

Anna Martín Delaney

**EL FRACASO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS CONTRA LA OCUPACIÓN
ILEGAL EN ESPAÑA**

TRABAJO DE FIN DE POSTGRADO

dirigida por el Dr. Héctor Simón Moreno

Postgrado en Políticas de Vivienda



UNIVERSITAT ROVIRA i VIRGILI

Madrid,

2021

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
2. ANTECEDENTES Y MOTIVOS QUE ORIGINAN LA OCUPACIÓN ILEGAL EN ESPAÑA. PROBLEMÁTICA Y SUS CONSECUENCIAS.....	6
2.1 PRINCIPALES EFECTOS Y CONSECUENCIAS QUE TIENE LA OCUPACIÓN ILEGAL EN ESPAÑA.....	13
3. EL FRACASO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA.....	16
4. LOS DERECHOS FUNDAMENTALES Y HUMANOS EN CONFLICTO.	26
4.1. EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA Y EL DERECHO A UNA VIVIENDA.....	27
4.2. EL DERECHO A LA INVOLABILIDAD DEL DOMICILIO.	29
5. MEDIDAS ADOPTADAS CONTRA LA OKUPACIÓN.....	31
5.1. DESDE EL PUNTO DE VISTA LEGISLATIVO.	31
5.1.1. VÍA CIVIL	31
5.1.2 VÍA PENAL.....	35
5.2. POR LOS PROPIOS PROPIETARIOS: LA INSTALACIÓN DE MEDIDAS DE SEGURIDAD	38
5.3. POR LAS PERSONAS JURÍDICAS	41
5.3.1 EL OFRECIMIENTO DE UN ALQUILER SOCIAL.....	41
5.3.2 OFRECIMIENTO AYUDA ECONÓMICA – CASH FOR KEYS.....	42
6. CONCLUSIONES.	45
7. BIBLIOGRAFÍA.....	48

RELACIÓN DE ABREVIATURAS

AAPP: Administración Pública

Art: Artículo

Arts: Artículos

CC: Código Civil

CCAA: Comunidades Autónomas

CCCAT: Código Civil de Cataluña

CE: Constitución Española

CFK: Cash for Keys

CP: Código Penal

DL: Decreto Ley

EH: Ejecuciones Hipotecarias

ILP: Iniciativa Legislativa Popular

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil

LECrím: Ley de Enjuiciamiento Criminal

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

PAH: Plataforma de Afectados por la Hipoteca

PAOK: Puerta Anti-Okupa

RD-L: Real Decreto-Ley

SdI: Sindicato de Inquilinos

SS. SS: Servicios Sociales

TC: Tribunal Constitucional

UE: Unión Europea

VPO: Vivienda Protegida o de Protección Oficial

El fracaso de las políticas públicas contra la ocupación ilegal en España.

VVG: Víctimas de Violencia de Género

PALABRAS CLAVE

Movimiento okupa, okupantes, ocupación ilegal, ocupación de viviendas sin título habilitante, grandes tenedores, entidades bancarias, Administración Pública, fracaso políticas públicas, viviendas vacías, mafias, crisis, desalojo, posesión.

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo analiza la evolución de la ocupación ilegal en España, abordando su problemática desde el punto de vista de la indefensión jurídica y el fracaso de las políticas públicas, causando desamparo y perjuicios a los propietarios y las comunidades de vecinos.

En los últimos años, la ocupación ilegal en España o el denominado “movimiento okupa” no ha dejado de crecer. El número de demandas presentadas a nivel nacional es cada vez mayor. Y los propietarios no disponen de una ley eficiente que ponga remedio a esta situación. A lo largo del trabajo analizaremos los diferentes aspectos que han causado que España se encuentre entre los países con mayores problemas para abordar la ocupación de viviendas sin título habilitante, y las medidas adoptadas por los propietarios, con el fin de agilizar la recuperación de la posesión acudiendo para ello en muchas ocasiones a la vía extrajudicial. Para ello se analiza en primer lugar la regulación deficiente del ordenamiento jurídico y las medidas adoptadas que no están surtiendo el efecto deseado. Como es el caso de la falta de medidas estructurales para el acceso asequible a una vivienda, o la problemática en la gestión de las viviendas vacías. En segundo lugar, se analizan los derechos fundamentales y humanos en conflicto, centrándonos en el derecho a la propiedad privada y el derecho a la inviolabilidad del domicilio, y, por último, se reflexiona sobre las medidas adoptadas contra la okupación, y las diferentes vías extrajudiciales llevadas a cabo con el fin de conseguir la recuperación de la posesión, destacando las propuestas implantadas por los grandes propietarios.

Para la elaboración del presente trabajo, se ha tenido en cuenta la legislación vigente en España y su efectividad para evitar que la ocupación ilegal siga en aumento, ya que como analizaremos a continuación, se trata de uno de los principales problemas que afectan a la sociedad. Recientemente, se han ido aprobando numerosos decretos y modificaciones en la ley que, como veremos más adelante, han generado debate al provocar indefensión jurídica y un “efecto llamada” que tanto asusta a los inversores y propietarios. Así mismo, el trabajo está enfocado desde un punto de vista personal, basado en mi experiencia profesional, al haber tenido la oportunidad de trabajar en diversas entidades que intentan poner remedio a la ocupación ilegal de viviendas a través de vías extrajudiciales.

El fracaso de las políticas públicas contra la ocupación ilegal en España.

Por último, el presente trabajo tiene como objetivo analizar si las políticas de vivienda son efectivas contra la okupación de viviendas, y si son suficientes las medidas de las que disponemos actualmente en nuestro país.

2. ANTECEDENTES Y MOTIVOS QUE ORIGINAN LA OCUPACIÓN ILEGAL EN ESPAÑA. PROBLEMÁTICA Y SUS CONSECUENCIAS.

La ocupación ilegal de viviendas en España surge en los años 70 tras sus inicios en Gran Bretaña¹. Se plantea como una forma de expresión para reivindicar unos ideales contrarios al sistema, aprovechando la falta de legalidad jurídica. Aunque el origen de la okupación se debe a motivos ideológicos, hoy en día puede obedecer a distintas finalidades como puede ser la okupación por necesidad y la okupación por motivos criminales. Atrás, pues, queda la época en la que la “okupación” se asociaba con una forma de expresión y movimiento ideológico y/o político. Aunque será más adelante cuando entremos a analizar los motivos que originan los tipos de okupación, es importante destacar que los okupantes de viviendas por motivos de necesidad son la consecuencia del fracaso de las políticas públicas de vivienda, como la falta de vivienda social, la ausencia de un acceso a una vivienda asequible sea en régimen de alquiler o propiedad, o el incremento de hogares sin ningún tipo de ingresos al estar en una situación de desempleo. Lo que significa que las posibilidades para acceder a una vivienda han quedado muy restringidas.

Es a raíz de la crisis en 2007, que la ocupación de viviendas sin título habilitante por situaciones de necesidad aumenta significativamente². Y es a partir del año 2013 cuando empiezan a recogerse los primeros datos oficiales. Según el Ministerio de Interior, las denuncias recibidas durante ese año fueron de 7.739, y si revisamos los datos del año 2020, vemos que el número de okupaciones contabilizadas asciende a un total de 14.675. Lo que revela un incremento de aproximadamente un 50% desde entonces. Un aumento muy significativo teniendo en cuenta además que la mitad de las denuncias tienen lugar en Cataluña³, siendo un dato interesante que refleja como la okupación se ha asentado en zonas urbanas con respecto a la España vaciada⁴.

¹ <http://www.ub.edu/ciudadania/hipertexto/ciudadania/trabajos/9899/1/21.htm>

² MIRAPEIX LACASA, N, “Las ocupaciones de inmuebles por motivos de necesidad”. *Revista Electrónica de Ciencia Penal y Criminología*, núm. 20-22, 2018.

³ Según datos del propio Ministerio del Interior, la ocupación ilegal ha crecido en España desde el año 2016 casi un 50% y entre 2018 y 2019 ha aumentado un 20%, hasta superar 14.000 okupaciones.

⁴ MARTÍNEZ LÓPEZ, M (2003) Viviendas y centros sociales en el movimiento de *okupación*: entre la autogestión doméstica y la restructuración urbana. *REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES*. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98. Vol. VII, núm. 146(109), 1 de agosto de 2003.

La ocupación de viviendas sin título habilitante, pues, se ha establecido como un hecho habitual en nuestro país. Según los datos del Ministerio de Interior, solo en el primer semestre de 2020, se llevaron a cabo un total de 41 ocupaciones diarias. A raíz de la crisis sanitaria provocada por la COVID-19, los datos han seguido aumentando, afectando en su gran mayoría a las entidades bancarias y grandes tenedores de viviendas, ya que el 80% de las ocupaciones, como ahora se expondrá, tienen lugar en inmuebles de propiedad de persona jurídica. Los motivos que originan el fenómeno de la “okupación” son diversos. Atrás queda la época en la que la “okupación” se asociaba con una forma de expresión y movimiento ideológico y/o político.

a) En primer lugar, la falta de recursos económicos de las familias españolas imposibilita el acceso a una vivienda⁵. Según la Encuesta de Población Activa (EPA) difundida por Estadística (INE)⁶, en el año 2020 la tasa de desempleo alcanzó el 16,13%, superando los 3,71 millones de parados. El aumento de desempleo ha provocado que familias en situación de vulnerabilidad no puedan asumir el pago de la renta de alquiler ni acceder a una vivienda a precio de mercado, optando por la “okupación” de viviendas. Y dentro de este grupo de personas, destacan las personas jóvenes que se han visto muy afectadas debido a la elevada tasa de desempleo juvenil, lo que implica que, al no disponer ingresos suficientes, se encuentran en riesgo de pobreza⁷ (MUÑOZ FERNÁNDEZ, 2017, 166). Un estudio de Obra Social BCN (OBRA SOCIAL BCN, 2018) corrobora que el 75% de las personas que optan por ocupar una vivienda sin título habilitante lo hacen como consecuencia de la falta de ingresos para afrontar el pago de un alquiler. Además, la mayor parte de las ocupaciones tienen lugar en viviendas en las que el propietario es un fondo de inversión, entidad bancaria o gran tenedor.

b) En segundo lugar, el número de viviendas vacías existentes⁸, que, si lo comparamos con el escaso parque público en España, (solo un 2% frente a la media de

⁵ ALBA HERNAIZ, L. “La ocupación de viviendas”. *Un estudio de caso en el Distrito de Villaverde, Madrid*. Pp, 1-13

⁶ https://www.ine.es/prensa/epa_tabla.htm: Encuesta de Población Activa (EPA). Serie histórica (Datos en miles de personas) diferenciada por: trimestre, activos, ocupados, parados, porcentaje de tasa de actividad, y porcentaje de tasa de paro.

⁷ G.A. MUÑOZ-FERNÁNDEZ (2017): «Juventud y mercado de la vivienda en España: análisis de la situación», *Revista de Estudios de Juventud*, 116.

⁸ <https://www.elliberal.com/la-ley-de-vivienda-foco-de-tensiones-tremendas-en-el-gobierno-y-de-recelo-en-el-sector/>

entre el 9-15% en la UE), hace que la okupación sea muy tentadora. Más aún si tenemos en cuenta la falta de seguridad jurídica existente y los largos plazos de resolución hasta poder recuperar la vivienda, como se analizará posteriormente. A la vista de esta situación, y como explicaremos en detalle en el apartado 3, diez Comunidades Autónomas – en adelante CCAA- han regulado y constituido un registro de viviendas vacías con el fin de evitar que las viviendas de los grandes tenedores permanezcan vacías durante largos periodos de tiempo, imponiendo sanciones por ello e incluso en algunos casos, llegando a expropiar las viviendas para destinarlas al alquiler social durante 7 años. Este hecho ha provocado una gran tensión entre los propietarios de los inmuebles que alegan condiciones abusivas a base de cesiones obligatorias y la imposición de sanciones.

c) En tercer lugar, a pesar de las últimas modificaciones realizadas en la ley para agilizar el proceso contra la ocupación ilegal, ninguna de las vías existentes (civil y/o penal), ofrecen una solución ágil y eficaz como veremos más adelante.

d) En cuarto lugar, resulta atractivo okupar una vivienda perteneciente a una entidad financiera ya que el alto volumen de viviendas en su cartera implica que, en ocasiones, no puedan llevar a cabo un control tan exhaustivo sobre las mismas, por lo que es probable que, para cuando quieran darse cuenta, los “okupantes” lleven instalados varios días, lo que tiene repercusión a la hora de recuperar la posesión de la vivienda. Otro de los motivos que origina este hecho tiene que ver con las facilidades que encuentran sus “okupantes” en muchas poblaciones para empadronarse en la vivienda. En el caso de que quisieran empadronarse en la vivienda okupada, el Ayuntamiento en cuestión en virtud del artículo 17.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local, tendrá la obligación de tramitar esa solicitud. Los criterios⁹ establecidos en la resolución de

⁹ Apartado 3.3 sobre casos especiales empadronamiento: Criterios en relación con el empadronamiento de personas sin domicilio. El Padrón debe reflejar el domicilio donde realmente vive cada vecino del municipio y de la misma manera que la inscripción padronal es completamente independiente de las controversias jurídico-privadas sobre la titularidad de la vivienda, lo es también de las circunstancias físicas, higiénico-sanitarias o de otra índole que afecten al domicilio. En consecuencia, las infraviviendas (chabolas, caravanas, cuevas, etc. e incluso ausencia total de techo) pueden y deben figurar como domicilios válidos en el Padrón. Las situaciones más extremas pueden plantear la duda sobre la procedencia o no de su constancia en el Padrón municipal. El criterio que debe presidir esta decisión viene determinado por la posibilidad o imposibilidad de dirigir al empadronado una comunicación al domicilio que figure en su inscripción. En el caso de que sea razonable esperar que esa comunicación llegue a conocimiento del destinatario, se le debe empadronar en esa dirección. La correcta aplicación de este criterio determina, por un lado, que se deba aceptar como domicilio cualquier dirección donde efectivamente vivan los vecinos, y, por otro, que pueda y deba recurrirse a un «domicilio ficticio» en los supuestos en que una persona que carece de techo reside habitualmente en el municipio y sea conocida de los Servicios Sociales correspondientes. Las condiciones que deberían cumplirse para este tipo de empadronamiento son las siguientes: – Que los Servicios Sociales estén integrados en la estructura orgánica de alguna Administración

