

UN ANÁLISIS DEL PRINCIPIO DE INTERVENCIÓN
MÍNIMA DEL DERECHO PENAL ANTE LA OCUPACIÓN
PACÍFICA DE BIENES INMUEBLES

*AN ANALYSIS OF THE PRINCIPLE OF MINIMAL INTERVENTION
IN CRIMINAL LAW IN RELATION TO THE PEACEFUL
OCCUPATION OF IMMOVABLE PROPERTY*

Rev. Boliv. de Derecho N° 41, enero 2026, ISSN: 2070-8157, pp. 338-363

Mercedes
BARRAGÁN
LÓPEZ

ARTÍCULO RECIBIDO: 4 de diciembre de 2025

ARTÍCULO APROBADO: 9 de diciembre de 2025

RESUMEN: La alarma social ante la ocupación pacífica de inmuebles se ha incrementado en los últimos años ante la falta de respuestas eficientes que protejan la propiedad privada. Esta problemática genera un debate y una colisión entre el derecho a la propiedad privada y el derecho a una vivienda digna, teniendo el primero que ser protegido por las instituciones públicas y el segundo promovido por las mismas. En este trabajo se analiza el delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles, así como el principio de intervención mínima del Derecho penal, en aras de conocer cuáles son las soluciones legales existentes y las alternativas más efectivas para la remisión de este candente fenómeno delictivo.

PALABRAS CLAVE: Ocupación inmobiliaria; alarma social; vivienda digna; propiedad privada; principio de *ultima ratio*.

ABSTRACT: Social concern regarding the peaceful occupation of real estate has increased in recent years due to the lack of effective measures safeguarding private property. This issue gives rise to a debate and a tension between the right to private property and the right to adequate housing—the former requiring protection by public institutions and the latter to be promoted by them. This study examines the offense of peaceful usurpation of real estate, as well as the principle of minimal intervention in criminal law, with the aim of identifying the existing legal mechanisms and the most effective alternatives for addressing this pressing criminal phenomenon.

KEY WORDS: Real estate occupation; social alarm; adequate housing; private property; principle of *ultima ratio*.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.- II. LA VIVIENDA COMO PROBLEMA ACTUAL EN ESPAÑA.- III. EL DERECHO A LA VIVIENDA *VERSUS* EL DERECHO A LA PROPIEDAD.- IV. OKUPACIÓN *VERSUS* INQUIOKUPACIÓN.- V. LA ALARMA SOCIAL GENERADA POR LA OKUPACIÓN.- VI. LA USURPACIÓN PACÍFICA DE BIENES INMUEBLES EN EL CÓDIGO PENAL.- 1. Conducta típica.- 2. Bien jurídico protegido.- 3. Objeto material.- 4. Delimitación con el delito de allanamiento de morada y dificultades procesales.- 5. Tipo subjetivo.- VII. EL PRINCIPIO DE *ULTIMA RATIO*.- VIII. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN.

La vivienda se presenta como aquel lugar de protección, seguridad y desarrollo humano y se materializa como un derecho en tanto que la Constitución Española, en adelante CE, en su art. 47 lo contempla, aludiendo a su necesario carácter digno y adecuado. Este derecho coexiste y colisiona de manera constante en la realidad práctica con el derecho a la propiedad privada, cuya regulación jurídica se encuentra en el art. 33 del precitado texto normativo y constituye un derecho fundamental, además de regularse en el art. 348 del Código civil, en adelante CC, que recoge una protección esencial de este derecho. Asimismo, cuando una persona adquiere la propiedad sobre un bien, en consonancia con lo establecido en el art. 609 CC, adquiere un derecho absoluto de propiedad con los únicos límites que establezca la ley.

Dicha colisión se ha visto acentuada en los últimos años debido al incremento de los precios de las compraventas y alquileres de viviendas, disminución de construcción de obras nuevas, disminución de la oferta de viviendas de carácter social y fluctuaciones en los intereses de los préstamos hipotecarios, entre otros motivos, como que la masificación turística ha supuesto una expansión sin límites de la vivienda turística cuya consecuencia más grave ha sido “el encarecimiento de los precios de adquisición de vivienda y de tenencia en alquiler de larga duración, derivado de la reducción de oferta de inmuebles en el mercado inmobiliario tradicional”¹. Por ello, se observa una conversión “de la función residencial a la función turística en los espacios urbanos”² que afecta al precio de la vivienda. Esto se traduce en la problemática de la ocupación ilegal de inmuebles que con la crisis financiera del 2008 supuso en aquella un impacto devastador e inevitable

1 DE LA ENCARNACIÓN, A.M.: “Las cicatrices de la vivienda turística: reducción del mercado residencial inmobiliario y encarecimiento de precios”, *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, núm. 20, 2023, p. 108.

2 DÍAZ CUEVAS, P.: “De la función residencial a la función turística en los espacios urbanos: medición de los factores causantes a partir de herramientas digitales”, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, vol. 99, 2023, p. 1.

• Mercedes Barragán López

Profesora Doctora de Derecho Penal, Universidad Internacional de La Rioja (UNIR), Universidad de Sevilla.
Correo electrónico: mercedesbarraganlopez@gmail.com.

y con la pandemia de la Covid-19 se vio aún más acentuada, debido a la situación económica del país que agravó la vulnerabilidad de diversos colectivos.

Ambos derechos, a una vivienda digna y a la propiedad privada, giran en torno a la vivienda y, en cualquier caso, resulta indiscutible que ambos deben verse materializados y no vulnerados. De esta forma, por un lado, como se analizará en las páginas posteriores, el Estado asume el compromiso de garantizar el acceso a la vivienda digna y adecuada a través del establecimiento de políticas que permitan su reconocimiento a toda la ciudadanía y, por otro lado, el propietario de un inmueble no puede ver reprimido su derecho porque otras personas no tengan la posibilidad de acceder a una vivienda. Esta afirmación no se traduce en la negación de la problemática de la vivienda para una persona vulnerable, sino en la convicción de que debe haber unas políticas de vivienda que permitan el acceso a aquella a quienes tienen dificultades para ello.

La ocupación de inmuebles, que se ha incrementado en los últimos años generando una gran controversia social y jurídica, como conducta ilícita que atenta contra un bien jurídico protegido, encuentra su razón de ser en el sistema penal pero no así su correcta y efectiva aplicación en tanto que actualmente es notable que los propietarios se sienten amenazados ante la falta de protección integral en la práctica judicial y también por la inexistencia de soluciones legales reales, además de la incorrecta aplicación de los mecanismos legales ya existentes.

Por último, en aras de clasificar correctamente la problemática que se expone, dentro de la propia ocupación ilegal de inmuebles se diferencia entre el sujeto activo que presenta una necesidad latente y la propia delincuencia generada en torno a la propiedad privada llegando incluso al surgimiento de mafias especializadas en dichos términos.

II. LA VIVIENDA COMO PROBLEMA ACTUAL EN ESPAÑA.

Actualmente, todos los medios de comunicación, conversaciones entre jóvenes, puntos candentes en la política, y principal dificultad para el desarrollo humano, tiene el centro en la problemática del acceso a la vivienda necesitado de una urgente solución, es por ello, que se puede hablar de la crisis de la vivienda debido principalmente a la falta de viviendas. A la carencia referida, es menester añadirle el encarecimiento desorbitado del alquiler y de la compra de viviendas, lo cual supone una limitación grave a la emancipación y estabilidad de amplios sectores de la población. En consecuencia, la vivienda se encuentra actualmente considerada como uno de los principales factores de vulnerabilidad social y desigualdad económica.

