



This is the **published version** of the bachelor thesis:

López Barriuso, Irene; Abril Campoy, Juan Manuel, dir. El fenomen de l'okupació. 2025. (Grau en Administració i Direcció d'Empreses i Grau en Dret)

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/319289>

under the terms of the  license



EL FENOMEN DE L'OKUPACIÓ

AUTOR/A: Irene López Barriuso

TREBALL DE FI DE GRAU EN DRET

DOBLE GRAU EN ADMINISTRACIÓ I DIRECCIÓ D'EMPRESES I DRET

TUTOR: Joan Manel Abril Campoy

DATA: 7 de maig de 2025

AGRAÏMENTS

En primer lloc, desitjo expressar el meu més sincer reconeixement a tots aquells que han contribuït a la realització d'aquest projecte.

Vull fer un agraïment especial al meu tutor, el Sr. Joan Manel Abril Campoy, el suport i la direcció del qual han estat fonamentals des del principi. La seva disposició, interès i valuosos coneixements han estat pilars essencials per a l'elaboració d'aquest treball.

També vull agrair a tots els meus professors del doble grau d'ADE i Dret de la promoció 2019-2025, la dedicació i l'ensenyament dels quals han establert les bases de la meva formació professional i seran el fonament de la meva futura carrera laboral.

Als meus companys, us agraeixo el vostre suport i ànim en els moments més difícils, així com per compartir aquesta etapa significativa, plena d'experiències enriquidores que marcaran el nostre futur.

Finalment, a la meva família, el meu agraïment més sincer pel seu suport incondicional.

RESUM

Aquest Treball de Fi de Grau aprofundeix en el fenomen complex de l'ocupació il·legal d'immobles a Espanya, amb una anàlisi detallada de la situació actual a Catalunya. S'explora l'origen i l'evolució d'aquest fenomen, examinant els diversos tipus d'ocupants i les múltiples modalitats d'ocupació que es presenten a la pràctica.

L'estudi realitza un recorregut exhaustiu pel marc normatiu aplicable, començant pels principis fonamentals consagrats a la Constitució Espanyola i la Declaració Universal de Drets Humans, i continua amb l'anàlisi de la recent Llei Orgànica 1/2025, de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del servei públic de justícia. També s'analitza la declaració d'inconstitucionalitat de la Llei del Parlament de Catalunya 1/2022, de 3 de març.

El treball aborda en profunditat les implicacions penals i civils de l'ocupació il·legal. A més, s'examina el paper de les empreses de desocupació i s'analitzen les vies extrajudicials per a la resolució de conflictes. S'ofereix també una breu perspectiva internacional del problema, comparant la situació espanyola amb altres països i analitzant les diferents estratègies adoptades per abordar l'ocupació il·legal.

ABSTRACT

This Final Degree Project delves into the complex phenomenon of illegal real estate occupation in Spain, with a detailed analysis of the current situation in Catalonia. It explores the origin and evolution of this phenomenon, examining the various types of occupants and the multiple modalities of occupation that occur in practice.

The study conducts an exhaustive review of the applicable regulatory framework, starting with the fundamental principles enshrined in the Spanish Constitution and the Universal Declaration of Human Rights, and continuing with the analysis of the recent Organic Law 1/2025, of January 2, on measures regarding the

efficiency of the public justice service. It also analyzes the declaration of unconstitutionality of Law 1/2022 of the Parliament of Catalonia, of March 3.

The work addresses in depth the criminal and civil implications of illegal occupation. In addition, it examines the role of eviction companies and analyzes the extrajudicial avenues for conflict resolution. It also offers a brief international perspective on the problem, comparing the Spanish situation with other countries and analyzing the strategies adopted to address illegal occupation.

Taula de continguts

1. Mots abreujats.....	5
2. Introducció. Què és l'okupació?	6
2.1. Breu resum sobre l'origen i l'evolució del fenomen.....	6
2.2. Objectius	9
2.3. Hipòtesis i qüestions plantejades.....	10
2.4. Metodologia emprada	11
3. Tipus de okupes i modalitats d'okupació.....	13
3.1. Definició d'okupa.....	13
3.2. Motivacions i perfil dels okupants	14
3.2.1. Okupes necessitats.....	15
3.2.2. Okupes delinqüents	16
3.3. Modalitats d'okupació.....	16
4. Normativa específica.....	20
4.1. La Constitució Espanyola i la Declaració Universal de Drets Humans	20
4.2. Inconstitucionalitat Llei del Parlament de Catalunya 1/2022 de 3 de març .	25
4.2.1. Anàlisi argument del TC	27
4.2.2. Conseqüències	28
4.3. Llei orgànica 1/2025 de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del servei públic de justícia.....	28
4.4. Reial Decret-llei 1/2025, de 28 de gener, pel qual s'aproven mesures urgents en matèria econòmica, de transport, de Seguretat Social, i per fer front a situacions de vulnerabilitat	29
4.5. STC 25 de gener de 2025, recurs d'inconstitucionalitat n.º 5514/202	31
5. Implicacions penals.....	34
5.1. Delictes associats.....	34
5.2. Dificultats en la persecució	40
6. Implicacions civils	46
6.1. Concepte de propietat i possessió	46
6.2. Protecció de la propietat: acció reivindicatòria, acció declarativa de domini i acció sumaria de protecció del dret de propietat inscrit	46