2015¹⁰ y la resolución de 2020¹¹ para empadronar a las personas sin hogar o residentes en infraviviendas son compatibles con lo dictado en la Ley 7/1985, modificada por la Ley 4/1996. Dicha norma recoge en su artículo 15 que “toda persona que viva en España está obligada a inscribirse en el Padrón del municipio en el que resida habitualmente”, sin limitar la posibilidad de que ese domicilio sea una infravivienda o, simplemente, no exista. Lo que abre una vía de acceso al pago de ayudas y alta de los suministros. La única excepción es que el desalojo de la vivienda fuera inminente. Pero la posibilidad de empadronarse en la vivienda okupada produce un grado de estabilidad mayor. No obstante, no repercute en el proceso judicial donde se insta al desalojo y que, el hecho de empadronarse en una vivienda okupada no tiene relevancia para las acciones civiles o penales que se hayan iniciado para el proceso de desalojo de la vivienda.

e) En quinto lugar, un matiz que puede explicar el alto porcentaje de ocupaciones que se producen a diario, puede relacionarse con los movimientos y la presión generada por parte de las Plataformas de Afectados por la Hipoteca –en adelante, PAH- y los Sindicatos de Inquilinos –en adelante, SdI- que presionan a los poderes públicos para que se tomen medidas al respecto dotando a las familias en situación de vulnerabilidad, de viviendas propiedad de entidades financieras y fondos de inversión¹². Según estas asociaciones y movimientos sociales, los poderes públicos no han hecho nada para impedir esta situación, tal y como alegan con motivo del rechazo a la Iniciativa Legislativa Popular¹³ de la PAH, cuando en 2010, presentaron a trámite junto a otras entidades sociales y organizaciones sindicales (UGT, CCOO, Taula del tercer Sector,

Pública o bajo su coordinación y supervisión. – Que los responsables de estos Servicios informen sobre la habitualidad de la residencia en el municipio del vecino que se pretende empadronar. – Que los Servicios Sociales indiquen la dirección que debe figurar en la inscripción padronal y se comprometan a intentar la práctica de la notificación cuando se reciba en esa dirección una comunicación procedente de alguna Administración Pública. En estas condiciones, la dirección del empadronamiento será la que señalen los Servicios Sociales: la dirección del propio Servicio, la del Albergue municipal, la del punto geográfico concreto donde ese vecino suele pernoctar, etc.

¹⁰ Resolución de 16 de marzo de 2015, de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución de 30 de enero de 2015, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística y de la Dirección General de Coordinación de Competencias con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, sobre instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre gestión del padrón municipal.

¹¹ Resolución de 29 de abril de 2020, de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución de 17 de febrero de 2020, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística y de la Dirección General de Cooperación Autonómica y Local, por la que se dictan instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre la gestión del Padrón municipal.

¹² GARCÍA-CALDERÓN PAVÓN, I. y JANOSCHKA, M (2016). “Viviendas en disputa - ¿Espacios de emancipación? Un análisis de las luchas por la vivienda en Madrid”. *Historia Actual Online*, 40 (2), 2016, pp. 113-127.

¹³ Proposición de ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social: https://www.afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2012/01/ilp_dacic3b3n-en-pago-retroactiva_moratoria-de-desahucios_alquiler-social.pdf

UCC, CONFAVC) la ILP para incluir un nuevo párrafo en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil – en adelante LEC- , y la modificación del artículo 579 LEC en relación a la dación en pago. Así mismo, la iniciativa también presentaba la inclusión del art. 675.bis LEC en relación con la paralización de los desahucios en casos de ejecuciones hipotecarias – en adelante EH-, y el ofrecimiento de alquiler social. Por otro lado, también están disconformes con el bloqueo institucional a la Ley Vivienda de la PAH, así como el rechazo y el recurso sistemático al Tribunal Constitucional de todas las leyes autonómicas de vivienda que han sido planteadas en los parlamentos¹⁴. Pero la realidad es que a través del ruido¹⁵ y presión que ocasionan¹⁶, las entidades financieras tienen muchos problemas para ejecutar los desahucios en sus viviendas¹⁸, y, en muchas ocasiones, existe cierta complicidad entre determinados poderes públicos con respecto a la okupación. Lo que genera aún más presión e inseguridad a los propietarios de las viviendas afectadas. En el caso de Cataluña, el incremento de la ocupación ilegal puede relacionarse con el Decreto-ley de la Generalitat catalana en materia de vivienda de finales de 2019. (Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda – “DL 17/2019”). Entre otras cosas, dicho DL obligaba a los grandes tenedores a ofrecer un alquiler social a los okupas vulnerables, siempre y cuando, entre otros requisitos, quedase acreditada que la okupación se había producido al menos 6 meses antes de la entrada en vigor del mismo. Lo que producía un “efecto llamada” al poder regularizar una situación ilegal a través de la “okupación de una

¹⁴ ECLI:ECLI:ES:TC:2019:32. Esta Sentencia resuelve el recurso de inconstitucionalidad núm. 4703-2018, promovido por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea en el Congreso de los Diputados, presentado el 11 de septiembre de 2018. Pleno. Sentencia 16/2021, de 28 de enero de 2021. Recurso de inconstitucionalidad 2577-2020. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso respecto de los Decretos-leyes del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, y 1/2020, de 21 de enero, por el que se modifica el anterior, y el acuerdo del Parlamento Cataluña de convalidación del Decreto-ley 1/2020. Límites de los decretos-leyes: nulidad parcial de los preceptos que tipifican como supuesto de incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda su desocupación permanente y establecen medidas coactivas para su cumplimiento (STC 93/2015).

¹⁵ Artículo que comenta la actitud del Sindicat d’Habitatge del Poblenou que presta charlas en relación con la okupación. El propio Enrique Vendrell indica que este tipo de situaciones no se pueden permitir: “¡Qué vergüenza! Nueva incitación a delinquir, que también es delito. Lo hemos denunciado y la Fiscalía lo está mirando”

https://www.elconfidencial.com/espana/cataluna/2021-05-05/cursillo-okupacion-barcelona_3065924/

¹⁶ Manual de Okupación de la PAH:

<https://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/07/MANUAL-OBRA-SOCIAL-WEB-ALTA.pdf>

¹⁷ <http://afectadosporlahipoteca.com/wpcontent/uploads/2014/01/LibroVerdePAH32.pdf>

¹⁸ Noticia en prensa donde la PAH negocia la paralización del desahucio de 17 familias en viviendas de la Sareb: <https://www.20minutos.es/noticia/4758558/0/historia-desahucio-masivo-sareb-expulsara-17-familias-mismo-bloque-viviendas-madrid/>

vivienda” obteniendo un contrato social a 7 años con una renta muy por debajo del precio de mercado. En enero 2021 el Tribunal Constitucional¹⁹ (En adelante TC), declaró inconstitucionales y nulos varios artículos de dicho DL, teniendo como argumento central la falta de concurrencia de los requisitos del art. 86.1 CE para regular la materia mediante Decreto-Ley.

Por otro lado, el Real Decreto Ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, introduce una serie de modificaciones en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Así como el Decreto Ley 37/2020 de 3 de noviembre, de refuerzo de la protección del derecho a la vivienda ante los efectos de la pandemia de la COVID-19. Se suspenden de manera excepcional y transitoria por motivos sanitarios los procedimientos de desahucio y los lanzamientos que afecten a familias vulnerables sin alternativa habitacional. Esta medida será extensible, además, a ocupantes sin título que hubieran ocupado el inmueble en cuestión con anterioridad a la entrada en vigor del Real 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, esto es, antes del 25 de octubre de 2020.

Actualmente el Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, aprueba la ampliación de la prórroga extraordinaria hasta el 31 de octubre de 2021, por la que se suspenden entre otros, los desahucios de ocupantes sin título habilitante de viviendas propiedad de grandes tenedores y ante situaciones de vulnerabilidad (dependientes, víctimas de violencia de género o con menores o dependientes a cargo). Las prórrogas que vienen aprobándose desde la finalización del estado de alarma, suponen una pérdida económica para sus propietarios, que ven como siguen sin poder recuperar sus viviendas. Por este motivo, el Gobierno ha aprobado el *Real Decreto 401/2021, de 8 de junio*, para que los propietarios de viviendas afectadas por las suspensiones de desahucios puedan solicitar una compensación por el perjuicio ocasionado. Es a través del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que las comunidades autónomas podrán utilizar los recursos para hacer frente a las indemnizaciones. A simple vista parece una medida

¹⁹ Sentencia 16/2021, de 28 de enero de 2021 ya expuesta en la nota 10.

adecuada. No obstante, los requisitos que deben cumplir los propietarios presentan incongruencias.

Por ejemplo, para poder solicitar la compensación económica, el propietario tendrá que acreditar que la suspensión del lanzamiento le ha ocasionado un perjuicio económico al encontrarse la vivienda en venta o alquiler con *anterioridad* a la entrada en el inmueble, lo que es difícilmente acreditable. En la mayoría de los casos, no existe una Base de Datos donde se recoja el histórico con las publicaciones realizadas en páginas inmobiliarias. Además de que, se evita identificar la vivienda con su numeración, con el fin de que las mafias no aprovechen la información y okupen el inmueble. Por lo que, en la mayoría de las ocasiones, los anuncios de las viviendas se publican por tipología sin indicar la dirección completa. Lo que supone un problema a la hora de demostrar que la vivienda estuvo en comercialización con anterioridad a la entrada en el inmueble. El propietario tendrá que presentar un requerimiento acompañado de una exposición razonada y justificada de la compensación por el periodo entre la suspensión hasta el momento de su levantamiento, o bien hasta alcanzar el límite temporal (actualmente prorrogado hasta el 31 de octubre). Si analizamos el contenido del requerimiento, surgen varias dudas sin resolver:

(i) En muchos casos el Juzgado no ha llegado a acordar la suspensión del lanzamiento previamente solicitado, incluso habiendo oficiado a los Servicios sociales. Por lo que no se tiene una suspensión como tal, y se podría alegar desobediencia por parte de Servicios sociales al no haber dado respuesta en su debido momento, así como lentitud por parte del propio Juzgado. Por otro lado, los propietarios deben esperar tres meses para solicitar la compensación, previa búsqueda por parte de las CCAA de una alternativa habitacional que además deberá tratarse de una “vivienda digna”. Es a partir de los 3 meses de la emisión del informe de vulnerabilidad cuando el propietario podrá presentar la solicitud de compensación, siempre y cuando no se haya ofrecido la reubicación previa. Existe un vacío sin aclarar para aquellos casos en los que el informe social es posterior al 31 de julio (hasta ahora, la fecha era el 9 de mayo 2021), al no dar tiempo a que la Administración resuelva en el plazo de 3 meses con una alternativa habitacional, y, que por tanto, se accione el derecho de compensación. Tampoco incluye información al respecto en relación a los lanzamientos señalados con fecha posterior a la finalización de la prórroga.

(ii) Respecto al cálculo indemnizatorio, la norma habla de valor medio conforme a índices o valores representativos. Fuera de Cataluña no consta un índice de

valor medio de alquiler (sí de venta), por lo que supone un inconveniente para el propietario. ¿Cómo calcular la renta de una vivienda que está okupada? Una de las opciones podría ser la de recurrir a vías alternativas como la valoración de los activos afectados a través de la solicitud de una tasación. Lo que supone un gasto extra para el afectado.

(iii) En cuanto a los gastos corrientes, el RD no especifica qué se entiende por gastos corrientes. Y además deja fuera el derecho a solicitar una compensación por los daños ocasionados en la vivienda.

Si analizamos el contenido de las normativas aprobadas en los últimos meses, apreciamos una falta de claridad y defensa jurídica que podría explicar que la ocupación ilegal de viviendas siga sucediendo, siendo cada vez más recurrente.

2.1 PRINCIPALES EFECTOS Y CONSECUENCIAS QUE TIENE LA OCUPACIÓN ILEGAL EN ESPAÑA.

Aunque el mayor perjudicado cuando se produce una ocupación ilegal es el propietario de la vivienda afectada, las comunidades de propietarios también sufren sus efectos y no disponen de una norma que defienda sus derechos de manera ágil, por lo que el proceso puede demorarse hasta varios años²⁰, al no reconocerse la legitimación del presidente de la comunidad para personarse en las diligencias como acusación particular, o bien actuar como mero denunciante, actuando en defensa de los intereses de la comunidad, lo que resulta ineficiente y es posible que incluso para cuando el procedimiento haya avanzado lo suficiente, el propio okupante no se encuentre en la vivienda y haya procedido a su abandono antes de que se dicte la sentencia. Según indica Miguel Fernández, Administrador de Fincas en Madrid y Guadalajara, “Para poder actuar desde la Comunidad de Propietarios, sería necesario que se reconociera por parte de los jueces la legitimación del presidente de la comunidad de propietarios, así por la vía del art. 13 de la LEC, la comunidad a través de su Presidente podría instar la medida de expulsión al juez de guardia ante el que se ha presentado la denuncia”. Por otro lado, tal y como indica Enrique Vendrell²¹, Vicepresidente de los Administradores de Fincas de Barcelona-Lleida, “Ni la Ley 5/2018, mal llamada de desahucio exprés —no pueden

²⁰ Miguel Fernández, Administrador de Fincas en Madrid y Guadalajara: <https://adminfergal.es/el-administrador-de-fincas-y-los-okupas-en-las-comunidades/>

²¹ <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/02/26/780457-kike-vendrell-mientras-no-se-regulen-las-leyes-contra-las-okupaciones-estas-iran-in>

beneficiarse bancos y fondos, grandes tenedores de viviendas sin uso— ni las demás acciones legales de protección posesoria o de naturaleza penal, están al alcance de las comunidades para poder actuar ante una ocupación, a pesar de ser la primera en detectarlo, incluso antes que el mismo propietario”. La Ley 5/2018 no incluye a las comunidades de propietarios, que tendrán que interponer una acción de cesación conforme a lo recogido en los arts. 553 -40.1 Código Civil de Catalunya– CCC- y la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Establece el artículo 7.2 LPH que, si las actividades de los propietarios u ocupantes de la vivienda son contrarias a los estatutos, resultan dañosas para la finca, o suponen un daño para el inmueble, se podrá solicitar la acción de cesación por parte del presidente de la comunidad. El texto recoge la posibilidad de que el propietario de la vivienda sea un “ocupante”, abriendo de este modo un abanico de posibilidades dando a entender que la acción de cesación podrá dirigirse contra el okupa de la vivienda. Será el presidente de la comunidad quien solicite el cese definitivo de la actividad y, en casos de gravedad, la expulsión de la vivienda. Para ello, el texto recoge la posibilidad de adoptar medidas cautelares y de privar del derecho al uso de la vivienda por un tiempo máximo de 3 años en función de su gravedad. Pudiendo la sentencia declarar extinguidos sus derechos relativos a la vivienda, así como ejecutar el lanzamiento. Es evidente que tal y como está contemplado en la normativa hoy en día, no es suficiente para luchar contra la okupación de viviendas. Ya que los plazos actuales son largos y no conllevan una sentencia inmediata que ponga fin a la okupación. Se necesita una Ley que facilite el desalojo de los okupantes de las viviendas por parte de las Fuerzas de Seguridad del Estado en un plazo máximo de 48 horas. Independientemente de que el propietario sea una persona física o jurídica, o que la denuncia la interponga la comunidad de vecinos. Las comunidades de propietarios tendrían que estar contempladas en la Ley 5/2018 como sujetos activos, ya que tal y como indica Enrique Vendrell, en muchas ocasiones son los primeros en detectar la okupación. Por lo que una rápida intervención y actuación por su parte, podría evitar que la misma tenga lugar.

