

LA PROMESA DE JUSTICIA EXPRÉS FRENTE A LA OKUPACIÓN*

Lucía del Saz Domínguez**

Investigadora postdoctoral
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Resumen: La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (en adelante, nos referiremos a ella como LO 1/2025), comentada en anteriores publicaciones¹, ha incorporado una serie de reformas estructurales y procesales destinadas a modernizar el sistema judicial español. Entre ellas, destaca su incidencia en la lucha contra la okupación ilegal de inmuebles, fenómeno que ha generado una creciente preocupación social.

En las páginas siguientes analizaremos las modificaciones introducidas en la materia por dicha ley, subrayando sus principales implicaciones prácticas. Prestaremos especial atención a las medidas dirigidas a agilizar los procedimientos de desalojo y a fortalecer la protección de los legítimos titulares de derechos reales sobre bienes inmuebles, con el fin de garantizar una respuesta más eficaz ante situaciones de ocupación no consentida. Asimismo, examinaremos su posible aplicación a los supuestos de inquilinización.

* Este trabajo es parte del Proyecto de Investigación "El reto de la sostenibilidad en la cadena de suministros y la defensa del consumidor final" (ref. SBPLY/23/180225/000242), cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional, en el marco del Programa Operativo de Castilla-La Mancha 2021-2027, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Carretero García y de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el Proyecto de Investigación "Modelos eficientes y sostenibles de acceso a la vivienda: propuestas desde el Derecho privado" (ref. 2025-GRIN-38595), dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0000-7781-5054>.

¹CARRASCO PERERA, Ángel: "Sumatorio de ridiculeces y perversidades del sistema de resolución negocial preprocesal civil de la Ley Orgánica 1/2025 (MASC)", *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, febrero 2025, disponible en:

https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Sumatorio_de_ridiculeces_y_perversidades_del_sistema_de_resolucion_negocial.pdf ; GONZÁLEZ CARRASCO, Carmen: "Golpe definitivo al alquiler vacacional en la Ley Orgánica 1/2025: "limitar" sí era "prohibir""", *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, febrero 2025, disponible en:

https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Golpe_definitivo_al_alquiler_vacacional_en_la_Ley_Org%C3%A1nica_1_2025.pdf

Palabras clave: Okupación, okupación ilegal, Ley 1/2025, vivienda, arrendamiento, desahucio.

Title: The promise of swift justice against illegal squatting.

Abstract: Organic Law 1/2025, of January 2, on measures to improve the efficiency of the Public Justice Service (hereinafter referred to as LO 1/2025), previously discussed in earlier publications, introduces a series of structural and procedural reforms aimed at modernizing the Spanish judicial system. Among its provisions, particular emphasis is placed on its impact in addressing the issue of illegal squatting, a phenomenon that has generated increasing social concern.

In the following pages, we will analyze the amendments introduced by this law in relation to this matter, highlighting their main practical implications. Special attention will be given to the measures designed to streamline eviction proceedings and to strengthen the protection of legitimate holders of real property rights, with the aim of ensuring a more effective response to situations of unlawful occupation. We will also examine its potential applicability to cases of “inquiokupación” (tenants who stop paying rent but refuse to vacate the property).

Keywords: Squatting, unlawful occupation, housing, rental agreement, eviction.

SUMARIO. 1. Estado de la cuestión: el fenómeno de la okupación en España. 2. Análisis de las vías jurídicas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025. 2.1. *Vía penal*. 2.2. *Vía civil*. 3. Enjuiciamiento de los delitos de okupación tras la ley 1/2025. 4. Conclusiones. 5. Bibliografía.

1. ESTADO DE LA CUESTIÓN: EL FENÓMENO DE LA OKUPACIÓN EN ESPAÑA

La okupación en España se define como el acceso y permanencia en un inmueble sin la autorización de su legítimo propietario o poseedor, careciendo de un título jurídico que justifique dicha situación.

Empleando las palabras de FERNÁNDEZ DE QUERO LUCAS-TORRES, “con el término “ocupación” actualmente nos referimos a la intrusión de una o varias personas en un inmueble, con la intención de permanecer en él, sin título que les faculte para ello, actuando en perjuicio y sin el consentimiento del propietario o legítimo poseedor”².

Como explica CUENA CASAS, “okupa es aquel que se instala en propiedad ajena (vivienda o local) sin el consentimiento del propietario o poseedor legítimo, frecuentemente adquirida con violencia”³. Por consiguiente, “cuando hablamos de “okupa” nos centramos

²FERNÁNDEZ DE QUERO LUCAS-TORRES, Ricardo: “Respuesta civil frente a la ocupación ilegal de viviendas”, *Revista del Gabinete Jurídico de Castilla-La Mancha*, Nº 39, 2024 [consultado online].

³CUENA CASAS, Matilde: “La ocupación ilegal de inmuebles: un necesario enfoque global”, *Cuadernos de derecho transnacional*, Nº 2, 2023, p. 298.

en el caso del poseedor ilegítimo que carece de título para poseer, dejando fuera los casos similares en que existió una relación jurídica previa (...)”⁴.

El fenómeno de la ocupación ilegal de inmuebles en España presenta una complejidad que trasciende las meras cifras. Coincidimos con la citada autora en que lo relevante no es “el número de casos, sino la posición jurídica en la que se encuentra el propietario que se ve afectado por este problema”⁵. Si bien, cabe destacar que, según datos del Ministerio del Interior, las denuncias interpuestas por ocupación ilegal crecieron “un 62,67% en cinco años”⁶.

Compartimos que “la ocupación de inmuebles constituye un fenómeno social que, desde su misma aparición, ha generado y genera preocupación social y una innegable sensación de inseguridad en la ciudadanía”⁷.

Como afirma BASTANTE GRANELL, “la ocupación ilegal de viviendas en España constituye un fenómeno innegable”⁸. En palabras del citado autor, “son abundantes los casos de ocupación de viviendas por terceros. Tal es así, que el día menos esperado podemos encontrarnos a un desconocido? o varios?, e incluso «conocido», dentro de nuestra vivienda”⁹.

De acuerdo con FERNÁNDEZ DE QUERO LUCAS-TORRES, este fenómeno “ha experimentado en los últimos años un auge muy importante en nuestro país, sobre todo a raíz de la crisis financiera de 2008 y del impacto económico derivado de la crisis sanitaria del Covid-19 y de las medidas adoptadas para su contención”¹⁰. Citando a CUENA CASAS, en los meses previos a enero de 2021 los medios de comunicación hicieron “eco de un incremento de casos de okupación ilegal de inmuebles, aumento que se evidencia en los datos”¹¹. En la misma línea, PÉREZ DAUDÍ concluye que el “fenómeno de la ocupación ilegal (...) en un primer momento tenía carácter residual, pero (...) con motivo de la crisis económica que hemos sufrido se ha incrementado”¹².

Como sostiene NAVARRO MASSIP, “el actual problema de la ocupación expresa esa impotencia y obedece a una Justicia “laxa”. La sensación, por parte de la ciudadanía, ante una falta de respuesta al problema de la ocupación, está generando problemas de

⁴CUENA CASAS, Matilde: “La deficiente tutela procesal civil de la posesión: una llamada a la “okupación” de inmuebles”, *El Notario del Siglo XXI*, Nº 95, 2021, p. 84.

⁵CUENA CASAS, Matilde: “La ocupación ilegal (...)”, *op. cit.*, p. 301.

⁶*Ibid.*

⁷DEPARTAMENTO DE DOCUMENTACIÓN DE IBERLEY: «Okupación ilegal de viviendas. Paso a paso», Editorial Colex S.L., A Coruña, 2024, p. 9.

⁸BASTANTE GRANELL, Víctor: “Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupa» y «ocupado»”, *Revista de Derecho Patrimonial*, Nº 47, 2018 [consultado en: soluciones.aranzadilale.es].

