legales que contribuyan al control de estos fenómenos. Estas “soluciones” atienden a las características propias de cada país, a la situación en la que se encuentra la okupación, y por supuesto, al gobierno que se localiza en el poder en cada uno de ellos.

Así con ello, seleccionaremos para nuestro estudio comparativo dos países europeos que han incluido recientemente entre sus normativas recursos que consideran

¹⁴⁰Vid. MARTÍNEZ LÓPEZ, M. (2007). “El Movimiento de Okupaciones: Contracultura Urbana y Dinámicas Alter-Globalización”. *Revista de Estudios de Juventud*, Núm. 76, pág. 226. Recuperado 2 de enero de 2023, de <https://www.injuve.es/sites/default/files/Revista-76-capitulo-12.pdf>.

eficaces para resolver los conflictos que rodean la okupación de inmuebles a los que se enfrenta su país.

El primer país a comentar será Italia, ya que, desde su llegada al Gobierno, Giorgia Meloni, la primera ministra italiana, ha decidido fortalecer la seguridad ciudadana, considerando esta como la base de la convivencia social, así como la garantía del desarrollo y del bienestar del Estado.

Ya en el programa electoral de su partido catalogado de ultraderecha, *Fratelli d'Italia*, anunciaba algunas de las medidas que impulsaría en caso de llegar al Gobierno. Si acudimos a este programa, encontramos en su punto 21 llamado “*Detener la inmigración ilegal y restaurar la seguridad de los ciudadanos*” referencias hacia la okupación:

*“Italia es cada vez más insegura. La inmigración ilegal amenaza la seguridad y la calidad de vida de los ciudadanos. Nuestras ciudades están degradadas e inhabitables. Los suburbios y los centros históricos son escenario de ocupaciones ilegales, violencia y narcotráfico. Se necesita un cambio político fuerte para garantizar la legalidad dentro de nuestras fronteras, reconstruir nuestros territorios y fortalecer el tejido social y económico nacional”*¹⁴¹.

*“Normas más estrictas para las infracciones contra el decoro. Contrarrestar el fenómeno de las pandillas infantiles y los delitos menores.... Desalojo inmediato para quienes ocupan una vivienda particular”*¹⁴².

Después de esta propuesta en su programa electoral, y proclamarse finalmente como Primera Ministra en octubre de 2022, ha presentado un proyecto de ley con fecha de 23 de marzo de 2023. Esta propuesta sobre la okupación ilegal de inmuebles, se divide en dos secciones diferenciadas.

La primera de ellas es la denominada como AC 332. Este artículo intervendría sobre el Código Penal italiano introduciendo un nuevo delito penal al que han

¹⁴¹Vid. FRATELLI D’ITALIA. (2022). *Il programma per risollevere l’Italia*. Fdi, pág. 31. Recuperado 2 de enero de 2024, de https://www.fratelli-italia.it/wp-content/uploads/2022/08/Brochure_programma_FdI_qr_def.pdf

¹⁴²Vid. FRATELLI D’ITALIA. (2022). *Il programma per risollevere l’Italia*, op.cit pág. 32

denominado como “*Ocupación ilegal de alojamiento público o privado*” y que será numerado como artículo 633.1.

Este nuevo tipo penal, sólo perseguible previa denuncia del perjudicado, castiga con la pena de prisión de un mes a dos años y multa de 1.000 a 5.000 euros a quien ocupe de manera ilegal una vivienda pública o privada utilizada como residencia principal de una o más personas¹⁴³. Entendiendo por residencia según el artículo 43 del Código Civil italiano: “*el lugar donde la persona tiene su vivienda habitual*”¹⁴⁴.

El delito se agravará, aumentando la pena en un tercio, en caso de que no se entregue el alojamiento dentro de las 48 horas siguientes a la presentación de la denuncia o la persona afectada por el delito tenga una edad superior a 65 años, sea discapacitada o sufra una enfermedad grave.

Así mismo, el texto recoge las consecuencias en caso de que el inmueble no quede liberado por el okupante dentro de las 48 horas siguientes a la presentación de la denuncia. En caso de que el inmueble okupado sea de propiedad pública, se dictará orden de desalojo. Si en cambio es un inmueble privado, el cuerpo de policía podrá intervenir sin demora y sin necesidad de esperar a un pronunciamiento de la autoridad judicial¹⁴⁵.

Esta propuesta de ley, sin duda supone un fuerte endurecimiento punitivo, por lo que para su aplicación, deberían quedar sumamente claros algunos aspectos que el texto no tiene en cuenta o al menos deja para una futura valoración.

Por un lado, si atendemos al primer agravante consistente en no abandonar el inmueble dentro de las 48 horas siguientes a la presentación de la denuncia, la ley no prevé la notificación de la misma al demandado, quien, por ende, puede no tener conocimiento de su interposición¹⁴⁶.

¹⁴³Vid. CAMERA DEI DEPUTATI. SERVIZIO STUDI. (2023). *Occupazione abusiva degli immobili*. Camera dei deputati. Documentazione parlamentare. Dossier n.77, pág. 3. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://documenti.camera.it/leg19/dossier/pdf/gi0016.pdf>

¹⁴⁴Vid. GAZZETTA UFFICIALE. *Articolo 43: Domicilio e residenza*. La Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. Recuperado 4 de enero de 2024, de https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.versione=1&art.idGruppo=7&art.flagTipoArticolo=2&art.codiceRedazionale=042U0262&art.idArticolo=43&art.idSottoArticolo=1&art.idSottoArticolo1=10&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.progressivo=0#:~:text=43.,persona%20ha%20la%20dimora%20abituale.

¹⁴⁵Vid. CAMERA DEI DEPUTATI. SERVIZIO STUDI. (2023). *Occupazione abusiva degli immobili*, op.cit pág. 4.

¹⁴⁶Vid. CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE. (2023). *Proposte di legge C. 246 Marrocco, C. 293 Cirielli, C. 316 Orfini, C. 332 Bof, C. 566 Bisa, C. 935 Foti e C. 1022 D'Orso, recanti “Disposizioni in materia di*

Respecto al segundo agravante, que concurre cuando la persona afectada por el delito tenga una de las condiciones de edad o vulnerabilidad citadas anteriormente, existe una gran probabilidad de que el autor de los hechos desconozca esta situación sobre el propietario en el momento de cometer el ilícito.

Por lo que ambos agravantes, deberían ser objeto de un estudio más exhaustivo, siendo circunstancias potencialmente desconocidas por el autor y que no tendría sentido aplicar en condiciones objetivas¹⁴⁷. De ser así, se estaría aplicando una desprotección al investigado, faltando al principio de proporcionalidad y razonabilidad que también se recogen en la justicia italiana¹⁴⁸.