El aumento de viviendas ocupadas ilegalmente conlleva que los propietarios no quieran anunciar sus viviendas en comercialización y evitar de ese modo publicitar su disponibilidad. Los propietarios optan por subir los precios como consecuencia de la disminución de oferta y con la intención de evitar la entrada en el inmueble de un perfil “okupador”, ya que, si eso sucede, el inmueble sufre una devaluación de su valor de entre

un 40 y un 60%²². Este hecho acaba perjudicando al perfil más vulnerable, ya que, al haber menos viviendas en alquiler, se limita el acceso a las viviendas para quienes disponen de menos recursos. No obstante, la ocupación de viviendas sin título habilitante produce no solo la depreciación de los inmuebles sino también de su entorno²³. Las comunidades de propietarios temen la llegada de ocupantes ilegales a sus edificios y los daños que puedan ocasionar en las zonas comunes: Conexiones ilegales a los suministros, deterioro del mobiliario como destrozo en los buzones o rotura bombín, incremento de los gastos, y la contratación de servicios de seguridad entre otros. Llama la atención el informe redactado por el Institut Cerdà en el 2017, donde se estipula que de todas las familias que ocupaban viviendas ilegalmente en España, solamente entre un 10 y un 35% se les podía calificar de conflictivas (amenazadores, ruidosos, que deterioran el inmueble y el entorno urbano...). La realidad sigue siendo que las comunidades de vecinos prefieren inquilinos con contrato en vigor como vecinos, y evitar a “okupantes” aunque no sean conflictivos.

²² Informe Institut Cerdà 2017:

<https://www.icerda.org/es/mas-de-87-familias-ocupan-ilegalmente-viviendas-en/>

²³ DIESTE HERNÁNDEZ, J. y PUEYO, A (2003). “Proceso de regeneración en el espacio urbano por las iniciativas de autogestión y *okupación*”. *REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES*. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98 Vol. VII, núm. 146(108), 1 de agosto de 2003.

3. EL FRACASO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA.

La ocupación ilegal de viviendas en España es la consecuencia del fracaso de las políticas públicas.

Así, por ejemplo, existe una falta de vivienda asequible y social que debería de poner a disposición la Administración Pública – en adelante, AAPP. Tal y como se analizará a continuación, no provee de vivienda social y/o de emergencia suficiente, lo que impide proporcionar a una familia alojamiento alternativo, así como el acceso a una vivienda a precio asequible. La AAPP debería velar por la búsqueda de soluciones, con el fin de evitar la problemática de la “okupación”. Pero la sensación actual es que la responsabilidad recae sobre los propietarios, siendo en su gran mayoría, entidades privadas. Se han tomado medidas al respecto con el objetivo de evitar que familias enteras sean desahuciadas y que, por consiguiente, se vean en la calle. La paralización de los desahucios con el fin de evitar crear una situación de sinhogarismo no es un logro. En primer lugar, da carta de naturaleza a una forma de sinhogarismo tal y como recoge la Tabla ETHOS elaborada por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con Personas sin Hogar) que no solo identifica a las personas sin techo dentro de esta categoría, sino que también incluye la ocupación de viviendas sin título habilitante como una situación de vivienda insegura, al considerarse una situación de exclusión residencial. Y, en segundo lugar, es una forma de ocultar el problema actual y la escasez de vivienda pública. Las nuevas normativas trasladan la responsabilidad de las AAPP en materia de vivienda al sector privado, chocando frontalmente con los principios que rigen en nuestro sistema económico y el derecho de propiedad. Y se aviene mal con una adecuada inversión de los impuestos que recaudan las administraciones. En España, la Administración siempre ha favorecido la propiedad de la vivienda²⁴. Pero tras la crisis del 2007, quedó demostrado que la vivienda en propiedad conlleva muchos problemas. Como, por ejemplo, la firma de un préstamo hipotecario que puede acarrear a una repercusión económica y jurídica posterior, al no haber contemplado el riesgo que conlleva en el caso de pérdida de la vivienda como consecuencia de una situación de sobreendeudamiento. Por lo que, desde entonces, se lucha por intentar cambiar la

²⁴ MUÑIZ ESPADA, Esther. NASARRE AZNAR, Sergio. RIVAS NIETO, Estela. URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Directores), *Reformando las tenencias de la vivienda . Un hogar para tod@s*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018.

perspectiva de los ciudadanos y optar por una vivienda en alquiler y aumentar la vivienda social. Los principales problemas que pueden explicar el fenómeno de la okupación son:

a) En primer lugar, la falta de vivienda social existente. (para Naciones Unidas²⁵, «la vivienda social es la parte del sistema de vivienda diseñada para atender a las necesidades en esta materia de aquellos hogares que no pueden acceder a ella en las condiciones del mercado»). España se sitúa entre los países europeos con menor parque de vivienda social destinado al alquiler. Según datos publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana²⁶ apenas existen 290.000 viviendas sociales, lo que supone un 1,6% de todas las viviendas del país. Así mismo, España se encuentra entre los países que dedican menor presupuesto a ayudas a la vivienda, de manera que las subvenciones al alquiler suponen un 3,5% de los ingresos de las familias más pobres, frente al 56% en Francia, el 31% en Reino Unido o el 28% en Alemania. Lo que provoca que las familias españolas en situación de vulnerabilidad tengan que destinar más del 30% de sus ingresos al pago del alquiler. La vivienda social ha sido tradicionalmente asociada al concepto de vivienda de protección oficial – VPO- y a la promoción en propiedad²⁷. Este hecho no solo no ha supuesto la creación de más parque de alquiler, sino que ha originado en una reducción del número de viviendas protegidas en España. Según el Ministerio de Fomento, el número de VPO nuevas experimentó desde 2013 una caída drástica en relación con las elevadas cuantías de vivienda protegida introducidas en el mercado de vivienda residencial, teniendo a partir de 2015, menos de 10.000 VPO de nueva construcción. En la actualidad, el aumento de viviendas destinadas al alquiler social no se basa en la construcción de viviendas sino en mecanismos de captación que incluyen la cesión obligatoria de viviendas vacías como veremos en el punto d), y la obligación por parte de los propietarios de ofrecer un alquiler social en determinadas zonas de España a ciertos colectivos vulnerables (en el caso de Cataluña, sigue siendo de obligado cumplimiento que las personas jurídicas ofrezcan un alquiler social a los inquilinos con contrato en vigor que hayan generado deuda, así como a las personas que procedan de ejecuciones hipotecarias).

²⁵ Defensor del pueblo. *La vivienda protegida y el alquiler social en España*. (2019). Separata del volumen II del Informe anual 2018. Madrid.

²⁶ Boletín Especial Vivienda Social 2020. Observatorio de Vivienda y Suelo. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

²⁷ Artículo Núria Lambea Llop publicado en Diari de Tarragona, 3 de junio de 2018. ¿A mayor vulnerabilidad, menor estabilidad en la vivienda social?

El actual borrador de Plan de Vivienda 2022-2025²⁸ sigue el cauce del plan anterior e intenta potenciar el parque de vivienda social a través de fomentar la cesión de viviendas por parte de los propietarios. Pero la realidad sigue siendo que los propietarios alegan incertidumbre e indefensión jurídica ya que los acuerdos hasta la fecha no se basan en el principio de voluntariedad, sino que las medidas adoptadas según alegan los propietarios, son de obligado cumplimiento sin la posibilidad de tomar la decisión de qué hacer con sus viviendas y acordar la cesión de manera conjunta. Solicitan mayor implicación por parte de las Administraciones para evitar trasladar al sector privado, las consecuencias del fracaso absoluto de los poderes públicos en materia de vivienda. Esta falta de acercamiento entre las partes afecta de primera mano a las personas vulnerables que no tienen acceso a una vivienda digna²⁹. Ya que la solución radica en alcanzar acuerdos entre las partes que no están llegando, así como optar por otras vías de solución que permitan el acceso a la vivienda social. Como, por ejemplo, valorar acuerdos beneficios para ambas partes basados en ayudas destinadas por parte del sector público al sector privado, acordar en casos concretos la temporalidad de los contratos como sucede en los contratos de uso distinto, y siempre y cuando las partes estén conformes con ello, y la inclusión de cláusulas pactadas que permitan desistir del mismo siempre y cuando se den unos requisitos.

b) En segundo lugar, la falta de medidas estructurales para el acceso asequible a una vivienda. La tasa de esfuerzo de las familias españolas se sitúa en torno al 30% de sus ingresos. Según el estudio *Vivienda Asequible en España*³⁰, la tasa de esfuerzo llega a superar el 40% en algunas ciudades como Madrid, Barcelona o Málaga. El precio de los inmuebles ha aumentado a mayor ritmo frente a los salarios de los españoles. Lo que imposibilita el acceso a una vivienda en propiedad o alquiler, y como consecuencia de ello, el poder asumir el pago de la renta a precio de mercado. A raíz de la crisis inmobiliaria, España ha intentado poner solución a este problema. Para ello, la Administración se ha centrado en aumentar el parque de VPO. Pero la realidad es que, en los últimos años, no solo no ha aumentado, sino que se ha visto reducido de manera notoria. El Gobierno ha puesto en marcha diversos planes para aumentar la vivienda asequible. Como, por ejemplo, el borrador del Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 donde

²⁸ Proyecto de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

²⁹ FERRANDO NICOLAU, E., “El derecho a una vivienda digna y adecuada”, *Anuario de filosofía del derecho*, nº9.

³⁰ Estudio realizado el 28 abril 2021 por Atlas RE Analytics y Gesvalt.

entre los principales objetivos destacan: (I) Las medidas para fomentar el alquiler asequible por parte de arrendadores privados, siempre y cuando la duración del contrato sea de al menos 7 años. La medida consiste en un complemento de renta igual al 50% del gap entre el precio de alquiler social y el alquiler de mercado según Índice, con un máximo de 400€, (II) El fomento de fórmulas de cohousing, (III) Y las ayudas para rehabilitación de vivienda asequible. No obstante, a simple vista el Plan presenta lagunas y los propietarios solicitan que sea más claro. No evalúa a cuántas familias y viviendas se prevé ayudar anualmente. Ni tampoco figura un dato real con las cifras de los registros de demandantes de vivienda social en España en todas las comunidades y la disponibilidad de vivienda pública actual por comunidades. Según Alejandro Bermúdez, CEO de Atlas RE Analytics³¹, “Para evaluar los planes es necesario saber dónde se precisa un mayor volumen de vivienda asequible. Mediante un análisis de rentas por hogar a nivel de código postal, es posible calcular que, en un escenario intermedio, hacen falta 1.003.064 viviendas de alquiler asequible en España. Las provincias más necesitadas son Madrid (214.740), Málaga (136.700) y Barcelona (128.733)”. Se ha previsto que los planes que más impacto vayan a tener (aunque aún lejos de poner solución al problema) son el *Plan nacional del MITMA*, que tiene como objetivo incrementar el parque de viviendas en alquiler asequible o social para personas con ingresos limitados³², y el *Plan Vive de la Comunidad Autónoma de Madrid*³³ con el objetivo de construir 25.000 viviendas que se destinen al alquiler asequible con rentas hasta un 50% por debajo de mercado.

Como medidas estructurales, en el caso de Cataluña, se han introducido la propiedad compartida y la propiedad temporal³⁴ como dos vías alternativas para el acceso a la vivienda. La Ley 19/2015, de 29 de julio³⁵, introduce la propiedad temporal, recogida en el art. 547 del CCC. Se trata de una medida muy poco conocida por la mayoría de las personas, que permite adquirir la totalidad de una propiedad durante un plazo fijado de

³¹ <https://gesvalt.es/blog/espana-necesita-1-millon-de-viviendas-asequibles/>

³² <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/vie-11122020-1358>

³³ Objetivo Plan Vive Comunidad de Madrid en los próximos 8 años:

<https://www.comunidad.madrid/noticias/2021/01/28/plan-vive-comunidad-permitira-17000-madrilenos-ahorrar-3000eu-anales-alquiler>

³⁴ NASARRE AZNAR, Sergio (Dir.), *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.

http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2019/01/WP12013_NasarreSimón_Fraccionandodominio.pdf

³⁵ Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña

entre 10 y 99 años. El propietario tendrá el uso y disfrute del bien, además de poder tomar las decisiones que estime oportunas en relación con el mismo. En cuanto se dé la finalización del plazo estipulado, la propiedad del bien le volverá a corresponder al vendedor del inmueble (denominado por la norma titular sucesivo). Por lo que el comprador será el propietario de éste, hasta que tenga que devolverlo al vendedor. Por otro lado, la propiedad compartida, recogida en el art. 556 CCC supone la adquisición gradual de la propiedad de una vivienda, es decir, la adquisición de un porcentaje de la vivienda, y el uso y disfrute del bien, adquiriendo mayor porcentaje del bien a medida que se abona el pago correspondiente hasta alcanzar la totalidad del mismo. Por lo que, en este caso, coexisten dos propietarios, hasta que el comprador abona su totalidad.