Existe un desequilibrio entre la oferta de vivienda y la demanda que constituye la causa principal de la actual crisis aludida que afecta primordialmente a las personas más necesitadas, en tanto que sí hay compraventas de viviendas, pero por parte de los más privilegiados, por lo que se continúa con la mercantilización de la vivienda que se relaciona con el principio de propiedad privada y se olvida la función social de aquella en lo que al derecho de vivienda respecta.

Como consecuencia de la crisis económica que comenzó en el año 2008, se han agravado las modificaciones en materia de acceso establece a las viviendas, pero estas dificultades no solo afectan a los más jóvenes sino también a edades más avanzadas. En este sentido, se pueden traer a colación las siguientes ideas³:

-“Menos del 70% de los jóvenes de 30-34 años se ha emancipado, lo que constituye el primero, y quizás el más importante, de los problemas residenciales de España.

-De los jóvenes de 30-34 años emancipados, un 70% lo ha hecho a través de alquiler de mercado o propiedad con hipoteca.

-Más del 60% de los adultos de 45-49 años viven en régimen de alquiler de mercado o de propiedad con hipoteca.

-España se ha alejado del modelo residencial tradicional del sur de Europa, basado en una alta estabilidad residencial.

-La mayoría de los hogares jóvenes de Cataluña y la Comunidad de Madrid viven en alquiler.

-En los últimos años se ha incrementado el peso del alquiler en todos los niveles socioeconómicos, no solo en los hogares más modestos.

-Casi el 50% de los menores de 35 años que viven en alquiler experimentan una situación de sobre-esfuerzo económico para pagar su vivienda.

-Entre los hogares con menos ingresos, el 80% de los que viven en alquiler realizan un sobre-esfuerzo económico para pagar su vivienda.

-España es uno de los países europeos donde los jóvenes tienen más problemas económicos relacionados con la vivienda.

3 MÓDENES, J.A.: “Inestabilidad y problemas de acceso a la vivienda, una realidad cada vez más extendida. Evolución reciente de las desigualdades demográficas y sociales en el acceso y la estabilidad residenciales”, *Desigualdad y pacto social*, 2022, p. 59.

-La crisis de la covid-19 estalla en un país con más inquilinos, con un perfil menos joven, y, por lo tanto, más inseguro residencialmente”.

Por ello, el acceso a la vivienda representa uno de los principales desafíos para la población más joven actualmente. El incremento sostenido de los precios de las viviendas, junto a otros factores como la precariedad laboral, dificultad la posibilidad de emancipación e independencia. A ello hay que sumarle la ineficacia ya aludida de las políticas públicas, en tanto que las existentes no garantizan opciones habitacionales asequibles y proporcionales. Resulta imprescindible promover medidas estructurales que faciliten y hagan posible el acceso equitativo a la vivienda para las nuevas generaciones.

En consecuencia, cabe hablar de los más jóvenes como perjudicados principales en el ámbito inmobiliario. Se puede observar cómo la dificultad de acceso a la vivienda comienza en la edad joven en las diferentes formas de representación de independencia, puesto que la posibilidad de emancipación o independencia del hogar familiar, se torna ardua tanto a través del alquiler o de la compraventa debido a los precios descomunales de ambos y el sacrificio que conlleva. En este sentido, se destaca que “aunque el salario medio de la juventud ha aumentado un 4,6%, el precio de las viviendas en alquiler lo hizo un 7,55%. De esta forma, una persona joven tendría que destinar cerca del 84% de su sueldo a pagar su vivienda, sin tener en cuenta el pago de suministros, alimentación, transporte, ocio, etc⁴.”

Este peso desorbitado del precio de la vivienda en relación con el sueldo de una persona joven se agrava y se vuelve casi inalcanzable puesto que los jóvenes aún no han tenido tiempo suficiente para generar los ahorros necesarios para hacer frente a una compraventa de una vivienda y tampoco para sufragar el pago del valor del 20% de la misma, que es lo que habitualmente se requiere para poder optar a una hipoteca, junto a otros requisitos exigidos. Todo ello sumado a la situación laboral que actualmente hay en el país, traducida en empleos inestables y precarios, sueldos bajos, contratos de corta duración, etc. Por tanto, el alto precio del alquiler unido a la precitada situación laboral juvenil, imposibilita prácticamente la adquisición de un ahorro suficiente para la compra de una vivienda⁵.

Lo expuesto en el párrafo precedente, se identifica con la llamada “generación inquilina” cuyo principal problema no se encuentra exclusivamente en la imposibilidad de acceder a una vivienda en propiedad, sino que el propio alquiler ha pasado a constituir “un mecanismo de empobrecimiento, precariedad e inestabilidad”, accediendo a un alquiler con un sobreesfuerzo económico⁶. Esto

4 BALADO GARCÍA, C.: “Mercado inmobiliario en España, de la contemplación a la solución”, *OBS Business School*, 2024, p. 35.

5 *Ibidem*, p. 34.

6 ADKINS, L., COOPER, M. y KONINGS, M.: *Vivienda. La nueva visión de clase*, Lengua de trapo, Madrid, 2024, p. 20.

encuentra su reflejo en la dificultad que también existe alrededor del alquiler de una vivienda, ya que gran parte del sueldo es destinado a cubrir el precio de la mensualidad del alquiler.

En definitiva, la problemática actual en relación con la vivienda es incuestionable, la cual deja a los más jóvenes ahogados ante una carrera por la adquisición de una vivienda, aturdidos por la dificultad. Sin embargo, además de este sector, hay otros muchos que igualmente se ven perjudicados ante la imposibilidad (personas sin hogar, familias monoparentales, familias numerosas, etc.). Así, “los problemas de asequibilidad de la vivienda son más pronunciados para los hogares de renta baja que se concentran en el mercado del alquiler”⁷.

En cualquier caso, lo que es cierto es que la vivienda se encuentra en el centro de la dificultad española en estos tiempos, lo cual impide el disfrute del derecho a la vivienda digna, pero las dificultades expuestas en este apartado también evidencian el sobreesfuerzo económico que hacen la mayoría de personas para comprar una vivienda, por lo que también el derecho a la propiedad privada, entre otros motivos, debe ser respetado ante una posible injerencia. Esta situación aludida refleja la necesidad de equilibrar ambos derechos de una manera justa, a través de la implementación de políticas públicas que faciliten el acceso a la vivienda digna y adecuada sin menoscabar los intereses de los propietarios. Asimismo, pone de manifiesto la urgencia del establecimiento y desarrollo de soluciones efectivas que reduzcan la desigualdad habitacional y fortalezcan la seguridad jurídica.

Ante la aludida desigualdad habitacional y en definitiva, la problemática actual de la vivienda es necesario afirmar la existencia de una “progresiva precarización del acceso a la vivienda” mediante el uso de eufemismos como la vivienda colaborativa o también el aumento del sinhogarismo encubierto como es el caso del alquiler de habitaciones, la infravivienda o la sobreocupación. Por tanto, es innegable que la exclusión residencial que se viene comentando encuentra su visibilidad en las personas en situación de sinhogarismo, y no en cambio en aquellas otras situaciones como las mencionadas con anterioridad⁸.

En conclusión, el problema de la vivienda en España se configura como una cuestión estructural derivada de diversas causas como la falta de viviendas de nueva construcción. Indudablemente, ante el panorama actual, es posible afirmar que las políticas públicas han mostrado una eficacia limitada para garantizar el acceso equitativo a una vivienda digna, sobre todo entre los jóvenes y los

7 MONSENY, J. J.: “El reto de la vivienda en el s. XXI. El problema de la asequibilidad de la vivienda: algunas reflexiones sobre sus causas y sobre políticas para combatirla”, en *Retos de la socialdemocracia*, Mario Onaindia Fundazioa, Zarautz, 2023, p. 91.