⁹*Ibid.*

¹⁰FERNÁNDEZ DE QUERO LUCAS-TORRES, Ricardo: *op. cit.*

¹¹CUENA CASAS, Matilde: “La deficiente tutela (...)”, *op. cit.*, p. 84.

¹²PÉREZ DAUDÍ, Vicente: “Especialidades procesales del desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente”, *Revista General de Derecho Procesal*, Nº 46, 2018, p. 2.

convivencia social”¹³. Sin duda, la “sensación de inmunidad -o impunidad- [de los okupas] ha favorecido la situación actual”¹⁴, y es que, verdaderamente, “la ocupación ilegal de inmuebles en España es una realidad actual con deficiente solución jurídica que afecta a un significativo número de propietarios”¹⁵. Lo que está pasando, como explica CUENA CASAS en su brillante artículo, es que “la normativa procesal act[úa](...) como “efecto llamada” a la okupación”¹⁶.

Con todo, algunos medios españoles tratan de negar el problema, argumentando “que la mayoría de los casos se dan en pisos que son de los bancos, como si estos no tuvieran un derecho de propiedad protegido”¹⁷. No podemos obviar que las “viviendas pertenecientes a entidades bancarias (...), aunque mayormente están vacías (con posesión mediata), pueden haber sido ¿o ser? objeto de compra por sujetos que tengan la intención de destinarla a vivienda habitual (posesión inmediata)”¹⁸, sobre cuya posesión, presente o futura, también subyace el denominado en sentido amplio derecho a una vivienda digna, no sólo equiparable al de los okupas, sino “más digno de protección por encontrarnos ante una posesión que es ¿o será? legítima y justa”¹⁹. Ídem en el caso de viviendas sociales de titularidad pública, que han de ser “objeto de cesión a personas o familias que también tienen necesidades habitacionales”²⁰ y cumplan los requisitos legales.

La realidad, citando a BELHADJ BEN GÓMEZ, es que se están “ocupando ilegalmente viviendas de alquiler social o propiedad de ancianos con pocos recursos o de personas físicas o jurídicas en general”²¹.

Como destaca la Audiencia Provincial de Barcelona en **SAP (Penal), Sec. 9ª, de 07/09/2020**²²:

“Resulta preciso declarar que la okupación no es un derecho y no puede ni deben tolerarse ni abrirse sonrojantes e hirientes espacios de impunidad que dificulten el acceso a una vivienda o local por parte de familias propietarias o tenedores de inmuebles, ya que la realidad sociológica de la ocupación ilegal no legitima a nadie, con la legislación vigente, a ocupar una vivienda o local ajeno (...).

Incumbe a la Administración Pública solucionar esa perentoria necesidad de vivienda de quienes se hallen en una situación de demostrada vulnerabilidad, de exclusión residencial, pero no debe ser el ciudadano o empresa tenedora de inmuebles quien

¹³NAVARRO MASSIP, Jorge: “La insoportable levedad de la ocupación”, *El Notario del Siglo XXI*, Nº 93, 2020, p. 14.

¹⁴*Ibid.*, p. 15.

¹⁵CASTILLO MARTÍNEZ, Carolina del Carmen: “Remedios civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles”, *El Notario del Siglo XXI*, Nº 119, 2025, p. 13.

¹⁶CUENA CASAS, Matilde: “La deficiente tutela (...)”, *op. cit.*, p. 84.

¹⁷CUENA CASAS, Matilde: “La ocupación ilegal de inmuebles: un necesario enfoque global”, *Cuadernos de derecho transnacional*, Nº 2, 2023, p. 298.

¹⁸BASTANTE GRANELL, Víctor: *op. cit.* [consultado en: soluciones.aranzadilaley.es].

¹⁹*Ibid.*

²⁰*Ibid.*

²¹BELHADJ BEN GÓMEZ, Celia: “Precario y ocupación ilegal de viviendas”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, Nº 1, 2019 [consultado en: soluciones.aranzadilaley.es].

²²ECLI: ES:APB:2020:9330.

debe suplir esas carencias o deficiencias con el sacrificio de su derecho a la propiedad” (FD 6º).

Según lo establecido en la Exposición de Motivos de 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, “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” (párr. sexto Preámbulo Ley 5/2018).

Además, dicha práctica vulnera el derecho a la propiedad privada, reconocido en el artículo 33 de nuestra Constitución, ubicado en la Sección 2ª del Capítulo Segundo del Título Primero, dedicada a los derechos y deberes de los ciudadanos.

En cambio, el mal denominado “derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada” (artículo 47 CE), no es un derecho subjetivo exigible, sino que meramente se trata de un principio rector de la política social y económica, dirigido exclusivamente a los poderes públicos [Capítulo Tercero del Título Primero de la Constitución].

Como enfatiza MAYORDOMO RODRIGO, “quien detenta el título posesorio, por muy crítica o penosa que sea la situación personal del que ocupa ilegalmente, no es el obligado a resolver ni a asumir las consecuencias de esta situación, sino que son los poderes públicos (...)”²³. A esto también se refiere CASTILLO MARTÍNEZ, subrayando que “el problema de la vivienda (...) no debe ser resuelto por el titular dominical ni a costa de la asolación del derecho del propietario, con independencia de que éste tenga una o más propiedades, sino que su solución incumbe a los poderes públicos”²⁴.

Compartimos la reflexión de MAYORDOMO RODRIGO sobre la paradoja que supone que el derecho a la inviolabilidad del domicilio pueda proteger a quien ha ocupado ilegalmente una vivienda “y que la Policía, al recibir la denuncia, no puede entrar y echar al ocupante ilegal por la fuerza, salvo en caso de delito flagrante”²⁵. Claramente, la regulación y el proceder actual no están justificados y suponen “una invitación encubierta a la okupación y a que se resuelva el problema social de vivienda sobre las espaldas de los propietarios privados”²⁶. Es urgente revisar el marco legal vigente, tomando como referencia las prácticas de otros países de nuestro entorno y establecer sanciones eficientes y disuasorias.

En el mismo sentido se pronuncia SAN CRISTÓBAL REALES, expresando que “tampoco se puede fundamentar la ocupación (...) en el estado de necesidad de quien la realiza, porque

²³MAYORDOMO RODRIGO, Virginia: “Desprotección del afectado en ocupaciones ilegales sin violencia ni intimidación: allanamiento de morada y usurpación de inmuebles”, *Revista General de Derecho Penal*, Nº 34, 2020, p. 5.

²⁴CASTILLO MARTÍNEZ, Carolina del Carmen: *op. cit.*, p. 16.

²⁵*Ibid.*, p.1.

²⁶CUENA CASAS, Matilde: “La deficiente tutela (...)”, *op. cit.*, p. 86.

la propiedad de los particulares no debe hacer frente a este problema social, quienes muchas veces también tienen una difícil situación (...)”²⁷.

2. ANÁLISIS DE LAS VÍAS JURÍDICAS EXISTENTES ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY ORGÁNICA 1/2025

Antes de la entrada en vigor de la LO 1/2025, el ordenamiento jurídico español ya disponía de un conjunto de herramientas legales, tanto en la vía penal como en la civil, para hacer frente a la ocupación ilegal de inmuebles.

2.1. Vía penal

En el ámbito penal, la ocupación de inmuebles en contra de la voluntad de su dueño, incluso cuando se realiza de manera no violenta, está tipificada en el Código Penal español.

Los delitos de usurpación, contemplados en el Capítulo V del Título XIII del Código Penal (Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal), constituyen una modalidad de delitos patrimoniales que tutelan específicamente los derechos reales sobre bienes inmuebles.

El Código Penal contempla dos figuras delictivas que pueden aplicarse a los casos de ocupación ilegal de viviendas: (i.) el llamado delito “de ocupación sin autorización” [usurpación de bienes inmuebles] y (ii.) el de “allanamiento de morada”.

i. Usurpación (artículo del 245 CP)

El artículo 245 del Código Penal castiga la usurpación de bienes inmuebles, estableciendo diferentes penas en función de la forma en que se produce la ocupación.