Teniendo en cuenta la falta de ingresos y recursos económicos que impiden que las familias españolas accedan a una vivienda en propiedad o alquiler sin caer en el riesgo de generar impagos y ser desahuciados, el fomento de la propiedad compartida y temporal en el resto del país (con una modificación del Código Civil español) podría ser una medida idónea para disponer de una vivienda y evitar procedimientos que conlleven el desahucio de una vivienda. Así como la oportunidad de que los jóvenes que hoy en día que se han visto muy afectados por la falta de trabajo e ingresos, puedan emanciparse sin tener la necesidad de ocupar una vivienda de manera ilegal.

c) En tercer lugar, la lentitud de los procedimientos judiciales y la complicidad de la Administración con las situaciones de okupación, no ayudan a solucionar el problema de la ocupación ilegal. En zonas como Cataluña donde la AAPP hasta enero 2021 obligaba a los grandes propietarios a ofrecer un alquiler social a los okupantes en sus viviendas, ha provocado que los casos de ocupación ilegal sigan en aumento, pudiendo ser una de una de las causas ya comentadas anteriormente del por qué la mitad de las denuncias de ocupación se llevan a cabo en el territorio catalán. Los Servicios sociales³⁶ redactaban informe favorable a todos los ocupantes sin título habilitante que acudían a solicitar el mismo. Lo que ha generado tensión entre los propietarios al considerar que para los SS. SS es más fácil preparar un informe que facilite el ofrecimiento del alquiler social por parte de las entidades bancarias o fondos buitres, a tener que ser ellos quienes busquen una alternativa habitacional a las familias ya que la realidad es que no disponen de una bolsa de viviendas suficiente. De este modo una vez más, trasladan el problema a los propietarios privados. Por otro lado, la lentitud de los procedimientos judiciales no ayuda

³⁶ “Cosecha propia” en base a mi experiencia profesional con los Servicios sociales de la zona de Cataluña.

a poner fin al problema de la okupación, sino al contrario, ha potenciado su auge y en ocasiones como comentaremos en el punto 5, las mafias aprovechan los largos plazos judiciales para sacar beneficio de la situación. En definitiva, nuestro ordenamiento jurídico cuenta con varias vías de solución, pudiendo acudir a la jurisdicción civil mediante los 3 procedimientos que siguen el cauce del juicio verbal (desahucio por precario conforme al art. 250.1.2 LEC, interdictos posesorios según establece el art. 250.1.4 LEC, y la acción de titularidad de derechos reales inscritos en el Registro recogido en los art. 41 LH y el art. 250.1.7 LEC). Y también disponemos en la vía civil de la acción reivindicatoria que se lleva a cabo a través de un procedimiento ordinario (art. 348 CC y 249.1.6 LEC). En todos estos casos el principal problema que conlleva su ejecución es los largos plazos que acarrearán, sin apenas posibilidad de obtener como medida cautelar el desalojo y por consiguiente recuperar la posesión del bien inmueble antes de la finalización del procedimiento. La vía penal tampoco presenta facilidades para lograr el fin último de lanzar a los okupantes y recuperar la vivienda. Como comentaremos más adelante, la nueva instrucción de la Fiscalía General del Estado no está surtiendo el efecto deseado. Aunque se inste a los fiscales a solicitar el desalojo frente a los delitos de allanamiento de morada o usurpación, en la práctica no lo están solicitando y más aún cuando los propietarios son entidades bancarias o grandes tenedores.

d) En cuarto lugar, nos encontramos con la problemática existente en la gestión de las viviendas vacías y su movilización al parque de viviendas sociales: España cuenta con un parque de vivienda social muy inferior a la media europea. Si anteriormente decíamos que es la consecuencia del fracaso de las políticas públicas, cabe destacar que las normas adoptadas para luchar contra este déficit no están surtiendo el efecto deseado. Diversas leyes autonómicas han adoptado medidas que delimitan el derecho de propiedad de las personas jurídicas que disponen de viviendas vacías. El fin último de estas normas es la cesión por parte de los propietarios de dichas viviendas al parque de vivienda social. El principal problema es que los propietarios alegan falta de voluntariedad y condiciones abusivas que producen una vez más indefensión jurídica. La definición de vivienda vacía no ha sido siempre clara y es a través de las diferentes normativas autonómicas que se ha intentado poner solución a ello. El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, establece en su artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales que: *Tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado de acuerdo con lo que se establezca en la correspondiente normativa sectorial de vivienda, autonómica*

o estatal, con rango de ley, y conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal. Será la futura Ley de Vivienda, la que deberá definir con claridad el concepto de "vivienda vacía". Que además implicará la puesta en marcha de otra de las medidas implementadas por las Comunidades Autónomas con normativa en vigor, que conlleva que los Ayuntamientos, tengan la opción de aplicar un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del IBI de los inmuebles que las entidades tienen desocupados con carácter permanente. Llama la atención la falta de datos oficiales en cuanto al número de viviendas vacías que dispone España en la actualidad. El último dato oficial se encuentra en el *Censo de Población y Viviendas 2011* que el Instituto Nacional de Estadística (INE) hizo público en 2013. En aquel momento, el número de viviendas vacías en España alcanzó los 3,4 millones de unidades, lo que suponía un incremento del 10,8% frente a 2001, en el anterior censo. Los datos del censo mostraban que, frente al total de viviendas (25,2 millones) el 13,7% de ellas estaban vacías (tratándose de los 3,4 millones de unidades comentados anteriormente). El 21,4% de las viviendas vacías (casi 736.900 unidades) estaban en edificios construidos en los últimos 10 años (2001-2011), mientras que el 29,7% de las viviendas vacías (por encima del millón de casas tienen más de 50 años, es decir construidas antes de 1961). Tampoco disponemos de datos actualizados sobre el estado habitacional de las viviendas desocupadas. Actualmente las CCAA con normativa en materia de vivienda desocupada que establecen obligaciones a las personas jurídicas³⁷ son: Andalucía, Aragón, Islas Baleares, Islas Canarias, Cataluña,

³⁷ 1. **NORMATIVA ANDALUCÍA:** Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. En vigor desde el 20 de marzo de 2010. Artículos 25 y siguientes del Capítulo I del Título IV. Modificada, entre otras, por: - Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. - Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. En vigor desde el 9 de octubre de 2013. - Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo. En vigor desde el 9 de mayo de 2018. Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. 2. **NORMATIVA ARAGÓN:** Ley 10/2016 de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón. En vigor desde el 1 de enero de 2017. 3. **NORMATIVA ISLAS BALEARES:** Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Islas Baleares. En vigor desde el 27 de junio de 2018. Artículos 36 y siguientes del Capítulo IV del Título IV. Decreto 36/2019, de 10 de mayo, por el que se regulan las viviendas desocupadas, el Registro de viviendas desocupadas de grandes tenedores y el procedimiento de cesión obligatoria por parte de los grandes tenedores. En vigor desde el 12 de mayo de 2019. Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda de Baleares. En vigor desde el 6 de marzo de 2020. 4. **NORMATIVA ISLAS CANARIAS:** Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. En vigor desde el 10 de marzo de 2003. Capítulo I del Título VIII. Modificada, entre otras, por: - Decreto Ley 3/2019, de 1 de marzo. - Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda. 5. **NORMATIVA CATALUÑA:** Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. En vigor desde el 9 de abril de 2008. Modificada, entre otras, por: Ley 9/2011,

Extremadura, Galicia, Navarra, País Vasco y Valencia, si bien en algunos casos existen cuestiones pendientes de desarrollo reglamentario. La Región de Murcia, La Rioja y Cantabria³⁸, se encuentran actualmente en proceso de elaboración de la normativa. Aunque a simple vista parezca una buena medida, ya que las CCAA obligan a los grandes propietarios a no tener sus viviendas vacías de forma continuada durante un periodo de entre 6 meses y 2 años dependiendo de la Comunidad, la realidad es que la norma genera mucha inseguridad jurídica y los inversores tienen miedo a que sus viviendas sean expropiadas. No solo obliga a los propietarios a proporcionar información de sus inmuebles y a inscribirlas en el Registro de Viviendas Desocupadas correspondiente, o aportar información a la Administración sobre su estado ocupacional. Sino que pueden ir

de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica y restantes normas que serán citadas a continuación. Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria. Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda. Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012 (que también modifica la Ley 18/2007). En vigor el 24 de julio de 2015. Modificada, entre otras, por Decreto Ley 12/2019, de 9 de julio. Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. En vigor el 6 de agosto de 2015. Decreto 183/2016, de 16 de febrero, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre las viviendas vacías. En vigor desde el 19 de febrero de 2016. Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial. En vigor el 30 de diciembre de 2016. 6. **NORMATIVA EXTREMADURA:** Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura. En vigor desde el 7 de mayo de 2019. Entre otros, artículos 93 o), 94 j), 98.1 a) b), 103, 120.3, 121, 127. Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de la vivienda de Extremadura. En vigor desde el 14 de marzo de 2017. DF 3ª. Decreto 13/2017, de 7 de febrero, de creación y régimen jurídico de la Bolsa de Viviendas para el alquiler asequible en Extremadura. En vigor desde el 13 de febrero de 2017. 7. **NORMATIVA GALICIA:** Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia. En vigor desde el 13 de agosto de 2012. Decreto 17/2016, de 18 de febrero, por el que se crea y se regula el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia. En vigor desde el 26 de marzo de 2016. 8. **NORMATIVA NAVARRA:** Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. En vigor desde el 18 de julio de 2010. Regulación en el Título V bis. Modificada, entre otras, por: Ley 28/2018, de 26 de diciembre, sobre el derecho subjetivo a la vivienda en Navarra. Ley 24/2013, 2 julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra. 9. **NORMATIVA PAÍS VASCO:** Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco. En vigor desde el 26 de septiembre de 2015. Capítulo IX, Sección I (artículos 56 a 59), así como los artículos 63 y 78.2. Modificada, entre otras, por la Ley 2/2017, de 11 de abril, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2017. 10. **NORMATIVA VALENCIA:** Ley 2/2017, de 3 de febrero, de función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana. En vigor desde el 1 de marzo de 2017. Artículos 14, 15, 16, 20,21, 33, 34 y Anexo II. Modificada, entre otras, por la Ley 27/2018, de 27 de diciembre.

³⁸ 11. **NORMATIVA LA REGIÓN DE MURCIA:** Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la vivienda de la Región de Murcia. En vigor desde 28 de marzo de 2015. Modificada, entre otras, por la Ley 10/2016, de 1 de junio, de reforma de la Ley 6/2015 y la Ley 4/1996. *Borrador de Reglamento sobre el régimen jurídico de la vivienda protegida de la Región de Murcia, así como sobre política de protección pública de la vivienda y de medidas para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética de 17 de octubre de 2018. Artículos 91 a 94. Pendiente de aprobación.* 12. **NORMATIVA LA RIOJA:** Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja. En vigor desde el 8 de septiembre de 2007. Artículo 3.17 y DA 2ª. 13. **NORMATIVA CANTABRIA:** Borrador de Anteproyecto de Ley que regula el derecho a la vivienda en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

más allá, pudiendo considerar las infracciones y sanciones que se podrían imponer como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones fijadas por la normativa aplicable como abusivas, y en algunos casos suponer un ataque al Derecho a la propiedad privada consagrado en el Artículo 33 de la Constitución Española. Poniendo como ejemplo lo sucedido en marzo de 2021 cuando la Consejería de Movilidad y Territorio del Gobierno de Baleares dictó una primera resolución para expropiar mediante la cesión obligatoria de uso, recogida en la Ley de Vivienda de Baleares, 56 viviendas vacías pertenecientes a grandes propietarios con el fin último de destinarlas a alquiler social durante 7 años. Con esta resolución, el Gobierno balear carga sobre los propietarios su responsabilidad de dotar vivienda pública a los colectivos vulnerables y produce una vez más, una indefensión e inseguridad jurídica que motiva a los inversores a huir a otros países donde no vean peligrar sus bienes y no reciban un trato discriminatorio. Podríamos decir que la medida es contraria al principio de igualdad, al incurrir contra grandes tenedores para expropiar sus inmuebles. El objetivo de todo propietario es comercializar su vivienda y obtener un beneficio por ello. La pandemia ha tenido un fuerte impacto en el sector inmobiliario, provocando una rotación y comercialización inferior. Podemos poner como ejemplo el caso de Cataluña. Donde si a esto le sumamos que las viviendas han de disponer de cédula de habitabilidad y cumplir con unas condiciones mínimas recogidas en el apartado 3 del anexo 1 del Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, vemos que en ocasiones hay que realizar obras en los inmuebles además de que la obtención de la cédula de habitabilidad es un trámite que debe conceder la Administración y es lento y no paraliza los plazos en los que la vivienda se considera en un estado desocupado.

Hasta la fecha, los efectos del régimen aplicable a las viviendas desocupadas no han logrado el efecto deseado. Y algunas de las sanciones ya han sido anuladas por los tribunales (en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 16 de julio de 2019 se anulan algunas sanciones efectuadas a las personas jurídicas por tener las viviendas desocupadas). Se ha dejado entrever la falta de medidas y acercamiento que hay entre las partes. Y aunque sí que se han cerrado acuerdos público-privados que ayudan a crear un parque público de viviendas en alquiler para atender a las familias más necesitadas, no son suficientes. Dos ejemplos de ello serían los acuerdos que se están estudiando entre NASUVINSA (sociedad pública de vivienda y urbanismo del Gobierno de Navarra) y las entidades bancarias, o el convenio de colaboración firmado en Andalucía entre

CaixaBank, BuildingCenter S.A.U, y el Ayto. de Málaga, en el que suscriben un convenio de cesión de viviendas vacías al Instituto Municipal de la Vivienda con una duración a 3 años y prorrogable por plazos anuales salvo comunicación expresa de las partes de no querer prorrogar. Por lo que, en vez de ceder las viviendas por 7 años que en muchas ocasiones se considera una duración demasiado larga, las partes acuerdan una duración inferior, basándose en el principio de voluntariedad y permitiendo que los propietarios vean con buenos ojos la cesión de sus viviendas. Además, en el caso de las viviendas que se encuentran ocupadas ilegalmente, las partes acuerdan que el Instituto Municipal de la Vivienda revisará la situación social de los ocupantes, y valorará regularizar su situación mediante un contrato de alquiler. Por lo que no solo se contempla la cesión de viviendas vacías de BuildingCenter, sino que también cabe la posibilidad de llegar a un acuerdo aun cuando las viviendas están ocupadas³⁹. Los acuerdos alcanzados hasta la fecha siguen siendo muy escasos. Y conllevan largos periodos de negociación entre las partes. Podría decirse que se ha optado por la vía más agresiva con la imposición de normas y sanciones que poco margen dejan al sector privado. Para resolver los problemas del mercado de la vivienda en alquiler en España, es necesario encontrar un equilibrio que permita la cesión voluntaria de viviendas y así aumentar la oferta que tanta falta hace.