La segunda parte que se recoge en este proyecto de ley, es la denominada AC 566 que se compone de ocho artículos.

Con el primero de ellos, numerado como artículo 624-ter, se reforma el Código Penal, añadiendo el delito de “*Okupación arbitraria de inmuebles destinados a domicilio ajeno*”, que castiga con una pena de prisión de dos a siete años al que:

“mediante violencia, artificio o engaño, se apodere, ocupe o posea sin título legítimo un inmueble destinado al domicilio de otro, o impida a su propietario o tenedor legítimo regresar al mismo.

*interfiera, coopere, reciba o pague dinero u otros beneficios por la ocupación del inmueble o transfiera el inmueble ocupado a otros”*¹⁴⁹.

Por su parte, en los artículos 4 a 7 se regula el procedimiento para llevar a cabo la recuperación del inmueble okupado. Los agentes de la policía judicial que reciban la denuncia de este delito en concreto, deberán realizar una revisión de los documentos entregados por el denunciante con objeto de comprobar si es titular de derechos sobre el inmueble. Según el examen de los documentos, acudirán dentro de un plazo de 24 horas

occupazione arbitraria di immobili”. Camera dei Deputati, pág. 17. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://documenti.camera.it/leg19/documentiAcquisiti/COM02/Audizioni/leg19.com02.Audizioni.Memoria.PUBBLICO.ideGes.7104.13-06-2023-15-37-51.pdf>

¹⁴⁷Vid. CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE. (2023). *Proposte di legge C. 246 Marrocco, C. 293 Cirielli, C. 316 Orfini, C. 332 Bof, C. 566 Bisa, C. 935 Foti e C. 1022 D'Orso, recanti “Disposizioni in materia di occupazione arbitraria di immobili”*, op.cit pág. 17.

¹⁴⁸Vid. URANIA GALETTA, D. (1998). *El principio de proporcionalidad en el Derecho Público italiano*. Cuadernos de Derecho Público, núm. 5, pág. 302. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://revistasonline.inap.es/index.php/CDP/article/download/521/576/754>

¹⁴⁹Vid. CAMERA DEI DEPUTATI. SERVIZIO STUDI. (2023). *Occupazione abusiva degli immobili*, op.cit pág. 4.

al inmueble. Una vez allí, se identificará a los okupas y se les apremiará para que desalojen la propiedad. En caso de negativa, se procederá a su detención y los agentes policiales podrán añadir delito de resistencia a funcionario público¹⁵⁰.

Finalmente, se redactará un informe con las diligencias realizadas, que se enviará en un plazo de 48 horas al Ministerio Fiscal, quien, en un plazo de otras 48 horas, deberá optar por confirmar la detención y la devolución definitiva del inmueble a su legítimo propietario, o determinar la devolución del inmueble a la persona que lo había okupado.

De esta redacción extraemos algunos inconvenientes. En esta ocasión, la excesiva facultad otorgada a los agentes policiales para intervenir en el procedimiento podría suponer una importante falta de seguridad jurídica. Debería ser el Ministerio Fiscal o el propio juez quien llevara a cabo la verificación de todos los documentos aportados y de ponderar las circunstancias que rodean los hechos del supuesto delito. Ya que, sin una orden judicial, se está procediendo a la detención del que podría ser inquilino legal del inmueble. Además de ello, la persona detenida al menos hasta un plazo de 96 horas, desconocerá si su detención se confirma o se le restituye al inmueble.

Tampoco se hace referencia en el texto a la problemática de la existencia de menores de edad habitando en el inmueble y las consecuencias que esto pudiera acarrear para el procedimiento. Del mismo modo, no se tiene en cuenta otros aspectos de carácter social como las alternativas habitacionales para los okupantes.

Con todo ello, a lo largo de toda la redacción se criminaliza a la persona que habita el inmueble sin guardar apenas opción a la presunción de inocencia.

Si recogemos todo lo expuesto hasta el momento en esta propuesta de ley, podemos observar que, en Italia, el propietario recuperará rápidamente la posesión del inmueble, pero esto será a costa de la protección del okupante, que en la mayoría de tipos delictivos queda desamparado. En ninguna ocasión a lo largo del texto, encontramos referencia alguna a las posibles situaciones de vulnerabilidad en las que puede encontrarse el okupante, sin tener en cuenta en ningún caso las circunstancias sociales y personales en el transcurso del procedimiento.

¹⁵⁰Vid. CAMERA DEI DEPUTATI. SERVIZIO STUDI. (2023). *Occupazione abusiva degli immobili*, op.cit pág. 5.

Concluyendo, si atendemos a una comparativa entre ambos países, Italia garantiza una protección mucho mayor al propietario que la que proporciona la ley de vivienda en España. Se priorizan los derechos del denunciante, con unos procedimientos mucho más rápidos y efectivos en cuanto al desalojo de las viviendas se refiere. Además de que, con el endurecimiento de las penas, cuyo objeto es prevenir el delito, el número de okupaciones descenderá por temor a estas consecuencias punitivas.

Como indica el Gobierno que redacta la propuesta de ley, el objetivo de las medidas que se recogen es reforzar la seguridad ciudadana. La cuestión es que, en el transcurso del proceso, se abandona la realidad de que los okupantes también forman parte de la ciudadanía del país, y que con las reformas de su proposición normativa, en lugar de formular iniciativas inclusivas, aumentan la brecha social ya existente. Con ello, se fomenta en mayor medida el conflicto latente entre las partes y se olvidan las posibles situaciones de vulnerabilidad en las que pueden encontrarse los okupantes. Por lo tanto, a pesar de aparentar ser una norma mucho más eficaz en términos prácticos, no soluciona los aspectos sociales que derivan de estos procedimientos y que deben de ser tenidos en cuenta en un Estado de bienestar.

Como ya hemos avanzado, la okupación es un fenómeno internacional y, de la misma manera que existe en España o Italia, también existe en otros países, como es el caso de Francia, que es el territorio que vamos a analizar a continuación.

Como consecuencia de varios acontecimientos de okupaciones ilegales que se hicieron realmente famosos en el país galo¹⁵¹ el Gobierno decidió tomar cartas en el asunto y, a pesar de no contar con el apoyo de la izquierda, consiguió aprobar en junio de 2023 una ley destinada a endurecer las penas en los casos de okupación con el voto mayoritario de 248 senadores¹⁵².