8 SIMÓN MORENO, H.: “Las políticas de vivienda en España: de la propiedad a la precarización”, *Revista Iberoamericana de las Ciencias Sociales y Humanísticas*, vol. 14, núm. 27, 2025, p. 8.

sectores más vulnerables. El incremento sostenido de los precios del alquiler y la compra evidencia un mercado profundamente desregulado. Además, la escasez de vivienda social acentúa la exclusión residencial y la inseguridad habitacional. Resulta imprescindible avanzar hacia un modelo de política de vivienda sostenible, integradora y centrada en el derecho ciudadano al hogar.

III. EL DERECHO A LA VIVIENDA VERSUS EL DERECHO A LA PROPIEDAD.

Las personas tienen unas necesidades esenciales cuya satisfacción deviene indispensable para el desarrollo humano. Entre ellas, se puede destacar la necesidad de protección que incluye el “espacio habitacional donde desarrollar la propia existencia”. En este sentido, el art. 47 CE, dispone lo siguiente: “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”. Dicho precepto pone de manifiesto que el Estado español se compromete con la ciudadanía a promover soluciones ocupacionales mediante el establecimiento de políticas de vivienda que hagan posible el acceso a la vivienda⁹. En este sentido, cabe mencionar el denominado “problema de la vivienda” que TORRES TÉLLEZ et. al.¹⁰ lo definen como “la existencia de un desajuste entre la necesidad de alojamiento de la población y la disponibilidad de viviendas dignas” puesto que “la vivienda ha dejado de ser tratada como un derecho social que debe ser satisfecho desde el sector público y ha adquirido una dimensión mercantil en donde prima su consideración en tanto que es un bien económico sometido, con mayor o menor intensidad, a las leyes del mercado”.

También la propiedad se encuentra interrelacionada con el ser humano en tanto que facilita el desarrollo personal. Asimismo, la propia Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 la proclama como derecho “inviolable y sagrado”. El art. 33 expone que “se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia”, pero le otorga la condición de derecho fundamental, en tanto que se ubica en la Sección Segunda del Capítulo Segundo, del Título Primero, es decir, entre los Derechos y deberes de los ciudadanos¹¹. No se puede olvidar que “el

9 ALCAYDE BLANES, C.: “El delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles ¿una respuesta legal adecuada?”, *ELDERECHO.COM*. Lefebvre, 2020, p. 3.

10 TORRES TÉLLEZ, J., MONTERO SOLER, A. y QUARESIMA, G.: “Viviendas vacías: Situación actual en España y políticas públicas para incentivar su ocupación”, *GIGAPP Estudios Working Papers*, vol. 6, núm. 165, 2019, p. 447.

11 ALCAYDE BLANES, C.: “El delito de usurpación”, cit., p. 3.

acceso a la vivienda es una de las cuestiones más relevantes en las trayectorias vitales de las personas”¹².

A pesar del reconocimiento del derecho a la vivienda y el propio compromiso estatal de promoverla y alcanzar un cumplimiento efectivo por parte de las instituciones públicas, no se observan las respuestas necesarias por parte del Estado. Las políticas de viviendas existentes hasta el momento evidencian su ineffectividad y, por ende, el incumplimiento del compromiso asumido. Lo mismo ocurre con la clara ineffectividad de la práctica judicial para hacer efectivo el contenido de la Carta Marga. De este modo, el acceso a la vivienda por parte de todos los españoles no se está materializando en su totalidad¹³.

El preámbulo de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda establece:

“El deber impuesto por el artículo 47 CE incumbe a todos los poderes públicos sin excepción, que están obligados a cumplirlo en el marco de sus respectivas esferas de competencia. Esta ley debe entenderse, por tanto, en el contexto del cumplimiento por parte del Estado de la obligación que, en el marco de sus competencias constitucionales, le incumbe en la protección del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y a su disfrute. Su dictado se produce, además, en un momento especialmente relevante, cuando tras la crisis económica y financiera de la última década y en el contexto de una progresiva recuperación tras la difícil situación a la que abocó la pandemia a muchas personas y hogares, una parte importante de la población sigue sufriendo severos impactos de la misma, focalizados en muchos casos en la pérdida de la vivienda o en la imposibilidad de acceder a ella en condiciones asequibles, y tras la aprobación de un buen número de normas autonómicas que, de forma más coyuntural que estructural, han tratado de dar respuesta a las necesidades sociales de vivienda más perentorias”.

Sin embargo, la ley citada con anterioridad, no hace alusión al problema actual de la ocupación ilegal de inmuebles en España, olvidando por tanto, el respeto a la propiedad privada. Esta interrelación entre ambos derechos (derecho a la vivienda y derecho a la propiedad privada) ante la ocupación ilegal de inmuebles, supone por un lado la ineficacia de las políticas de vivienda y, por ende, el incumplimiento del compromiso estatal con el acceso a la vivienda de todos los ciudadanos; y, por otro lado, la ineficacia del sistema judicial penal para proteger el bien jurídico de la propiedad privada. Pero deviene necesario exponer que Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil,

12 ARDUA URQUIAGA, A., LORENTE RIVEROLA, I. y DORANDO, D.: “Vivir en la incertidumbre: burbuja de alquiler y olas de gentrificación entre crisis en Madrid”, *Revista INVI*, vol. 36, núm. 101, 2021, p. 57.

13 MACHADO RUÍZ, M. D.: “La usurpación pacífica de inmuebles: el ocupa como víctima o delincuente”, *Revista Sistema Penal Crítico*, vol. 6, 2025, p. 4.

expone que “la ocupación ilegal, esto es, la ocupación no consentida ni tolerada, no es título de acceso a la posesión de una vivienda ni encuentra amparo alguno en el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna. Los poderes públicos, eso sí, deben promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho y, en ese marco, preocuparse de forma particular por aquellas personas en riesgo de exclusión social”.

Así, en relación con el derecho a la vivienda, si el compromiso estatal de hacer posible el acceso a la vivienda fuera efectivo, se reduciría la ocupación ilegal de inmuebles y, a su vez, si el sistema judicial también lo fuera, se reduciría el miedo de los propietarios de poner en el mercado inmobiliario sus inmuebles en alquiler y, por ende, también el precio de los mismos podría bajar. Pues si bien es cierto que la vivienda tiene una función social, no es plausible que ante la ineficacia de las políticas de vivienda que imposibilitan el acceso a una vivienda digna de manera integral y efectiva, sean los propietarios los que viendo vulnerado su derecho a la propiedad “garanticen” el derecho a la vivienda al okupa.

Ante la ineficacia de las políticas públicas de garantizar una vivienda digna y adecuada, indudablemente “la confianza en las instituciones nacionales y supranacionales se ha erosionado” en tanto conforme se aumenta la desigualdad de la población, se incrementa en paralelo el problema de la vivienda¹⁴. Dicha situación manifiesta la incapacidad del Estado de responder de una manera integral y efectiva a una de las necesidades más básicas de la ciudadanía. De este modo, se viene produciendo un aumento de las dinámicas de exclusión social y precariedad que afectan principalmente a los colectivos más vulnerables, lo cual agrava las tensiones sociales existentes. Por tanto, la vivienda deja de concebirse como un derecho fundamental y pasa a convertirse en un factor de reproducción de la desigualdad, la pobreza y la exclusión social, que aunque se trata de realidades sociales diversas, se encuentran interrelacionadas¹⁵.