En definitiva, la solución se basa en acuerdos público-privados mediante los cuales se conseguiría aumentar el parque de vivienda social, además de aprobar la creación de ayudas directas para reducir la tasa de esfuerzo de familias en situación de vulnerabilidad. Para ello hace falta incentivar y motivar al propietario, a través de condiciones que garanticen una seguridad jurídica y económica a los mismos, mediante la ayuda de subvenciones y rebajas fiscales. Las entidades financieras disponen en su gran mayoría de viviendas que podrían ser destinadas a la Administración, siempre y cuando sea posible alcanzar un acuerdo entre las partes, involucrando además a los Servicios sociales. Es necesario un acercamiento entre las partes con el fin de lograr el objetivo marcado de aumentar el parque de vivienda en alquiler social que España necesita. Hoy en día y como acabamos de analizar, hasta que no se trabaje de manera coordinada entre los diferentes sectores, la okupación sigue siendo el fracaso de las políticas públicas en materia de vivienda.

³⁹ Convenio de Colaboración entre el Instituto Municipal de la vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, CaixaBank, S.A. y Buildincenter, S.A.U. Adjuntado en anexos.

4. LOS DERECHOS FUNDAMENTALES Y HUMANOS EN CONFLICTO.

Los españoles tienen reconocidos unos derechos fundamentales recogidos en la Constitución Española – en adelante CE- que gozan de carácter normativo. Aunque los derechos fundamentales declarados por la Constitución gozan de un nivel máximo de protección, hoy en día se cuestiona su efectividad. A través de la falta de medidas adoptadas para luchar contra la ocupación ilegal de viviendas que cada año va en aumento en nuestro país, se ha puesto en cuestión la efectividad de las normas y la falta de protección otorgada por el Ordenamiento Jurídico español. Es por ello por lo que se cuestiona la conflictividad ocasionada entre ciertos derechos fundamentales. Generándose también un debate sobre la correcta distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas. Un ejemplo reciente sobre la materia en cuestión sería la imposición y regulación del precio del alquiler en Cataluña recogido en la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. El control de rentas aprobado en septiembre de 2020 en 61 municipios de Cataluña regula el precio del alquiler en zonas donde los importes son superiores a la media, y se destina más del 30% de los ingresos familiares al pago de la renta. Para fijar el control de renta, se establece un índice de referencia, no pudiendo firmar un contrato nuevo sobrepasando el importe marcado o precio del contrato anterior, y, en caso de hacerlo, corriendo el riesgo a la imposición de una sanción económica. El impacto de esta legislación no ha generado el efecto deseado, provocando una disminución de la oferta y mayor tensión entre los demandantes de pisos de alquiler, siendo un fracaso que no pone solución al problema de escasez de vivienda, agravando así, la emergencia residencial⁴⁰. Según los datos compartidos por el portal Idealista, los precios en Barcelona han caído un 3% desde el 22 de septiembre de 2020. En cambio, en Madrid donde no existe regulación en la materia, los precios han caído un 3,4%. Aún más llamativo es el dato que aportan en relación con el stock de viviendas en estas ciudades. En el caso de Barcelona, a pesar de que la demanda ha subido en más de un 7%, su stock se ha visto reducido en un 10,2%, mientras que, en el caso de Madrid, se ha incrementado en un 1,7%. Una vez más, la

⁴⁰ <https://www.eleconomista.es/empresas-finanzas/noticias/10831952/10/20/Asval-advierte-que-la-intervencion-del-alquiler-en-Cataluna-ya-ha-supuesto-una-subida-de-precios.html>

responsabilidad recae sobre los propietarios privados que ven como tienen la obligación de proporcionar un alojamiento a familias en situación de vulnerabilidad. Para aumentar el stock de viviendas se necesita seguridad jurídica que incentive a los propietarios a ceder en arrendamiento sus viviendas, garantizando la correcta protección de la propiedad privada.

4.1. EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA Y EL DERECHO A UNA VIVIENDA.

El artículo 33 de la CE, reconoce el derecho a la propiedad privada⁴¹ y es un derecho subjetivo que afecta a todos los ciudadanos. Está recogido en su sección segunda, lo que genera debate en cuestión al no gozar de una serie de protecciones extraordinarias a las que sí que se acogen otros derechos fundamentales. Este hecho puede explicar la falta de medidas adoptadas en España contra la ocupación ilegal de viviendas sin título habilitante, así como la lentitud de la justicia para solucionar el problema. Lo que es aprovechado por los “okupantes” para acceder a viviendas de manera ilegal. Ya que a pesar de que el art. 33.3 CE indica que “nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes”, el artículo 47 CE reconoce a todos los españoles el “derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. La okupación afecta de un modo más genérico al derecho de propiedad privada. Y aquellas democracias más saludables son aquellas que defienden mejor los derechos de propiedad⁴². No obstante, como ya se ha dicho y como recoge la Tabla ETHOS elaborada por FEANTSA, la ocupación de viviendas sin título habilitante es considerada una situación de sinhogarismo (como una situación de vivienda insegura), al considerarse una situación de exclusión residencial y, por tanto, no podrá suponer una vía para acceder a una vivienda ni encontrar cobijo en el artículo 47 CE.

Lo cierto es que el derecho a la propiedad y el derecho a una vivienda, actúan de manera independiente y se recogen en apartados diferentes de la Constitución. Lo que no implica que deban relacionarse entre sí y evitar contradecirse. Según el art. 53.1 CE, el derecho a

⁴¹ <https://murciaeconomia.com/art/72901/ocupacion-de-viviendas-la-ausencia-de-la-debida-proteccion-de-la-propiedad-privada>

⁴² SIMÓN MORENO, H (2021) Página 13. La ocupación de viviendas sin título habilitante y los derechos fundamentales y humanos en conflicto. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 786, en prensa.

la propiedad se tutela de acuerdo con lo previsto en el artículo 161. 1, a) y sólo por ley podrá regularse, respetando en todo caso su contenido esencial. Por otro lado, el mismo artículo 53 pero en su punto 3, reconoce que el derecho a una vivienda digna sólo podrá ser alegado ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que lo desarrollen. Lo que deja entrever que, a pesar de que ambos derechos están reconocidos en la Constitución, tienen carácter diferente y no gozan de la misma protección. Generando un amplio abanico de opiniones sobre si existe jerarquía entre sí y sobre cuál deberá prevalecer en caso de dudas. Debe buscarse un equilibrio entre los intereses afectados que derivan del derecho a la propiedad y el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. No hay que generar un conflicto de intereses entre el arrendador o propietario privado y la función social de la propiedad urbana⁴³. Para ello las AAPP tendrán que velar por la búsqueda de soluciones que permitan aumentar la oferta de vivienda a disposición de las personas con ingresos inferiores y en riesgo de vulnerabilidad, y en caso de no disponer de alternativa suficiente, trabajar de la mano con el sector privado, logrando que el mercado de oferta y demanda se estabilice. Es importante agilizar el uso de viviendas no partiendo desde su construcción, ya que esa vía conlleva plazos más largos, coste elevado, y poca capacidad de expansión. Sino a través de la cesión de viviendas con carácter temporal donde se lleguen a acuerdos con intereses beneficiosos para ambas partes. Como, por ejemplo, acordando un justiprecio e incentivando al propietario con el pago de la renta o canon que no supere el 30% de los ingresos de la unidad familiar. Hay entidades (como es el caso de Sogeviso), que ya han adoptado otras medidas donde, además, detraen un 10% por cada hijo menor de edad o discapacitado hasta un máximo de 3. También se podría plantear la posibilidad de que la Administración subvencione una parte del precio que deben pagar los arrendatarios, y acordar la inclusión de cláusulas sociales con el objetivo de conseguir la reinserción laboral de las familias mediante un seguimiento y acompañamiento social. De este modo, se busca la reinserción de las familias para que, pasado un tiempo, puedan optar por el acceso a una vivienda a precio asequible y finalmente a precio de mercado. En definitiva, se deberán destinar los recursos necesarios para incentivar a los propietarios de las viviendas, evitando sanciones y abusos que rompan cualquier acercamiento entre las partes y se basen en el principio de voluntariedad.

⁴³ Artículo 33.2 CE: “La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes”.

4.2. EL DERECHO A LA INVIOLABILIDAD DEL DOMICILIO.

La inviolabilidad del domicilio es un derecho fundamental reconocido en la Constitución Española del que gozan todos los ciudadanos. En su art. 18.2 se recoge que “El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito”. Las personas jurídicas también son titulares de este derecho. No obstante, una vez más, ven como su protección es menor al no vincularse con el derecho a la dignidad y a la intimidad de la persona reconocido en el art. 18.1 CE. En cambio, el artículo 18 sí que protege a los ocupantes de viviendas sin título habilitante ya que, para la protección del derecho a la inviolabilidad del domicilio, es irrelevante la existencia de un título jurídico que legitime su uso⁴⁴. La entrada en un domicilio sin permiso y sin autorización judicial, no está permitida y se considera un delito de allanamiento de morada⁴⁵. Salvo en el caso de delito flagrante reconocido en el artículo 795.1.1 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal – en adelante LECrim- “Se considerará delito flagrante el que se estuviese cometiendo o se acabare de cometer cuando el delincuente sea sorprendido en el acto”. En cuyo caso, los agentes policiales podrán intervenir y conseguir el desalojo inminente. El problema radica en el hecho de demostrar que la “okupación” se acaba de producir. Ya que, en ocasiones, es difícil probar la inmediatez del acto cometido. Especialmente cuando se trata de viviendas de entidades bancarias o grandes tenedores, que, teniendo un volumen de inmuebles en cartera tan elevado, hace que en ocasiones no sean conocedores de la “okupación” en el acto.

Los Agentes de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad no podrán entrar en el domicilio cuando se trate de un delito leve de usurpación tal y como figura en el art. 245 del Código Penal pero sí cuando se trate de delito flagrante tal y como hemos indicado anteriormente. Lo cierto es que, en muchas ocasiones, la policía es reacia a entrar en una vivienda

⁴⁴ Noticia publicada en https://www.elconfidencial.com/espana/2016-10-02/desokupa-comando-boxeadores-desaloja-usando-ley_1268872/

José Ángel Gallegos, abogado indica que " Con el delito de allanamiento de morada se protege la condición de habitante de un domicilio con independencia de la relación posesoria del individuo con la vivienda. Por tanto, es independiente que posea la vivienda con título o sin título, o dicho más claramente que sea propietario, inquilino u okupa, pues no se le protege por este motivo sino por ser habitante".

⁴⁵ Pleno. Sentencia 32/2019, de 28 de febrero de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 4703-2018. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Confederado de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea en el Congreso de los Diputados, respecto 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 con la ocupación ilegal de viviendas. Derechos a la inviolabilidad del domicilio, tutela judicial efectiva, de defensa, a un proceso con todas las garantías y a la vivienda: constitucionalidad de las medidas introducidas para hacer frente a la ocupación ilegal de viviendas. Voto particular. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-4447>

ocupada ilegalmente si no disponen de pruebas suficientes, conforme al art. 15 de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la Seguridad Ciudadana⁴⁶. Este hecho demuestra y hace pensar que es necesario adaptar la ley a unos criterios que especifiquen las diferentes casuísticas que se pueden dar y en las que pueden intervenir los agentes de la policía, endureciendo las medidas adoptadas y pudiendo desalojar a los ocupantes de una vivienda sin título habilitante sin necesidad de una autorización judicial. Por tanto, el derecho a la inviolabilidad del domicilio⁴⁷ genera un conflicto entre los derechos del propietario de la vivienda y los ocupantes que poseen sin título una propiedad ajena. Entran en conflicto dos derechos reconocidos en la Constitución, prevaleciendo como derecho fundamental, la inviolabilidad del domicilio sobre el derecho a la propiedad privada. Como veremos más adelante, habrá que analizar las diferentes situaciones en las que las ocupaciones ilegales son llevadas a cabo por familias en situación de vulnerabilidad que no disponen de alternativa habitacional, e involucrar a la AAPP y a los Servicios sociales para que busquen soluciones que no se basen en la obligación de responsabilizar a los propietarios con el problema.

⁴⁶ Artículo 15.1 Ley Orgánica de Seguridad Ciudadana: “Los agentes de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad sólo podrán proceder a la entrada y registro en domicilio en los casos permitidos por la Constitución y en los términos que fijen las Leyes”

⁴⁷ https://www.malagahoy.es/opinion/analisis/okupas-derecho-propiedad_0_1500149985.html

5. MEDIDAS ADOPTADAS CONTRA LA OKUPACIÓN.

Como ya se ha mencionado a lo largo del trabajo, el denominado “movimiento okupa” lleva ocurriendo desde hace años en nuestro país, aumentando significativamente a raíz de la crisis económica. El auge de su crecimiento también se achaca a la crisis sanitaria que estamos viviendo en la actualidad provocada por el COVID-19, así como a la falta de medidas adoptadas por parte del Ordenamiento Jurídico español, provocando que los procesos de desahucio sean lentos y beneficios para quienes ocupan de manera ilegal una vivienda. La ocupación de viviendas sin título habilitante genera muchos problemas como hemos visto anteriormente, afectando no solo a los propietarios de los inmuebles, sino también a las comunidades de vecinos y el entorno. Es por ello por lo que en los últimos tiempos los propietarios han optado por tomar medidas al respecto, con el fin de prevenir que la ocupación ilegal se lleve a cabo. Además de acudir no solo a la vía legal, sino a distintas vías extrajudiciales que puedan agilizar el proceso de recuperación del activo.