Esta ley es consecuencia de un proceso legislativo que lleva años desarrollándose en Francia y que es resultado del interés legislativo que tiene el Gobierno en materia antiokupas. Así pues, esta normativa cuenta con antecedentes como es el caso de la Ley

¹⁵¹Vid. S.A. (2023). *Peines durcies, expulsions accélérées.... La loi anti-squat adoptée par le Parlement*. L'EXPRESS. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://www.lexpress.fr/societe/peines-durcies-expulsions-accelerees-la-loi-anti-squat-adoptee-par-le-parlement-JY2NVF32PNBTTEA3EZBK2UHSC4/>

¹⁵²Vid. AFP. (2023). *Le Parlement durcit les peines contre les squatteurs*. L'EXPRESS. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://www.lexpress.fr/societe/le-parlement-durcit-les-peines-contre-les-squatteurs-HSGFXPLA6VHINLSQGWXDAUFFM/>

ASAP, la cual permitía ya en 2020 desalojar a los okupas mediante una denuncia siempre que se probara la propiedad de la vivienda¹⁵³.

Los principales cambios que proporciona esta nueva normativa antiokupa, nombre que recibe en el país, suponen un aumento de las penas asociadas a los actos de okupación, concretamente se multiplican por tres las penas existentes en la normativa precedente, tal y como reconoce el artículo 3 de Ley número 2023-668 de 27 de julio de 2023:

“En el primer párrafo del artículo 226-4 del Código Penal, las palabras: “un año” se sustituyen por las palabras: “tres años” y la cantidad: “15.000 euros” se sustituye por la cantidad: “45.000 euros”¹⁵⁴.

De esta manera vemos como las penas de prisión pasan de uno a tres años y las multas de 15.000 a 45.000 euros. Por otra parte, se establecen nuevas acciones delictivas que van dirigidas a castigar las okupaciones más allá de la propia acción de okupar, legislando también en el ámbito de la propaganda, de tal manera que la política antiokupa francesa actúa, incluso, antes de que la propia okupación se desarrolle, castigando su publicidad:

“La propaganda o publicidad, cualquiera que sea su método, en favor de métodos destinados a facilitar o incitar a la comisión de los delitos previstos en los artículos 226-4 y 315-1 se castigará con una multa de 3.750 euros”¹⁵⁵.

La nueva normativa amplía el rango de acción de la legislación sobre las okupaciones, incluyendo bajo este paraguas de protección a las segundas residencias o viviendas vacías que tengan mobiliario, de esta manera se protegen en mayor medida inmuebles que antes no lo estaban -anteriormente solo se protegían las viviendas que tenían la consideración de residencia principal-:

¹⁵³Vid. AFP. (2023). *Le Parlement durcit les peines contre les squatteurs. op.cit.*

¹⁵⁴Vid. JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE. (2023). *LOI no 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l’occupation illicite*. Legifrance. N. 173, pág. 1. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=-559J3Ku5peBvtEGG7tHyc1EHFQ2DgWXsjxXY-a5RFQ=>

¹⁵⁵Vid. JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE. (2023). *LOI no 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l’occupation illicite, op.cit.* pág. 1.

“Constituye, en particular, domicilio de una persona, en el sentido del presente artículo, cualquier local residencial que contenga bienes muebles que le pertenezcan, viva o no en él y sea o no su residencia principal”¹⁵⁶.

Por último, se amplía también esta protección al caso de los “malos pagadores”¹⁵⁷, es decir, a aquellos que teniendo un documento válido de disfrute de la vivienda, no satisfagan las obligaciones económicas respecto del legítimo propietario, lo que se circunscribe al ámbito de los arrendamientos.

Como vemos existe un claro endurecimiento de las penas y de las consecuencias de la okupación que ha traído y traerá efectos sociales de calado. Debemos asumir que un aumento de la protección de los propietarios resulta positivo para la sociedad, pero siempre que no se lleve a cabo en detrimento de los valores morales y sociales del resto de ciudadanos, incluyendo los okupas. Como ya hemos mencionado en el caso de Italia, este endurecimiento conllevará un descenso del interés delictivo de los okupas, pero sin tener en cuenta la mera posibilidad de aplicar una protección social. Por ello, esta ley ha traído consecuencias políticas donde la izquierda francesa ha criticado ampliamente estos movimientos legislativos del Gobierno¹⁵⁸.

La crisis social francesa, en la que más de 330.000¹⁵⁹ personas carecen de hogar, ha aumentado con la aprobación de esta ley que ha traído como consecuencia, por ejemplo, un aumento sin precedentes de las solicitudes de alternativa habitacional de carácter público, llegando estas a ser más de 2,4 millones,¹⁶⁰ y donde existen sospechas que apuntan a que las cifras, tanto de personas sin hogar como de solicitudes de vivienda social, podrían duplicarse en los siguientes años¹⁶¹.

Ya hemos visto que esta normativa tiene efectos positivos como es el aumento de la protección de los propietarios, y efectos negativos, como el incremento de problemas

¹⁵⁶Vid. JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE. (2023). *LOI no 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite*, op.cit. pág. 2.

¹⁵⁷Vid. S.A (2023). *Peines durcies, expulsions accélérées.... La loi anti-squat adoptée par le Parlement*, op.cit.

¹⁵⁸Vid. S.A. (2023). *Peines durcies, expulsions accélérées.... La loi anti-squat adoptée par le Parlement*, op.cit.

¹⁵⁹Vid. S.A. (2023). *Peines durcies, expulsions accélérées.... La loi anti-squat adoptée par le Parlement*, op.cit.

¹⁶⁰Vid. S.A. (2023). *Peines durcies, expulsions accélérées.... La loi anti-squat adoptée par le Parlement*, op.cit.

¹⁶¹Vid. AFP. (2023). *Le Parlement durcit les peines contre les squatteurs*. op.cit.

sociales en relación con la vivienda. En cualquier caso, de su comparación con España podemos obtener resultados similares a los que encontrábamos en el caso italiano.

En ambos países se aumentan las penas y se endurecen los castigos contra los okupas y, a pesar de que existan diferencias en relación a cuánto se incrementa este castigo, en ambos casos responde a un interés gubernamental de protección de los propietarios, buscando satisfacer los intereses de estos contra el fenómeno de la okupación que, como vemos, se desarrolla de manera internacional. En ambos países, este endurecimiento se realiza muy a pesar de los intereses de los okupantes que, como ya hemos comentado, también forman parte de la sociedad por la que deben velar los Gobiernos y a los que se les debe ofrecer una solución habitacional. Es en este segundo aspecto donde quizás se encuentre más volcada la normativa española, olvidando en mayor medida de la protección de los propietarios.