6.3. Protecció de la possessió:	48
6.4. Accions legals per recuperar la possessió	48
6.4.1. Desnonament exprés	48
6.4.2. Ocupació il·legal que afecti a l'ordre públic o seguretat ciutadana	50
6.5. Danys materials i perjudicis econòmics pel deteriorament de l'habitatge	50
7. Opcions pels propietaris afectats	55
7.1. Vies legals: Desnonament	55
7.2. Vies extrajudicials	57
7.2.1. Negociació i mediació	57
7.2.2. Coaccions, amenaces i empreses desokupes	57
8. Situació actual a Catalunya i impacte social	60
9. Perspectiva internacional	66
10. Línies jurisprudencials i criteris en la jurisprudència sobre l'okupació	69
10.1. Delimitació del delictes d'okupació	70
10.2. Protecció de persones vulnerables	70
10.3. Responsabilitat civil i danys a tercers	71
10.4. Relació entre propietaris i asseguradores	71
10.5. Actuació de les empreses de desokupació	72
10.6. Inconstitucionalitat de preceptes legals	73
10.7. Conclusions	74
11. Conclusions	76
12. Bibliografia	79
13. Articles doctrinals	86
14. Jurisprudència	89
15. Legislació	91

1. Mots abreujats

AP: Audiència Provincial

CC: Codi Civil

CE: Constitució Espanyola

CP: Llei Orgànica 10/1995, de 23 de novembre, del Codi Penal

DIEC: Diccionari de la llengua catalana

LEC: Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

LECrim: Ley Enjuiciamiento Criminal

RAE: Real Acadèmia Espanyola

SAP: Sentència de l'Audiència Provincial

STS: Sentencia Tribunal Suprem

TS: Tribunal Suprem

TC: Tribunal Constitucional

2.Introducció. Què és l'okupació?

L'okupació és un fenomen present en la nostra societat des de ja fa unes quantes dècades. Si consultem el diccionari, el DIEC defineixen ocupació com “situació provinent de la presa de possessió, amb títol o sense, d'un bé material”.

Per tant, podríem definir ocupació com la presa de possessió d'una propietat sense el consentiment del propietari legítim. L'ocupació implica, per tant, la utilització i el gaudi d'un bé immoble aliè sense cap títol legal, com, per exemple, sense un contracte d'arrendament o de compravenda.

Ara bé, és important diferenciar entre ocupació il·legal i el fenomen de l'okupació (escrit amb k perquè és més transgressor). Segons la RAE, okupació és un derivat de la paraula okupar. A la RAE defineixen okupar com “Prendre un habitatge o un local deshabitats i instal·lar-s'hi sense el consentiment del propietari”.

El fenomen de l'okupació és un moviment social, que principalment tracta de recuperar locals buits, amb l'objectiu de convertir-los en habitatges o en centres socials.

2.1. Breu resum sobre l'origen i l'evolució del fenomen

L'okupació va començar com un acte de reivindicació social per part de famílies i joves que no tenien possibilitat d'accedir a un habitatge. En els inicis del moviment, aquestes persones ocupaven béns immobles abandonats o en mal estat.

Actualment, però, tot i que hi ha un percentatge d'okupes que recorren a aquest mètode perquè no tenen cap altra manera d'accedir a un habitatge, cada cop hi ha un percentatge més elevat de màfies organitzades que es dediquen a fer negoci mitjançant l'okupació.

Es tracta de màfies que okupen habitatges, amb persones vulnerables com nens o persones grans, que estan buits trencant alarmes de seguretat i canviant els panys, per

a impossibilitar que els propietaris puguin entrar. Un cop estan dins, negocien amb els propietaris la possibilitat d'abandonar l'immoble a canvi d'una compensació econòmica. També hi ha d'altres que okupen l'habitatge per llogar-lo a terceres persones i així aconseguir ingressos mensuals.

Podem entendre, per tant, el canvi d'opinió d'un gran percentatge de la població, que ja no veuen aquest moviment com una manera que tenen col·lectius desfavorits d'aconseguir un habitatge, okupant pisos buits de bancs o d'ajuntaments; sinó que en molts casos es tracta simplement d'un negoci il·legal. Actualment, hi ha una alarma social en el nostre país i es demana, per part dels propietaris d'immobles, que es protegeixi la propietat privada i que hi hagi la possibilitat de fer fora a aquestes persones de les seves propietats de manera ràpida i legal.

Alguns experts, com el magistrat José Luis Rodríguez Lainz, defensen que l'augment d'aquest fenomen no és un simple fet espontani, sinó que és resultat d'una sèrie de factors (com minimitzar en els inicis la gravetat del delict¹) i de l'evolució del fenomen, que ha passat d'afectar habitatges d'entitats bancàries a afectar el domicili o segones residències de particulars.