A continuación, se analizan las distintas vías legales de las que disponemos en la actualidad para poner fin al problema de la ocupación ilegal en España. En paralelo, y dados los largos plazos que conllevan estas vías⁴⁸ como veremos más adelante, los propietarios recurren a otras vías alternativas de carácter extrajudicial, con el fin de evitar la ocupación de las viviendas, (a través de la instalación de medidas de seguridad), y la puesta en marcha de otras medidas que entraremos a analizar en el siguiente apartado, con el fin de recuperar la posesión del inmueble lo antes posible.

5.1. DESDE EL PUNTO DE VISTA LEGISLATIVO.

5.1.1. VÍA CIVIL

Existen diferentes vías a las que acudir para solicitar la recuperación de una vivienda ocupada. Desde el punto de vista civil, nuestra legislación contempla varias soluciones recogidas tanto en el Código Civil – en adelante CC- y en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. No ha sido hasta la entrada en vigor de la Ley 5/2018, de 11 de junio que se ha comenzado a abordar la ocupación ilegal de manera más exhaustiva al introducir una serie de modificaciones en su contenido, en especial en el procedimiento

⁴⁸ Según los datos facilitados por la Estadística Judicial del Consejo General del Poder Judicial en el año 2016, el tiempo de duración de dichos procedimientos considerando que se agotasen todos los recursos sería de 28,6 meses. PÉREZ DAUDÍ, V. y SÁNCHEZ GARCÍA, J. Op. Cit. Pág. 7-9

del juicio verbal para la recuperación de la posesión regulado en el art. 250 LEC. No obstante, a pesar de las reformas implementadas, sigue habiendo limitaciones que impiden que la ley ampare a todos los afectados y sea justa y proporcional. Así tenemos⁴⁹:

a) En primer lugar, el artículo 250.1.2 LEC prevé la posibilidad de interponer una demanda de desahucio por precario, instando una acción sumaria para recuperar la plena posesión de la vivienda. Esta vía presentaba un problema de concepto, pues en los casos de ocupación ilegal, no existe el precario como tal, por lo que la jurisprudencia ha ampliado el concepto de su significado para que recoja los supuestos de “okupación”. Se solicita la restitución de la vivienda conforme a dicho artículo, presentando demanda de desahucio por precario ante el Juzgado, asegurando y acortando así los plazos de recuperación de los inmuebles.

b) En segundo lugar, existe la solución de los “Interdictos posesorios” reconocidos en el art. 250.1.4 LEC⁵⁰, adaptación introducida en la Ley 5/2018 con el fin de agilizar los plazos, es decir, se trata de un proceso civil sumario destinado a recuperar de forma inmediata la posesión de la vivienda ya sea primera o segunda residencia, que ha sido ocupada ilegalmente. Pero esta modificación incluida en la ley presenta varios problemas en cuanto a la falta de claridad de la norma, y, además, sólo podrán acudir a ella las personas físicas, entidades sin ánimo de lucro y entidades públicas, por lo que excluye a las personas jurídicas y a las comunidades de propietarios, que una vez más, insisten en la importancia de estar legitimados y poder recurrir a una norma que ampare su derecho de solicitar acciones posesorias. Las personas jurídicas se ven perjudicadas al no estar amparadas por la misma, y no poder beneficiarse de su contenido: En primer lugar, el demandado sólo podrá alegar si dispone de título o no (aunque este hecho es aprovechado por los okupantes como explicaremos más adelante). Lo que, a simple vista, limita su capacidad de defensa. En segundo lugar, el plazo que se le concede al demandado es de 5 días vs. los 10 días que tiene para contestar a la demanda en los juicios verbales, y sin necesidad del transcurso del plazo de 20 días al que hace referencia el art. 548 LEC. En el caso de no aportar el título que justifique su posesión, se acordará el

⁴⁹ HERRERA PETRUS, Christian. Abogado y profesor titular acreditado de Derecho procesal. “Instrumentos procesales adecuados para la recuperación de la vivienda ocupada contra la voluntad de su propietario”. Revista de Derecho vLex - Núm. 150, noviembre 2016

⁵⁰ IBARRA SÁNCHEZ, J. L. “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 cautela inmediato de los ocupantes” *Revista Aranzadi Doctrinal* Núm. 10/2018, 2018.

desalojo, y la sentencia será inmediatamente ejecutable. Por lo tanto, al no poder acudir a este procedimiento ni las entidades bancarias ni los grandes tenedores, deberán acudir o bien a la vía penal, denunciando la usurpación del inmueble, o a la vía civil a través del artículo 250, sin el uso del art. 441.1 bis LEC. No obstante, dicho artículo presenta indefensión para los propietarios frente a los ocupantes que aprovechan su contenido para alargar el procedimiento: *“Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria. Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer. Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda”*. Los demandados podrán oponerse a la demanda siempre y cuando presenten un título que justifique la situación posesoria. Pese a que la intención de la ley es conseguir el desalojo inmediato, lo cierto es que los okupas aprovechan esta situación para presentar contratos fraudulentos con el objetivo único de dilatar el procedimiento y evitar el desalojo. Debemos reforzar las leyes con el fin de atajar el problema creciente de las mafias y los contratos fraudulentos, imponiendo para ello sanciones más estrictas que endurezcan las penas de quienes presenten contratos falsos con el objetivo de ralentizar los plazos. Queda en evidencia que la modificación de la LEC pretende ofrecer protección a las personas físicas sin dejar cubiertas a las personas jurídicas y las comunidades de propietarios a las que no hace mención. Por otro lado, una de las mejoras más significativas que la Ley 5/2018 introduce y que ayuda a recortar los plazos de recuperación de la posesión, es el poder dirigirte contra los “ignorados ocupantes”. Anteriormente este hecho no era posible y suponía un problema al no saber contra quién dirigirte. Gracias a esta mejora, los afectados optan por la vía civil y dirigirán la demanda contra los desconocidos ocupantes, teniendo únicamente que acreditar la titularidad real de la finca y la posesión material de la parte demandada, sin título que justifique su uso y sin pagar renta o merced alguna. La futura Sentencia incluirá tanto a la persona identificada y demandada como a los ignorados ocupantes que se encuentren en la vivienda el día del lanzamiento, asegurándonos así que una vez tramitado el procedimiento, se recupera la posesión de la vivienda cuando se ejecuta la Sentencia. No obstante, los plazos varían notablemente en función del Juzgado

asignado. En la práctica, y centrándonos en la experiencia de los grandes tenedores, a través del procedimiento verbal, se reducen los plazos para la recuperación de las viviendas, conforme a lo estipulado en los artículos 250.1.7 LEC y 41 de la Ley hipotecaria. Se trata de la vía más rápida, a diferencia del procedimiento ordinario que intenta evitarse por ser un proceso lento y complejo que puede demorarse hasta 2 años, dependiendo del juzgado en el que recae y de si hay apelación y se va a la Audiencia.

c) Por último, y siendo la vía más recurrida por las personas jurídicas en el procedimiento civil, nos encontramos con la acción para la efectividad de un derecho real inscrito conforme fija el artículo 41 Ley Hipotecaria y el artículo 250.1.7 LEC: “*Se decidirán por juicio verbal las acciones 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*”. Se recurre a ella cuando no se consigue el desalojo de los ocupantes por la vía penal.

En definitiva, a pesar de que el procedimiento verbal puede suponer una vía más ágil para conseguir el objetivo del desalojo, lo cierto es, que, para conseguir que sea inmediato independientemente de si se trata de una persona física o jurídica, tendremos que fijarnos en las medidas adoptadas por los países vecinos donde en la mayoría de los casos es suficiente con presentar una denuncia para que las fuerzas de seguridad puedan intervenir y ordenar el desalojo inmediato. Por ejemplo, en Alemania, en cuanto se detecta la ocupación ilegal y los propietarios interponen la correspondiente denuncia, las autoridades proceden al desalojo en las siguientes 24 horas. En Francia, los agentes de la policía actúan de manera inmediata, procediendo al desalojo de la vivienda sin ser necesaria una orden judicial dentro de las 48 horas siguientes al conocimiento del hecho. En el caso de Italia, está prohibido el empadronamiento en una vivienda ocupada sin título habilitante, así como el alta de los suministros. Y en el caso de Reino Unido, la ocupación ilegal se considera un delito penal y las penas se han visto agravadas, además de que el procedimiento para lograr el desalojo es más ágil y se ampara al poseedor contra el perturbador (a través de una orden posesoria sumaria)⁵¹. Hay que empezar por dejar de castigar a los grandes propietarios e incluirlos en las medidas aprobadas para el desalojo

⁵¹ Datos recogidos por ASVAL mediante la Fuente ABC y Europa Press. <https://www.asval.com/cinco-claves-para-entender-las-consecuencias-de-amparar-la-ocupacion-ilegal/>

exprés⁵². En caso de no hacerlo, seguiremos generando un “efecto llamada” que fomenta la okupación de viviendas propiedad de entidades financieras. Tal y como hemos visto anteriormente, el 80% de las ocupaciones se producen en inmuebles de propiedad de persona jurídica, y para los “okupantes” no supone ningún inconveniente ya que les resulta sencillo consultar la titularidad registral del inmueble y así garantizarse una protección mayor.

5.1.2 VÍA PENAL

A diferencia de lo que sucede en otros países como Reino Unido donde la ocupación ilegal se considera un delito penal⁵³ con penas más graves de hasta 6 meses de cárcel, multas que pueden alcanzar las 5.000 libras, y conseguir que el desalojo se produzca de manera más inminente, la vía penal en España resulta poco beneficiosa y lenta. Cuando se produce la ocupación ilegal de una vivienda, se puede solicitar la tutela judicial efectiva a través del artículo 245 CP (Delito leve de usurpación). Dicho delito castiga a quien ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, con castigos de pena de multa de tres a seis meses⁵⁴. Además, cuando la ocupación se produce con violencia o intimidación, se castiga con penas de prisión de uno a dos años, circunstancia que no se da cuando la vivienda se encuentra vacía. Ya que es extraño que se ocupe una vivienda habitada en ese momento. Por lo que rara vez se podrá cumplir con este requisito. Tampoco será sencillo identificar a los causantes de los hechos y demostrar que han sido los autores de la entrada en la vivienda. En definitiva, la vía penal en España presenta sanciones muy leves, y requiere que la ocupación suponga un riesgo para el bien jurídico protegido de la posesión por el titular⁵⁵. Es decir, que el okupante tenga la intención de

⁵² JIMÉNEZ PARIS, J. M. “Desahucio exprés contra la ocupación de viviendas”. *Revista Diario La Ley*, núm. 8448, 2018.

⁵³ Circular No. 2012/04. Ministry of Justice. *Offence of Squatting in a Residential Building*. https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/220062/squatting-circular.pdf

⁵⁴ La pena aparejada a este delito ha sido considerada insuficiente por el Grupo Parlamentario de Ciudadanos, que presentó la “Proposición de Ley de garantía de la seguridad y convivencia ciudadanas frente a la ocupación ilegal de viviendas” -EDL 2018/29855-, que fue publicada en el BOCG de 6 de abril de 2018, para la reforma de, entre otros extremos, el citado art. 245 del Código Penal -EDL 1995/16398- para endurecer el reproche penal a los autores de estos delitos. Esta Proposición de Ley ha sido valorada positivamente por la doctrina (MAGRO SERVET, V. (1))

⁵⁵ FUENTES LOJO-RIUS, ALEJANDRO (2018) Artículo *El nuevo interdicto de recobro de la posesión en caso de ocupación ilegal de vivienda* “Se requiere que el autor actúe dolosamente, esto es, con

permanecer en la vivienda y no de simplemente pernoctar en el inmueble (SAP Madrid, Sección Primera, de 14 de mayo de 2015; SAP Granada, Sección Primera, de 29 de mayo de 2000)⁵⁶. Un ejemplo de condena por ocupación en España sería el caso sucedido en Madrid en el que una mujer ocupó una vivienda en diciembre de 2017, fecha en que la familia que allí residía se había trasladado a Toledo para acompañar al padre enfermo durante su tratamiento. Cuando el padre falleció, la familia quiso regresar a su vivienda, pero no pudieron acceder a la vivienda, por encontrarse ocupada por la mujer. La Audiencia Provincial de Madrid condenó el 5 de mayo de 2020 por delito de usurpación a la mujer y ordenó el desalojo del inmueble y la pena de multa de cuatro meses a razón de 5 euros diarios⁵⁷. Dicho castigo podría considerarse insuficiente, teniendo en cuenta que la multa asciende a un total de 600€ y que posiblemente, la mujer se declare insolvente y no llegue a pagar la misma. Además de que la familia no ha podido hacer uso de su vivienda durante todo el periodo que ha estado ocupada y tendrán que hacer frente a los daños ocasionados en su interior.

Por otro lado, el artículo 202 CP identifica el delito de allanamiento de morada a quien entrare en morada ajena o se mantuviere en la misma contra la voluntad de su morador, imponiendo penas de prisión de seis meses a dos años.

¿Qué problemas encontramos a la hora de recurrir a la vía penal? En la vía penal, además de solicitar la condena de los ocupantes como autores de un delito leve de usurpación a la pena de multa, se puede solicitar la restitución de la vivienda. El problema que nos encontramos es que una vez que se identifica al ocupante, el procedimiento se dirige exclusivamente contra el mismo, y aunque se dictase sentencia condenatoria contra esa persona, el día del lanzamiento únicamente se podría desalojar a la persona condenada. A diferencia de lo que sucede en la vía civil que puedes dirigirte contra ignorados ocupantes desde la reforma de 2018. En la práctica, basándonos en la experiencia de las personas jurídicas, lo que sucede es que llegado el día del lanzamiento si se encuentra otra persona distinta de la condenada (práctica habitual de los ocupantes sin título habilitante), la Policía suspende el lanzamiento e insta a presentar nueva denuncia contra

conocimiento de la ajenez del bien inmueble, de la ausencia de título legítimo para ocupar, y de la ausencia de autorización del propietario o de quien ostente la posesión en virtud de otro título”.

⁵⁶ SAP 342/2000 de 29 de mayo de 2000. N.º Recurso: 549/1998. N.º Resolución: 342/2000.

⁵⁷ <https://www.ocu.org/fincas-y-casas/gestion/gestion-patrimonial/analisis/2020/06/ocupacion-delito-usurpacion>

los nuevos ocupantes, lo que genera un estancamiento en el procedimiento y frustración al tener que empezar de nuevo.