Ya hemos mencionado que tanto Italia como Francia han aprobado leyes de un marcado carácter conservador donde el foco de la ley y el interés protector se centra en el propietario. Como hemos avanzado, España ha tomado otra dirección aprobando una normativa con carácter eminentemente social y es en este camino donde encontramos también a otro país vecino: Portugal.

Como decimos, Portugal ha tomado una dirección similar a España en el momento de legislar y, al igual que España, ha aprobado una Ley de vivienda que, si bien no ha satisfecho los intereses de todo el arco político¹⁶², tiene medidas de carácter mucho más social que el caso francés o italiano.

De esta manera Portugal ha lanzado un conjunto de medidas en su Ley 56/2023, de 6 de octubre, donde, como decimos, desarrolla acciones de carácter social entre las que debemos destacar, por ser de interés para nuestro trabajo algunas de ellas.

El conjunto de la normativa gira entorno a la idea de movilizar y agilizar el mercado del alquiler, de tal manera que esto ayude a solventar los problemas que existen entorno a la vivienda en este país. De esta manera, el grosso de las medidas se dirigen a incentivar al alquiler, estimulando a los habitantes a participar de este mercado que

¹⁶²Vid, IDEALISTA. (2023). *Así es la nueva ley de vivienda "Mais Habitação" que está en vigor en Portugal*. Idealista. Recuperado el 5 de enero de 2024, de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/10/10/808532-asi-es-la-nueva-ley-de-vivienda-mais-habitacao-que-esta-en-vigor-en-portugal>

entienden, va a resultar positivo tanto para aquellos que buscan un lugar donde vivir como para aquellos que tienen una vivienda vacía.

Por ende, debemos destacar el artículo 108 c) donde se regula el alquiler forzoso de las viviendas desocupadas durante más de dos años y que se encuentren fuera del interior del país. Este artículo se establece como una medida para luchar, entre otras cosas, contra la okupación¹⁶³.

“Arrendamiento forzoso de viviendas desocupadas. El régimen previsto en el artículo anterior es aplicable, con las adaptaciones necesarias, a las fracciones autónomas y a las partes de edificios urbanos susceptibles de uso independiente, de uso residencial, clasificados como desocupados, en los términos del Decreto-Ley Núm 159/2006 . , de 8 de agosto, que se encuentren con esta clasificación durante más de dos años, cuando se encuentren fuera de los territorios del interior, identificados como tales en el anexo de la Ordenanza núm. 208/2017 , de 13 de julio ”¹⁶⁴.

Como vemos, esta medida va dirigida a incentivar el alquiler, que representa uno de los principales intereses del Gobierno, obligando a alquilar aquellas viviendas que se encuentren vacías al menos durante dos años. No obstante, quedan fuera de esta obligación aquellas viviendas que tengan carácter vacacional.

Con este mismo interés incentivador de los alquileres podemos encontrar medidas relacionadas con el ámbito fiscal u otras donde se reconocen la inembargabilidad de las ayudas sociales para los colectivos más vulnerables¹⁶⁵.

En conclusión, Portugal ha aprobado una nueva Ley de vivienda con el objetivo, igual que ha ocurrido en España, de poner sobre la mesa los conflictos sociales relacionados con el problema de la vivienda, entre ellos las okupaciones, desde una perspectiva del Estado de bienestar que englobe a todos los integrantes de la sociedad bajo su paraguas legislativo. Lo mismo ocurre en el caso de España, pero no de otros

¹⁶³Vid. IDEALISTA. (2023). *Así es la nueva ley de vivienda "Mais Habitação" que está en vigor en Portugal, op.cit.*

¹⁶⁴Vid. DIARIO DE LA REPÚBLICA (2023). *Lei núm. 56/2023, de 6 de outubro, Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas.* Recuperado 5 de enero de 2024 de <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/56-2023-222477692>

¹⁶⁵Vid. DIARIO DE LA REPÚBLICA (2023). *Lei núm. 56/2023, de 6 de outubro, Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas, op.cit.*

países como Francia e Italia. De tal manera que podemos diferenciar dos grupos de países, por un lado, España y Portugal que ponen en valor el bienestar social y, por otro lado, el caso de Francia e Italia, que han optado por vías más restrictivas.

VI. CONCLUSIONES

En este trabajo hemos tratado no solo de estudiar los diferentes instrumentos civiles disponibles ante la okupación de una vivienda, si no también dilucidar y comprender cual es la situación actual de la okupación en el país y qué circunstancias la rodean.

Una vez hemos obtenido una perspectiva amplia y reflexiva sobre el asunto, debemos detenernos en explicar en qué consiste el problema a día de hoy, y a raíz de nuestro análisis, concretar si las soluciones tomadas hasta el momento han sido las más adecuadas a nuestro juicio, y en caso de no serlo, qué alternativas jurídicas podrían proponerse al respecto. De esta manera podemos concluir lo siguiente:

I. Sería un error por nuestra parte incardinar la okupación como un mero movimiento social que se inició en la década de los 60. Sabemos que, en el presente, y no únicamente en España, la okupación ha tomado múltiples formas derivadas del origen que las causa. Entre ellas, la ausencia de alternativas habitacionales, las dificultades económicas resultado de las sucesivas crisis y los obstáculos para acceder a una vivienda asequible, han supuesto que colectivos vulnerables se encuentren sin la posibilidad de llegar a conseguir un hogar y se hayan visto en la obligación de okupar inmuebles como única alternativa de alojamiento.

La cuestión es que, de otro lado, existen también grupos o incluso particulares, que de manera organizada se lucran de la venta y/o alquiler de inmuebles vacíos utilizando a personas vulnerables como menores de edad o en situación irregular para obtener beneficios económicos.

II. Partiendo de estas circunstancias, podemos llegar a la segunda conclusión: la problemática con los propietarios. Como hemos comentado a lo largo del trabajo, gran parte de las okupaciones se llevan a cabo sobre inmuebles vacíos pertenecientes a entidades bancarias, pero también sobre viviendas propiedad de personas físicas que utilizan estos inmuebles como segundas residencias, como

medio de obtener unos ingresos económicos extra o incluso como su propio domicilio. Los prolongados tiempos de espera actuales para conseguir recuperar la posesión, las dificultades a lo largo de todo el procedimiento, y el estado en el que encuentran los inmuebles en el momento del recobro, son cuestiones que en la actualidad suponen un gran obstáculo para los propietarios en la recuperación de sus inmuebles.

Tomando como referencia este punto de partida, absteniéndonos de comentar las vías penales que no han sido objeto de nuestro estudio, existen a disposición de los propietarios para recuperar inmuebles okupados, una serie de instrumentos civiles localizados en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y en el Código Civil, lo que nos lleva a la tercera de las conclusiones.

