



TRABAJO FIN DE GRADO

POSIBLES SOLUCIONES A LA OCUPACIÓN ILEGAL DE BIENES INMUEBLES

LA PROTECCIÓN POSESORIA DEL ARTÍCULO
250.1.4º DE LA LEC



AUTORA

VIOLETA GARCÍA GASCÓN

DIRECTORA

SOFÍA DE SALAS

Facultad de Derecho de la Universidad de Zaragoza

2022

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA	4
I. LA OCUPACIÓN ILEGAL DE BIENES INMUEBLES	5
1. DEFINICIÓN.....	5
2. SITUACIONES QUE PROVOCAN LA OCUPACIÓN ILEGAL	5
2.1 La ocupación por motivos de necesidad	6
2.2 La ocupación por motivos ideológicos, u okupación	7
II. DIFERENCIA ENTRE ALLANAMIENTO DE MORADA, USURPACIÓN ILEGAL Y PRECARIO	9
1. EL ALLANAMIENTO DE MORADA	10
2. DELITO DE USURPACIÓN DE BIENES INMUEBLES	11
2.1 El bien jurídico protegido.....	11
2.2 Tipos de usurpación	11
2.3 Elementos necesarios para la existencia de una usurpación	13
2.4 El daño moral	14
3. RELACIÓN CON EL PRECARIO	14
3.1 Concepto de precario.....	14
3.2 Formas de realización.....	15
3.3 Definición jurisprudencial.....	16
4. EL DESAHUCIO POR PRECARIO	16
III. ACCIONES CIVILES QUE OSTENTA EL PROPIETARIO PARA RECUPERAR EL INMUEBLE.....	18
1. LAS MEDIDAS CAUTELARES	19
2. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y LA ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO.....	22
2.1 La acción reivindicatoria del artículo 348 del Código Civil	22
2.2 La acción declarativa de dominio.....	22
3. LA ACCIÓN POSESORIA DEL ARTÍCULO 250.1.4º DE LA LEC.....	23
3.1 La legitimación activa	25
3.2 El artículo 437 LEC: legitimación pasiva	25
3.3 El artículo 441 LEC: la notificación	26
3.4 El artículo 441 bis LEC: el requerimiento	27
3.5 El artículo 444 LEC.....	27
3.6 La problemática del artículo 439 LEC	28

4. LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS FRENTE A LA OCUPACIÓN ILEGAL	29
5. LA LEY HIPOTECARIA Y EL JUICIO VERBAL PARA LA EFECTIVIDAD DE LOS DERECHOS REALES INSCRITOS	31
5.1 Procedimiento a seguir	32
5.2 Ventajas e inconvenientes de esta vía	33
6. EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO	33
VII. LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y LA OCUPACIÓN ILEGAL	34
VIII. ENCUESTA REALIZADA SOBRE LAS DUDAS FRECUENTES DE LA SOCIEDAD RESPECTO A LA OCUPACIÓN	34
1. FORMULACIÓN DE LA ENCUESTA.....	34
2. LA RECUPERACIÓN DEL INMUEBLE POR LA VÍA DE HECHO.....	35
3. LA EXISTENCIA DE MENORES EN EL INMUEBLE	36
4. LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LOS GASTOS COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO	37
5. EXISTENCIA DE ARMAS EN EL INMUEBLE OCUPADO	38
CONCLUSIONES	39
JURISPRUDENCIA.....	40
BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS DOCUMENTALES	41

ABREVIATURAS UTILIZADAS

Y ss.	Y siguientes
CP	Código penal
CC	Código civil
LH	Ley Hipotecaria
Art./s.	Artículo/artículos
CE	Constitución Española
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LECrim	Ley de Enjuiciamiento Criminal
LPH	Ley de Propiedad Horizontal
Núm.	Número
Pág./s	Página/páginas
RAE	Real Academia Española
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial

INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA

El presente trabajo tiene como propósito dar una explicación al fenómeno social de la ocupación ilegal de bienes inmuebles. Dado que es un tema de gran complejidad, se abordan cuestiones de derecho penal, civil y procesal, exponiendo lo que regula cada materia; haciendo hincapié en el ámbito civil y los procedimientos que nos ofrece para abordar este tipo de situaciones.

La razón de la elección del tema tiene 2 motivos principales. El primero es el incremento de la preocupación de la sociedad por el aumento de casos de viviendas ocupadas. Este creciente problema ya es una realidad, tal y como se establece en el Decreto de la Fiscalía de Valencia de 20 de agosto de 2020 «La realidad social evidencia que la ocupación de bienes inmuebles constituye un fenómeno que, desde su misma aparición, ha generado y genera preocupación social y una innegable sensación de inseguridad en la ciudadanía. A los perjuicios que estas acciones ocasionan a los titulares de los inmuebles ocupados, se unen los problemas de convivencia a que pueden dar lugar en el entorno social en el que las mismas se producen». Es por ello por lo que me gustaría arrojar luz a este problema, exponiendo qué problemática existe, qué derechos tienen tanto ocupantes como propietarios y qué pasos deben seguirse cuando alguien se encuentra en esa situación.

La segunda razón es mi interés por escoger un tema de una complejidad significativa, lo que me permite realizar una labor de investigación y aprendizaje mayor, además de formar mi propia opinión fundada, acerca de un tema tan controvertido como es la ocupación.

Finalmente, la metodología seguida para la realización del presente trabajo de fin de grado es la búsqueda de información en sentencias, legislación, doctrina y seminarios. Además, cabe mencionar la realización de una encuesta sobre las dudas más frecuentes que surgen en la ciudadanía respecto a esta problemática. Para la elaboración he contemplado principalmente los siguientes ámbitos: La definición exacta de este problema, qué tipos de ocupación existe, si es materia del ámbito penal, civil o procesal, o si, en cambio, deben combinarse; las soluciones que nos da nuestro ordenamiento jurídico español ante tal situación, centrándome en la parte del sujeto pasivo (el propietario del bien inmueble).

I. LA OCUPACIÓN ILEGAL DE BIENES INMUEBLES

1. DEFINICIÓN

La ocupación ilegal de viviendas supone el despojo o privación del disfrute del derecho del legítimo titular por parte del ocupante. Según la exposición de motivos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en adelante, LEC «La ocupación ilegal es una ocupación no consentida ni tolerada, no es título de acceso a la posesión de una vivienda ni encuentra amparo constitucional a disfrutar de una vivienda digna»¹. Ante esta conducta se requiere la adopción de medidas destinadas a la restitución de dicha posesión.

Al hablar de un ámbito tan complejo, debemos tener en cuenta regulaciones tanto penales, como civiles y procesales, y dependiendo de las acciones del ocupante, se aplicarán unas u otras. Dichas acciones pueden ser violentas o no, y es importante conocer su motivación, ya que el tipo de ocupación también dependerá de los motivos que han llevado al sujeto activo a realizar tal conducta.

2. SITUACIONES QUE PROVOCAN LA OCUPACIÓN ILEGAL

Hoy en día es muy conocido el problema de la ocupación, cada día aparecen en las noticias nuevos casos, y es que es una cuestión creciente que cada vez afecta a más propietarios. Esta conducta puede producirse por diferentes situaciones y circunstancias.

Existen diferentes tipos de ocupación según la causa por la que se realiza dicha conducta. Concretamente, distinguimos dos grandes definiciones: la ocupación (con C) y la okupación (con K).

Ambas se tratan de una forma de hacer uso de una propiedad ajena, pero las dos opciones distan respecto de su finalidad. Según nos encontremos frente a una u otra, la legislación aplicable puede variar.

¹ 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.

2.1 La ocupación por motivos de necesidad

En el término *ocupación* no se tiene en cuenta la ideología, por lo que estaríamos ante un concepto general que simplemente supone, según la Real Academia Española «Tomar una vivienda o un local deshabitados e instalarse en ellos sin el consentimiento del propietario»². Esto suele darse en casos de personas que ocupan un inmueble por motivos de necesidad. Aquí introducimos un concepto muy relevante: el estado de necesidad.

Podríamos decir que, el estado de necesidad es una de las mayores causas por las que se ocupan las viviendas, y es que, en numerosas ocasiones los ocupantes se justifican en esto, explicando que era el único remedio a su alcance. La motivación la encontramos, por ende, en una situación de pobreza donde la única solución es ocupar una vivienda para evitar dormir en la calle.

Aquí es relevante mencionar lo dispuesto en nuestra Constitución Española, que recoge expresamente, en su artículo 47 que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Por ello, cabe preguntarnos si, en esta situación límite, existe la opción de ocupar un inmueble ajeno sin soportar las consecuencias legales.

Para dar una respuesta basada en la jurisprudencia, expongo dos sentencias. En ambas podemos encontrar como fundamentos de hecho, la mala situación económica de dos familias con hijos menores, que aluden a su situación de carencia total de una vivienda para solicitar la aplicación de una eximente por estado de necesidad. En una de ellas (SAP de Valencia 274/2018 de 8 de mayo³), no se aplica tal eximente, en cambio en la otra (STS 87/1998 de 3 de septiembre⁴), sí se aplica.

Analizando las diferencias entre ambas, las conclusiones extraídas son las siguientes:

²Real Academia de la Lengua Española. Disponible en: <https://www.rae.es/>

³ Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia Nº 274/2018 del 8 de mayo de 2018.