En consecuencia de todo lo expuesto hasta aquí, se puede afirmar que la realidad actual presenta un colectivo de personas que no ven materializado su derecho a la vivienda y otro su derecho a la propiedad privada. Por tanto, es latente el enfrentamiento social a un doble fracaso, puesto que por un lado, “ha fallado el Estado social para satisfacer la necesidad de vivienda de quienes se han visto expulsados del circuito económico” y, por otro lado, “también ha fracasado el Estado de Derecho que se ha visto violentado por la tolerancia a una violación

14 DÍAZ-NOCI, J.: “¿Cómo tratan la crisis de la vivienda los medios digitales? Desigualdad, ideología y comunicación en perspectiva comparada?”, *Anuario ThinkEPI*, vol. 18, 2024, p. 6.

15 BARRAGÁN LÓPEZ, M.: *Aporofobia: un estudio integrado de sus dimensiones victimológicas y penales*, Aranzadi, 2025, p. 64.

del derecho de propiedad” lo cual conlleva “una espiral de ilegalidades que se encadenan y retroalimentan entre sí”¹⁶.

IV. OKUPACIÓN VERSUS INQUIOKUPACIÓN.

Antes de pasar a analizar el tipo delictivo objeto de estudio de esta investigación deviene necesario hacer una delimitación aclaratoria de la *okupación* y de la *inquiokupación*, en aras de esclarecer las características principales y diferenciadoras de este fenómeno delictivo.

El colectivo generalizado de la ocupación ilegal de necesidad alude a personas que ostentan la posesión de un inmueble perteneciente a otra persona, sin consentimiento y sin justo título. Además, la motivación de la acción se fundamenta en la falta de recursos para acceder a una vivienda. La Real Academia Española, en adelante RAE, define el término de ocupación como un “movimiento radical que propugna la ocupación de viviendas o locales deshabitados”. El movimiento referido encuentra su origen en los años 60 en el Reino Unido “que propugna la ocupación de viviendas o locales de manera temporal o permanente con una base ideológica que denuncia la escasez de la vivienda y las dificultades, sobre todo de los jóvenes de acceder a ella”¹⁷.

También ha surgido el colectivo de okupas “profesionales” a través de las llamadas “mafias de la ocupación” que se configuran como un negocio lucrativo, cuya estructura y organización las encuadran en el ámbito de la delincuencia organizada. Dichas personas hacen una labor de búsqueda previa con la finalidad de encontrar casas para que otros, tras hacerles un pago, entren a ocuparlas, y en el momento en que se haga efectiva la entrada, ya la responsabilidad será del okupa¹⁸.

Además de ello, la inquiokupación, palabra procedente de “inquilino” y “okupa”, la llevan a cabo aquellas personas que han firmado previamente un contrato de alquiler de una vivienda, por lo que acceden de manera legal, pero posteriormente dejan de hacer frente al pago de las mensualidades. Dicho contrato de alquiler en vigor conlleva una mayor dificultad para el desalojo, puesto que sí han tenido permiso para acceder¹⁹.

La okupación y la inquiokupación, aunque es cierto que comparten características similares, principalmente la de privar al propietario generalmente

16 CUENA CASAS, M.: “La ocupación ilegal de inmuebles: un necesario enfoque global”, *Cuadernos de Derecho Transnacional*, vol. 15, núm. 2, 2023, p. 300.

17 *Ibidem*, p. 297.

18 *Ibidem*, p. 304.

19 ABC Sevilla. (2024, 8 de octubre). Qué es un ‘inquiokupa’ y cuál es la diferencia con los okupas. ABC Sevilla. <https://www.abc.es/sevilla/economia/inmobiliario/inquiokupa-diferencia-okupas-20241008125725-nts.html>

del uso legítimo de su bien, representan fenómenos sociales y jurídicos distintos. La primera suele estar vinculada a la carencia de vivienda, y la segunda responde a un incumplimiento contractual deliberado, aunque también pueden encontrar su causa en la falta de recursos económicos. En este sentido, la okupación plantea desafíos en materia de seguridad y política social, y la iniquiokupación exige reforzarlos mecanismos legales de desalojo y protección de la propiedad. Comprender ambas figuras resulta esencial para el diseño e implementación de políticas públicas equilibradas entre el derecho a la vivienda y la garantía del derecho de propiedad.

Frente a todo ello, surgen las “empresas” que se dedican a lanzar al okupa de la vivienda de manera extrajudicial²⁰ que “dicen actuar de mediadores para facilitar una solución al conflicto existente entre propietarios y ocupantes; si bien, cuando con la simple mediación no se obtienen los resultados perseguidos se pasa a acciones más invasivas”. Por tanto, la forma utilizada de manera habitual para desocupar a los okupas es ejercer presión mediante los llamados “controles de acceso” a través de los cuales unas personas se personan en la entrada de la vivienda en cuestión indicándoles a los okupas que si salen de la vivienda no volverán a entrar. Dichas empresas, a pesar de que “trabajan” rozando prácticamente la ilegalidad, en tanto que resulta útil analizar si la forma de proceder de las referidas empresas es subsumible en la conducta delictiva del art. 455 CP de realización arbitraria del propio derecho, en las amenazas (arts. 169 y ss CP) o en las coacciones (art. 172 CP)²¹, actualmente no existen sentencias condenatorias por dichas prácticas, puesto que “es lícito el establecimiento de controles de acceso a petición del que es verdadero propietario del inmueble”. Por ello, se amparan en lo establecido en el apartado séptimo del art. 20 CP sobre la exención de la responsabilidad penal del “que obre en cumplimiento de un deber o en el ejercicio legítimo de un derecho, oficio o cargo”²².

Antes de pasar al análisis del tipo delictivo en ocupación pacífica de bienes inmuebles cabe mencionar la principal dificultad que se encuentra para solucionar la problemática que se viene analizando. Actualmente no existen datos oficiales de ocupación de inmuebles en España y además es habitual que no se presente denuncia del delito, en tanto que, como se ha indicado anteriormente, en muchas ocasiones las víctimas buscan soluciones extrajudiciales como son las agencias que se dedican específicamente a desalojar al okupa. Esto representa el fracaso del sistema judicial que es considerado lento e ineficiente en relación con este fenómeno delictivo²³.

20 CUENA CASAS, M.: “La ocupación ilegal”, cit., p. 303.

21 RODRÍGUEZ RÍOS, S.F.: “Intento legal e intento empresarial de frenar la ocupación ilegal de viviendas”, *Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje*, vol. 33, núm. 2, 2021, p. 280.

22 *Ibidem*.

23 CUENA CASAS, M.: “La ocupación ilegal”, cit., p. 300.

V. LA ALARMA SOCIAL GENERADA POR LA OKUPACIÓN.

La problemática expuesta en el apartado precedente evidencia la coherente alarma social que ha generado entre la población, derivada principalmente de la opinión ya propagada de que cuando la vivienda queda ocupada, ya es muy difícil y costoso el desalojo²⁴. También los medios de comunicación han sido uno de los principales medios promotores de dicho fenómeno en tanto que alertan sobre la proliferación de dichas prácticas ilegales. La consecuente preocupación trae consigo la inseguridad de la ciudadanía y han causado el surgimiento de diversas iniciativas por parte de determinadas instituciones jurídicas en aras de alcanzar la finalización de la ocupación ilegal de bienes inmuebles. Entre ellas, se pueden mencionar las propuestas de ciertos Colegios de Abogados o las directrices emitidas por las Fiscalías, lo cual culminó con la Instrucción I/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado²⁵.