- III. Examinadas en el presente trabajo, no podemos decir que el problema radique en que no sean suficientes, ya que como hemos podido observar, existen múltiples alternativas en la jurisdicción civil, sino que son ineficaces. No consiguen lograr con efectividad el objetivo para el que fueron creadas por el legislador, ni dar una respuesta rápida para el demandante, suponiendo un quebrantamiento de la tutela judicial efectiva de los actores protegida por la Constitución.

En su lugar, estas herramientas suponen más bien un mecanismo dilatorio para los okupantes del inmueble que, si bien deben tener el derecho a disfrutar de una vivienda digna, deberán hacerlo protegidos por los poderes públicos como así garantiza la Constitución y no en detrimento de los propietarios.

Esta protección para los okupantes de la que estamos hablando, ya que no debemos olvidar su condición de ciudadanos, debería garantizarse en este caso por las Comunidades Autónomas ya que son ellas quienes reúnen la competencia en materia reguladora de vivienda. La emisión de políticas públicas que salvaguarden a los colectivos en situación de vulnerabilidad, el aumento de las alternativas habitacionales, así como la financiación y reorganización de los servicios sociales, supondría llevar a la práctica la protección constitucional que debería garantizarse a estos okupantes, así como una disminución de la okupación ilícita ya que existirían otras alternativas a las que acudir antes que okupar un inmueble ajeno.

Dicha protección ha comenzado a ser incluida en la normativa de nuestro país de la mano de la ya estudiada Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Este nuevo texto que pretende trasgredir la política de vivienda empleada en España hasta el momento, tiene como epicentro conseguir un aumento de accesibilidad a la vivienda y una mayor atención a las partes que considera más vulnerables social y económicamente, los inquilinos.

Pero sin duda, esta ley desde un inicio, no ha contado con una buena acogida, tanto a nivel político como jurídico. Los 176 votos a favor y los 167 en contra que recibió esta iniciativa, proyectan la controversia y el debate que se ha generado en torno a esta ley y, además, la falta de acuerdo entre las diferentes fuerzas políticas, probablemente posibilite una fuerte falta de arraigo por gran parte de la población así como un corto recorrido a largo plazo.

- IV. Por otro lado, podemos concluir que esta nueva normativa es excesivamente intervencionista, y, sobre todo, muy exigente con los propietarios que quizás se piensen dos veces la idea de alquilar sus inmuebles.

Como hemos ido desarrollando a lo largo del trabajo, la protección garantizada a los inquilinos y a los colectivos vulnerables no había sido nunca vista hasta ahora. Este tinte social adoptado por la ley, sin ninguna duda fomentará la accesibilidad a la vivienda, y especialmente a los más jóvenes que desean emanciparse. La cuestión aquí es que, al intentar favorecer el amparo a los inquilinos, y en nuestro caso, a los okupas, con la intención de mitigar los abusos del mercado, se perjudica gravemente al propietario, independientemente de que posea una o más viviendas.

No solo encuentra obstáculos el gran tenedor, que no verá admitida su demanda sin un intento de conciliación previo establecido por la Administración Pública, sino que indistintamente de ser o no un pequeño propietario, los requisitos formales para poder llegar a juicio se han multiplicado. Tener que acreditar en la demanda la condición de que no se es gran tenedor, deber aportar el certificado del Registro de la Propiedad en el que consten el número de propiedades, o esperar al proceso de determinación de vulnerabilidad han supuesto una notable introducción de dificultades para los propietarios. Si a estos requisitos se le añade la obligación de especificar si el inmueble objeto de la demanda constituye la vivienda habitual del okupante, la carga de la prueba recae prácticamente en su

totalidad sobre el propietario. Trasladando así el problema en su conjunto a la iniciativa privada y a los ciudadanos, dejando de lado la verdadera responsabilidad pública en el asunto.

De este modo, lo que se va a conseguir es una dilación aún mayor en los procedimientos de desahucio y una mayor inseguridad jurídica, que provocará una disminución de la oferta de alquiler, todo lo contrario a lo que se pretendía lograr con esta nueva ley.

- V. Estudiado el problema, debemos concluir que no habría una única solución que solventase los inconvenientes de raíz, si no que la respuesta del mismo vendría garantizada por la introducción de diferentes medidas.

Llevar a cabo una modificación de la nueva Ley de vivienda por parte del legislador sería uno de los mecanismos de solución. En primer lugar, aumentar el parque de vivienda social a unos niveles superiores a los establecidos por el texto normativo, permitiría atender de un modo más factible las necesidades de los colectivos de población con mayores obstáculos para acceder a una vivienda. Paralelamente, promover desde la nueva ley, la existencia de beneficios fiscales para aquellos propietarios que deseen alquilar sus inmuebles debido a que los obstáculos que encuentran pueden desincentivar el mercado de alquiler. Por último, garantizar desde esta normativa, una mayor seguridad jurídica para los propietarios que se ven desprotegidos por la ley en caso de okupaciones.

Para ello, deberían eliminarse determinadas trabas procesales para poder acceder al proceso, y reducir la carga de la prueba que recae sobre el propietario, como tener que determinar si el inmueble objeto de la demanda constituye o no la vivienda habitual del okupante. Así mismo, también podría plantearse la introducción de un control sobre los periodos de tiempo para determinar la condición de vulnerabilidad del okupante con el objeto de no dilatar los tiempos de espera en los procedimientos de desahucio.

Por último, no podemos olvidar el colapso que sufre la Administración de Justicia que deriva en unos interminables tiempos de espera en los procedimientos. Sin duda debe de ponerse fin a estas dilaciones mediante el aumento de personal y de recursos en el sistema judicial, ya que los procesos de expulsión de okupas son

dinámicos y demandan una mayor agilidad y eficacia, no siendo aceptable un periodo de veinte meses para conseguir el desalojo.

En definitiva, los objetivos que pretende la nueva ley en relación con “*la definición de los derechos y deberes básicos del propietario de vivienda, como el de uso y disfrute de la misma, de manera efectiva*” y “*la efectividad de los derechos de acceso en condiciones asequibles a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española*”, no solo no se están cumpliendo, sino que, desgraciadamente esta ley no favorece a una agilización en la resolución de los procedimientos de okupación, ni otorga una mayor seguridad jurídica a los ciudadanos propia de un Estado de Derecho.