⁴ Sentencia del Tribunal Supremo 87/1998 de 3 de septiembre de 1998.

En primer lugar, una mala situación económica de los ocupantes no basta para aplicar una eximente, ya que debe comprobarse si estos han hecho todo lo posible por solucionar tal situación antes de dañar un bien jurídico de otro.

En segundo lugar, la jurisprudencia exige «no sólo acreditar cumplidamente la situación de necesidad sino justificar que se ha acudido a las instituciones de protección social y que no existe otro modo menos lesivo para hacer frente a una situación de necesidad angustiosa».

Esto podría justificarse cuando una familia con hijos menores y una mala situación económica demuestra que es demandante de empleo, ha solicitado ayuda a los organismos públicos, que los servicios sociales ya conocen su situación... Todo esto se traduce en que el mal que ejerce en el estado de necesidad es menor del que se trata de evitar, y por ello en una situación con menores prima su integridad y protección antes que el derecho a poseer del propietario.

Sin embargo, esto no quiere decir que el propietario del inmueble deba conformarse con esta situación, simplemente que, tras el desalojo de la vivienda, no se les impondrá ninguna multa (en el caso de que la eximente sea completa).

Por el contrario, cabe matizar que el proceso de desalojo puede alargarse más que otro en el que no haya menores⁵. Esto lo resuelvo en el siguiente epígrafe dentro de las opciones y medidas que tiene el propietario para recuperar su inmueble.

2.2 La ocupación por motivos ideológicos, u okupación

Por otro lado, recientemente ha aparecido el término «*okupación*», reconocido ya por la Real Academia Española. En esencia es el mismo concepto que el de ocupación, pero se le añade un matiz ideológico y político, surgiendo como una protesta del aumento de alquileres y el nivel de vida y el mantenimiento de salarios bajos.

⁵ FERNÁNDEZ-FIGARES ESTÉVEZ, E. «Los menores en el inmueble en situaciones de desahucio» [revista electrónica]. Granada. [consultado 19 de marzo de 2022]. Disponible en: <https://www.abogadosparatodos.net/ninos-en-el-desahucio-por-impago-de-alquiler/>

Esto provoca que no se cumpla con exactitud el artículo 47 de la Constitución Española, que expone que «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». En definitiva, se traduce en un movimiento radical.

2.3 Las organizaciones delictivas o mafias

Finalmente, cabe mencionar las “mafias okupas”. Según el Decreto de la Fiscalía de Valencia de 20 de agosto de 2020, « [...] De forma casi simultánea, y en la mayor parte de los casos sin que exista relación alguna con situaciones de extrema necesidad, han aparecido también fenómenos de ocupación ilegal premeditada con finalidad lucrativa, que, aprovechando de forma muy reprobable 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. Incluso, se han llegado a ocupar ilegalmente viviendas de alquiler social de personas en situación económica muy precaria o propiedad de ancianos con pocos recursos, y para abandonarlas se les ha exigido el pago de cantidades a cambio de un techo inmediato, o se ha extorsionado al propietario o poseedor legítimo de la vivienda para obtener una compensación económica como condición para recuperar la vivienda de su propiedad o que legítimamente venía poseyendo».

Por tanto, podemos entender que suelen ocuparse viviendas para dos objetivos:

El primero de ellos sería la voluntad de lucrarse ejerciendo un chantaje a los propietarios, que suelen ser personas con cierta vulnerabilidad social, solicitando una cuantía para recuperar su vivienda.

Otro objetivo sería la ocupación de inmuebles como medio para cometer otros ilícitos adicionales (como puede ser plantaciones de marihuana, almacén para otras drogas...etc.)

En ese sentido, es esencial distinguir entre las ocupaciones derivadas de las situaciones sobrevenidas de vulnerabilidad social y aquellas que tienen un carácter delincuencial.

Lo que se conoce popularmente como ocupación (u okupación) es en realidad un delito tipificado en el código penal como delito de usurpación pacífica de inmuebles. Se encuentra recogido en los artículos 245.2 y ss, y básicamente castiga a quien tome posesión o se mantenga en un inmueble contra la voluntad de su legítimo titular siempre y cuando ese inmueble no sea su morada. En el caso de que así lo fuera estaríamos hablando de un allanamiento de morada.

El auge de esta problemática se incrementó en el año 2015, con la reforma del Código Penal. En ese año se eliminaron las faltas (que eran infracciones leves), muchas se trasladaron a la potestad sancionadora de la administración, y otras se reconvirtieron en delitos.

Los delitos pueden ser graves, menos graves y leves; y en este caso se añadió este delito a la calificación de leves⁶. Ello provocó una disminución de la gravedad de los delitos existentes en el ámbito de la ocupación, ya que con dicha degradación jamás se impondrán penas de prisión (únicamente a penas de multa de 3 a 6 meses)⁴.

II. DIFERENCIA ENTRE ALLANAMIENTO DE MORADA, USURPACIÓN ILEGAL Y PRECARIO

Como hemos mencionado antes, dependiendo de las acciones del ocupante se aplicará la legislación penal o civil. En esencia, afirmamos que en este tema tan complejo deben tenerse en cuenta diferentes ramas del derecho. No podemos identificar la problemática y sus soluciones únicamente con la jurisdicción civil o penal, sino que en muchos ámbitos se complementan. Es por ello por lo que debo matizar que, pese a ser un trabajo de final de grado en la materia de civil, la ocupación tiene una importante dimensión penal, que veo necesario reflejar en él. Asimismo, tiene un tinte procesal muy relevante que es necesario mencionar.

⁶ GONZÁLEZ RUS, Juan José «Secuelas colaterales no pretendidas de la LO 1/2015, de 30 de marzo, de reforma del Código Penal», [revista electrónica]. Córdoba. [consultado 21 de marzo de 2022]. Disponible en: <http://pdfs.wke.es/3/7/0/0/pd0000103700.pdf>

1. EL ALLANAMIENTO DE MORADA

Antes de desarrollar este delito, cabe aclarar que la morada es el lugar donde se lleva a cabo la vida íntima, por lo que también se consideraría morada una segunda residencia, independientemente del tiempo que el propietario se encuentre en ellas, e independientemente del título que justifique su uso (puede ser un arrendamiento, un dominio...).

La STS 587/2020 de 6 de noviembre⁷ así lo confirma, estableciendo que «El delito de allanamiento de morada puede darse, aunque la vivienda no sea la residencia habitual de la víctima, con tal de que esté amueblada y tenga servicios esenciales que acrediten que no está desocupada.

[...] No se puede excluir como morada, a efectos de allanamiento, una vivienda que la víctima también utiliza ocasionalmente, que tiene amueblada, y dada de alta la luz, el agua y gas, como servicios esenciales que acreditan que es vivienda que se utiliza habitualmente, y que no está desocupada».

El artículo 202 del Código Penal establece como delito de allanamiento de morada que: «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».

Aquí lo que se está protegiendo no es la propiedad (como ocurre en el ámbito civil) sino el derecho a la intimidad y privacidad de las personas. Por lo tanto, si se está realizando este delito, la víctima puede solicitar las medidas cautelares de desalojo y restitución del inmueble frente a quienes están ocupando su morada⁸.

⁷ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Segunda, de lo Penal), núm. 587/2020 de 6 de noviembre de 2020 (10126/2020)

⁸ ANTELO ESPASANDÍN, Ana Belén. «La problemática acerca de la ocupación, relacionado con el allanamiento de morada», (revista electrónica) 2020, A Coruña [consultado 3 de abril de 2022]. Disponible en: https://www.anaanteloabogada.es/problematica-de-la-ocupacion_fb38007.html

Pese a ello, estamos hablando de un delito penado con prisión y cuya flagrancia permite a las autoridades actuar sin tener que esperar un plazo. Es decir, la policía está facultada para entrar y desalojarlos inmediatamente.

Es importante recalcar este ámbito, ya que es muy conocido el mito de las 48 horas. Está muy extendida en la sociedad, y en algunos medios de comunicación, la idea de que los propietarios tienen un plazo de 48 horas en las cuales las autoridades pueden actuar automáticamente; y una vez transcurridas ya no pueden entrar y deberá acudirse a otro procedimiento legal.

Esto es un bulo que apareció en muchos titulares, y es importante saber que no existe ningún plazo para este tipo de delitos, en el momento en el que el propietario se vea despojado de su morada puede ponerle solución avisando a las autoridades.

2. DELITO DE USURPACIÓN DE BIENES INMUEBLES

2.1 El bien jurídico protegido

Como hemos mencionado antes, el delito de allanamiento de morada protege la intimidad (título «delitos contra la intimidad»), el de usurpación protege el patrimonio y el derecho a disfrutar de forma pacífica de un bien inmueble (título «delitos contra el patrimonio»). Como es de esperar, la usurpación tiene unas consecuencias de menor transcendencia en comparación con el allanamiento, ya que éste último afecta a un derecho fundamental recogido en el artículo 18 de nuestra Constitución Española.

2.2 Tipos de usurpación

A) *Usurpación violenta*

La usurpación de bienes inmuebles está recogida en el artículo 245 del Código Penal.

En su apartado 1 nos encontramos con la usurpación violenta: «Al que con violencia o intimidación en las personas ocupare una cosa inmueble o usurpare un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena, se le impondrá, además de las penas en que incurriere por las violencias ejercidas». Las penas en las que se puede incurrir es la prisión de uno a dos años, que se fijará teniendo en cuenta la utilidad obtenida y el daño causado.