La aludida preocupación se ha expandido de manera notable entre la población, que más allá del impacto económico y jurídico que evidencia, su visibilidad mediática ha generado una sensación de inseguridad y desprotección entre los propietarios. La difusión de casos extremos y la percepción de impunidad contribuyen a amplificar la alarma social. Ante ello, surge una brecha en la confianza hacia las instituciones encargadas de garantizar el derecho a la propiedad y la convivencia ciudadana. En este contexto, el debate público oscila entre la demanda de mayor protección legal y la consideración de los factores socioeconómicos que originan el fenómeno. Comprender esta dinámica es esencial para formular respuestas equilibradas y sostenibles desde el ámbito jurídico y social.

VI. LA USURPACIÓN PACÍFICA DE BIENES INMUEBLES EN EL CÓDIGO PENAL.

En este capítulo se analiza el delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles tipificado en el art. 245 CP y se comenzará con la exposición y clarificación de la conducta típica que se requiere para la comisión de aquel, en aras de realizar una posterior labor delimitadora con otro tipo penal.

I. Conducta típica.

El segundo apartado del art. 245 CP expone: “El que ocupe, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se

24 AMIGO RODRÍGUEZ, A.: “Análisis jurídico de ocupación: diferencias entre usurpación y allanamiento de morada”, *Economist & Jurist*, vol. 28, núm. 244, 2020, p. 22.

25 ROIG TORRES, M.: “Delito de ocupación pacífica de inmuebles (art. 245.2 CP). Las últimas proposiciones de ley de reforma”, *Revista de Derecho Penal y Criminología*, núm. 25, 2021, p. 128.

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

A diferencia de la conducta del apartado primero del artículo referido, se trata de ocupar un inmueble, vivienda o edificio ajeno que no constituya morada sin la debida autorización. Pero, además, hay otra modalidad posible que es mantenerse en alguno de aquellos en contra de la voluntad de su titular, entendiendo en esta segunda opción que ha habido un consentimiento inicial para acceder, pero ha remitido prohibiéndole su continuidad. Por tanto, se trata de dos posibles conductas alternativas como conductas típicas del tipo delictivo que se viene analizando²⁶.

En este sentido y en relación con la ausencia de autorización debida y la contrariedad a la voluntad del titular para mantenerse en el inmueble, vivienda o edificio que no constituyan morada, cabe afirmar que el consentimiento y, por ende, una autorización para ello supone la exclusión de la tipicidad. En la primera modalidad sí es posible presumirse *iuris tantum* “en viviendas o fincas cerradas al igual que en espacios no edificadas cuyo cercamiento revela la voluntad del dueño. Así, se estima que falta la autorización el dueño cuando queda exteriorizada por los perceptibles signos de fractura de los elementos de cierre dispuestos por la propiedad para evitar el acceso indeseado”. En cambio, en la segunda modalidad, la falta de consentimiento para mantenerse en su interior debe ser expresa²⁷.

2. Bien jurídico protegido.

En el Código Penal de 1973 el delito contra la usurpación de inmuebles se encontraba dentro de los delitos contra la propiedad, constituyendo aquel “un ataque a la propiedad inmueble por el cambio de la desposesión”. Esta tesis viene siendo defendida por una parte de la doctrina, frente a otra parte que sitúa a la posesión como bien jurídico protegido, pero es necesario recordar que la posesión proviene del derecho de propiedad²⁸. Actualmente, el delito en cuestión se integra el título XIII (los delitos contra el patrimonio y el orden socioeconómico), del Libro II del Código penal por lo que también puede esclarecer parte de la cuestión.

Ante ello resulta necesario detenerse en el concepto de patrimonio, pues la posesión, en sentido jurídico-penal, forma parte de la propiedad. A efectos del Título XIII, se puede definir el patrimonio como “un conjunto de derechos y obligaciones, referibles a cosas u otras entidades, que tienen un valor económico y

26 MORALES PRATS, F. y DE LAS HERAS VIVES, L.: “La protección penal del patrimonio inmobiliario: la ocupación de bienes inmuebles y la usurpación de derechos reales”, en AA.VV.: *Derechos reales (tratado práctico interdisciplinar)* (dir. por J.R. DE VERDA Y BEAMONTE), Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, p. 184.

27 *Ibidem*, 186.

28 *Ibidem*.

que deben ser valorables en dinero”. El concepto de patrimonio a efectos penales “se caracteriza tanto por el valor económico de la cosa, como la protección jurídica que se brinda a la relación de una persona con esa cosa”²⁹. De manera concreta, se defiende que se protege la posesión, como parte integrante del patrimonio, en tanto que no se exige acreditar la propiedad, sino que basta con que la persona que denuncia sea poseedor legítimo (propietario, arrendatario, usufructuario, etc.), por lo que la ocupación sin violencia afecta primariamente al orden posesorio, con independencia de que sea propietario o arrendatario. Lo que está claro, es que el propietario, en todo caso, ve violado su derecho a la propiedad privada ante la ocupación de su bien inmueble.

3. Objeto material.

El objeto material de este delito es un “inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada”, por lo que se diferencian dos elementos, uno positivo y otro negativo. El primero de ellos alude a que debe tratarse de un inmueble ajeno y el segundo a que no debe recaer sobre un bien inmueble que constituya morada, es decir, debe tratarse de un inmueble deshabitado, en tanto que, si lo fuera, al entenderse aquella parte de la intimidad de la persona, sería constitutivo de otro delito, que será analizado brevemente más adelante. Debido a que se trata de un elemento negativo, para entender el objeto material, es menester explicar qué se entiende por morada, partiendo de que la RAE lo define como “estancia de asiento o residencia algo continuada en un lugar” o el “lugar donde se habita”³⁰.

Ante ello, el propio Tribunal Supremo ha aclarado qué se considera morada a efectos de protección penal, destacando su Sentencia núm. 809/2012, de 25 de octubre, que dispone: “como señalaba la ya veterana STS de 15 de febrero de 1997 (RJ 1997, 1178), luego reiterados los criterios allí expuestos en otras numerosas resoluciones, teniendo en cuenta que el derecho fundamental de la inviolabilidad del domicilio está muy ligado al de la protección de la intimidad (artículo 18.1 y 2, de la Constitución (RCL 1978, 2836), la doctrina de este Tribunal Supremo ha concebido el domicilio de manera muy amplia, llegándose a definir, con carácter general, como cualquier lugar cerrado en el que pueda transcurrir la vida privada, individual o familiar, aún ocupada temporal o accidentalmente”³¹.

En efecto, la finalidad del Tribunal Supremo con dicha interpretación extensiva es otorgar protección penal al derecho fundamental a la inviolabilidad del

29 MUÑOZ CONDE, F.: *Derecho Penal Parte Especial*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, p. 402.

30 MORALES PRATS, F. y DE LAS HERAS VIVES, L.: “La protección penal”, cit., p. 187.

31 RAMÓN RIBAS, E.: “Interpretación extensiva y analogía en el derecho penal”, *Revista de Derecho Penal y Criminología*, núm. 12, 2014, p.142.

domicilio³² y a la intimidad, ambos relacionados, puesto que si se interpretase de una manera restrictiva no sería posible una correcta protección del bien jurídico protegido del delito de allanamiento de morada³³ y, por ende, no sería posible una delimitación exhaustiva entre el delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles y el delito de allanamiento de morada.