VII. BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFIA WEB

AFP (2023). *Le Parlement durcit les peines contre les squatteurs*. L'EXPRESS. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://www.lexpress.fr/societe/le-parlement-durcit-les-peines-contre-les-squatteurs-HSGFXPLA6VHINLSQGWHXDAUFFM/>

Aranda, J. L., (2023). *Los alquileres han subido un 51,4% en 10 años, mientras que los salarios solo aumentaron un 3,4%*. El País. Recuperado 2 de noviembre 2023, de <https://elpais.com/economia/2023-05-30/los-alquileres-han-subido-un-514-en-diez-anos-mientras-que-los-salarios-solo-aumentaron-un-34.html>

Arce, O. (2021). *La economía española: impacto de la pandemia y perspectivas*. Banco de España. Recuperado 27 de diciembre de 2023, de <https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/DirectoresGenerales/economia/Arc/Fic/arce260521.pdf>

Banco Mundial (2023). *Crecimiento del PIB (% anual)*. World Bank Open Data. Recuperado 26 de diciembre de 2023, de https://datos.bancomundial.org/indicador/NY.GDP.MKTP.KD.ZG?locations=ES&name_desc=false

Cedó, F. (2021). *Las mafias de la ocupación de viviendas cambian de estrategia*. La Vanguardia. Recuperado 10 de octubre de 2023, de <https://www.lavanguardia.com/local/catalunya/20210401/6621478/mafias-ocupacion-viviendas-estrategia-cataluna.html>

Ctxt (2023). *Los 'pequeños propietarios' con viviendas alquiladas tenían de media 4,2 propiedades en 2018*. Ctxt contexto y acción. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://ctxt.es/es/20230301/Firmas/42413/Observatorio-Social-la-Caixa-vivienda-caseros-rentas-rentistas-alquileres-grandes-tenedores-propietarios.htm>

El derecho. (2023). *El TC admite a trámite los recursos presentados contra la Ley de Vivienda*. elderecho.com. Recuperado 8 de noviembre de 2023, de

<https://elderecho.com/el-tc-admite-a-tramite-los-recursos-presentados-contr-la-ley-de-vivienda>

El Mundo (2023). *Mafias con niños que lloran o la 'técnica de la pizza': los métodos 'anti desalojo' que convierten a Barcelona en la capital de la okupación*. ElMundo.es. Recuperado 10 de octubre de 2023, de <https://www.elmundo.es/cataluna/2023/04/28/644ac1b021efa098788b45b5.html>

Fernández Cadenas, J. (2023). *Qué dice la nueva ley de vivienda sobre okupaciones: alarga el procedimiento pero no lo suspende*. Newtral. Recuperado 1 de enero de 2024, de <https://www.newtral.es/ley-vivienda-ocupaciones/20230426/>

Fratelli d'Italia. (2022). *Il programma per risollevare l'Italia*. Fdi. Pag. 31. Recuperado 2 de enero de 2024, de https://www.fratelli-italia.it/wp-content/uploads/2022/08/Brochure_programma_FdI_qr_def.pdf

Gil, J., Vidal, L. y Martínez, M.A. (2023). *¿Cómo afectará el control del precio de los alquileres a los caseros?* Instituto de Investigación Urbana de Barcelona. Los caseros son una pequeña minoría de la población, págs. 8-9. Recuperado 4 de enero de 2024, de https://idrabcn.com/wp-content/uploads/2023/10/ComoAfectaRegulacionAlquileres_IDRA_CAST.pdf

Gobierno de España. (2021). *Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana*. Detalle sobre cada reforma/inversión del componente, págs. 12-69. Recuperado 8 de octubre de 2023, de <https://www.lamoncloa.gob.es/temas/fondos-recuperacion/Documents/16062021-Componente2.pdf>

Gobierno de España. (2023). *¿Qué es el Plan?* Ministerio para la Transición ecológica y el reto demográfico. Recuperado 8 de octubre de 2023, de <https://www.prtr.miteco.gob.es/es/el-plan.html>

Gobierno de España. (2023). *El Gobierno prorroga hasta el 31 de diciembre de 2024 la suspensión de los desahucios y lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional*. Ministerio de vivienda y agenda urbana. Recuperado el día 5 de enero de 2024, de <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mie-27122023-1517>

Gobierno de España. (2023). *Nueva ley de vivienda: ¿qué regula y cómo funciona?* La Moncloa. Recuperado 7 de octubre de 2023, de <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2023/040523-nueva-ley-vivienda-2023.aspx>

Grupo Tortuga. (2004). *El movimiento de okupación ante las nuevas tecnologías*. Okupas en las redes (primera parte). Grupo Tortuga.com. Recuperado 8 de octubre de 2023, de <https://www.grupotortuga.com/El-movimiento-de-okupacion-ante>

Hernández, M. (2023). *Uno de cada cuatro españoles teme que le 'okupen' su vivienda*. El Mundo. Recuperado 4 de noviembre de 2023, de <https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2023/09/19/6509764521efa0ae278b45c9.html>

Idealista (2023) *Así es la nueva ley de vivienda "Mais Habitação" que está en vigor en Portugal*. Idealista. Recuperado el 5 de enero de 2024, de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/10/10/808532-asi-es-la-nueva-ley-de-vivienda-mais-habitacao-que-esta-en-vigor-en-portugal>

INE. (2023). *Indicador adelantado del Índice de Precios de Consumo (IPC)*. INE notas de prensa. Recuperado 2 de noviembre de 2023, de <https://www.ine.es/daco/daco42/daco421/ipcia1023.pdf>

LibreMercado (2023). *El increíble negocio del mercado okupa: así funciona la compraventa de pisos orquestada por las mafias*. libremercado.com. Recuperado 10 de octubre de 2023, de <https://www.libremercado.com/2023-02-12/el-increible-negocio-del-mercado-okupa-asi-funciona-la-compraventa-de-pisos-orquestada-por-las-mafias-6984806/>

NTM/EFE, (2023). *La justicia española, a examen: mala imagen de los jueces, pocas mujeres y falta de independencia judicial*. Diario de Noticias de Navarra. Recuperado 3 de noviembre de 2023, de <https://www.noticiasdenavarra.com/sociedad/2023/06/08/justicia-espanola-examen-mala-imagen-6905401.html>