En su apartado primero, sanciona con pena de prisión de uno a dos años a quien, con violencia o intimidación, ocupe un inmueble ajeno o usurpe un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena.

El apartado segundo del artículo 245 castiga la ocupación, sin autorización, de un inmueble, vivienda o edificio ajeno que no constituya morada, así como la permanencia en los mismos en contra de la voluntad de su titular, con penas de multa de tres a seis meses. Es decir, dicho apartado regula la simple ocupación del inmueble sin autorización de su propietario, conocida como ocupación pacífica -sin mediar violencia o intimidación en las personas-. Además, el precepto equipara a la ocupación ilícita el supuesto en el que una persona accede legítimamente al inmueble pero posteriormente se mantiene en él de manera ilícita, configurándose como una modalidad alternativa del tipo penal. Como declara la **SAP Santa Cruz de Tenerife (Penal), Sec. 5ª, de 21/07/2021**²⁸, “se ha dicho en la STS 143/2011 de 2 de marzo (EDJ 2011/30603), que el delito de usurpación

²⁷SAN CRISTÓBAL REALES, Susana: “Las acciones civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles tras la Ley 5/2018, de 11 de junio”, *Revista General de Derecho Procesal*, Nº 46, 2018, p. 2.

²⁸ECLI:ES:APTF:2021:1898.

del artículo 245.2 del Código Penal (EDL 1995/16398) se refiere a la ocupación de inmuebles que no constituyan morada o mantenerse en ellos contra la voluntad de su titular" (FD 1º).

No obstante, esta vía presenta dificultades probatorias y procesales y "se solapa en parte con la protección por vía civil"²⁹

ii. Allanamiento de morada (artículo 202 del Código Penal)

En los casos en los que la ocupación afecta a una "morada", el delito aplicable es el allanamiento de morada, tipificado en el artículo 202 del Código Penal.

Si bien, el Código Penal no ofrece una definición de morada, que ha de configurarse de acuerdo con las aportaciones de la doctrina científica y de la jurisprudencia. Al respecto, ha de considerarse morada una vivienda habitada, entendida como la residencia del perjudicado. Sin embargo, debemos precisar que, aunque "toda casa habitada puede ser morada, no toda morada tiene que ser necesariamente casa habitada- ni puede identificarse con el concepto civil de domicilio (...). El concepto de morada es esencialmente fáctico"³⁰.

En dicho sentido, la **SAP Alicante (Penal), Sec. 2ª, de 11/07/2013**³¹, conociendo de un recurso de apelación donde se discutía la calificación del delito como allanamiento de morada, en lugar de delito de usurpación, puesto que la vivienda objeto de autos constituía el domicilio habitual de la víctima, pese a que, por motivos laborales, no residiese allí en esos momentos, destaca lo siguiente:

"La cuestión planteada en el recurso radica en determinar si la vivienda (...) tiene la consideración o no de morada (domicilio) (...) a los efectos del art . 202 del cpenal . Recordemos con la STS de 19 de junio de 2012 que según ha declarado el Tribunal Constitucional, resaltando el carácter de base material de la privacidad (STC. 22/84) (EDJ 1984/22), el domicilio es un "espacio apto para desarrollar vida privada" (STC. 94/99 de 21.5), un aspecto que "entraña una estrecha vinculación con su ámbito de intimidad", "el reducto último de su intimidad personal y familiar (SSTC. 22/84 (EDJ 1984/22), 60/91 (EDJ 1991/2844), 50/95 (EDJ 1995/454), 69/99 (EDJ 1999/6895), 283/2000) (EDJ 2000/40909). Y en STS. 1448/2005 de 18.11 (EDJ 2005/213929), se entiende como "domicilio " "cualquier lugar cerrado en el que pueda transcurrir la vida privada, individual o familiar, o lo que es lo mismo, que "sirva de habitación o morada a quien en él vive", estimándose que constituye domicilio o morada, cualquier lugar, cualquiera que sea su condición y característica, donde vive esa persona o una familia, sea propiamente domicilio o simplemente residencia, estable o transitoria (...).

Se resalta de esta forma la vinculación del concepto de domicilio con la protección de esferas de privacidad del individuo, lo que conduce a ampliar el concepto jurídico débil

²⁹SAN CRISTÓBAL REALES, Susana: *op. cit.*, p. 3.

³⁰MAYORDOMO RODRIGO, Virginia: *op. cit.*, p. 13.

³¹ECLI: ES:APA:2013:2901.

o administrativo de la morada para construir el de domicilio desde la óptica constitucional, como instrumento de protección de la privacidad.

Habiendo declarado el propietario en la audiencia que la vivienda (...) era su primera vivienda a la que volvía cuando podía y respecto de la cual se refirió como su casa y que su intención era seguir viviendo en ella resultando la circunstancia de que se encontraba ausente de ésta en el momento en que los menores entraron en ella, transitoria y accidentalmente, por motivos laborales ya que había conseguido un trabajo en Ibiza como interino, circunstancia laboral transitoria y accidental que no impide que pueda seguir considerándose su domicilio (morada), del que entraba y salía y al que acudía siempre que tenía ocasión y donde ejerce su ámbito de privacidad e intimidad lo que conlleva a la desestimación del recurso y a la confirmación de la resolución recurrida" (FD 2º).

Este precepto protege el derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio, reconocido en el artículo 18.2 de la Constitución Española, y sanciona a quien acceda o permanezca en una vivienda sin el consentimiento de su morador.

Las penas establecidas para este delito son las siguientes: pena de prisión de seis meses a dos años y, si la ocupación se realiza con violencia o intimidación, la pena se agrava - por el mayor desvalor del comportamiento del autor-, fijándose entre uno y cuatro años de prisión.

Este delito se distingue de la usurpación de bienes inmuebles (artículo 245 del Código Penal) en que el allanamiento de morada protege la inviolabilidad del domicilio, derecho personalísimo, mientras que la usurpación se centra en la ocupación de inmuebles que no constituyen morada, de modo que, como indica MORALES PRATS, "el problema relativo a la ocupación ilegal de viviendas deshabitadas de forma indubitada debe encontrar vías de respuesta penal de acuerdo con las previsiones del artículo 245 CP (delito de usurpación)"³².

2.2. Vía civil

En el ámbito civil, la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC) contempla diversas acciones destinadas a la recuperación de la posesión de inmuebles ocupados sin título legítimo.

Tras la modificación operada en el artículo 250 de la LEC 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, la tutela judicial de la posesión, que anteriormente "se llevaba a cabo mediante unos procedimientos sumarios llamados tradicionalmente

³²MORALES PRATS, Fermín: "Comentario a los arts. 202 y 203 CP: El allanamiento de morada", en Comentarios al Código Penal, Tomo II, Grandes Tratados Aranzadi [consultado *online*].

interdictos”³³, “se regula en la actualidad por los trámites del juicio verbal (art. 250.1.4.º, 5.º y 7.º LEC)”³⁴.

A ellos nos referimos al comentar la posibilidad de suspender durante el estado de alarma y sus prórrogas el procedimiento de desahucio y de los lanzamientos de los ocupantes ilegales de inmuebles, con motivo del Real Decreto-Ley 37/2020, destacando que podrían acudir a dicha medida “las personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional contra las que se hayan iniciado los procedimientos previstos en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con motivo del ejercicio de las acciones que en vía civil protegen frente a la ocupación ilegal de inmuebles (la acción de desahucio por precario -art. 250.1.2.º LEC-, la acción de retener o recobrar la posesión -art. 250.1.4.º LEC- y la acción para la protección de los derechos reales inscritos -art. 250.1.7.º LEC-)”³⁵.