Esto ocurre cuando existe un perjuicio hacia el titular del patrimonio afectado, en cuyo caso, si el propietario quiere solicitar el desalojo como medida cautelar, debe presentar una denuncia en la que se acredite que él es el titular de la vivienda y que ha existido violencia o intimidación para ocuparla⁹.

B) Usurpación pacífica

Existe una situación más compleja, y es que la usurpación no tiene por qué ser violenta en todos los casos, sino que puede ser pacífica (cuando no existe ni violencia ni intimidación sobre las personas).

Esto es muy importante, ya que, si el ocupante fuerza la cerradura o rompe una ventana para poder entrar al inmueble, existe violencia sobre las cosas, pero no sobre las personas, por lo que continuaría siendo pacífica.

Esta usurpación ejecutada sin violencia e intimidación se encuentra recogida en el apartado 2 del mismo artículo, y hablamos de un delito leve, ya que simplemente se ocupa «sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular». Las penas para este tipo de delitos son la multa de tres a seis meses.

⁹ HGAR DIGITAL SL, «Derecho inmobiliario y la institución jurídica de precario», (revista electrónica de Conceptosjurídicos.com) 2020, Valladolid [consultado 7 de abril de 2022]. Disponible en: <https://www.conceptosjuridicos.com/precario/#:~:text=El%20precario%20es%20una%20instituci%C3%B3n,un%20t%C3%A1culo%20habilitante%20para%20ello.&text=Dentro%20de%20este%20campo%20se.de%20alquiler%20u%20otra%20legitimaci%C3%B3n>

La STS 800/2014 de 12 de noviembre de Cándido Conde-Pumpido¹⁰, establece que este tipo específico de ocupación pacífica de inmuebles «puede ser calificada penalmente como ocupación, ya que la interpretación de la acción típica debe realizarse desde la perspectiva del bien jurídico protegido y del principio de proporcionalidad».

Por todo ello, cuando hablamos de ocupación en términos generales nos referimos a este tipo de ocupación pacífica, ya que supone una mayoría abrumadora de los casos.

2.3 Elementos necesarios para la existencia de una usurpación

Para que esta conducta sea considerada delito de usurpación siempre deben concurrir los siguientes requisitos:

- Siempre debe existir una voluntad contraria del titular del inmueble a lo largo de todo el proceso: antes y durante la ocupación.
- Debe existir dolo. Esto quiere decir que el sujeto que ocupa el inmueble conoce que este es ajeno y que no tiene permiso del titular para acceder, pero aun así lo ocupe.
- El inmueble no puede ser una morada.

El Código civil menciona en su artículo 334 CC una lista de establecimientos, lugares y bienes que pueden ser calificados como inmuebles, lo que podemos utilizar para aplicar estos artículos anteriores. Como se menciona la palabra inmueble en general, se incluyen todos sus tipos: garajes, caravanas...etc.

Se excluye de este ámbito, y por tanto no podremos aplicar el delito de usurpación, a los inmuebles que se encuentran en estado ruinoso o de abandono. Esto se estima así porque no pueden ser habitados (por tanto la actuación de los ocupas no repercute sobre el ejercicio de las facultades que la propiedad conlleva).

¹⁰ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Segunda de lo Penal), núm. 800/2014 de 12 de noviembre de 2014 (2374/2013).

2.4 El daño moral

Cabe destacar en último lugar, la jurisprudencia reciente acerca del daño moral. Este nuevo concepto introducido en la ocupación podemos encontrarlo en la STS 437/2022 de 4 de mayo¹¹, la cual añade que «se debe ajustar a lo dispuesto en la legislación vigente [...], el régimen de valoración económica del perjuicio psicofísico, orgánico y sensorial con el daño moral ordinario que le es inherente».

3. RELACIÓN CON EL PRECARIO

3.1 Concepto de precario

En primer lugar, cabe matizar que el precario en sí, es una situación que se da cuando una persona habita en un inmueble con la tolerancia de su propietario. Por ejemplo, nos encontramos con las situaciones en que un familiar permite a una persona vivir en un inmueble de su propiedad sin ningún tipo de retribución a cambio.

La situación problemática comienza cuando finaliza la tolerancia del propietario, solicita al precario que ponga fin a su estancia y éste se niegue, con lo que se produciría una situación similar a la ocupación ilegal. En el fenómeno de la ocupación ilegal interpretada en sentido muy amplio, podríamos incluir este tipo de situaciones.

De esta forma, el precario se consideraría un modo de ocupación¹², donde podríamos incluir la situación en la que se ejercita el desahucio por precario, cuando el precarista no quiere irse.

¹¹ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo penal), núm. 437/2022, de 4 de mayo de 2022 (2658/2020).

¹² MARTÍN BRICEÑO, M.^a Rosario. «Cuestiones jurídicas en torno a la ocupación ilegal de bienes inmuebles». En *Revista de derecho civil* vol. VIII, núm. 3 (julio-septiembre, 2021). Estudios, pp. 45-83. [consultado 10 de abril de 2022]. Disponible en: <http://nreg.es/ojs/index.php/>

En cambio, cabe matizar que en la teoría el precario no es una ocupación. A diferencia de los apartados anteriores, es el ámbito civil el encargado de solventarlo, y afirma que el precario no se considera una forma de ocupación ilegal, ya que en estas situaciones existe un uso tolerado por parte del propietario o alguna relación anterior.

En cambio, en la ocupación ilegal no existe esta tolerancia y en muchas ocasiones tampoco existe relación previa¹³.

En este caso, el sujeto activo habita un inmueble que no le pertenece, sin que exista derecho de uso, contrato o legitimación alguna para tal cosa. En esencia, es una conducta parecida a los apartados anteriores, pero tiene múltiples diferencias.

Cabe recalcar que la situación de precario en sí misma no constituye una situación problemática, sino que esta viene cuando el precarista se niega a abandonar el inmueble.

3.2 Formas de realización.

Hay muchas formas de realizar esta conducta, que son diferentes a las anteriores. En este caso no existe violencia o intimidación, pues el precario suele responder a situaciones como la de entrar en el inmueble con permiso del propietario, pero permanecer sin el permiso del titular; comenzar con un contrato de arrendamiento y mantenerse una vez extinguido; o incluso hay ocasiones en las que no hay un conocimiento del legítimo titular (esto ocurre cuando se le permite mantenerse en el inmueble de forma gratuita, a modo de favor, por ser un familiar o amigo).

Es por esto por lo que no se le puede aplicar el artículo 250.1.4º de la LEC, como en el resto de casos en la ocupación ilegal, sino que acudiremos al artículo 250.1.2º de la misma.

¹³ SEVILLA CÁCERES, Francisco. «Criterios sobre la ley de ocupación ilegal de viviendas» en *Mundo Jurídico* (revista electrónica), 2020. [consultado 12 de abril de 2022]. Disponible en: <https://www.mundojuridico.info/criterios-sobre-la-ley-de-ocupacion-ilegal-de-viviendas/>.

Este expone que también se decidirá en juicio verbal, ya que se trata de una demanda que pretende recuperar «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».

3.3 Definición jurisprudencial.

La SAP S 77/2016, de 16 de febrero, nos otorga una definición muy completa de lo que podemos considerar precario. Esta menciona que «puede afirmarse que las dos condiciones esenciales de la posesión precaria son, de una parte, la cesión gratuita por parte del que entrega la cosa, y de otra, la falta de fijación de un término de devolución.

Así pues, para que haya posesión precaria tienen que darse tres exigencias. La primera es la realidad de un acto de cesión por parte del que entrega, y una recepción de la posesión que siempre será a título de no dueño. La segunda exigencia es que la recepción de la posesión no puede verse correspondida con el pago de una renta o merced, pues en tal caso la posesión no sería precaria, sino necesariamente titulada (arrendamiento, préstamo retribuido, si cupiera). Y, por último, la entrega gratuita de la posesión debe hacerse sin fijación de plazo, de manera que el cedente de la posesión pueda en cualquier momento reclamar del poseedor la devolución de la cosa»¹⁴.

4. EL DESAHUCIO POR PRECARIO

El delito de usurpación leve, como hemos dicho anteriormente, castiga la ocupación ilegal de un inmueble que no sea morada, de forma no violenta y sin que concurra intimidación alguna. El ilícito se basa simplemente en que el sujeto posea el inmueble sin la voluntad de su titular, y, por ende, prive al propietario de tal derecho.

Según esto, sí que podría existir un delito de usurpación pacífica pero la situación es más compleja por tratarse de la existencia de una relación previa, ya sea por contrato de arrendamiento, por el permiso previo del propietario para entrar a la vivienda...etc.

¹⁴ Sentencia de La Audiencia Provincial de Santander (Sección 4), núm. 77/2016 de 16 de febrero de 2016 (87/2016).

Por tanto, puede ser resuelto por la vía civil antes de acudir a la vía penal, ya que principalmente estamos hablando de un incumplimiento del contrato o permiso.

Para poder confirmar que estamos ante el precario, hacen falta una serie de requisitos. Es muy importante que existan «dos elementos caracterizadores: la posesión gratuita del inmueble y la carencia de título que justifique tal posesión»¹⁵.