4. Delimitación con el delito de allanamiento de morada y dificultades procesales.

Afirma ALCAYDE BLANES que la solución legal a la ocupación pacífica de bienes inmuebles encuentra dos dificultades latentes, por un lado, la delimitación con el delito de allanamiento de morada y, por otro lado, una dificultad procesal para elegir el órgano judicial más idóneo³⁴:

-Como se ha expuesto en el apartado correspondiente, el art. 245.2 CP requiere como conducta tipificada la "permanencia en un inmueble que no tiene la condición de domicilio para su titular por parte de quien tuvo en algún momento el beneplácito del titular o al que accedió sin necesidad de ejercer violencia sobre las personas". Debido a su aparente similitud, deviene necesario diferenciar dicha conducta típica de la constitutiva del delito de allanamiento de morada, cuya tipificación se encuentra en el apartado segundo del art. 202.I CP ("El particular que, sin habitar en ella, entrare en morada ajena o se mantuviere en la misma contra la voluntad de su morador, será castigado con la pena de prisión de seis meses a dos años") que exige la no concurrencia de violencia o intimidación sobre las personas y la condición de que el inmueble constituya la residencia habitual del ofendido. Por ello, y en cumplimiento con la consecuencia jurídica establecida por los preceptos referidos, el sujeto activo de un delito de usurpación de bienes inmuebles comete un delito leve y por ende se enfrentaría a una pena leve, el sujeto activo de un delito de allanamiento de morada comete un delito menos grave y por tanto se le aplicaría una pena privativa de libertad.

Así las cosas, la importancia de delimitar correctamente si el inmueble constituye residencia habitual para el ofendido o no es clara, pero a pesar de su aparente facilidad, hay una diversidad de cuestiones que requieren una especificidad concreta, como es el caso de las caravanas como moradas o no³⁵.

-Asimismo, en la labor delimitadora del delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles, también se encuentra una dificultad procesal consistente en la elección

32 RAMÓN RIBAS, E.: "La protección penal de la inviolabilidad del domicilio: el delito de allanamiento de morada", *Revista jurídica de las Islas Baleares*, 2023, p. 121.

33 RAMÓN RIBAS, E.: "Interpretación extensiva", cit., p. 142.

34 ALCAYDE BLANES, C.: "El delito de usurpación", cit., pp. 4-7.

35 RAMÓN RIBAS, E.: "El delito de ocupación ilegal no violenta de bienes inmuebles", *Estudios Penales y Criminológicos*, vol. 40, 2020, p. 421.

más idónea para solventar la problemática que se viene analizando, puesto que además de esta vía penal y la civil, también se encuentra la administrativa³⁶. Esta elección procedimental resulta dificultosa e incluso desconocida para cualquier lego en derecho que haya sido perjudicado.

Dentro de esta dificultad cabe detenerse previamente y de manera breve en que existen mecanismos legales en la jurisdicción civil para solventar la cuestión. 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, alude a que “han aparecido también fenómenos de ocupación ilegal premeditada, con finalidad lucrativa, que, aprovechando de forma muy reprochable la situación de necesidad de personas y familias vulnerables, se han amparado en la alta sensibilidad social sobre su problema para disfrazar actuaciones ilegales por motivaciones diversas, pocas veces respondiendo a la extrema necesidad”. Asimismo, la precitada normativa expone que “ninguno de los cauces legales actualmente previstos en la vía civil, para procurar el desalojo de la ocupación por la fuerza de inmuebles, resulta plenamente satisfactorio y, en todo caso, se demora temporalmente de forma extraordinaria, con los consiguientes perjuicios de los legítimos poseedores de la vivienda, en muchos casos también con una difícil situación económica, personal o familiar”. No obstante, como se desarrollará en el apartado posterior, sí es menester afirmar que la vía civil debe prevalecer como cauce de solución a la ocupación ilegal de inmueble con base en el principio básico de *ultima ratio*.

En consecuencia, la delimitación del objeto material y la interpretación del concepto de morada, así como la conducta delictiva de tipos delictivos, permitirá su correcta aplicación. Todo ello con independencia de la consideración ineficiente de la aplicación del art. 245.2 CP como solución a la ocupación pacífica de bienes inmuebles.

5. Tipo subjetivo.

En el delito de ocupación pacífica de bienes inmuebles el dolo abarca el conocimiento por parte del autor de la “ajenidad del inmueble y de la ausencia de autorización, unido a la voluntad de afectación del bien jurídico tutelado por el delito, es decir, la efectiva perturbación de la posesión del titular de la finca ocupada”³⁷.

36 La Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana clarifica en su art. 37 cuáles son las infracciones leves y señala en el apartado séptimo la siguiente: “La ocupación de cualquier inmueble, vivienda o edificio ajenos, o la permanencia en ellos, en ambos casos contra la voluntad de su propietario, arrendatario o titular de otro derecho sobre el mismo, cuando no sean constitutivas de infracción penal”.

37 MORALES PRATS, F. y DE LAS HERAS VIVES, L.: “La protección penal”, cit., p. 188.

VII. EL PRINCIPIO DE ULTIMA RATIO.

Como se ha expuesto en un apartado anterior, recurrir a una vía u otra para solventar la problemática objeto de este trabajo no es tarea fácil y se ha establecido que ello dependerá de las circunstancias específicas de cada caso³⁸. No obstante, no se pueden olvidar los principios básicos del Derecho penal entre los que se trae a colación el principio de *ultima ratio*, que constituye un límite funcional del Derecho penal, por lo que es menester recordar que “el recurso al Derecho penal debería ser la decisión más problemática de adoptar en el Estado constitucional de Derecho porque de entrada supone la injerencia más grave que el Estado puede llevar a cabo en la esfera del ciudadano (...) pero en la praxis, la opción política de recurrir al derecho penal no aparece tan problemática ni costosa en términos de libertad”³⁹.

En consecuencia, “el derecho penal mínimo exigido por la Constitución para la protección de los Derechos Fundamentales frente a usurpaciones de terceros, es a su vez el derecho penal máximo permitido por dicha norma para la defensa de los mismos frente al Estado, tal y como resulta de la conjugación, en términos dogmático-constitucionales, de las exigencias derivadas los deberes estatales de protección de los Derechos Fundamentales con las prohibiciones que constituyen el haz de libertades frente a la sanción en las que se funda la personalidad humana”⁴⁰.

Por tanto, el principio de *ultima ratio* se traduce en que el Derecho penal no puede ser un medio legítimo para aquellos casos en los que los propios poderes públicos cuentan con otras posibilidades adecuadas para solventar una problemática menos lesiva que aquel y que resulten menos drásticas que el delito y la pena⁴¹, es decir, “el Derecho penal debe ser el último instrumento al que la sociedad recurre para proteger determinados bienes jurídicos, siempre y cuando no haya otras formas de control menos lesivas —formales e informales—. Si se logra la misma eficacia disuasiva a través de otros medios menos gravosos, la sociedad debe inhibirse de recurrir a su instrumento más intenso”⁴².

En este sentido, cabe recordar que cuando se trata de una ocupación pacífica de bienes inmuebles, es decir, cuando no concurre violencia ni intimidación, es necesario acudir a vías menos lesivas que el Derecho penal, puesto que se

38 ALCAYDE BLANES, C.: “El delito de usurpación”, cit., p. 7.

39 DE LA TORRE GARCÍA, F.: “Crisis del principio penal de ultima ratio ¿debemos retomar la orientación constitucional del Derecho penal”, *Anales de la Cátedra Francisco Suárez. Revista de filosofía jurídica y política*, núm. 1, 2021, p. 131.

40 *Ibidem*, p. 133.

41 *Ibidem*, p. 137.