Así, “el ordenamiento dispone una protección judicial sumaria a favor del poseedor”³⁶, pese a que el fundamento último de tales acciones de tutela sumaria de la posesión se encuentra “en el intento de proscribir la autodefensa, esto es, que el poseedor atacado trate de defender su posesión acudiendo a vías de hecho”³⁷. Siguiendo la línea de pensamiento de CUENA CASAS, “parece razonable que no podamos utilizar la violencia para defender nuestro legítimo derecho de propiedad, pero también lo es que el procedimiento para expulsar judicialmente al okupa sea rápido”³⁸.

Como lo hace notar PÉREZ DAUDÍ, “la necesidad de la reforma era evidente ya que antes de su aprobación el ordenamiento jurídico no regulaba ningún medio ágil y eficaz para que el poseedor fuera reintegrado en la posesión (...)”³⁹.

Entre ellas, conviene mencionar:

- i. Recuperación posesoria de inmuebles cedidos en virtud de contrato (artículo 250.1.1º LEC):** esta figura se aplica en aquellos supuestos en los que el ocupante ha accedido legítimamente al inmueble —por ejemplo, mediante un contrato de arrendamiento, comodato u otra relación jurídica válida—, pero posteriormente permanece en la posesión del bien una vez extinguido el derecho que le habilitaba para ello.

En estos casos, en que el origen de la ocupación es autorizado, el propietario tendrá que dilucidar su derecho ante los tribunales por vía de la acción por desahucio, ya

³³ZURILLA CARIÑANA, Mª Ángeles: “La defensa de los derechos”, en CARRASCO PERERA, Ángel (Dir.): *Derecho Civil. Introducción. Fuentes. Derecho de la Persona. Derecho subjetivo. Derecho de propiedad*, Tecnos, 2022, p. 369.

³⁴*Ibid.*

³⁵DEL SAZ DOMÍNGUEZ, Lucía: “¿El Real Decreto-ley 37/2020 impide los desahucios durante el estado de alarma?”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, Nº 37, 2021, p. 3.

³⁶SÁNCHEZ ARISTI, Rafael: “La posesión”, en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (Coord.): *Manual de Derecho Civil. Derechos reales*, Bercal, S.A., 2021, p. 89.

³⁷*Ibid.*

³⁸CUENA CASAS, Matilde: “La deficiente tutela (...)”, *op. cit.*, p. 85.

³⁹PÉREZ DAUDÍ, Vicente: *op. cit.*, p. 2.

sea por falta de pago o por expiración del término contractual para obtener la restitución de la posesión.

Debemos destacar que, en este proceso, la finalidad es doble, acumulándose “el ejercicio de la facultad del arrendador a resolver el contrato de arrendamiento por el incumplimiento de la obligación principal (...) [el pago de la renta], y (...) recuperar la plena posesión de la vivienda cedida en arrendamiento”⁴⁰.

- ii. Desahucio por precario (artículo 250.1.2º LEC):** este procedimiento, pensado para recuperar la posesión “cedida en precario”, permite al propietario recuperar la posesión de un inmueble cuando el ocupante no dispone de título legítimo que justifique su uso.

Como afirma FUENTES-LOJO RIUS, esta tipología de juicio verbal “es uno de los procesos más utilizados por personas que se han visto despojadas de la posesión de un bien contra su voluntad, o que han tolerado o cedido voluntariamente y a título gratuito su posesión, pero ante la negativa del ocupante a devolver[la] (...), se ven obligados a recurrir a este proceso judicial para conseguir la recuperación del mismo”⁴¹.

A efectos prácticos, los supuestos más habituales en los que se acude al desahucio por precario “son las cesiones de la posesión a parientes⁴² y los casos de utilización exclusiva de la finca por parte de un coheredero [sin haberse hecho la partición de la herencia]”⁴³, aunque el desahucio por precario también “ha sido bastante utilizado para la recuperación de la posesión de inmuebles ocupados ilegalmente”⁴⁴. Pese a que en el supuesto de okupación “no ha habido uso tolerado por el titular del derecho a poseer o propietario”⁴⁵, CUENA CASAS confirma que “no han faltado resoluciones judiciales que han permitido que se acuda a este procedimiento en el caso de los okupas”⁴⁶. También DEL CASTILLO MARTÍNEZ resalta que “se recurre de manera usual [a este procedimiento] en los supuestos de ocupación ilegal”⁴⁷ y, utilizando las palabras de ARNAU MOYA, “en la doctrina se ha dicho que se trata del procedimiento recuperatorio de la posesión que más se ha utilizado en los juicios contra “okupas””⁴⁸.

⁴⁰FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro: “Desahucios. Paso a Paso. Guía práctica sobre el proceso de desahucio en los diferentes supuestos”, *Editorial Colex S.L.*, 2024, p. 39.

⁴¹*Ibid.*, p. 17.

⁴²Por ejemplo, “en nuestro país con frecuencia los progenitores contribuyen a la solución de los problemas de alojamiento de sus hijos cediéndoles gratuitamente un inmueble de su propiedad para que residan en él” ARNAU MOYA, Federico: “Las cuestiones complejas en los desahucios por precario en las cesiones gratuitas de vivienda a familiares”, *Revista jurídica valenciana*, N.º 39, 2022, p. 73.

⁴³*Ibid.*, p. 20.

⁴⁴ARNAU MOYA, Federico: “Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados”, *Revista Boliviana de Derecho*, N.º 32, 2021, p. 324.

⁴⁵CUENA CASAS, Matilde: “La deficiente tutela (...)”, *op. cit.*, p. 85.

⁴⁶*Ibid.*

⁴⁷CASTILLO MARTÍNEZ, Carolina del Carmen: *op. cit.*, p. 15.

⁴⁸ARNAU MOYA, Federico: “Los procedimientos civiles (...)”, *op. cit.*, p. 322.

Los presupuestos de este tipo de proceso son: (i.) el título que ostenta el demandante, (ii.) la identificación del bien poseído en precario y (iii.) la insuficiencia o carencia de título del demandado, “y corresponde la carga de la prueba del título que ampare su posesión, a quien la alega frente al propietario que reclama la vivienda”⁴⁹.

Como diferencia frente a otros procesos, “es un juicio plenario [en contraposición a los juicios sumarios] y permite discutir las cuestiones complejas que afecten a la validez del título que oponga el demandado”⁵⁰, de modo que “no hay limitación de alegación y prueba y admite la discusión de cuestiones complejas que puedan surgir en el procedimiento”⁵¹, y “la sentencia que finaliza el desahucio por precario, tiene efecto de cosa juzgada, lo que pone fin al asunto con carácter definitivo”⁵².

iii. Tutela sumaria de la posesión (artículo 250.1.4º LEC): la acción de tutela sumaria posesoria, prevista en el artículo 250.1.4º de la LEC, se trata de una acción destinada a proteger la posesión frente a actos de perturbación o despojo. Esta acción puede ejercitarse dentro del plazo de un año desde que se produjo el acto de perturbación o despojo, conforme a lo dispuesto en el artículo 439.1 LEC, sobre el plazo de ejercicio de la acción.

Su objetivo es permitir al poseedor legítimo -con independencia de que ostente o no la titularidad dominical- reclamar la restitución del bien cuando ha sido privado de su posesión de manera ilegítima.

Esta acción, históricamente denominada interdicto de recobrar, “protege a quien ha sido despojado de la posesión y se trata de una acción sumaria que se centra en el hecho posesorio (...)”⁵³. El legislador no creó un nuevo proceso *ad hoc*, sino que reformó el tradicional interdicto de recobrar la posesión.

Desde una perspectiva normativa, “mediante esta vía, ultra sumaria⁵⁴ de protección, se trata de asegurar que la vivienda sea recuperada por su legítimo titular en un máximo de cinco días”⁵⁵. No obstante, esta concepción teórica rara vez encuentra reflejo en la práctica jurisdiccional, donde la efectividad del mecanismo se ve frecuentemente condicionada por dilaciones procesales, cargas probatorias y criterios interpretativos que desvirtúan completamente su carácter expedito.