Cabe mencionar que existen otras acciones (como la acción posesoria: el interdicto de recobrar la posesión) que son muy útiles para casos de ocupación ilegal, pero que en el caso del precario no pueden aplicarse. Esto se debe a que el interdicto se utiliza en casos donde nunca ha existido un uso tolerado de la vivienda o una relación previa, lo que sí ocurre en el precario. Por lo tanto, la solución a la que acudir en este tipo de casos es el desahucio por precario¹⁶.

La tramitación del desahucio por precario cabe resumirse en lo siguiente:

En primer lugar, lo principal es que los ocupantes conozcan la situación, por lo que se debe contactar con ellos y exigirles la devolución del inmueble. Lo mejor es realizarlo mediante requerimiento, ya que esto nos servirá de prueba si finalmente hay que acudir a los tribunales.

En caso de que se nieguen a ello, ya se puede presentar una demanda de desahucio por precario, (esto se presenta en el Juzgado de Primera instancia del lugar del domicilio). En dicha demanda se debe presentar una prueba de que es el propietario del inmueble, solicitando que se expulse a los ocupantes.

¹⁵ SANTIAGO, Ignacio. «La ocupación ilegal de viviendas» en D&J Abogados jurídico (revista electrónica), 2022. [consultado 20 de abril de 2022]. Disponible en: <https://djabogados.es/ocupacion-ilegal-vivienda/>.

¹⁶ HGAR DIGITAL SL ., «El precario en la ocupación ilegal de bienes inmuebles», (revista electrónica de *Conceptosjurídicos.com*) 2020, Valladolid [consultado 23 de abril de 2022]. Disponible en: <https://www.conceptosjuridicos.com/precario/#:~:text=El%20precario%20es%20una%20instituci%C3%B3n,un%20t%C3%A9nico%20habilitante%20para%20ello.&text=Dentro%20de%20este%20campo%20se,de%20alquiler%20u%20otra%20legitimaci%C3%B3n>.

Como hemos visto anteriormente, esto se resuelve por los cauces legales del juicio verbal, ya que es un procedimiento más rápido. Concretamente, el procedimiento juicio verbal de desahucio por precario se encuentra recogido en el artículo 250.1.2º LEC, que se encarga de las demandas 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».

Cuando se dicte sentencia se le ofrece al ocupante la posibilidad de defenderse en un plazo de 20 días, tras los cuales deberá abandonar el inmueble.

En último término, si no abandonan de forma voluntaria, se deberá desalojar con una comisión judicial (que analizará el estado del inmueble en caso de que se deban reclamar daños y perjuicios en él).

III. ACCIONES CIVILES QUE OSTENTA EL PROPIETARIO PARA RECUPERAR EL INMUEBLE

En todo conflicto siempre existen, al menos, dos partes. En el tema de la ocupación ilegal nos encontramos al ocupante y al propietario del inmueble, en el cual me centro actualmente. Para hablar del propietario cabe exponer su situación y las herramientas que le otorga el Derecho para proteger su inmueble. Quien tiene en su propiedad una vivienda tiene derecho a defender su dominio, y en caso de verse despojado de este, a recuperar la posesión.

Tal y como he mencionado anteriormente, hay dos ramas del derecho que se encargan de dar solución a la ocupación: el Derecho Civil y el Penal. En este caso nos centraremos en el ámbito civil, pero debe reconocerse la existencia de un proceso penal.

Podemos acudir a la vía Penal en caso de allanamiento de morada o usurpación, en definitiva, si existe un delito. Para estos casos existe un Protocolo de Actuación de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, que aborda tanto las medidas cautelares como el desalojo por la fuerza.

Por otro lado, existe la vía Civil, a la que acudiremos en caso de querer recuperar la posesión de nuestro inmueble ocupado. El Derecho Civil ofrece varias vías que resultan más adecuadas para resolver la recuperación de la posesión de un inmueble ocupado por dos razones.

Primero, según establece la SAP Madrid 446/2020, porque es importante tener en cuenta el principio de intervención mínima¹⁷, que evitaría así recurrir al Derecho Penal (para ello habría que analizar si la ocupación cumple con los requisitos que le otorgan la condición de delito de los artículos mencionados anteriormente).

La segunda razón es que existen diferentes instrumentos muy eficaces para recuperar la posesión, como son la acción posesoria (destinada a proteger únicamente la posesión, no la propiedad), la acción publiciana (reconocida por la jurisprudencia, protege al poseedor de mejor derecho), la acción reivindicatoria (amparada por el Código Civil, protege la propiedad), las medidas cautelares, el desahucio por precario y todas las acciones procesales (procedimiento ordinario, procedimiento verbal de desahucio por precario, juicio verbal para la tutela sumaria y juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos).

La dificultad está en saber escoger qué vía civil seguir, lo que dependerá de las circunstancias del caso. A continuación, analizo cada una de ellas para saber cuál es la vía más adecuada en cada situación.

1. LAS MEDIDAS CAUTELARES

Es cierto que existen muchos mecanismos legales que protegen al propietario del inmueble, como veremos a continuación. Pero entonces, cabe preguntarnos, de dónde viene la creciente preocupación de los propietarios y de la sociedad en general respecto a la ocupación.

¹⁷ Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, núm. 446/2020, de 10 de noviembre de 2020.

Pues bien, el problema viene cuando el inmueble ocupado no constituye morada. En estos casos las autoridades no pueden intervenir de forma inminente, sino que debe realizarse todo el proceso legal expuesto posteriormente. Esto supone un lapso de tiempo mucho más largo para el propietario, además, si la otra parte decide recurrir, puede prolongarse todavía más. También debemos añadir, que, en muchas ocasiones, existe un ánimo de permanencia por parte del ocupante del inmueble.

Todo esto nos lleva a que deban existir mecanismos para que el propietario o legítimo poseedor del inmueble pueda defenderse y no sufrir más daños y perjuicios con motivo de esta prolongación del proceso, de forma que puedan solicitar medidas cautelares¹⁸.

Las medidas cautelares son instrumentos legales que se aplican antes de la sentencia, durante el proceso. En este caso, permiten que se desaloje la vivienda. Para poder aplicar estas medidas, es necesario realizar una petición técnica de la dirección letrada del demandante, donde exponga los motivos y su justificación legal, junto con la prueba de que tiene la posesión legítima. Esto debe comprobarse por los agentes policiales, además de la identificación de los ocupantes. Una vez realizado, puede solicitarse el desalojo como medida cautelar de tres maneras.

La primera opción «es solicitar dicha medida cautelar inaudita parte, si del contenido del atestado se infiere claramente, por expresas manifestaciones de los ocupantes a los agentes policiales que adveren la situación de posesión ilegal» continúa diciendo Daniel Sala Paños¹².

Como segunda opción se puede solicitar la medida cautelar ordinaria, que tiene lugar antes del juicio y se les da a los demandados la oportunidad de exponer su situación.

Para finalizar con el estudio de las medidas cautelares, creo relevante mencionar una última noticia.

¹⁸ SALA PAÑOS, Daniel. «Las medidas cautelares como solución a la ocupación de viviendas» en *Monforte Abogados Asociados* (revista electrónica), 2021. [consultado 8 de mayo de 2022]. Disponible en: <https://www.domingomonforte.com/ocupacion-de-viviendas-las-medidas-cautelares-como-solucion-posesoria/>

El pasado 20 de mayo de 2022, Jesús M. Sánchez García, decano del Colegio de la Abogacía de Barcelona (ICAB) planteó una novedad acerca de las medidas cautelares. Las declaraciones se produjeron en el seno del Primer Congreso sobre Ocupación Ilegal, donde se presentó la siguiente propuesta.

Hablamos en esta ocasión de las medidas cautelares establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Criminal, y se solicita una modificación del artículo 13 de dicha ley.

Se trata de una propuesta de regulación de medidas cautelares en las primeras 48 horas de haberse producido la ocupación. Concretamente, se propone la siguiente redacción: «Se consideran como primeras diligencias la de consignar las pruebas del delito que puedan desaparecer, la de recoger y poner en custodia cuanto conduzca a su comprobación y a la identificación del delincuente, la de detener, en su caso, a los presuntos responsables del delito, y la de proteger a los ofendidos o perjudicados por el mismo, a sus familiares o a otras personas, pudiendo acordarse a tal efecto las medidas cautelares a las que se refiere el artículo 544 bis, la orden de protección prevista en el artículo 544 ter o del artículo 544 sexies de esta ley, así como aquellas otras que se consideren adecuadas y proporcionadas a fin de proteger de inmediato los derechos de las víctimas»¹⁹.

En otras palabras, se modifican dos ámbitos importantes. En primer lugar, se amplía el ámbito de acción de la denuncia respecto de las viviendas, ya que anteriormente se consideraban únicamente la primera y segunda vivienda, y ahora sería considerada adicionalmente cualquier otra vivienda que se posea en propiedad. En segundo lugar, se acorta el plazo otorgado a los ocupantes para justificar su situación, es decir, se les da un nuevo plazo de 48 horas para acreditar su posible título de posesión del inmueble. Cuando finaliza el lazo sin prestar justificación, son desalojados inmediatamente.

¹⁹ SÁNCHEZ GARCÍA, Jesús M^a. «El decano del ICAB plantea una medida cautelar para desalojar a los ocupantes de forma inmediata» en *Confi Legal* (revista electrónica). 2022. [consultado 23 de mayo de 2022]. Disponible en: <https://confilegal.com/20220520-el-decano-del-icab-plantea-una-medida-cautelar-para-desalojar-a-los-okupantes-de-forma-inmediata/>

Esta nueva propuesta afianza el artículo 33 de nuestra Constitución Española que protege el derecho a la propiedad privada.