42 CARNEVALI RODRÍGUEZ, R.: “Derecho Penal como ultima ratio. Hacia una política criminal racional”, *Revista Ius et Praxis*, vol. 13, núm 14, 2008, p. 14.

encuentran mecanismos menos lesivos que deben ser aplicados preferentemente con base en el principio de intervención mínima del Derecho penal, como es el caso de llamado desahucio exprés. Existen diversas formas de solventar esta problemática a través de la vía civil⁴³.

Al respecto, cabe mencionar que la postura de la doctrina penal mayoritaria, así como ciertos grupos parlamentarios e incluso asociaciones, es la reivindicación de la despenalización de la ocupación pacífica de bienes inmuebles en el CP, puesto que muy acertadamente consideran que dichas conductas deben ser atajadas por la vía civil con base en el principio de intervención mínima del Derecho Penal⁴⁴. Así, la abogada restricción de la aplicación del art. 245.2 CP, basada en la existencia de una protección del mismo objeto material por el ordenamiento jurisdiccional civil, a través de diversas formas, y la propia Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de Protección de la Seguridad Ciudadana, trajo consigo una protección del patrimonio inmobiliario en la vía administrativa (art. 37.7 LOPSC)⁴⁵.

En este sentido, dispone la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Las Palmas, Sección 1ª, de fecha 16/1/2019, que el propio legislador en el preámbulo de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la LEC, en relación a la ocupación de inmuebles, que introduce y regula el llamado “desahucio exprés de los okupas”, previsto para los supuestos de ocupaciones ilegales de viviendas, reconoce y asume el papel secundario y supletorio de la vía penal y la plena vigencia del principio de intervención mínima del Derecho penal al afirmar: “si bien la legislación vigente permite acudir a la vía penal, articulada con frecuencia al amparo de los arts. 245.2 y concordantes del CP como delito de usurpación, esta forma de tutela jurídica responde a una respuesta propia del Derecho penal, es decir, de ultima ratio, por lo que no comporta ni puede comportar una solución general que trascienda o sustituya los mecanismos civiles para la tutela de los derechos posesorios”⁴⁶.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 250.1.2.º LEC, “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”. Ante ello, también se puede acudir al desahucio por precario, puesto que el alto tribunal en la STS núm. 300/2015, de 28 de mayo, entre otras, establece: “La jurisprudencia ha considerado el precario en un sentido

43 ARNAU MOYA, F.: “Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados”, *Revista Bolivariana de Derecho*, núm. 32, 2021, p. 314.

44 ROIG TORRES, M.: “Delito de ocupación pacífica”, cit., pp. 128 y 129.

45 JIMÉNEZ PARÍS, J. M.: “Desahucio exprés contra la ocupación de viviendas”, *Diario La Ley*, vol. 9262, núm. 1, 2018, p. 2.

46 BARRAGÁN LÓPEZ, M.: “El principio de ultima ratio del Derecho penal en el delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles”. Universidad Isabel I.

muy amplio, sin entrar en concepciones dogmáticas. Lo considera en todo caso de disfrute o simple tenencia de una cosa sin título y sin pagar merced o de detentar una cosa con la tolerancia o por cuenta de su dueño o sin ella, carente de título o abusiva; lo resume como situación de hecho que implica la utilización gratuita de una cosa ajena; en todo caso, falta de título que justifique la posesión; y también en todo caso, sin pagar merced”. En esta línea y, en relación con la situación de precario, la STS nº 1022/2005, de 26 de diciembre, afirma: “2. Posesión sin título. Se trata de situaciones en las que la persona posee la cosa sin haber tenido nunca título que le legitime para ello, ni tampoco beneplácito o autorización del dueño para su posesión, implicando pues un despojo de la posesión por parte del ocupante”⁴⁷.

En consecuencia, en consonancia con el principio de *ultima ratio* del Derecho penal, es necesario acudir a la vía civil como primera opción para solventar las ocupaciones pacíficas de bienes inmuebles, y únicamente en caso de que fracase aquella, acudir a un procedimiento penal.

VIII. CONCLUSIONES.

A la luz de la investigación realizada y plasmada a lo largo de este trabajo, se han alcanzado las siguientes conclusiones, las cuales derivan de una investigación previa:

-La ocupación de inmuebles se presenta como una problemática social y jurídica de creciente relevancia, que en los últimos años ha experimentado un incremento notable. Este fenómeno ha traído consigo una evidente alarma social, sobre todo entre los propietarios afectados y determinados sectores de la ciudadanía, puesto que se viene percibiendo una insuficiencia de respuestas eficaces y ágiles por parte de las instituciones públicas, pero también del propio sistema judicial. En este sentido, cabe destacar que la lentitud de los procedimientos, las dificultades normativas que hagan posible una actuación inmediata y también la falta de mecanismos preventivos que sean adecuados para dar una solución legal, ponen en cuestión la capacidad del ordenamiento jurídico vigente para poder garantizar de manera efectiva el derecho de propiedad y la seguridad jurídica cuya vulneración se evidencia ante dicha situación.

-La problemática analizada en este trabajo de investigación encuentra su razón de ser en la persistente crisis de la vivienda, la cual dificulta de manera significativa el acceso generalizado a una vivienda digna y adecuada. Como se ha expuesto, el progresivo y excesivo encarecimiento del mercado inmobiliario, tanto en régimen de alquiler como de propiedad, ha generado la existencia de unos precios

47 *Ibidem*.

desorbitados que resultan inasumibles para gran parte de la población, aunque con mayor gravedad en determinados sectores como son los jóvenes, las familias con rentas medias y bajas y los colectivos en situación de especial vulnerabilidad. Esta realidad impide que el derecho a una vivienda digna y adecuada pueda verse materializado de manera efectiva, a pesar de su reconocimiento expreso en la Constitución Española como principio rector de la política social y económica. Ante ello, se puede afirmar que existe una desconexión plausible entre el mandato constitucional y la actuación de las políticas públicas en materia de vivienda que hagan efectivo dicho derecho, así como la necesidad de adoptar medidas de carácter estructural que garanticen un acceso real y equitativo a la vivienda digna y adecuada.

-En la ocupación ilegal de viviendas colisionan de manera clara dos derechos que tienen relevancia constitucional: el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y el derecho a la propiedad privada. De este modo, por un lado, el art. 47 CE reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, imponiendo además a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas que hagan posible y efectivo dicho derecho. En tanto que se trata de un principio rector de la política social y económica, su desarrollo requiere de la implementación de políticas públicas activas. Por otro lado, igualmente se encuentra reconocido en la Carta Magna el derecho a la propiedad privada, pero no puede trasladarse a los propietarios la responsabilidad de garantizar el acceso a una vivienda, puesto que como se ha analizado dicha obligación corresponde exclusivamente al Estado y a las administraciones públicas competentes.

-El tipo delictivo analizado en este trabajo supone la vulneración del derecho a la propiedad privada y por tanto la ineficacia del Estado y el incumplimiento de su obligación de promover el acceso a una vivienda digna y adecuada. Esto se refleja también en la propia ineficacia de las políticas de vivienda. Nadie puede negar la dificultad que tienen diversos sectores de la población para optar por una vivienda en propiedad, principalmente lo más jóvenes. Al respecto se enfatiza la urgente necesidad de implementar políticas de vivienda que permitan el acceso a toda la población, en aras de cumplir con el compromiso estatal aludido en este trabajo de investigación.