⁴⁹MEDRANO ARANGUREN, Adelaida: “Desahucio por precario contra ignorados ocupantes («okupas»)", *CEFLegal: Revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos*, Nº 203, 2017, p. 183.

⁵⁰ARNAU MOYA, Federico: “Los procedimientos civiles (...)”, *op. cit.*, p. 324.

⁵¹CUENA CASAS, Matilde: “La deficiente tutela (...)”, *op. cit.*, p. 85.

⁵²*Ibid.*, p. 325.

⁵³CUENA CASAS, Matilde: *op. cit.*, p. 85.

⁵⁴En este tipo de procedimientos la oposición del demandado puede fundarse exclusivamente en: (i.) la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda; o (ii.) la falta de título por parte del actor.

⁵⁵SÁNCHEZ ARISTI, Rafael: *op. cit.*, p. 89.

Como novedad legislativa, se recoge de manera expresa la posibilidad de dirigir la demanda contra "ignorados ocupantes de la vivienda" (en virtud del artículo 441, apartado 1 bis, LEC, en relación con el artículo 437, apartado 3 bis, de la LEC).

No obstante, debemos señalar que, "dada la dificultad en la identificación de los ocupantes, así como la habitual mutabilidad a lo largo de los procesos de desahucio por precario, la jurisprudencia ya venía admitiendo la alusión a personas inconcretas"⁵⁶, lo cual "es común con el resto de acciones civiles para la protección de la posesión"⁵⁷, siendo reconocido "mediante una interpretación finalística y racional de las reglas de personación e intervención, y por la propia naturaleza de la acción que se ejercita"⁵⁸, pero ha de tenerse cautela⁵⁹.

Asimismo, se reconoce que la resolución judicial que ponga fin al procedimiento [y contemple la condena de entrega de la posesión] despliegue efectos frente a cualquier ocupante del inmueble, aunque éste no hubiera sido parte en el proceso declarativo. Esta previsión normativa se anticipa a una problemática habitual: la sucesión de distintos ocupantes en la vivienda.

Como indica la Audiencia Provincial de Barcelona al respecto, en **SAP Barcelona (Civil), Sec. 4ª, de 30/04/2019**⁶⁰, incidiendo en la "volatilidad" o cambio constante entre las personas que ocupan ilícitamente viviendas:

"Es del todo razonable y lícito sostener que cuando se demanda a un colectivo integrado por personas desconocidas que, por la propia composición de los grupos ocupantes sufren constantes modificaciones, no puede exigirse al demandante que dirija su acción contra todas las personas que hayan podido ocupar la vivienda en un momento determinado de modo que, resultando inviable la determinación de las personas o grupos que al tiempo de presentar la demanda integraban el colectivo de ocupantes de la vivienda objeto de la litis, únicamente cabría exigir a la actora la precisión de la demandada por la única información de que podría disponer en aquel momento" (FD 4º, in fine).

A mayor abundamiento, tal y como sostiene el Juzgado de Primera Instancia de Guadalajara n.º 1, en **SJPI Guadalajara n.º 1, de 03/12/2019**⁶¹:

"En cuanto a la legitimación pasiva en este tipo de procedimientos en que la demanda posesoria se dirige frente a desconocidos e ignorados ocupantes, no

⁵⁶VÉLEZ TORO, Antonio José: "El nuevo juicio verbal sumario para la recuperación inmediata de viviendas ocupadas ilegalmente", *Revista General de Derecho Procesal*, Nº 49, 2019, p. 9.

⁵⁷SAN CRISTÓBAL REALES, Susana: *op. cit.*, p. 20.

⁵⁸*Ibid.*, p. 34.

⁵⁹*Vid.* al respecto DEL SAZ DOMÍNGUEZ, Lucía: "Cuidado con el litisconsorcio pasivo necesario en el desahucio de okupas y precaristas, ¿en la vivienda habitan ignorados ocupantes o deudores hipotecarios fácilmente identificables?", *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, enero 2022, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Cuidado_con_el_litisconsorcio_pasivo_necesario_en_el_desahucio_de_okupas.pdf

⁶⁰ECLI:ES:APB:2018:12112.

⁶¹ECLI:ES:JPI:2019:509.

identificados, en la actualidad está expresamente admitida en el artículo 441.1 bis de la LEC y por ello no ofrece duda su admisibilidad.

Dicho precepto legal ha recibido sanción legitimadora a través de la STC 32/2019 de 28 de febrero (BOE 26-3-2019), dictada con motivo del recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra la Ley 5/2018 de junio" (FD 5º).

Por otra parte, como inconveniente, cabe destacar que no puede utilizarse en todos los casos de okupación, sino que según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 250.1.4º LEC, sólo podrán acudir a esta vía para solicitar la "inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella" [en los términos del citado precepto] las personas físicas -propietarias o poseedoras por otro justo título-; las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social, lo que significa que "si el legitimado activo no es una de estas personas o entidades no pueden utilizarse estas especialidades"⁶². En otras palabras, "solo puede ser utilizado por las personas físicas y algunas clases de personas jurídicas y además no se puede utilizar en las ocupaciones de inmuebles que no tengan la condición de vivienda"⁶³. Es decir, "se excluyen las personas jurídicas privadas, bancos, inmobiliarias"⁶⁴.

Como pone de relieve SAN CRISTÓBAL REALES a modo ilustrativo, "por ejemplo, si una empresa se dedica como fin social a la venta o alquiler de inmuebles y se produce la ocupación ilegal no podrían utilizar estas especialidades. Tampoco bancos, fondos de inversión, etc."⁶⁵.

Tal como señala FUENTES-LOJO RIUS, cuya postura suscribimos, resulta "indispensable que se extienda la legitimación activa a todas las personas jurídicas (y no exclusivamente a las entidades sociales y a la Administración Pública), que también padecen esta grave problemática, como es el caso de las sociedades familiares utilizadas para gestionar el patrimonio familiar"⁶⁶.

iv. Efectividad de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 250.1.7º LEC): este supuesto permite a los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad demandar la efectividad de dichos derechos frente a quienes los perturben o se opongan a su ejercicio, sin disponer de un título inscrito que legitime dicha oposición o la perturbación. De acuerdo con IBARRA SÁNCHEZ, esta herramienta actualmente "es el procedimiento (...) más utilizado por los bancos y entidades inmobiliarias cuando no consiguen el desalojo de los ocupantes a través del procedimiento penal por delito leve de usurpación (...) y,

⁶²SAN CRISTÓBAL REALES, Susana: *op. cit.*, p. 19.

⁶³ARNAU MOYA, Federico: "Los procedimientos civiles (...)", *op. cit.*, p. 319.

⁶⁴CUENA CASAS, Matilde: "La deficiente tutela (...)", *op. cit.*, p. 86.

⁶⁵SAN CRISTÓBAL REALES, Susana: *op. cit.*, p. 20.

⁶⁶FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro: "El nuevo interdicto de recobro de la posesión en caso de ocupación ilegal de vivienda", *Revista de Inmobiliario El Derecho*, Nº 65, 2018 [consultado en: online.elderecho.com].

una vez archivada o concluida la causa penal con sentencia absolutoria”⁶⁷. En este procedimiento, “el demandado tiene limitadas causas de oposición (art. 444 LEC)”⁶⁸.

Empero, estos procedimientos civiles, aunque efectivos, pueden dilatarse en el tiempo, especialmente si el ocupante se opone formalmente a la demanda o alega derechos inexistentes. En este orden de ideas se puede citar a CUENA CASAS, quien pone de relieve el problema común de que adolecen esta pluralidad de procesos: “la duración del procedimiento de la cual se aprovecha el okupa que, conociendo la ilegalidad de su tenencia, se mantiene en el uso de la vivienda hasta que el propietario o poseedor legítimo obtenga una resolución judicial favorable”⁶⁹. En definitiva, “durante ese tiempo vive gratis en el inmueble”⁷⁰.