La experiencia ha demostrado que, a pesar de optar en un primer momento por la vía penal y que por tanto la denuncia se interponga ante la Policía para posteriormente continuar el procedimiento ante el Juzgado correspondiente como delito leve, actualmente y como consecuencia de la demora en dichos procedimientos, los afectados (y basándonos nuevamente en la experiencia de las personas jurídicas) han cambiado el criterio y optado por proceder de otra manera. Se prioriza la vía civil solicitando la restitución de la vivienda conforme al artículo 250 LEC ante el Juzgado, asegurando y acortando así los plazos de recuperación de los inmuebles. No obstante, en ocasiones el propietario decide optar por interponer de forma simultánea demanda civil y penal. De forma que, si el procedimiento penal se acaba sobreseyendo y archivando, sigue quedando la vía civil (previamente iniciada) que permite continuar adelante con la recuperación de la posesión.

Por otro lado, la Fiscalía General del Estado⁵⁸ publicó en septiembre la Instrucción nº1/2020, sobre los criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles. En la práctica y atendiendo una vez más al punto de vista de la persona jurídica, resulta difícil instar a solicitar durante la instrucción de la causa como medida cautelar⁵⁹, el desalojo inmediato de los ocupantes ilegales. En primer lugar, porque según recoge la Instrucción, la adopción de la medida cautelar de desalojo y restitución del inmueble resultará adecuada cuando el sujeto pasivo sea una persona física, una persona jurídica de naturaleza pública o una entidad sin ánimo de lucro de utilidad pública, siempre que se constate que la concreta usurpación, además de lesionar el *ius possidendi* de la víctima (derecho a poseer que se ostenta sobre un bien que, no obstante, es poseído materialmente por otro), pudiera producir una grave quiebra del *ius possessionis* (tenencia material y concreta sobre el bien). Y añade que “*Asimismo, podrá instarse la adopción de la medida cautelar cuando la víctima de la usurpación resulte ser una persona jurídica de naturaleza privada, siempre y cuando, atendidas las concretas circunstancias concurrentes, se constate la*

⁵⁸ RODRÍGUEZ LAINZ, JL. (2020) Discrepancias y refutaciones a la Instrucción de la Fiscalía General del Estado 1/2020 sobre medidas cautelares de desalojo de inmuebles ocupados ilegalmente. *Diario LA LEY*, nº 9709, de 5 de octubre de 2020, Nº 9709, 5 de oct. de 2020, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-20.

⁵⁹ MARTÍ MARTÍ, J (2013) “La protección del derecho penal frente a la ocupación de los bienes inmuebles por colectivos «ocupas»”. *Diario La Ley*, Nº 7999, Sección Tribuna, 11 Ene. 2013, Editorial LA LEY, pp, 1-4.

existencia de un efectivo riesgo de quebranto relevante para los bienes jurídicos de la misma”, extremo que habrá de valorarse en los anteriores términos en aquellos casos en los que el inmueble no parezca gozar de un uso o una expectativa de uso actuales. Lo cierto es que la crisis sanitaria provocada por el COVID-19, ha hecho que, si bien la Instrucción de la Fiscalía es la solicitud de desalojo como medida cautelar, teniendo en cuenta las circunstancias que se han de acreditar, en la práctica los Fiscales no las solicitan y más aún cuando los propietarios son entidades bancarias o grandes tenedores.

En conclusión, y siempre dependiendo de la casuística a la que nos enfrentamos y el tipo de persona que dirige la denuncia, se ha demostrado que la vía civil permite reducir los plazos para recuperar la posesión de un inmueble⁶⁰. No obstante, ninguna de las vías presenta una solución clara y ágil para los propietarios, lo que conlleva la necesidad urgente de modificar la ley. En caso contrario, los propietarios seguirán alegando inseguridad jurídica, y una sensación de desconfianza entre las comunidades de propietarios⁶¹.

5.2. POR LOS PROPIOS PROPIETARIOS: LA INSTALACIÓN DE MEDIDAS DE SEGURIDAD

El aumento de casos de “okupación” que se están produciendo en los últimos años provoca un estado de inseguridad en los propietarios de viviendas que ven como la ocupación ilegal se ha convertido en una práctica habitual en nuestro país. Y más aún cuando las viviendas se encuentran vacías durante largas temporadas. Aunque la ocupación de viviendas sin título habilitante se concentra en determinadas zonas frente a otras no tan recurridas, a raíz de la crisis sanitaria del 2019, se ha detectado un auge en las zonas de costa donde predominan las viviendas de segunda residencia. Sus propietarios no han podido hacer uso de las mismas, encontrándose en desuso durante

⁶⁰ MORENO SIMÓN, HÉCTOR: noticia publicada en maldita.es. (2020) *Los okupas y la ley: un problema que, según los expertos, es mejor y más rápido solucionar por la vía civil que por la penal, pero no siempre es así*. En el proceso civil, “la duración ronda los 9 meses, pero en alguna comunidad autónoma puede llegar al año, siendo un paso adelante respecto a los plazos anteriores, pero insuficiente”. Es recomendable la vía civil por el momento si no es la residencia habitual de la persona, ya que los plazos, sobre el papel, son más cortos.” En la vía penal rara vez se produce la okupación con violencia o intimidación. Y si el día del lanzamiento se detectan a otras personas en el interior de la vivienda, el desahucio se suspenderá y habrá que iniciar un nuevo procedimiento.

⁶¹ PÉREZ DAUDÍ, V. (26 de junio 2017). La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble. *Diario La Ley*, núm. 9008.

largos periodos de tiempo. Hecho aprovechado por las mafias y familias que han encontrado una vía de acceso a este tipo inmuebles.

Los propietarios, tanto personas físicas como personas jurídicas, se han visto en la obligación de recurrir a empresas especializadas, así como a la instalación de medidas preventivas que eviten la intrusión en sus propiedades. Aunque algunos métodos son más efectivos que otros, para valorar cuál conviene instalar, hay que tener en cuenta el tipo de activo, valor del mismo, zona y riesgo de reocupación, además de las características del inmueble. En función de eso, será preferible recurrir a un método u otro. Teniendo en cuenta, además, que las personas jurídicas actúan de manera más sensibilizada al estar expuestas a un foco mediático superior.

A. Cambio de cerradura o bombín: Se trata un método muy recurrido al ser fácil de contratar y económico. Además del cambio de cerradura, existen unos escudos magnéticos de cerraduras que cubren tanto el exterior como el interior de la puerta. Lo que impide que los “okupantes” abran la puerta desde su interior siempre que hayan entrado por otro acceso. El cambio de cerradura no afecta a la estética de la puerta, lo que en ocasiones ayuda a evitar que las mafias sepan que la vivienda está vacía. La instalación de otras medidas como Puertas Anti-Okupas – en adelante PAOK, genera inseguridad en los edificios y afecta a la comercialización de las viviendas. Según las entidades bancarias y las agencias inmobiliarias, las zonas donde existen PAOK instaladas, se ven afectadas por el ritmo en el que se firman nuevos contratos de alquiler, o se produce la venta de los activos, ya que los nuevos arrendatarios o propietarios intentan evitar zonas conflictivas.

B. Instalación de alarmas anti-okupas: La correcta instalación de una alarma, supone una acción eficaz contra la ocupación ilegal. Cuando se accede a su interior, los detectores activan una señal que suena y avisa a la centralita. Es un método muy utilizado por los propietarios, que informa de la okupación en el acto y puede permitir recuperar la vivienda a tiempo. Existen alarmas que además graban lo sucedido, lo que servirá para comprobar si se trata de un delito de allanamiento de morada.

C. Instalación de PAOK: A raíz del “movimiento okupa”, esta medida comenzó a ser muy popular de cara a evitar el acceso a una vivienda de manera ilegal. Se trata de una puerta que se instala por delante de la puerta principal de la vivienda. Aunque es posible retirar la puerta o proceder a su destrozo, son eficaces para alargar el tiempo que

conlleve acceder al interior, así como el ruido que ocasiona su destrucción, lo que puede alertar a los vecinos. En la actualidad se está trabajando para mejorar el grado de protección de las mismas. El gran inconveniente de esta medida es su elevado precio, así como el llamamiento que provoca frente a las mafias, al dejar claro que la vivienda está vacía. Tampoco gusta entre las comunidades de vecinos según hemos visto anteriormente.

D. Instalación de rejas / Blindaje accesos: Se utilizan para proteger huecos pequeños como ventanas que permiten acceder al interior del inmueble. El gran inconveniente de esta medida es su alto coste ya que el tapiado y las rejas tienen que ser a medida. Al igual que lo que sucede con la instalación de la PAOK, la instalación de rejas produce un “efecto llamada” y su estética no ayuda a comercializar la vivienda.

E. Métodos novedosos: Actualmente se están dando a conocer nuevas medidas para la prevención de la ocupación ilegal de viviendas. Alguno de estos métodos consiste en la detección de la entrada en el domicilio a través de un sistema que provoca un corte de los suministros no instantáneo para que parezca que se trata de un fallo del sistema, es decir, que se ha producido un cortocircuito. En casos más extremos, existen dispositivos que sueltan un repelente de humo o gas en el momento en el que el sistema detecta la apertura de la puerta. El mayor inconveniente de estos sistemas es que sólo detecta la ocupación si se accede por la puerta principal.

F. Servicio de seguridad: Es una medida utilizada en casos excepcionales y durante un tiempo limitado ya que su elevado coste, impide tener a un vigilante de seguridad protegiendo la vivienda todo el día.

G. Empresas “Desokupa”⁶²: A raíz de la pandemia, se ha duplicado el número de empresas dedicadas a la “mediación” y desalojo de los okupantes. Si en 2019 eran tres las que operaban en Madrid (Desokupa, Fueraokupas y Desokupa Express, alguna operativa desde 2014), ahora se contabilizan hasta nueve, con la incorporación de Desokupamos, Recuperera, Desokupa y Recuperera, Servi-Okupas o Bastión Desokupación. Buena parte de este sector relativamente joven está rodeado de mala fama por sus prácticas agresivas. Consultados los datos del Ministerio del Interior, desde marzo de

⁶² Datos ocupación ilegal inmuebles. Fuente: Ministerio del Interior.
<https://elpais.com/espana/madrid/2021-08-12/el-numero-de-empresas-desokupas-se-dobla-desde-la-pandemia.html>

2020 se han denunciado 76 casos de acoso inmobiliario en la región, aunque no especifican cuántas denuncias están relacionadas con estas empresas. Este tipo de empresas no son tan recurridas por las personas jurídicas que intentan evitar el ruido mediático que conlleva un desalojo. No obstante, se considera legal contratar los servicios de las empresas de desocupación siempre y cuando las negociaciones con los okupantes se lleven a cabo de manera amistosa y no se recurra a las amenazas o a la intimidación de las personas. El problema que puede acarrear el hecho de contratar el servicio de una empresa de desocupación, es que si los okupantes alegan haber sido amenazados por los mismos, existe el riesgo de que el propietario de la vivienda, sobre todo si es una persona jurídica, aparezca en los medios hasta que se demuestre lo contrario. Momento en el que la imagen del propietario ya se ha visto afectada.

5.3. POR LAS PERSONAS JURÍDICAS

5.3.1 EL OFRECIMIENTO DE UN ALQUILER SOCIAL

En 2013 las Asambleas de Vivienda de Madrid – PAH - pusieron en marcha el proyecto “Obra Social”, que consistía en la recuperación colectiva de inmuebles de la Sareb a través de la negociación de alquileres sociales en los mismos. (En el manual de desobediencia civil elaborado por la PAH – Manual Obra Social PAH⁶³- se recoge toda la información). Por otro lado, desde el 1 de julio de 2019 y hasta enero 2021, los grandes tenedores, tenían la obligación de ofrecer un alquiler social a quienes hubieren ocupado ilegalmente un inmueble en Cataluña, cuando acreditasen falta de recursos y cumpliesen con una serie de requisitos comentados anteriormente. Actualmente este decreto (DL 17/2019) está anulado por el TC. No obstante, hay entidades que han apostado por ofrecer alquileres sociales a las familias vulnerables que ocupen viviendas de su cartera sin título habilitante, teniendo como objetivo evitar la pérdida del valor del inmueble y obteniendo una rentabilidad (aunque escasa) por su uso. Así como regularizar una situación y ayudar a una familia a que, con el paso del tiempo, pueda optar a un alquiler asequible. Los requisitos en estos casos se basan en demostrar y acreditar que la familia se encuentra en riesgo de exclusión social y existe vulnerabilidad (menores de edad, mayores de 65 años, discapacitados y/o Víctimas de Violencia de Género – VVG-). Así como disponer de unos

⁶³ Manual Obra Social PAH adjuntado en anexos.

ingresos escasos y estar en contacto con los Servicios Sociales. Para involucrar y responsabilizar a las familias, se obliga a que firmen un contrato social que implique entrar en programas de seguimiento con el fin único de ayudar a las familias a su reinserción. Con el paso del tiempo se ha demostrado que el ofrecimiento de alquiler social por los grandes tenedores no ha reducido la tasa de impago⁶⁴. Lo que supone una pérdida económica para el propietario al haber firmado un contrato de alquiler social y para ello en muchas ocasiones haber acondicionado la vivienda, así como tener que iniciar un nuevo procedimiento por falta de pago. Además, las mafias aprovechaban la situación de aquellos bancos que ofrecían el alquiler social a sus okupantes, y crearon un mercado negro de venta de llaves, estando más cotizadas las llaves de viviendas en las que los propietarios llegaban a acuerdos con los okupantes. Hoy en día no se opta por esta vía ya que con la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos – en adelante LAU- las firmas de los contratos tienen una duración de 7 años para las personas jurídicas y de 5 años para las personas físicas. Lo que ha provocado que sus propietarios hagan un scoring mayor para evitar que los nuevos inquilinos caigan en impagos y tengan contrato en vigor durante tantos años. Actualmente en cuanto se detecta la ocupación ilegal en la vivienda, el propietario opta por iniciar un procedimiento civil y/o penal, con el objetivo de conseguir el desalojo lo antes posible.