Cabe mencionar la problemática que supondría no esperar al aviso correspondiente a los servicios sociales, en casos de vulnerabilidad de los ocupantes. Esto no supondría una dificultad, ya que se podrá dar cuenta a estos una vez acordado el desalojo.

2. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y LA ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO

2.1 La acción reivindicatoria del artículo 348 del Código Civil

La acción reivindicatoria es una herramienta muy eficaz para proteger el dominio. Con esta acción el propietario puede conseguir recobrar la posesión del inmueble del que se le había despojado.

Para ejercitárla deben cumplirse los siguientes requisitos: el propietario debe demostrar su posición (es suficiente cualquier forma de prueba, no hay obligación de que conste en el registro de la propiedad); además éste debe estar despojado de su posesión, es decir, un tercero sin derecho o con uno menor que él es el actual poseedor del inmueble. Por último, cabe mencionar que la carga de la prueba de esta situación anterior confiere al demandante, con lo dispuesto en el artículo 217 de la LEC.

2.2 La acción declarativa de dominio

Como complemento a lo anterior, cabe hablar de la acción declarativa de dominio, utilizada para confirmar y declarar la propiedad. Es decir, las únicas consecuencias de esta acción son establecer quien es el propietario del inmueble, en ningún caso provoca su despojo frente al ocupante.

La STS 29/2012, de 22 de noviembre²⁰, en sus fundamentos de derecho, define el concepto de tal acción, exponiendo que «Su objeto es simplemente la declaración del derecho de propiedad, como acción meramente declarativa [...]. Esta acción, derivada del artículo 348 del Código civil, aunque no la mencione [...] precisa como presupuestos la acreditación del título de propiedad por parte del demandante y la identificación, como cosa señalada y reconocida, e identidad, como la misma que es objeto de la demanda».

Estas dos acciones anteriores nos dan una solución civil cuando queremos recuperar nuestra posesión o propiedad. La dificultad se encuentra a la hora de llevarlas a la práctica, ya que son procedimientos demasiado largos y costosos. Por lo que es recomendable acudir a otros procedimientos previamente.

3. LA ACCIÓN POSESORIA DEL ARTÍCULO 250.1.4º DE LA LEC

En el año 2008, con la Ley modificativa de la LEC, se introdujo un nuevo procedimiento menos costoso tanto temporal como económico, además de tener un nivel menor de dificultad respecto a las acciones anteriormente citadas.

Este procedimiento se realiza mediante los cauces del juicio verbal, con la denominada acción posesoria o interdicto de recobrar. Se encuentra recogida en la LEC, y podríamos considerarla como la solución considerablemente óptima, ya que es muy recomendable acudir a ella cuando existe el problema de ocupación de un inmueble. Es por esto por lo que procedo a analizarla con detalle.

La acción posesoria, se dirige contra el causante del despojo de la posesión. Aquí no estamos hablando del hecho de ser propietario y tener justo título, sino que lo relevante es proteger la posesión frente a la perturbación de un tercero.

²⁰Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo civil, Sección 1ª), núm. 7655/2012 de 22 de noviembre de 2012 (Resolución: 729/2012)

Antes, estas acciones se denominaban interdictos (eran procedimientos especiales), hasta que la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 (LEC)²¹, pasó a utilizar los trámites del juicio verbal para solventar este problema.

Concretamente, el artículo 250.1.4º de la LEC la introduce, de forma que « Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute».

Precisamente todo esto está ligado al procedimiento añadido por la, anteriormente mencionada, Ley 5/2018 de modificación de la LEC en relación a la ocupación ilegal de viviendas, que continúa en ese mismo artículo afirmando lo siguiente: «Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social».

Como dicho procedimiento tiene un gran tinte procesal, cabe analizarlo más profundamente en torno a esta materia.

La ley 5/2018 de 11 de junio que modificó la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil en el ámbito de la ocupación ilegal de inmuebles, habla de la acción posesoria como un procedimiento de juicio verbal para la tutela sumaria de la posesión, y permite recobrar la posesión mediante el interdicto con una mayor rapidez.

Esto logra una mayor eficacia a este creciente problema, ya que previo a esta norma, el procedimiento a seguir era el del juicio verbal posesorio general, y con esta modificación se le añaden especialidades. Este procedimiento lo que permite es recuperar inmediatamente ese inmueble ocupado, y establece los requisitos para ello.

²¹ WOLTERS KLUWER ESPAÑA, S.A. «Aspectos básicos de la Ley 5/2018 de modificación de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas»: en *Noticias Jurídicas* (revista electrónica). 2018. [consultado 5 de abril de 2022]. Disponible en: <https://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/13052-aspectos-basicos-de-la-ley-5-2018-de-modificacion-de-la-ley-1-2000-de-enjuiciamiento-civil-en-relacion-a-la-ocupacion-ilegal-de-viviendas-/>

3.1 La legitimación activa

En primer lugar, la legitimación activa corresponde a la persona física que sea propietaria o poseedora legítima de una vivienda, entidades sin ánimo de lucro y entidades públicas, que hayan sido privadas de viviendas sin su consentimiento (art. 250.1.4º).

Aquí se está limitando este procedimiento a ciertos casos de perturbación y despojo de una posesión, ya que si se trata de una persona jurídica no podrá recurrir a esta solución. Tampoco se incluyen los supuestos en los que se adquiere una vivienda que ya se encontraba ocupada.

Por lo tanto, para ejercitar la acción posesoria, debemos tener en cuenta que la legitimación activa corresponde al propietario o poseedor legítimo. Esta parte debe probar el despojo o la perturbación de una posesión previa sobre un bien inmueble. Esto es problemático cuando no existe una tenencia inmediata del bien (por ejemplo, el dominio sobre el inmueble que no está inscrito y que no está ocupado por su titular).

La modificación de la LEC que se realizó con la Ley 5/2018 de 11 de junio, estableció unas particularidades en el ámbito de la ocupación. Concretamente en los artículos 150 , 437 , 441 y 444.

3.2 El artículo 437 LEC: legitimación pasiva

Este artículo nos otorga la solución a la problemática de que, en numerosas ocasiones, el legítimo titular del inmueble no tiene conocimiento exacto de quienes son los ocupantes, por lo que el derecho permite demandar sin establecer el nombre exacto del demandado. En este caso la demanda se presentaría simplemente contra los ocupantes. Esto se encuentra concretamente en el 473.3 bis, donde establece que la legitimación pasiva es de «los desconocidos ocupantes». Cabe recordar que, a pesar de estas especialidades, la notificación debe realizarse siempre (según el artículo 150).

3.3 El artículo 441 LEC: la notificación

Para hablar de la notificación, pasamos al siguiente artículo importante: el 441 de la LEC. Dicha notificación, si no se conoce exactamente quien es el demandado, se puede dirigir a los ocupantes. Concretamente, el apartado 1 bis de este artículo recoge que «Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda (...), la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquélla. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda».

Además, quien la comunique puede ir acompañado de agentes de la autoridad «a efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes». Cuando sea posible esta identificación, «se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados».

Por otro lado, el apartado 5 de este mismo artículo 441 LEC habla sobre los casos especiales en la tramitación inicial del juicio verbal en la ocupación, y es que debe informarse al demandado (ocupante) de que tiene la posibilidad de acudir a los servicios sociales para ayudarles en caso de situación vulnerable. Además, ya se comunica de oficio la situación a estos.

Según Francisco Sevilla, en su artículo del mundo jurídico²², podemos entender que se aplica el artículo 161 LEC respecto al requerimiento. Esto afirma que el emplazamiento se debe intentar personalmente, pero en ocasiones el ocupante procede a la negativa a recibirla o firmar la entrega, por lo que se debe volver a intentar. Tras dos negativas e intentos fallidos, se podrá notificar mediante edicto (esto supondría fijar una copia de la resolución en el juzgado y darlo por notificado para poder continuar con el proceso).

²² SEVILLA CÁCERES, Francisco. «Criterios sobre la ley de ocupación ilegal de viviendas» en *Mundo Jurídico* (revista electrónica), 2020. [consultado 12 de abril de 2022]. Disponible en: <https://www.mundojuridico.info/criterios-sobre-la-ley-de-ocupacion-ilegal-de-viviendas/>.

Si realmente existe tal situación de vulnerabilidad, se pone en conocimiento del órgano judicial y se suspende el proceso hasta que se adopten medidas sociales (durante un lapso de tiempo no superior a un mes), tras lo cual continuará el proceso.

3.4 El artículo 441 bis LEC: el requerimiento

El proceso se inicia cuando el poseedor de legitimación activa interpone una demanda en el juzgado de primera instancia del lugar donde se sitúa el inmueble objeto. En dicha demanda, debe interponerse una acción destinada a la recuperación de la vivienda, una acción posesoria. Al acudir al juicio verbal para la tutela sumaria de la posesión, se debe acompañar a la demanda un documento acreditativo de nuestro título posesorio para poder continuar con el procedimiento.