- Pérez, J. R. (2023). *Los datos sobre okupación: hay una denuncia por cada 1.553 viviendas*. Newtral. Recuperado 12 de octubre de 2023, de <https://www.newtral.es/okupacion-viviendas-espana/20230506/>
- Real, A., (2023). *Retrasos, menos casaciones y reemplazos temporales, las consecuencias de la falta de jueces*. Newtral. Recuperado 3 de noviembre de 2023, de <https://www.newtral.es/falta-de-jueces-consecuencias/20230110/>
- S.A (2023). *Peines durcies, expulsions accélérées.... La loi anti-squat adoptée par le Parlement*. L'EXPRESS. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://www.lexpress.fr/societe/peines-durcies-expulsions-accelerees-la-loi-anti-squat-adoptee-par-le-parlement-JY2NVF32PNBTTEA3EZBK2UHSC4/>
- Sempere, P. (2021). *El COVID se lleva por delante a 207.000 empresas y 323.000 autónomos en apenas medio año*. Cinco días. El País. Recuperado 26 de diciembre de 2023, de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/02/03/economia/1612367119_734627.html
- Tinsa. (2023). *El precio de la vivienda sube un 0,9% durante el primer trimestre*. Tinsa Tasaciones Inmobiliarias. Recuperado 2 de noviembre 2023, de <https://www.tinsa.es/sala-de-prensa/notas-de-prensa/imie/tinsa-imie-mercadoslocales-1t2023/>
- Verbo, M.L. (2023). *Okupaciones en España: ¿preparados para un nuevo repunte?* Expansión. Recuperado 12 de octubre de 2023, de <https://www.expansion.com/inmobiliario/mercado/2023/07/12/64abc94ae5fdeabe728b45a1.html>

DOCTRINA

- Arnau Moya, F., (2021). “Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados”. *Revista Boliviana de Derecho*, n.32, págs. 314-365. Recuperado 15 de octubre de 2023, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8055225>

- Arozamena Sierra, J. (1996). “Consideraciones sobre el artículo 47 de la Constitución. La vivienda y el urbanismo en la Constitución”. *Diario La Ley*, Sección Doctrina, D-376, tomo 6. Recuperado el 4 de enero de 2024, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>
- Bedera, M. (1990). “La propiedad privada como elaboración del liberalismo burgués. Su proceso de positivación”. *Anales de estudios económicos y empresariales*, Universidad de Valladolid, págs. 263-266. Recuperado 3 de enero de 2024 de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/786017.pdf>
- Blázquez Martín, R. (2023). “El ámbito del desahucio por precario y de los procesos de tutela sumaria de la posesión en la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo”. *Diario LA LEY*. N. 10275, Sección Dossier. Recuperado 13 de diciembre de 2023, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>
- Borella, M.C. (2009). *Vida ocupa: identidad y discurso de los ocupas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*. Editorial de la Universidad Nacional de La Plata.
- Climet Esteve, V. (2023). “Análisis de las principales modificaciones procesales introducidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda”. *Diario LA LEY*. N. 10316, Sección Tribuna. Recuperado 29 de diciembre de 2023, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>
- Dieste, H. J., Pueyo. C. A, (2003). “Incidencia socio espacial del movimiento okupa en la ciudad de Zaragoza desde finales de los ochenta”. *Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Vol. VII, núm. 146 (107).
- Domingo Monforte, J. (2021). “Acción publiciana. Vía tutelar del derecho del uso”. *Diario La Ley*. Wolters Kluwer, n.9893, sección Tribuna. Recuperado 2 de enero de 2024, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>
- Ferrando Nicolau, E. (1992). “El derecho a una vivienda digna y adecuada”. *Anuario de Filosofía del Derecho*, número 9, págs. 305-324. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=142220>.
- Fuentes, A. (2018). “El nuevo interdicto de recobro de la posesión en caso de ocupación ilegal de vivienda”. *Lefebvre*. Recuperado 28 de noviembre de 2023, de

<https://elderecho.com/el-nuevo-interdicto-de-recobro-de-la-posesion-en-caso-de-ocupacion-ilegal-de-vivienda-2>

García Macho, R. (2009). “Los derechos fundamentales sociales y el derecho a una vivienda como derechos funcionales de libertad”. *Revista catalana de dret públic*, núm. 38, 2009, págs. 67-96 Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/25388/33187.pdf?sequence=1>

Haurie, V. (2012). *Si te juntas a cantar no solo cantas, (una mirada sobre la participación autogestionada en Barcelona)*, VH Libros, Mako en Arcadia.

Herranz Castillo, R. (2003). “Consideraciones sobre el derecho a la vivienda en la constitución”, *Diario La Ley*, Núm. 5823, Sección Doctrina, ref. D-166, Editorial LA LEY. Recuperado el 4 de enero de 2024, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>

Izquierdo, P. y Picó i Junoy, J. (2018). *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas*. Wolters Kluwer. Madrid, págs. 13-470.

López Quetglas, F.(2006). “El derecho a la propiedad privada como derecho fundamental (Breve reflexión)”. *Anuario jurídico y económico escurialense*, págs. 335-362. Recuperado 3 de enero de 2024, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1465574>

López Simó, F. (2023). “Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico”. *Diario LA LEY*. N. 10383, Sección Tribuna. Recuperado 29 de diciembre de 2023, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>

Magro Servet, V. (2023). “Análisis práctico y sistemático de los aspectos relevantes de la nueva Ley de vivienda 12/2023 de 24 de mayo”. *Diario LA LEY*. N. 10295, Sección Doctrina administrativa. Recuperado 29 de diciembre de 2023, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>

Martínez López, M. (2007). “El Movimiento de Okupaciones: Contracultura Urbana y Dinámicas Alter-Globalización”. *Revista de Estudios de Juventud*, Núm. 76, págs.

225-243. Recuperado 2 de enero de 2023, de <https://www.injuve.es/sites/default/files/Revista-76-capitulo-12.pdf>.

Schumann Barragán, G. (2018). “El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018. Su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas”. *Diario LA LEY*, n.9264, Sección Tribuna, Wolters Kluwer. Recuperado 13 de diciembre de 2023, de <https://laleydigital.laleynext.es/Content/Inicio.aspx>

Sevilla, F. (2022). *La acción reivindicatoria*. Mundojurídico. Recuperado 21 de diciembre de 2023, de <https://www.mundojuridico.info/la-accion-reivindicatoria/>

Tribunal Constitucional. (2009). *XI Conferencia Trilateral. La propiedad en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional Español*. Recuperado 4 de enero de 2024, <https://www.tribunalconstitucional.es/es/trilateral/documentosreuniones/33/ponencia%20espa%C3%91a%202009.pdf>

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

C.G.P.J. (2022). *Estimación de los tiempos medios de duración de los procedimientos judiciales. Órganos unipersonales*. Poder Judicial España. Recuperado 4 de noviembre de 2023, de <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Transparencia/ch.Estimacion-de-los-tiempos-medios-de-duracion-de-los-procedimientos-judiciales.formato1/?idOrg=20&anio=2022&territorio=Espa%C3%B1a&proc=Verbales%20posesorios%20por%20ocupaci%C3%B3n%20ilegal%20de%20viviendas>