Mientras tanto, el propietario no sólo se ve privado del uso y disfrute de su bien, sino que, además, debe asumir los costes asociados al mantenimiento del inmueble -como los suministros básicos-, así como los gastos derivados de la postulación procesal obligatoria -honorarios de abogado y procurador-, conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la LEC. A ello se suma el desgaste emocional inherente a este tipo de litigios, que agrava aún más la situación de indefensión del afectado.

Como manifiesta el legislador en el preámbulo de la Ley 5/2018, “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 (...)” (párr. tercero).

Además, debemos apuntar que la recuperación de la posesión por esta vía no se reduce exclusivamente a los mecanismos previstos en la LEC, sino que “también queda la posibilidad de acudir a un procedimiento declarativo ordinario en el que ejercer la acción reivindicatoria ex art. 348 CC que apenas se suele utilizar en los casos de ocupación por tratarse de un procedimiento demasiado lento”⁷¹.

De acuerdo con lo expresado por SAN CRISTÓBAL REYES, “del abanico de acciones que la ley ofrece, corresponde al titular del derecho, siempre que concurren los presupuestos subjetivos y objetivos legales exigidos para cada una de ellas, escoger la acción que considere oportuno ejercitar”⁷².

⁶⁷IBARRA SÁNCHEZ, Juan Luis: “La reforma procesal de la Ley 5/2018, de 11 de junio: la nueva tutela sumaria de la posesión de viviendas del artículo 250.1.4º LEC y el desalojo cautelar inmediato de los ocupantes”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, Nº 10, 2018 [consultado en: soluciones.aranzadilaley.es].

⁶⁸CUENA CASAS, Matilde: “La deficiente tutela (...)”, *op. cit.*, p. 85.

⁶⁹*Ibid.*, pp. 85-86.

⁷⁰*Ibid.*, p. 86.

⁷¹ARNAU MOYA, Federico: “Los procedimientos civiles (...)”, *op. cit.*, p. 319.

⁷²SAN CRISTÓBAL REALES, Susana: *op. cit.*, p. 6.

Por último, como señala NAVARRO MASSIP, “la realidad es que existe otra vía, más ágil y más desoladora, “la del particular”: o bien contratar a una empresa de “desocupación”⁷³, o bien pagar de su bolsillo a los ocupantes para que se marchen de la vivienda”⁷⁴.

3. ENJUICIAMIENTO DE LOS DELITOS DE OKUPACIÓN TRAS LA LEY 1/2025

La Ley Orgánica 1/2025, en vigor desde el 3 de abril de 2025, ha introducido una reforma significativa en el tratamiento procesal de los delitos relacionados con la ocupación ilegal de bienes inmuebles. Aunque coloquialmente se la ha denominado “ley antiokupas”, dicha denominación no refleja con precisión el alcance de la norma, ya que tal modificación forma parte de un conjunto más amplio de medidas orientadas a mejorar la eficiencia del servicio público de justicia, según reza su título.

Una de las principales novedades de esta reforma es la inclusión de los delitos de allanamiento de morada (artículo 202 del Código Penal) y de usurpación (artículo 245 del mismo texto legal) en el ámbito de aplicación del procedimiento de enjuiciamiento rápido de determinados delitos.

Para ello, se ha modificado el artículo 795.1.2.^a de la Ley de Enjuiciamiento Criminal (Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal, en adelante, LECrim), añadiendo las letras i) y j), que incorporan expresamente estos tipos penales al elenco de delitos susceptibles de ser tramitados por esta vía procesal. En palabras de MUÑOZ CUESTA, de esta forma se amplía “el catálogo de infracciones criminales que por su sencillez encajan perfectamente en este procedimiento”⁷⁵.

Hasta la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, tales delitos quedaban excluidos del procedimiento de juicio rápido, lo que implicaba su tramitación ordinaria, con los consiguientes retrasos y dilaciones procesales. Tras su inclusión en el procedimiento de juicio rápido, su instrucción podrá practicarse “durante el servicio de guardia (de ser materialmente posible), siendo así que el Juzgado de Instrucción podrá concluir de forma especialmente acelerada la fase de investigación”⁷⁶.

Sin embargo, en el caso del delito de usurpación (recogido en el artículo 245 CP), el legislador no ha reparado en la distinción entre las dos modalidades previstas: (i.) la usurpación con violencia o intimidación (apartado 1), castigada con pena de prisión de uno a dos años, y (ii.) la usurpación “pacífica” -sin violencia ni intimidación- (apartado 2), considerada delito leve y sancionada con multa.

⁷³Las cuales son legales siempre que no se emplee la violencia o se recurra a amenazas o a la intimidación.

⁷⁴NAVARRO MASSIP, Jorge: *op. cit.*, p. 15.

⁷⁵MUÑOZ CUESTA, Javier: “Enjuiciamiento rápido de los delitos de allanamiento de morada y usurpación según LO 1/2025”, *Revista de Derecho vLex*, N.º 251, 2025 [consultado en: app.vlex.com].

⁷⁶GARCÍA VIDALES, Claudio: “El allanamiento de morada: de embrollos y rapidez a raíz de la LO 1/2025”, *Blog Sepín*, marzo 2025, disponible en: <https://blog.sepin.es/allanamiento-morada-lo-1/2025> [última consulta: 15/06/2025].

Dicha diferenciación, que conlleva la calificación del primer supuesto como delito menos grave (al tener asociada una pena menos grave), mientras que la ocupación sin violencia o intimidación sobre las personas es considerada como delito leve (en virtud del artículo 13, apartado 3, del Código Penal), implica que solamente la usurpación violenta puede tramitarse por el procedimiento de juicio rápido, de forma que *“la usurpación violenta o con intimidación sí se podrá enjuiciar por el procedimiento para el enjuiciamiento rápido de determinados delitos cuando concurran los requisitos para ello y la usurpación no violenta sin autorización de un inmueble que no constituya morada será seguida por el procedimiento de delitos leves”*⁷⁷. En opinión del citado autor, habría sido más coherente limitar la inclusión en el “procedimiento para el enjuiciamiento rápido de determinados delitos exclusivamente el art. 245.1 CP, haciendo mención expresa a ese apartado”⁷⁸.

Una consecuencia directa de mantener la ocupación pacífica como delito leve, al no haberse elevado su pena, es la imposibilidad de tramitar como delito rápido los supuestos de “inquiokupación”. Este fenómeno, cuya denominación resulta de la fusión de los términos “inquilino” y “okupación”, se refiere a aquellos casos en los que un poseedor que, inicialmente contaba con un justo título (contrato de arrendamiento), continúa en el inmueble una vez concluido el plazo o incurre en impagos reiterados, sin abandonar la vivienda o el local; es decir, el arrendatario deviene okupa si “se niega a abandonar el inmueble cuando expira su contrato o (...) deja de pagar la renta”⁷⁹. Se trata, en esencia, de un inquilino moroso que prolonga indebidamente su estancia en la vivienda. En tales situaciones, el arrendatario pasa a convertirse en ocupante ilegítimo, pero su conducta no alcanza el umbral penal necesario para ser tramitada por la vía de enjuiciamiento rápido, al no concurrir violencia ni intimidación. Además, tampoco puede entenderse que exista allanamiento de morada, por cuanto él es el anterior morador legítimo del inmueble.

Otra crítica a la mentada reforma es que no se ha modificado la Ley del Tribunal del Jurado, que en su artículo 1 le atribuye la competencia sobre los delitos de allanamiento de morada (artículo 202 CP), de modo que “al menos en lo relativo al allanamiento de morada se trata de una reforma vacía de contenido si no se acompaña de una reforma de la Ley Orgánica del Tribunal del Jurado”⁸⁰.