Una vez planteado, se notifica la demanda a los ocupantes, solicitando la inmediata devolución del inmueble. Aquí cobra mucha importancia el artículo 441.1 bis LEC cuya medida cautelar establece un inmediato recobro de la posesión de la vivienda, en los casos en que el demandante lo solicite. Esto se permite porque, al admitir la demanda, se requiere al ocupante que aporte un título justificativo de su situación en el plazo de 5 días. En caso de que el demandado no la aporte, se proclama un auto de entrega de la posesión del inmueble al demandante y se procederá al desalojo, aunque no hayan sido identificados los sujetos que se encuentren presentes en ese momento.

Es muy importante que los tribunales confirmen la suficiencia de dicho título, ya que, si no lo consideran susceptible de provocar el desalojo, será denegado mediante auto.

3.5 El artículo 444 LEC

Como acabamos de ver, una vez el ocupante ha sido notificado de la demanda, puede ocurrir que no conteste (lo que supondrá que se dicte sentencia inmediatamente) o que decida oponerse. El artículo 444.1 bis LEC, establece que, si el demandado decide contestar, “solo podrá fundarse en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor.

En el auto de resolución donde se expone la entrega inmediata de la posesión del inmueble, se señala asimismo el lanzamiento de los ocupantes. En estos casos, debe tenerse en cuenta que las fechas pueden variar, ya que pueden surgir imprevistos como la existencia de menores en el inmueble, lo cual resolveremos más adelante.

Si los ocupantes responden a la demanda, sólo podrán fundar su oposición en la existencia de una legitimación de poseer el inmueble (o en la falta de esta del demandante). En el caso de que aporten justificación, se alargará el procedimiento para la valoración de esta por parte de los tribunales. Aquí se señalará un nuevo plazo para juicio.

Esta sentencia, no tiene efecto de cosa juzgada, por lo que podrá ser recurrida en apelación. Por tanto, cuando los tribunales hayan dictado sentencia estimatoria de la pretensión, se permite su ejecución previa solicitud del demandante (no es necesario que transcurra el plazo de veinte días). Además, si el demandado no responde a la demanda en el plazo oportuno, la sentencia será dictada inmediatamente, según el artículo 447.2 LEC.

3.6 La problemática del artículo 439 LEC

En definitiva, nos encontramos con un proceso que tiene la finalidad de recuperar la plena posesión de forma inmediata de una vivienda, por lo que en principio es la forma óptima de recuperación de un inmueble ocupado.

La problemática aparece cuando hablamos de plazos, ya que para ejercitar esta acción nunca debe haber transcurrido el lapso de tiempo de un año.

En primer lugar, nuestro código civil recoge en su artículo 460.4, que se puede perder la posesión, «aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año». Esto vuelve a repetirse en forma de requisito, y es que, para poder seguir con el procedimiento del juicio verbal para la tutela sumaria, nos topamos con el requisito del artículo 439.1 de la LEC.

Aquí se expone que «no se admitirán las demandas que pretendan retener o recobrar la posesión si se interponen transcurrido el plazo de un año a contar desde el acto de la perturbación o el despojo»²³. De esta forma, si ha transcurrido tal lapso de tiempo sin haber ejercitado el derecho a la protección posesoria, este desaparece.

En la Sentencia del Juzgado de primera instancia nº 820/2019, hablamos del trámite del juicio verbal en el que ocurre este problema. Aquí, el tribunal establece que «nos encontramos ante un proceso especial que tiene un ámbito limitado por la propia ley. (...) La pretensión debe ir dirigida, exclusivamente, a la recuperación de la posesión usurpada o despojada o al mantenimiento de la posesión perturbada. Y, además, debe tenerse en cuenta que la sentencia que se dicte en este proceso no tiene efectos de cosa juzgada material, por la razón de que no se puede enjuiciar la totalidad de la relación jurídica, por lo que se permite la reproducción de la cuestión en juicio plenario (arts. 447.1 a 4 de la LEC).

Por los motivos expuestos, no se va a resolver sobre el derecho a la posesión, sino sobre el hecho posesorio protegido.

El objeto procesal del presente procedimiento no es ningún derecho la posesión, sino la protección del hecho posesorio, en el triple requisito que se ha apuntado anteriormente, exigido jurisprudencialmente para el éxito de la acción sumaria que se pretende.

Únicamente se debe analizar si: a) La parte actora ha acreditado la posesión. b) Si ha habido actos de despojo o perturbación. c) Si ha transcurrido un año desde dichos actos hasta la interposición de la demanda» SJPI 28/2020, de 22 de enero²⁴.

4. LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS FRENTE A LA OCUPACIÓN ILEGAL

La ocupación también ha provocado diversos problemas a las comunidades de propietarios tanto por impagos de los recibos de la comunidad como por los conflictos

²³ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

²⁴ Sentencia del Juzgado de Primera Instancia (Sede Inca, sección 2^a), núm. 38/2020 de 22 de enero de 2020 (nº de Resolución: 9/2020).

derivados de una situación de ocupación ilegal. Por ello, si la ocupación perjudicara a la comunidad de propietarios, y el titular del inmueble no emprendiera ninguna medida destinada a solicitar el cese de aquella, analizamos si estuviera legitimada para actuar.

Según el artículo 7, 2º de la Ley de Propiedad Horizontal, en adelante LPH²⁵, «quien ostenta la presidencia de la comunidad de propietarios puede requerir el cese de todas las actividades desarrolladas en un inmueble que están prohibidas por los estatutos, así como de aquellas otras que provoquen daños para la finca o sean calificadas como actividades molestas, insalubres, nocivas peligrosas o ilícitas». Es decir, el presidente de la comunidad puede requerirles que cesen. Pero si la conducta del infractor persiste, este puede interponer una acción judicial con motivo de defender los intereses de la comunidad, siempre previa autorización expresa de la Junta de Propietarios (art. 249.8º LEC).

Continuando con el mismo artículo 7.2º LPH, cuando el presidente de la comunidad interpone una acción para el cese de dicha actividad y la sentencia es estimatoria pueden ocurrir varias cosas: se permite la cesación de dicha conducta, pero además se puede solicitar una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados a la comunidad y además se puede privar, en caso de no ser propietario, de todos los derechos relativos a la vivienda, así como «su inmediato lanzamiento».

No obstante, cuando se ocupa una vivienda vacía, accediendo a ella sin violencia o intimidación, la situación resulta más compleja. Aquí nos encontramos con un delito de usurpación leve, y el legitimado activamente para desalojar el inmueble es el propietario, no el presidente de la comunidad, aunque la comunidad se vea afectada por dicha ocupación.

Por lo tanto, la acción más oportuna a emprender sería la cesación de actividad ilícita conforme a lo dispuesto por el artículo 7.2. LPH, puesto que se constituye en un instrumento dirigido a proteger a la comunidad, y que puede desembocar en el desalojo de quienes ocupan la vivienda sin título que les legitime como medida cautelar.

²⁵ Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

5. LA LEY HIPOTECARIA Y EL JUICIO VERBAL PARA LA EFECTIVIDAD DE LOS DERECHOS REALES INSCRITOS

Otro procedimiento de recuperación del bien inmueble ocupado puede ser el previsto por el número 7º del artículo 250.1. LEC. Dicho artículo prevé qué las demandas «instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación». Este tipo de demandas se deciden por un juicio verbal.

Esto obedece a la tutela prevista por el artículo 41 de la Ley Hipotecaria, en adelante, LH²⁶, que legitima a los titulares de derechos reales inscritos en el registro a recuperar su propiedad, y se encuentra ligada a la presunción de legitimidad del artículo 38 de la misma ley, conforme al cual se presume que todo derecho real inscrito, existe y pertenece a su titular, y así mismo se presume que el titular de dicho asiento tendrá también la posesión.

Este procedimiento se denomina Juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos. Esta vía es la recomendable para los casos en que el derecho real se encuentra inscrito en el Registro de la propiedad.

El hecho de tener una inscripción otorga la posibilidad de acudir a este procedimiento, que de otra forma no sería posible. Esta acción se interpone por parte del titular, frente a terceros que perturban su derecho.

El artículo 41 de la Ley Hipotecaria establece que «Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio».

²⁶ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, nos deriva a la LEC, concretamente acudimos a sus artículos 50.1.7º y 444.2, donde se establece que «Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación».

5.1 Procedimiento a seguir

En primer lugar, el requisito para que esta demanda sea admitida, es el cumplimiento del artículo 439.2 de la LEC sobre inadmisión de las demandas. Este artículo expone que la demanda debe expresar las medidas consideradas necesarias para aseverar la eficacia de la sentencia. Además, debe señalarse caución que ha de prestar el demandado en caso de comparecer y contestar, para responder de los daños causados (salvo renuncia expresa del demandante). Por último, debe añadirse la certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite expresamente la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento que legitima al demandante.

Una vez admitida a trámite, se notifica al demandado. Si éste no comparece, (o comparece en la vista, pero no presta caución) se dictará sentencia para la protección del derecho inscrito. En cambio, en ocasiones el demandado se opone, dando lugar a la aplicación del 444.2 LEC. Este artículo establece que el demandado, en su oposición, únicamente podrá fundarse en que la certificación del Registro de la propiedad es falsa, o bien que la finca o el derecho se encuentren inscritos a favor del demandado (lo cual, debe ser justificado mediante certificación del Registro de la Propiedad) o bien que no sea la finca inscrita la que efectivamente posea el demandado, según el artículo 444.2 LEC.