C.G.P.J. (2022). *Estimación de los tiempos medios de duración de los procedimientos judiciales. Audiencias Provinciales*. Poder Judicial España. Recuperado 4 de noviembre de 2023, de <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Transparencia/ch.Estimacion-de-los-tiempos-medios-de-duracion-de-los-procedimientos->

judiciales.formato1/?idOrg=18&anio=2022&territorio=Espa%C3%B1a&proc=Apelaciones%20de%20sentencias%20de%20juicios%20verbales

C.G.P.J. (2023). *Efecto de la crisis en los órganos judiciales. Verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas*. Excel. Recuperado 13 de octubre de 2023, de [Rhttps://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Infornes/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/](https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Infornes/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/)

C.G.P.J. (2023). *Efecto de la huelga de los Letrados Administración Justicia*. Año 2023. Boletín Núm. 104, pág. 1. PDF. Recuperado 3 de noviembre de 2023, de <https://www.prontuario.org/stfls/ESTADISTICA/FICHEROS/Datos%20de%20Justicia/Boletin%20n%C2%BA%20104%20-%20Efecto%20de%20la%20huelga%20de%20los%20Letrados%20Administracion%20Justicia.pdf>

C.G.P.J. (2023). *Los concursos de personas físicas no empresarios sufrieron en el primer trimestre de 2023 un aumento interanual del 156,8 por ciento*. Poder Judicial España. Recuperado 12 de octubre de 2023, de <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/Los-concursos-de-personas-fisicas-no-empresarios-sufrieron-en-el-primer-trimestre-de-2023-un-aumento-interanual-del-156-8-por-ciento->

NORMATIVA

BOE (1889). Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Recuperado 21 de diciembre de 2023, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

BOE (1978). Constitución Española. Núm. 311. Recuperado 3 de enero de 2024, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

BOE (2010). Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. «BOE» núm. 7, recuperado 8 de octubre de 2023, de <https://www.boe.es/eli/es/l/2000/01/07/1/con#tpreliminar>.

- BOE (2010). Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Artículo 441. Versión anterior a la modificación del 25 de mayo del 2023. Recuperado 29 de diciembre de 2023, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323&tn=1&p=20220713>
- BOE (2018). Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. Recuperado 12 de diciembre de 2023, de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2018-7833>
- BOE (2020). Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. núm. 91. Recuperado 30 de diciembre de 2023, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4208>
- BOE (2023). Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Núm 124. Recuperado 28 de diciembre de 2023, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>
- Camera dei deputati. Servizio Studi. (2023). Occupazione abusiva degli immobili. Camera dei deputati. Documentazione parlamentare. Dossier n.77, pág 3. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://documenti.camera.it/leg19/dossier/pdf/gi0016.pdf>
- Confindustria Assoimmobiliare. (2023). Proposte di legge C. 246 Marrocco, C. 293 Cirielli, C. 316 Orfini, C. 332 Bof, C. 566 Bisa, C. 935 Foti e C. 1022 D'Orso, recanti “Disposizioni in materia di occupazione arbitraria di immobili”. Camera dei Deputati, pág. 17. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://documenti.camera.it/leg19/documentiAcquisiti/COM02/Audizioni/leg19.com02.Audizioni.Memoria.PUBBLICO.ideGes.7104.13-06-2023-15-37-51.pdf>
- Diario de la República (2023). Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas. Recuperado 5 de enero de 2024 de <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/56-2023-222477692>

Gazzeta Ufficiale. Artículo 43: Domicilio e residenza. La Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. Recuperado 4 de enero de 2024, de https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.versione=1&art.idGruppo=7&art.flagTipoArticolo=2&art.codiceRedazionale=042U0262&art.idArticolo=43&art.idSottoArticolo=1&art.idSottoArticolo1=10&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.progressivo=0#:~:text=43.,persona%20ha%20la%20dimora%20abituale.

Journal officiel de la République Française. (2023). LOI no 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite. Legifrance. N. 173. Recuperado 4 de enero de 2024, de <https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=559J3Ku5peBvtEGG7tHyc1EHFQ2DgWXsjxXY-a5RFQ=>

ONU (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos. Naciones Unidas. Recuperado 3 de enero de 2023, de <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

JURISPRUDENCIA

Tribunal Constitucional

Sentencia del Tribunal Constitucional 67/1988, de 18 de abril. BOE núm. 108, de 05 de mayo de 1988. Recuperado 3 de enero de 2024 de <https://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/1008>.

Tribunal Supremo

Sentencia del Tribunal Supremo 3899/2009 (Sala de lo Civil, Sección 1), de 30 de junio de 2009 (recurso 1738/2004). Recuperada el 17 de enero de 2024, de <https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp#>

Sentencia del Tribunal Supremo 5518/2010 (Sala de lo Civil, Sección 1), de 13 de octubre de 2010 (recurso 2244/2006). Recuperado 17 de enero de 2024, de <https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp#>

Sentencia del Tribunal Supremo 6017/2010 (Sala de lo Civil, Sección 1), de 11 de Noviembre de 2010 (recurso 792/2007). Recuperado 17 de enero de 2024, de <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f55ee9aa4e7bb934/20101202>

Sentencia del Tribunal Supremo 149/2022 (Sala de lo Civil, Sección 1), de 28 de Febrero de 2022 (recurso 168/2019). Recuperado 12 de diciembre de 2023, de <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-n-149-2022-ts-sala-civil-sec-1-rec-168-2019-28-02-2022-48406608>

Audiencias Provinciales

Sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca 1363/2020 (Sección 4), de 19 de junio de 2019 (recurso 579/2019). Recuperado 5 de enero de 2024, de <https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp?org=ap-ts&comunidad=04#>

Sentencia del Tribunal Supremo 1281/2021 (Sala de lo Civil, Sección 1), de 5 de abril de 2021 (recurso 2465/2018). Recuperado 5 de enero de 2024, de <https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp>

Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 13, 187/2018, de 13 de marzo de 2018, EDJ 2018/33105. (online.elderecho.com). Recuperado el 12 de octubre, de 2023 de https://online.elderecho.com/index.jsp?producto_inicial=*&indice=jurisprudencia&nref=2018/33105&acc=null&cd_camp=null&_gl=1*sjxrmq*_gcl_au*MTYzMTA1OC4xNjk4MDc3NTk4&_ga=2.100074654.1280081980.1698943526-181992495.1698077596#%2Fpresentar.do%3Fnref%3D7e28151%26producto%3DUNIVERSAL