En definitiva, como manifiesta GARCÍA VIDALES, “la rapidez referida ha resultado en una reforma legislativa deficiente e incompleta que viene a ofrecer más interrogantes que certezas”⁸¹, de modo que solamente “en teoría, la nueva normativa permitirá que los delitos de allanamiento de morada y usurpación de vivienda se tramiten bajo el procedimiento de juicios rápidos”⁸².

⁷⁷*Ibid.*

⁷⁸*Ibid.*

⁷⁹CUENA CASAS, Matilde: “La ocupación ilegal de inmuebles: un necesario enfoque global”, *Cuadernos de derecho transnacional*, Nº 2, 2023, p. 298.

⁸⁰REMÓN PEÑALVER, Enrique; PAJA GALLASTEGUI, Esteban: “Análisis desde la perspectiva penal de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia”, *ElDerecho.com*, enero 2025 [consultado en: online.elderecho.com].

⁸¹GARCÍA VIDALES, Claudio: *op. cit.* [consultado online].

⁸²GARCÍA MARTÍNEZ, Eduardo: “Qué cambia con la entrada en vigor de la ley antiokupas y por qué no afecta a los inquiokupas”, *Idealista*, abril 2025, disponible en: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/04/09/839371-que-cambia-con-la-entrada-en-vigor-de-la-ley-antiokupas-y-por-que-no-afecta-a->

Por otra parte, no podemos ignorar el principio de intervención mínima que informa el Derecho Penal, conforme al cual éste sólo debe actuar como *última ratio*. En este contexto, resulta evidente que los propietarios o poseedores afectados por una ocupación ilícita no buscan prioritariamente la imposición de una sanción penal -multa en aplicación del *ius puniendi* estatal que ni tan siquiera revierte en su beneficio-, sino que lo que anhelan es la inmediata y efectiva restitución del inmueble. Coincidimos con FUENTES-LOJO RIUS en que "el problema no radica en la inexistencia de herramientas jurídicas en nuestro sistema para combatir estas conductas delictivas, sino en su grado de eficacia en la práctica"⁸³.

Para lograr este objetivo, se revela imprescindible una aplicación ágil y contundente de las medidas previstas en la vía civil, que a menudo se ven ralentizadas por trabas procesales, interpretaciones laxas y estrategias dilatorias por parte de quienes ocupan ilícitamente un inmueble (como la presentación de contratos de alquiler simulados y recursos masivos, que, aunque finalmente sean desestimados, consumen un tiempo valioso). En el caso del procedimiento de tutela sumaria de la posesión (artículo 250.1.4º LEC), si en el plazo de cinco días desde la notificación de la demanda el ocupante no aporta un justo título que ampare su situación posesoria, el órgano judicial debe ordenar inmediatamente el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante (siempre que ostente un título para poseer), de conformidad con lo contemplado en el artículo 441 LEC.

Simultáneamente, resulta necesario valorar un incremento proporcionado de las penas asociadas a estos delitos, con el fin de reforzar su efecto disuasorio, desincentivando futuras ocupaciones ilegales, y proteger de forma más eficaz el derecho constitucional a la propiedad privada, ya que son insuficientes.

4. CONCLUSIONES

- i. Desde una perspectiva teórica, la reforma introducida por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, se presenta como una medida con fundamentos sólidos para ser considerada eficaz. El principal beneficio prometido es una drástica reducción de los plazos para el desalojo de ocupantes que hayan cometido un delito de allanamiento o usurpación, pasando de procedimientos que podían prolongarse durante meses, o incluso años, a resoluciones judiciales en cuestión de semanas.
- ii. Su finalidad es loable, al pretender agilizar y proteger a los propietarios frente a la ocupación ilegal de inmuebles. Sin embargo, a pesar de las promesas teóricas y expectativas generadas, ha quedado demostrado que existen diversos obstáculos prácticos que pueden neutralizar sus beneficios.

[los?utm_medium=email&utm_campaign=news_weekly&utm_campaigntype=retention&utm_creation=news_weekly_20250411&utm_date_send=2025-04-1107:51:47&utm_link=m10TitularNode839371&utm_project=visitGeneration&utm_recipient_id=72426121024&utm_recipient_list=3&utm_source=newsletters](https://doi.org/10.18239/RCDC_2025.56.3758) [última consulta: 15/06/2025].

⁸³FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro: "El nuevo interdicto (...)", *op. cit.*

- iii. Aunque “la nueva normativa promete el desalojo de ocupantes ilegales en 15 días, (...) hay dudas sobre si en la práctica será tan ágil”⁸⁴, debido a sus deficiencias. Quizás, la falta de coherencia interna de la LO 1/2025 se debe a haber utilizado una ley ómnibus, que amalgama la reforma estructural de la justicia con medidas antiokupas; la derogación de las “Golden Visa” y modificaciones de leyes tan dispares como la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- iv. A nuestro juicio, la reforma parece una medida populista, en tanto que ofrece una solución aparentemente simple y contundente (“desalojos en 15 días”) a un problema social complejo y altamente mediático. Sin embargo, su aplicación real será sumamente limitada y su impacto práctico se verá previsiblemente mermado por la sobrecarga estructural de los órganos jurisdiccionales y la falta de medios. Al respecto, “no podemos olvidar que la insuficiencia manifiesta de medios materiales y personales de la Administración de Justicia española que tantos años llevamos reclamando (...) es el principal factor de la lentitud de la justicia”⁸⁵, por lo que auguramos que la justicia continuará sin poder otorgar una respuesta ágil, eficaz y satisfactoria en estos casos.
- v. Por otra parte, como hemos destacado, las nuevas medidas no se aplican a los supuestos de inquilokupación (supuestos en que los inquilinos, tras haber pactado un contrato de arrendamiento, incumplen el pago de la renta y se niegan a abandonar la propiedad), puesto que inicialmente tenían un justo título por el que accedieron al inmueble.
- vi. Los propietarios perjudicados conservan la posibilidad de recurrir a las anteriores vías, pues la reforma que hemos analizado en estas páginas no elimina la vía civil, sino que “el proceso civil de desahucio por impago, precario u ocupación se mantiene (...). La diferencia es que ahora existe también una vía penal más ágil [al menos sobre el papel] para casos de ocupación ilegal sin título”⁸⁶.
- vii. Como principales dificultades prácticas detectadas en la aplicación de estas vías, cabe destacar la lentitud de los procedimientos judiciales, los trámites burocráticos y notificaciones, así como la necesidad de valorar la situación de vulnerabilidad de los ocupantes, especialmente tras las reformas introducidas por la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda (centradas en la protección de los ocupantes y en la imposición de obligaciones adicionales a los propietarios), añadiendo complejidad y retrasando aún más los procesos.
- viii. Finalmente, persiste “el riesgo de que el juez instructor considere que la conducta denunciada no debe enjuiciarse por la vía penal (...), argumentando que existen cauces suficientes y adecuados en la vía civil para que los interesados puedan exigir

⁸⁴*Ibid.*

⁸⁵FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro: “El nuevo interdicto (...)”, *op. cit.*

⁸⁶REDACCIÓN DIARIO JURÍDICO: “Reforma penal del desahucio: juicio rápido desde abril 2025”, *Diario Jurídico*, abril 2025, disponible en: <https://www.diariojuridico.com/reforma-penal-del-desahucio-juicio-rapido-desde-abril-2025/> [última consulta: 15/06/2025].

la restitución del inmueble ocupado ilegalmente”⁸⁷, por el citado principio de intervención mínima del Derecho Penal y de última ratio.

5. BIBLIOGRAFÍA

ARNAU MOYA, Federico:

- “Las cuestiones complejas en los desahucios por precario en las cesiones gratuitas de vivienda a familiares”, *Revista jurídica valenciana*, N.º 39, 2022, ISSN-e: 1139-5885, pp. 71 a 102.
- “Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados”, *Revista Boliviana de Derecho*, N.º 32, 2021, ISSN-e: 2070-8157, pp. 314 a 365.