Además, este procedimiento tiene una peculiaridad, y es que, si el demandado quiere oponerse a la demanda, debe prestar caución (salvo que el demandante renuncie a ella en la propia demanda). Esto es así para que el demandado responda de los frutos que haya percibido indebidamente, de los daños que pueda haber causado y de las costas del juicio.

Es un requisito disuasorio para el ocupante sin título, y, por tanto, si no se presta caución en plazo, el juez dictará sentencia directamente²⁷.

Al igual que el juicio verbal para la tutela sumaria de la posesión, esta sentencia no tiene efecto de cosa juzgada. Pero en este caso, sí que debe concurrir el plazo, por lo que podrá ser ejecutada una vez sea firme y transcurra el plazo genérico de espera de 20 días hábiles.

5.2 Ventajas e inconvenientes de esta vía

La ventaja por excelencia que ofrece este procedimiento es que no se le aplica el plazo de caducidad de un año establecido en la LEC (SAP Barcelona 182/2020, de 21 de julio)²⁸. Además, facilita la carga de la prueba al demandante y la vuelve más compleja para el demandado, ya que para poder oponerse a un asiento del registro de la propiedad se debe alegar un título que legitime y no basta con la mera alegación o apariencia de un este (SAP Huelva 848/2019, de 20 de diciembre)²⁹.

Por inconveniente, no ofrece al demandante la rapidez o facilidad que ofrecen las vías anteriores, por lo que suelen utilizarlo Bancos y Sociedades para recuperar sus inmuebles, ya que estos últimos no pueden acceder al procedimiento verbal anterior.

6. EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Existe un procedimiento plenario que se encuentra regulado en los arts. 399 y ss de la LEC. Aquí el legítimo propietario o poseedor de la vivienda, conoce del fondo del asunto (a diferencia del procedimiento anterior). Tal y como dice la LEC, este procedimiento tiene fuerza de cosa juzgada, lo que nos permite zanjar el asunto.

²⁷ SANTIAGO, Ignacio. «La ocupación ilegal de viviendas» en *D&J Abogados jurídico* (revista electrónica), 2022. [consultado 20 de abril de 2022]. Disponible en: <https://djabogados.es/ocupacion-ilegal-vivienda/>

²⁸ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, núm. 182/2020, de 21 de julio de 2020 (Rec. 767/2019).

²⁹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva, núm. 848/2019, de 20 de diciembre de 2019 (Rec. 873/2019).

La contrapartida de este proceso es su coste temporal, ya que existen más fases, en concreto, la audiencia previa al juicio (que en los procedimientos verbales no se realiza). Pero es factible de realizarse en los casos en que no pueden ejercitarse otras vías más rápidas (ya sea por caducidad de plazo, por falta de inscripción en el registro de la propiedad...etc.)

VII. LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y LA OCUPACIÓN ILEGAL

El arrendamiento es un contrato por el cual el propietario del inmueble cede su uso a un tercero a cambio de una renta. Su duración puede ser cualquiera que pacten las partes, y una vez extinguido ese plazo pactado, el poseedor debe restituir el inmueble al propietario tal y como lo encontró.

Respecto a ese plazo, el artículo 1566 CC, expone que cuando el arrendatario continúa disfrutando durante quince días más de la cosa arrendada y el arrendador lo consiente, se amplía automáticamente el contrato de arrendamiento (este consentimiento del arrendador presupone su conocimiento).

Por otro lado, si el arrendador realiza cualquier acto que demuestre que no está conforme, ya no se puede aplicar el artículo 1566 CC. Esto puede entenderse como exigir el desahucio o pedir que se reconozca su derecho a poseer el inmueble.

Cuando el plazo haya finalizado y el arrendatario no devuelva el inmueble y se niegue a salir de él, nos encontraremos con un acto ilícito. Además, en muchos de estos casos, pese a que el arrendatario no quiere desprenderse de la posesión, tampoco paga la renta.

VIII. ENCUESTA REALIZADA SOBRE LAS DUDAS FRECUENTES DE LA SOCIEDAD RESPECTO A LA OCUPACIÓN

1. FORMULACIÓN DE LA ENCUESTA

Nos encontramos ante un problema muy complejo, donde surgen muchas dudas acerca de todo lo relacionado con protección del propietario, posibles soluciones, plazos y metodología de recuperación...etc.

Es por esto, que he realizado una encuesta a personas de todos los perfiles y rangos de estudios, para comprender cuales son las preguntas más frecuentes que se dan en la sociedad en general respecto a este ámbito. En su mayoría, coincidían las materias que dispongo a continuación.

2. LA RECUPERACIÓN DEL INMUEBLE POR LA VÍA DE HECHO

En muchas ocasiones el propietario intenta recuperar el inmueble por sus propios medios, basándose en «la defensa de su propiedad». El Derecho siempre va a proteger la propiedad, pero muchas veces este proceso puede alargarse. Pese a ello el propietario debe utilizar los cauces legales, acudiendo a las acciones anteriormente mencionadas o al desahucio por precario del siguiente punto.

Esta obligación se debe a que la recuperación del inmueble por la vía de hecho (expulsar a quien está ocupando el inmueble por los propios medios) está prohibida, ya que se suelen utilizar medios violentos, intimidatorios o coaccionales, lo que supondría aplicar el art 455 CP, que expone que es delito «el hecho de ejercitar algún derecho propio empleando violencia o intimidación sobre las cosas o las personas.

Tampoco se podría invocar a la legítima defensa, ya que esta sólo puede ejercerse cuando el perjuicio que se trata de evitar es mayor que el que se realiza. Esto quiere decir que nunca va a prevalecer el derecho a la integridad física de una persona sobre el derecho a la propiedad de otra.

En el caso de que el propietario cambie la cerradura, no se está ejerciendo violencia contra las personas, pero se estaría cometiendo un delito de coacciones, que expongo a continuación en el apartado 3º.

3. LA EXISTENCIA DE MENORES EN EL INMUEBLE

Como hemos visto anteriormente, hay casos en los que los ocupantes tienen hijos menores. Esto puede llegar a afectar a la rapidez del procedimiento, ya que existe un concepto muy relevante que prevalece por encima de otros derechos, y es el del interés superior del menor³⁰.

Este concepto está recogido en el artículo 3.2 de la convención sobre los derechos del niño (asamblea general de las naciones unidas del 20 de noviembre de 1989). En dicho artículo se establece que los estados están comprometidos a asegurar una protección y cuidado al niño para que siempre tenga un bienestar mínimo. Se trata de un convenio internacional, por lo que prima por encima de leyes como la de desahucios. Es por eso por lo que en estos procedimientos hay que tener en cuenta cuando hay niños para no contradecir el convenio.

Recordando lo anteriormente citado, en casos donde los ocupantes tienen una mala situación económica se debe avisar a los servicios sociales para que estos determinen el grado y la existencia de vulnerabilidad. Cuando existe vulnerabilidad se alargan los plazos para desalojar a los ocupantes, y cuando hay hijos menores siempre se va a dar esta situación.

Cabe mencionar que el convenio de los derechos del niño alude a las autoridades para que se encarguen ellas de esta situación, en ningún caso se puede cargar con esta responsabilidad a propietarios civiles. En conclusión, el hecho de que una familia vulnerable que tiene hijos menores ocupe una vivienda no significa que el propietario no pueda hacer nada. Simplemente el proceso se ralentizará, ya que habrá que esperar a los servicios sociales y atención de menores de edad.

³⁰ FERNÁNDEZ-FIGARES ESTÉVEZ, Eduardo. «Los menores en el inmueble en situaciones de desahucio» [revista electrónica]. Granada. [consultado 19 de marzo de 2022]. Disponible en: <https://www.abogadosparatodos.net/ninos-en-el-desahucio-por-impago-de-alquiler/>

4. LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LOS GASTOS COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO

Una pregunta muy recurrente en la población es el hecho de si el propietario debe continuar pagando los gastos de luz y agua.

La respuesta a esta pregunta, por raro que nos parezca, es afirmativa. A primera vista nos puede parecer un absurdo que los propietarios que sufren la ocupación de su inmueble además deban pagar a los ocupantes la luz y el gas mientras ellos sigan viviendo ahí. Pero esto tiene una explicación legal.

En primer lugar, el recibo del agua y del gas puede utilizarse como prueba en el procedimiento para demostrar que esa casa estaba habitada o se acudía de vez en cuando. Pero la razón más importante para ello es que si el propietario corta dicho abastecimiento podría incurrir en un delito de coacciones. En concreto, impedir el legítimo disfrute de la vivienda se considera un delito de coacciones regulado en el Código Penal en su artículo 172.1 3º párrafo.

Podemos encontrar un ejemplo en la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 4ª, Sentencia 120/2019 de 2 abr. 2019, Rec. 1114/2018, donde se condena a la propietaria de un inmueble a pagar 10.000 euros por cortar la luz a su inquilina.

Por otro lado, cabe preguntarse si el pago de gastos de comunidad entraría dentro de éste ámbito. La respuesta es no, dejar de pagar los gastos de comunidad no supone el ejercicio de un delito de coacciones.

Pese a ello, el propietario debe continuar pagándola, ya que es una deuda para con la comunidad que nada tiene que ver con la ocupación de su vivienda. Esto se encuentra recogido en el artículo noveno de la Ley de propiedad horizontal, punto 1 e). Este apartado expone que es obligación del propietario contribuir con su cuota de participación en los gastos comunes.