-Es necesario diferenciar entre la ocupación ilegal motivada por necesidad y la ocupación ilegal de carácter profesional puesto que, aunque ambas conductas constituyen el mismo tipo delictivo desde el punto de vista legal, las circunstancias que las originan son distintas. La primera modalidad suele encontrar sus causas en situaciones de vulnerabilidad social, falta de recursos económicos o carencia de alternativas habitacionales, pero la segunda responde claramente a intereses

económicos y organizativos. Tener en cuenta dicha delimitación será crucial para alcanzar posibles soluciones eficaces para garantizar el acceso a la vivienda, a través de la combinación de medidas sociales, preventivas y de apoyo para las personas en situación de especial vulnerabilidad y necesidad económica para cubrir las necesidades más básicas.

-La usurpación pacífica de bienes inmuebles se tipifica en el apartado segundo del art. 245 CP y su conducta delictiva se presenta con dos alternativas posible. Por un lado, ocupar sin autorización debida un inmueble, vivienda o edificio ajenos y, por otro lado, mantenerse en ellos en contra de la voluntad de su titular.

-El inmueble, vivienda o edificio no puede constituir la morada o vivienda habitual del perjudicado, puesto que en ese caso se trataría de otro delito. Por ello, es necesario tener clara la delimitación entre el delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles y el delito de allanamiento de morada, que implica la invasión del domicilio de una persona. De este modo, dicha distinción resulta fundamental para una correcta calificación jurídica de los hechos.

-El principio de intervención mínima del Derecho penal solo constituye un medio legítimo en aquellos supuestos en los que no existen vías menos lesivas para dar una solución. En el caso de la ocupación de inmuebles sí existen otras vías menos lesivas que contemplan medidas menos drásticas que el delito y la pena.

-Con base en el principio de intervención mínima del Derecho penal, es necesario acudir a la vía civil como cauce principal para solventar las situaciones de ocupaciones pacíficas de bienes inmuebles. De esta forma, se prioriza la resolución de los conflictos a través de mecanismos jurídicos menos lesivos, puesto que se trata de reservar la actuación penal exclusivamente en aquellos casos más graves.

-Por todo lo expuesto en este trabajo en relación con la ocupación ilegal de inmuebles y el principio de ultima ratio, se propone la despenalización de la ocupación pacífica de bien inmueble cuando éste no constituya morada.

BIBLIOGRAFÍA

ADKINS, L., COOPER, M. y KONINGS, M.: *Vivienda. La nueva visión de clase*, Lengua de trapo, Madrid, 2024.

ALCAYDE BLANES, C.: "El delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles ¿una respuesta legal adecuada?", *ELDERECHO.COM*. Lefebvre, 2020.

AMIGO RODRÍGUEZ, A.: "Análisis jurídico de ocupación: diferencias entre usurpación y allanamiento de morada", *Economist & Jurist*, vol. 28, núm. 244, 2020.

ARДУA URQUIAGA, A., LORENTE RIVEROLA, I. y DORANDO, D.: "Vivir en la incertidumbre: burbuja de alquiler y olas de gentrificación entre crisis en Madrid", *Revista INVI*, 2021, vol. 36, núm. 101, pp. 56-82.

ARNAU MOYA, F.: "Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados", *Revista Bolivariana de Derecho*, núm. 32, 2021.

BALADO GARCÍA, C.: "Mercado inmobiliario en España, de la contemplación a la solución", *OBS Business School*, 2024.

BARRAGÁN LÓPEZ, M.: "El principio de ultima ratio del Derecho penal en el delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles, Universidad Isabel I, 4 abril 2023, <https://www.uil.es/blog-uil/el-principio-de-ultima-ratio-del-derecho-penal-en-el-delito-de-usurpacion-pacifica-de>.

BARRAGÁN LÓPEZ, M.: *Aporofobia: un estudio integrado de sus dimensiones victimológicas y penales*, Aranzadi, 2025.

CARNEVALI RODRÍGUEZ, R.: "Derecho Penal como ultima ratio. Hacia una política criminal racional", *Revista Ius et Praxis*, vol. 13, núm. 14, 2008.

CUENA CASAS, M.: "La ocupación ilegal de inmuebles: un necesario enfoque global", *Cuadernos de Derecho Transnacional*, vol. 15, núm. 2, 2023.

DE LA ENCARNACIÓN, A. M.: "Las cicatrices de la vivienda turística: reducción del mercado residencial inmobiliario y encarecimiento de precios", *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, núm. 20, 2023.

DE LA TORRE GARCÍA, F.: "Crisis del principio penal de ultima ratio ¿debemos retomar la orientación constitucional del Derecho penal", *Anales de la Cátedra Francisco Suárez*, *Revista de filosofía jurídica y política*, núm. 1, 2021.

DÍAZ CUEVAS, P.: "De la función residencial a la función turística en los espacios urbanos: medición de los factores causantes a partir de herramientas digitales", *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, vol. 99, 2023.

DÍAZ-NOCI, J.: "¿Cómo tratan la crisis de la vivienda los medios digitales? Desigualdad, ideología y comunicación en perspectiva comparada?", *Anuario ThinkEPI*, vol. 18, 2024.

JIMÉNEZ PARÍS, J. M.: "Desahucio exprés contra la ocupación de viviendas", *Diario La Ley*, vol. 9262, núm. 1, 2018.

MACHADO RUÍZ, M. D.: "La usurpación pacífica de inmuebles: el ocupa como víctima o delincuente", *Revista Sistema Penal Crítico*, vol. 6, 2025.

MÓDENES, J. A.: "Inestabilidad y problemas de acceso a la vivienda, una realidad cada vez más extendida. Evolución reciente de las desigualdades demográficas y sociales en el acceso y la estabilidad residenciales", *Desigualdad y pacto social*, 2022.

MONSENY, J. J.: "El reto de la vivienda en el s. XXI. El problema de la asequibilidad de la vivienda: algunas reflexiones sobre sus causas y sobre políticas para combatirla", en *Retos de la socialdemocracia*, Mario Onaindia Fundazioa, Zarautz, 2023.

MORALES PRATS, F. y DE LAS HERAS VIVES, L.: "La protección penal del patrimonio inmobiliario: la ocupación de bienes inmuebles y la usurpación de derechos reales", en AA.VV.: *Derechos reales (tratado práctico interdisciplinar)* (dir. por J.R. DE VERDA Y BEAMONTE), Tirant lo Blanch, Valencia, 2023.

MUÑOZ CONDE, F.: *Derecho Penal Parte Especial*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023.

RAMÓN RIBAS, E.: "Interpretación extensiva y analogía en el derecho penal", *Revista de Derecho Penal y Criminología*, núm. 12, 2014.

RAMÓN RIBAS, E.: "La protección penal de la inviolabilidad del domicilio: el delito de allanamiento de morada", *Revista jurídica de las Islas Baleares*, 2023.

RODRÍGUEZ RÍOS, S. F.: "Intento legal e intento empresarial de frenar la ocupación ilegal de viviendas", *Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje*, vol. 33, núm. 2, 280, 2021.

ROIG TORRES, M.: "Delito de ocupación pacífica de inmuebles (art. 245.2 CP). Las últimas proposiciones de ley de reforma", *Revista de Derecho Penal y Criminología*, núm. 25, 2021.

SIMÓN MORENO, H.: "Las políticas de vivienda en España: de la propiedad a la precarización", *Revista Iberoamericana de las Ciencias Sociales y Humanísticas*, vol. 14, núm. 27, 2025.

TORRES TÉLLEZ, J., MONTERO SOLER, A. y QUARESIMA, G.; "Viviendas vacías: Situación actual en España y políticas públicas para incentivar su ocupación", *GIGAPP Estudios Working Papers*, vol. 6, núm. 165, 2019.