BASTANTE GRANELL, Víctor: “Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupa» y «ocupado»”, *Revista de Derecho Patrimonial*, N.º 47, 2018 [consultado en: soluciones.aranzadilaley.es].

BELHADJ BEN GÓMEZ, Celia: “Precario y ocupación ilegal de viviendas”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, N.º 1, 2019, ISSN: 1889-4380 [consultado en: soluciones.aranzadilaley.es].

CARRASCO PERERA, Ángel: “Sumatorio de ridiculeces y perversidades del sistema de resolución negocial preprocesal civil de la Ley Orgánica 1/2025 (MASC)”, *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, febrero 2025, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Sumatorio_de_ridiculeces_y_perversidades_del_sistema_de_resolucion_negocial.pdf

CASTILLO MARTÍNEZ, Carolina del Carmen: “Remedios civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 119, 2025, ISSN: 1885-009X, pp. 12 a 16.

CUENA CASAS, Matilde:

- “La deficiente tutela procesal civil de la posesión: una llamada a la “okupación” de inmuebles”, *El Notario del Siglo XXI*, N.º 95, 2021, ISSN: 1885-009X, pp. 84 a 89.
- “La ocupación ilegal de inmuebles: un necesario enfoque global”, *Cuadernos de derecho transnacional*, N.º 2, 2023, ISSN-e: 1989-4570, pp. 293 a 336.

DEL SAZ DOMÍNGUEZ, Lucía:

- “¿El Real Decreto-ley 37/2020 impide los desahucios durante el estado de alarma?”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, N.º 37, 2021, ISSN-e: 2254-2582, pp. 1 a 11.
- “Cuidado con el litisconsorcio pasivo necesario en el desahucio de okupas y precaristas, ¿en la vivienda habitan ignorados ocupantes o deudores hipotecarios fácilmente identificables?”, *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, enero 2022, disponible en:

⁸⁷FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro: “El nuevo interdicto (...)”, *op. cit.*

https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Cuidado_con_el_litisconsorcio_paso_necesario_en_el_desahucio_de_okupas.pdf

DEPARTAMENTO DE DOCUMENTACIÓN DE IBERLEY: «Okupación ilegal de viviendas. Paso a paso», Editorial Colex S.L., A Coruña, 2024, ISBN: 9788411946452.

FERNÁNDEZ DE QUERO LUCAS-TORRES, Ricardo: "Respuesta civil frente a la ocupación ilegal de viviendas", *Revista del Gabinete Jurídico de Castilla-La Mancha*, N.º 39, 2024, ISSN-e: 2386-8104, pp. 383 a 474.

FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro:

- "Desahucios. Paso a Paso. Guía práctica sobre el proceso de desahucio en los diferentes supuestos", *Editorial Colex S.L.*, 2024, ISBN: 9788411944533.
- "El nuevo interdicto de recobro de la posesión en caso de ocupación ilegal de vivienda", *Revista de Inmobiliario El Derecho*, N.º 65, 2018 [consultado en: online.elderecho.com].

GARCÍA VIDALES, Claudio: "El allanamiento de morada: de embrollos y rapideces a raíz de la LO 1/2025", *Blog Sepín*, marzo 2025, disponible en: <https://blog.sepin.es/allanamiento-morada-lo-1/2025> [última consulta: 15/06/2025].

GARCÍA MARTÍNEZ, Eduardo: "Qué cambia con la entrada en vigor de la ley antiokupas y por qué no afecta a los inquilokupas", *Idealista*, abril 2025, disponible en: https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/04/09/839371-que-cambia-con-la-entrada-en-vigor-de-la-ley-antiokupas-y-por-que-no-afecta-a-los?utm_medium=email&utm_campaign=news_weekly&utm_campaigntype=retention&utm_creation=news_weekly_20250411&utm_date_send=2025-04-1107:51:47&utm_link=m10TitularNode839371&utm_project=visitGeneration&utm_recipient_id=72426121024&utm_recipient_list=3&utm_source=newsletters [última consulta: 15/06/2025].

GONZÁLEZ CARRASCO, Carmen: "Golpe definitivo al alquiler vacacional en la Ley Orgánica 1/2025: "limitar" sí era "prohibir"", *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, febrero 2025, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Golpe_definitivo_al_alquiler_vacacional_en_la_Ley_Org%C3%A1nica_1_2025.pdf

IBARRA SÁNCHEZ, Juan Luis: "La reforma procesal de la Ley 5/2018, de 11 de junio: la nueva tutela sumaria de la posesión de viviendas del artículo 250.1.4º LEC y el desalojo cautelar inmediato de los ocupantes", *Revista Aranzadi Doctrinal*, N.º 10, 2018, ISSN: 1889-4380 [consultado en: soluciones.aranzadilaley.es].

MAYORDOMO RODRIGO, Virginia: "Desprotección del afectado en ocupaciones ilegales sin violencia ni intimidación: allanamiento de morada y usurpación de inmuebles", *Revista General de Derecho Penal*, N.º 34, 2020, ISSN: 1698-1189, pp. 1 a 47.

MEDRANO ARANGUREN, Adelaida: "Desahucio por precario contra ignorados ocupantes («okupas»)", *CEFLegal: Revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos*, N.º 203, 2017, ISSN: 2697-1631, pp. 179 a 184.

MORALES PRATS, Fermín: "Comentario a los arts. 202 y 203 CP: El allanamiento de morada", en *Comentarios al Código Penal*, Tomo II, Grandes Tratados Aranzadi, ISBN: 978-84-8355-877-5.

MUÑOZ CUESTA, Javier: "Enjuiciamiento rápido de los delitos de allanamiento de morada y usurpación según LO 1/2025", *Revista de Derecho vLex*, N.º 251, 2025 [consultado en: app.vlex.com].

NAVARRO MASSIP, Jorge: "La insoportable levedad de la ocupación", *El Notario del Siglo XXI*, N.º 93, 2020, ISSN: 1885-009X, pp. 14 a 17.

PÉREZ DAUDÍ, Vicente: "Especialidades procesales del desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente", *Revista General de Derecho Procesal*, N.º 46, 2018, ISSN-e: 1696-9642, pp. 1 a 27.

REDACCIÓN DIARIO JURÍDICO: "Reforma penal del desahucio: juicio rápido desde abril 2025", *Diario Jurídico*, abril 2025, disponible en: <https://www.diariojuridico.com/reforma-penal-del-desahucio-juicio-rapido-desde-abril-2025/> [última consulta: 15/06/2025].

REMÓN PEÑALVER, Enrique; PAJA GALLASTEGUI, Esteban: "Análisis desde la perspectiva penal de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia", *ElDerecho.com*, enero 2025 [consultado en: online.elderecho.com].

SÁNCHEZ ARISTI, Rafael: "La posesión", en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (Coord.): "Manual de Derecho Civil. Derechos reales", Bercal, S.A., 2021, ISBN: 978-84-89118-36-2, pp. 85 a 109.

SAN CRISTÓBAL REALES, Susana: "Las acciones civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles tras la Ley 5/2018, de 11 de junio", *Revista General de Derecho Procesal*, N.º 46, 2018, ISSN-e: 1696-9642, pp. 1 a 47.

VÉLEZ TORO, Antonio José: "El nuevo juicio verbal sumario para la recuperación inmediata de viviendas ocupadas ilegalmente", *Revista General de Derecho Procesal*, N.º 49, 2019, ISSN-e: 1696-9642, pp. 1 a 28.

ZURILLA CARIÑANA, M^a Ángeles: "La defensa de los derechos", en CARRASCO PERERA, Ángel (Dir.): "Derecho Civil. Introducción. Fuentes. Derecho de la Persona. Derecho subjetivo. Derecho de propiedad", Tecnos, 2022, ISBN: 978-84-309-8522-7, pp. 360 a 373.