5.3.2 OFRECIMIENTO AYUDA ECONÓMICA – CASH FOR KEYS.

El término “Cash for Keys” es muy utilizado por las entidades bancarias y fondos buitres, y hace alusión al acuerdo alcanzado entre el propietario y los okupantes de la vivienda, con el fin de conseguir recuperar la posesión de manera rápida por la vía extrajudicial, evitando instar el desahucio y los largos plazos que conllevan los procedimientos, ya sea por la vía civil y/o penal. Así como los gastos del mismo: abogado, procurador, cerrajero, y en muchas ocasiones desperfectos en la vivienda que tendrá que asumir el propietario. No obstante, lo habitual es ejecutar ambas vías de forma paralela y acudir a la vía extrajudicial mientras la vía judicial sigue su curso. El propietario contrata los servicios de gestorías especializadas en la materia, que disponen de mediadores que acuden a las viviendas a negociar con los okupantes, llegando a ofrecer un incentivo económico a cambio de la entrega de llaves. Aunque los particulares también recurren a este tipo de acuerdos, son las

⁶⁴ Cosecha propia en base a mi experiencia profesional.

entidades bancarias las que tienden a optar por esta solución. Las ayudas económicas ofrecidas varían en función de la entidad bancaria de la que se trate. Por lo general, el importe se acordará conforme a las circunstancias de la unidad familiar, el posible ruido mediático por presencia de Plataformas y/o Asociaciones, y las características del inmueble (valor de la vivienda, si la zona es de alto riesgo, y su salida comercial). Una vez acordada la fecha para la entrega de llaves, se acude a la vivienda con el dinero en efectivo o mediante cheque, y se firma un documento donde constan los datos de ambas partes y se firma la entrega de la posesión. No se entrega el dinero hasta que se formaliza la entrega de llaves y se procede a la instalación de medidas de seguridad. Al igual que lo que sucedía con aquellas entidades que ofrecían alquileres sociales a sus okupantes, las mafias han aprovechado esta situación y creado un mercado de venta y alquiler de llaves que se publican en portales como Milanuncios (plataforma de “compraventa” de pisos ocupados). Donde el precio varía en función del propietario del activo y los incentivos que llegan a ofrecer. El gran inconveniente de recurrir a esta práctica es el “efecto llamada” al que tanta alusión hemos hecho en apartados anteriores⁶⁵. Se corre la voz y se convierte en una práctica habitual, a veces llegando a reocupar una vivienda las mismas personas con las que ya se ha negociado anteriormente, que entregan la posesión a sus propietarios, pero al poco tiempo, vuelven a acceder⁶⁶.

⁶⁵ <https://www.eldia.es/canarias/2020/08/30/traspaso-okupa-2-000-euros-22350336.html>

"Hola busco piso *okupa* que sea de banco si alguien me puede ayudar puedo pagar entre 400 y 500 euros", dice literalmente uno de los últimos anuncios de demanda de casa *okupada* que aparecen en el portal milanuncios.com.

⁶⁶ ANÓNIMO (2014). *Manual de la Okupación [En línea]*. 2ª Ed. Revisada y ampliada. Madrid. Disponible en: <http://www.okupatutambien.net/wp-content/uploads/2014/05/M2.pdf>.

OFERTA Alquiler de **pisos** en Leganés (MADRID) 3 horas

MADRID - MADRID
Vendo **piso Okupa** en leganes deja tu número y te llamo. 3ª Planta. CE: F

1.000€ Particular VER MAPA

80m² 2 dorm. 2 baños 13 C/m²

[CONTACTAR](#) [COMPARTIR](#) [FAVORITO](#) [ESTADÍSTICAS](#) [DENUNCIAR](#)

OFERTA Venta de **pisos** en Madrid (MADRID) 3 horas

MADRID - MADRID
Piso Okupa en leganes 2 dormitorios salón cocina y baño completo y aseo interesados dejar número y me pondré en contacto. 3ª Planta. CE: F

100€ Particular

80m² 2 dorm. 2 baños 1,25 C/m²

[CONTACTAR](#) [COMPARTIR](#) [FAVORITO](#) [ESTADÍSTICAS](#) [DENUNCIAR](#)

Fuente: Milanuncios.com.



Fuente desconocida.

6. CONCLUSIONES.

I. La ocupación de viviendas sin título habilitante supone un fracaso de las políticas públicas, que no solo no han conseguido frenar el crecimiento de la “okupación”, sino que, además, han provocado que el problema siga en aumento, afectando a los propietarios de las viviendas, las comunidades de vecinos, así como al entorno. Ha supuesto un golpe duro para el sector inmobiliario, que al ver la escasez que provoca en la oferta de viviendas, opta por subir los precios, perjudicando al sector más vulnerable y necesitado de una vivienda. Por lo que se podría decir que la ocupación ilegal de viviendas afecta indirectamente a toda la sociedad.

II. Las medidas adoptadas hasta la fecha no han surtido el efecto deseado. Debido al escaso parque público existente en España y el elevado porcentaje de familias que no tienen acceso a una vivienda digna, la responsabilidad ha recaído sobre los propietarios, que ven como tienen que responder y ofrecer un alojamiento a las personas que acceden a sus viviendas o bien por necesidad, o bien a través de mafias que han aprovechado la lentitud de los procesos, para sacar provecho de la situación. La vía judicial conlleva procesos largos, caros y prácticamente sin consecuencias materiales para los okupas ya que, de ser condenados económicamente, se declaran insolventes evitando asumir cualquier daño económico que se les imponga.

III. Según desokupaciónlegal⁶⁷, España tiene el índice más alto de ocupación ilegal respecto a otros países como Francia, Italia, Alemania, Dinamarca, o Suecia⁶⁸. Y, además, los plazos judiciales más lentos para lograr la recuperación del inmueble. No dispone de vivienda social suficiente (encontrándose entre los países con menos parque de vivienda social). Lo que provoca inseguridad jurídica e indefensión.

Los inversores huyen a países como Francia, Reino Unido o Italia, donde sí que se emplean medidas para luchar contra la ocupación ilegal, donde las medidas adoptadas

⁶⁷ Fuente: <https://www.desokupacionlegal.com/como-son-las-medidas-contr-okupas-en-europa/>

⁶⁸ En el caso de Francia, se procede al desalojo en el plazo de 48 horas. En Italia, se han endurecido las penas de cárcel. En Alemania se contempla el desalojo en el plazo de 24 horas. Y en el caso de Dinamarca y Suecia, solo se requiere un título que identifique al propietario para liberar la vivienda. En España la crisis originada por la pandemia y las medidas adoptadas por el Gobierno, además de las dificultades que tienen determinados colectivos vulnerables para acceder a una vivienda, han originado un aumento en los casos de okupación.

para prevenir la ocupación ilegal conllevan medidas más agresivas con el fin de agilizar la recuperación de la posesión del inmueble ocupado.

IV. La ocupación ilegal de viviendas supone un ataque a la propiedad privada. Hasta que no se tomen medidas al respecto y se luche por una ley que proteja a los propietarios, estaremos enviando un mensaje erróneo, llamando a la okupación y provocando importantes pérdidas a nivel económico. Las leyes tienen que optar por un aumento de las penas de prisión para quienes actúen a través de mafias organizadas y presenten contratos fraudulentos para alargar los procedimientos que eviten el desahucio. Se tienen que agilizar los plazos para conseguir el desalojo inmediato, amparando no solo a las personas físicas sino también a las personas jurídicas que son las que más sufren de esta situación. Así como proteger a las comunidades de propietarios que hoy en día están indefensas y temen la llegada del perfil okupador a sus edificios. Si la vivienda es ocupada por una familia en situación de vulnerabilidad, deberá ser la Administración la que analice la situación y valore distintas alternativas. Ya que, cuando esto sucede, entran en conflicto dos bienes jurídicos protegidos: el derecho a la propiedad privada y el derecho a una vivienda digna. Por lo que tendrán que ser las Administraciones Públicas las que respondan y doten de alternativa habitacional a aquellas familias en situación de vulnerabilidad que no disponen de vivienda. En caso de no ser posible, por falta de vivienda pública disponible, las AAPP deberán buscar soluciones a través de un acercamiento con el sector privado y explorar acuerdos de colaboración público-privada basados en el principio de voluntariedad que incentiven al propietario, así como la puesta en marcha de servicios de mediación/ intermediación entre los propietarios y los okupantes, con el objetivo de alcanzar soluciones con la ayuda de las administraciones locales. Como posibles soluciones a esta situación, podríamos tener, acuerdos basados en la entrega amistosa de la posesión por parte de los ocupantes, siempre y cuando los propietarios ofreciesen un margen prudencial para que la administración buscara una alternativa habitacional, así como la tramitación de ayudas para el propietario que se destinen a la rehabilitación de la vivienda en caso de encontrarse en mal estado, o al pago de los gastos ocasionados en el inmueble durante el tiempo que la vivienda ha estado okupada.

Solo cuando esto suceda y las partes empiecen a trabajar de manera conjunta y coordinada, empezaremos a ver los cambios y a poner remedio a la falta de vivienda disponible que hay actualmente en España. Pudiendo ayudar a las familias más

El fracaso de las políticas públicas contra la ocupación ilegal en España.

necesitadas y evitando que la ocupación ilegal de viviendas siga siendo una práctica habitual en nuestro país.

7. BIBLIOGRAFÍA

ALBA HERNAIZ, L. “La ocupación de viviendas”. *Un estudio de caso en el Distrito de Villaverde, Madrid*. Pp, 1-13.

ANÓNIMO (2014). *Manual de la Okupación [En línea]*. 2ª Ed. Revisada y ampliada. Madrid. Disponible en: <http://www.okupatutambien.net/wp-content/uploads/2014/05/M2.pdf>.

G.A. MUÑEZ-FERNÁNDEZ (2017): «Juventud y mercado de la vivienda en España: análisis de la situación», *Revista de Estudios de Juventud*, 116.

GARCÍA-CALDERÓN PAVÓN, I. y JANOSCHKA, M (2016). “Viviendas en disputa - ¿Espacios de emancipación? Un análisis de las luchas por la vivienda en Madrid”. *Historia Actual Online*, 40 (2), 2016, pp. 113-127.

DIESTE HERNÁNDEZ, J. y PUEYO, A (2003). “Proceso de regeneración en el espacio urbano por las iniciativas de autogestión y *okupación*”. *REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES*. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98 Vol. VII, núm. 146(108), 1 de agosto de 2003.

DIPUTACIÓ DE GIRONA. “Propuesta de actuaciones frente a la ocupación irregular de inmuebles desde una perspectiva local”. *CONGRESO INTERNACIONAL SOBRE ASPECTOS LEGALES DE LA VIVIENDA*, pp. 1-9.

FERRANDO NICOLAU, E., “El derecho a una vivienda digna y adecuada”, *Anuario de filosofía del derecho*, nº9.

HERRERA PETRUS, Christian. Abogado y profesor titular acreditado de Derecho procesal. “*Instrumentos procesales adecuados para la recuperación de la vivienda ocupada contra la voluntad de su propietario*”. *Revista de Derecho vLex* - Núm. 150, Noviembre 2016.

IBARRA SÁNCHEZ, J. L. “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 cautela inmediato de los ocupantes” *Revista Aranzadi Doctrinal* Núm. 10/2018, 2018.

INSTITUT CERDÀ (2017). “La ocupación ilegal: realidad social, urbana y económica... un problema que necesita solución”. Pp, 1-44. www.icerda.org

JIMÉNEZ PARIS, J. M. “Desahucio exprés contra la ocupación de viviendas”. *Revista Diario La Ley*, núm. 8448, 2018.

MARTÍ MARTÍ, J (2013) “La protección del derecho penal frente a la ocupación de los bienes inmuebles por colectivos «ocupas»”. *Diario La Ley*, Nº 7999, Sección Tribuna, 11 Ene. 2013, Editorial LA LEY, pp, 1-4.

MARTÍNEZ LÓPEZ, M (2003) Viviendas y centros sociales en el movimiento de *okupación*: entre la autogestión doméstica y la restructuración urbana. *REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98. Vol. VII, núm. 146(109), 1 de agosto de 2003.*

MARTÍNEZ PURAS, J. “Comentarios a la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. Año 2018.

MIRAPEIX LACASA, N, “Las ocupaciones de inmuebles por motivos de necesidad”. *Revista Electrónica de Ciencia Penal y Criminología*, núm. 20-22, 2018.

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA, DG DE VIVIENDA Y SUELO, OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO (2020). *Boletín especial vivienda social 2020 [En línea]*. Disponible en: <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW072>.

MUÑIZ ESPADA, Esther. NASARRE AZNAR, Sergio. RIVAS NIETO, Estela. URQUIZU CAVALLÉ, Ángel (Directores), *Reformando las tenencias de la vivienda . Un hogar para tod@s*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018.

NASARRE AZNAR, Sergio (Dir.), *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.

PÉREZ DAUDÍ, V. (26 de junio 2017). La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble. *Diario La Ley*, núm. 9008.

PÉREZ DAUDÍ, V. y SÁNCHEZ GARCÍA, J. “La protección del propietario frente a los actos de ocupación legal de un bien inmueble”. *Diario La Ley*, núm. 9008, 2017.

PÉREZ DAUDÍ, V. y SÁNCHEZ GARCÍA, J. (2020) “La okupación de bienes inmuebles y la protección efectiva del poseedor legítimo. *Diario LA LEY*, nº 9695, de 14 de septiembre de 2020, Nº 9695, 14 de sep. de 2020, Editorial Wolters Kluwer, pp, 1-11.

PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA (2014) *Libro verde de la PAH. Disponible en:*

<http://afectadosporlahipoteca.com/wpcontent/uploads/2014/01/LibroVerdePAH32.pdf>

[Consulta: 10 de marzo de 2015]

RODRÍGUEZ LAINZ, JL. (2020) Discrepancias y refutaciones a la Instrucción de la Fiscalía General del Estado 1/2020 sobre medidas cautelares de desalojo de inmuebles ocupados ilegalmente. *Diario LA LEY*, nº 9709, de 5 de octubre de 2020, Nº 9709, 5 de oct. de 2020, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-20.

SÁNCHEZ GARCÍA, JESÚS M^a (2017) instrumentos procesales adecuados para la recuperación de la vivienda ocupada contra la voluntad de su propietario. *Revista de Derecho vLex* - Núm. 150, noviembre 2016, pp. 1-14.

SIMÓN MORENO, H (2021) La ocupación de viviendas sin título habilitante y los derechos fundamentales y humanos en conflicto. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 786, en prensa.