5. EXISTENCIA DE ARMAS EN EL INMUEBLE OCUPADO

Existen casos en que el propietario del inmueble tiene en su propiedad ciertas armas. Cabría preguntarnos si en ese caso, se podría desalojar el inmueble automáticamente. Además, también surge la duda de si existe algún tipo de responsabilidad por ello, que pueda afectar al propietario. Existen muchos bulos sobre que la solución a la ocupación es tener armas en el inmueble, y en el caso de que esta se lleve a cabo, basta con avisar a la policía para que lo desalojen. Esta creencia es errónea en parte.

Por un lado, es verdad que las autoridades deben solucionar la situación con urgencia, ya que nadie puede poseer un arma de fuego en España sin su consecuente licencia oficial. En este caso, la policía y guardia civil están legitimados para actuar.

Pero, por otro lado, hay que matizar esta situación con el tema de la ocupación. Las autoridades pueden actuar contra las armas, no contra los ocupantes. Se trata de ilícitos distintos, por lo que los agentes podrán entrar al domicilio para recuperar dichas armas, pero eso no quiere decir que pongan fin a la ocupación. En este caso el propietario deberá realizar los mismos trámites para desalojar la vivienda que si no hubieran existido armas.

En este caso, el propietario únicamente tiene obligación de avisar a las autoridades, pero no porque hayan ocupado su vivienda tiene algún tipo de responsabilidad sobre dichas armas.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El artículo 47 de la Constitución Española establece que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Pero esto nunca debe ser a costa de otros ciudadanos, ya que este mismo artículo continúa diciendo que «los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho (...».

SEGUNDA.- El derecho civil es el instrumento más adecuado para recuperar un inmueble ocupado, tanto por la rapidez como por el principio de intervención mínima. Es un método más efectivo y no provoca que los ocupantes aluden a eximentes como el estado de necesidad.

TERCERA.-Pese a ello, en ocasiones debe aplicarse el Código Penal. Querría mencionar la opinión de Juan José González Rus, Catedrático de Derecho Penal en la Universidad de Córdoba. Él expone el absurdo legislativo de que la ocupación sea considerada delito leve. Esto puede demostrarse con un ejemplo: un hurto de prendas de ropa en un establecimiento comercial que supere los 401 euros ya pasa a ser delito menos grave, lo que puede ser castigado con penas de prisión. Mientras que una ocupación ilegal que dura meses y produce un perjuicio económico mucho mayor a su propietario va a ser siempre leve.

CUARTA.- Como última conclusión, debo mencionar que este es un tema muy complejo cuya «fácil solución» todavía no existe en nuestra jurisprudencia. Es por esto por lo que, en mi más humilde opinión, expongo lo que sería mi posible respuesta si un propietario que sufre esta situación me consultara. En primer lugar, cabría definir si estamos ante una situación de precario o una ocupación ilegal. Si estamos ante la primera situación, debería acudir a los cauces del desahucio por precario (de igual forma si nos encontramos ante un contrato de arrendamiento, acudir así mismo al desahucio). Por otro lado, si es el caso de ocupación ilegal mi consejo sería, si no ha transcurrido el plazo de un año del momento de la ocupación, acudir al juicio verbal del artículo 250.1.4º (el interdicto de recobrar la posesión, la acción posesoria).

JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Segunda, de lo Penal), núm. 587/2020 de 6 de noviembre de 2020 (10126/2020).

Sentencia del Tribunal Supremo 87/1998 de 3 de septiembre de 1998.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia Nº 274/2018 del 8 de mayo de 2018.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, núm. 446/2020, de 10 de noviembre de 2020.

Sentencia de La Audiencia Provincial de Santander (Sección 4), núm. 77/2016 de 16 de febrero de 2016 (87/2016).

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo civil, Sección 1^a), núm. 7655/2012 de 22 de noviembre de 2012 (Resolución: 729/2012).

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia (Sede Inca, sección 2^a), núm. 38/2020 de 22 de enero de 2020 (nº de Resolución: 9/2020).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, núm. 182/2020, de 21 de julio de 2020 (Rec. 767/2019).

Sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva, núm. 848/2019, de 20 de diciembre de 2019 (Rec. 873/2019).

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Segunda de lo Penal), núm. 800/2014 de 12 de noviembre de 2014 (2374/2013).

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo penal), núm. 437/2022, de 4 de mayo de 2022 (2658/2020).

BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS DOCUMENTALES

GUTIÉRREZ JEREZ, L. J; MANZANO FERNÁNDEZ, M.^a; Y MINGORANCE GOSÁLVEZ, C. *Manual de Derecho Civil, III. Obligaciones y contratos*. Wolters Kluwer. 2021. Disponible en ISBN Digital: 978-84-18662-69-0.

PABLO CONTRERAS, P; MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ Y PÉREZ ÁLVAREZ, *Manual de Derecho civil (III). Derechos Reales. 5^a ed.*, Madrid, EDISOFER, 2020.

GIMENO FELIU, J. M., «Reflexiones críticas sobre el Proyecto de Ley de Contratos del sector público», en *Revista General de Derecho Administrativo* [revista electrónica], n. 14, 2007 [consultado 19 de julio de 2018]. Disponible en: https://www.iustel.com/v2/revistas/detalle_revista.asp?id_noticia=406244&texto=.

FERNÁNDEZ-FIGARES ESTÉVEZ, EDUARDO. «Los menores en el inmueble en situaciones de desahucio» [revista electrónica]. Granada. [consultado 19 de marzo de 2022]. Disponible en: <https://www.abogadosparatodos.net>.

GONZÁLEZ RUS, JUAN JOSÉ «Secuelas colaterales no pretendidas de la LO 1/2015, de 30 de marzo, de reforma del Código Penal», [revista electrónica]. Córdoba. [consultado 21 de marzo de 2022]. Disponible en: <http://pdfs.wke.es/3/7/0/0/pd0000103700.pdf>.

ANTELO ESPASANDÍN, ANA BELÉN. «La problemática acerca de la ocupación, relacionado con el allanamiento de morada», (revista electrónica) 2020, A Coruña [consultado 3 de abril de 2022]. Disponible en: https://www.anaanteloabogada.es/problematica-de-la-ocupacion_fb38007.html.

HGAR DIGITAL SL, «Derecho inmobiliario y la institución jurídica de precario», (revista electrónica de Conceptosjurídicos.com) 2020, Valladolid [consultado 7 de abril de 2022]. Disponible en: <https://www.conceptosjuridicos.com/precario/#:~:text=El%20precario%20es%20una%20instituci%C3%B3n,un%20t%C3%ADtulo%20habilitante%20para%20ello.&text=De>.

MARTÍN BRICEÑO, MARÍA ROSARIO. «Cuestiones jurídicas en torno a la ocupación ilegal de bienes inmuebles». En *Revista de derecho civil* vol. VIII, núm. 3 (julio-septiembre, 2021). Estudios, pp. 45-83. [consultado 10 de abril de 2022]. Disponible en: <http://nreg.es/ojs/index.php/>.

SEVILLA CÁCERES, FRANCISCO. «Criterios sobre la ley de ocupación ilegal de viviendas» en *Mundo jurídico* (revista electrónica), 2020. [consultado 12 de abril de 2022]. Disponible en: <https://www.mundojuridico.info/criterios-sobre-la-ley-de-ocupacion-ilegal-de-viviendas/>.

SANTIAGO, IGNACIO. «La ocupación ilegal de viviendas» en *D&J Abogados jurídico* (revista electrónica), 2022. [consultado 20 de abril de 2022]. Disponible en: <https://djabogados.es/ocupacion-ilegal-vivienda/>,

HGAR DIGITAL SL ., «El precario en la ocupación ilegal de bienes inmuebles», (revista electrónica de *Conceptosjurídicos.com*) 2020, Valladolid [consultado 23 de abril de 2022]. Disponible en: <https://www.conceptosjuridicos.com>.

SALA PAÑOS, DANIEL. «Las medidas cautelares como solución a la ocupación de viviendas» en *Monforte Abogados Asociados* (revista electrónica), 2021. [consultado 8 de mayo de 2022]. Disponible en: <https://www.domingomonforte.com/ocupacion-de-viviendas-las-medidas-cautelares-como-solucion-posesoria/>.

SÁNCHEZ GARCÍA, JESÚS M. «El decano del ICAB plantea una medida cautelar para desalojar a los ocupantes de forma inmediata» en *Confi Legal* (revista electrónica). 2022. [consultado 23 de mayo de 2022]. Disponible en: <https://confilegal.com/20220520-el-decano-del-icab-plantea-una-medida-cautelar-para-desalojar-a-los-okupantes-de-forma>.

WOLTERS KLUWER ESPAÑA, S.A. «Aspectos básicos de la Ley 5/2018 de modificación de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas»: en *Noticias Jurídicas* (revista electrónica). 2018. [consultado 5 de abril de 2022]. Disponible en: <https://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/13052-aspectos-basicos-de-la-ley-5-2018-de-modificacion-de-la-ley-1-2000-de-enjuiciamiento-civil-en-relacion-a-la-ocupacion-ilegal-de-viviendas-/>.

LEGISLACIÓN

Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles.

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, con sus modificaciones acerca de la problemática de la ocupación de la reforma del código penal.

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Constitución Española. Publicado en «BOE» núm. 311, de 29/12/1978. Entrada en vigor: 29/12/1978. Departamento: Cortes Generales.

Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

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.