Els propietaris d'aquests immobles inicien un procediment judicial que malauradament és llarg i costós i, finalment, en la majoria dels casos, aconsegueixen

¹ Sin embargo, fue sin duda una presión social, cortejada por un auténtico buenismo asumido tanto por determinados partidos políticos como por medios de comunicación social, el auténtico origen de este fenómeno; causa más que probable del cambio de rumbo legislativo, y de cierta jurisprudencia que aparentaba dirigirse a tratar de evitar sanciones penales por estas conductas, mediante forzadas interpretaciones, sesgos, de los requisitos de un tipo penal que se caracterizaba hasta entonces por su sencillez interpretativa. Y a ello se unirían afirmaciones de origen popular o pseudo jurídico, nacidas más del desconocimiento o prejuicio que del rigor jurídico, auténticos mitos y leyendas; y que tanto daño han causado a quienes como modestos propietarios de más de un inmueble, se veían forzados a sufrir las duras consecuencias jurídicas y psicológicas de una ocupación ilegal a la que no le veían fin. Rodríguez Liana, José Luis (2024, setembre 11). *Mitos, leyendas y otros sesgos doctrinales sobre el delito de ocupación ilegal de inmuebles*. Diario la ley. <https://diariolaley.laleynext.es/dli/2024/10/08/mitos-leyendas-y-otros-sesgos-doctrinales-sobre-el-delito-de-ocupacion-ilegal-de-inmuebles>

desallotjar a aquestes persones. Però durant aquest temps que el seu bé immoble és okupat, la propietat queda destruïda, ja que són persones que no cuiden l'habitatge en el qual resideixen, sinó que l'embruten i trenquen mobles i electrodomèstics, entre d'altres. De manera que, quan els propietaris aconseguixen recuperar la possessió, han d'invertir una gran quantitat de diners per restaurar-lo tal com estava, per culpa de tots els danys que s'han causat a l'interior.

Molts propietaris no coneixen els seus drets i obligacions i decideixen prendre mesures pròpies fora de la via legal per recuperar el seu immoble com, per exemple, tallar els subministraments de llum o gas o entrar per la força a l'habitatge. Analitzarem més endavant com aquestes conductes dels propietaris no són recomanables, ja que podrien ser acusats, encara que sigui un immoble de la seva propietat, d'un delictes de coaccions, amenaces, realització arbitrària del propi dret, i en alguns casos, fins i tot de violació de domicili.

A causa de la lentitud per recuperar l'habitatge en la majoria dels casos i a l'augment d'aquest fenomen en els darrers anys, han sorgit les empreses de “desokupes”. Molts dels propietaris, desesperats per la situació, recorren a aquestes empreses. Aquestes empreses, sigui negociant o mitjançant la pressió i l'acció directa, aconseguixen generalment que els okupes abandoni l'habitatge en poc temps.

Aquesta situació actual ha fet que augmenti la por de les persones i pensin molt bé si volen ser propietaris d'un bé immoble, ja que hi ha risc que aquest sigui okupat quan es trobi buit i després sigui difícil i costós poder recuperar-lo, ja que es necessita una ordre judicial.

El propietari té dret a desallotjar a les persones que il·legítimament posseeixen el seu bé immoble, però la legislació espanyola i la lentitud de l'Administració de justícia, podríem dir que actuen com a “incentiu” de l'okupació. Analitzarem més endavant els instruments que la llei espanyola posa a disposició dels propietaris, però que són insuficients per la falta de mesures cautelars efectives que permetin que es pugui desallotjar ràpidament el seu immoble.

El fet que no sigui tan fàcil aconseguir desallotjar ràpidament (més de 23 mesos en algunes Comunitats Autònomes segons informes del CGPJ en el cas de violació de domicili o usurpació ²) a les persones que no tenen dret legal a okupar un immoble degut a l'acció poc eficient de la llei, ha sigut l'últim detonant perquè es generi una alarma social, es produeixin reformes legals i a què, en l'àmbit internacional, es consideri que Espanya és un paradís de l'okupació.

2.2. Objectius

L'objectiu principal del treball és analitzar el fenomen de l'okupació a Espanya, identificant les causes principals i avaluant l'efectivitat de les polítiques implementades per combatre'l. Per aconseguir aquest objectiu, es plantegen els següents objectius específics:

- Analitzar en profunditat el marc legal espanyol i català relatiu a l'okupació il·legal, identificant les principals normatives i jurisprudència aplicables.
- Identificar i descriure els diferents tipus d'ocupants i les modalitats d'okupació il·legal, distingint entre ocupacions per necessitat i ocupacions delictives.
- Avaluar l'eficàcia de les vies legals disponibles per als propietaris afectats per l'okupació il·legal, incloent-hi el desnonament exprés i les accions reivindicatòries.
- Examinar el paper de les empreses de desocupació i les vies extrajudicials per a la resolució de conflictes, analitzant els seus avantatges i desavantatges.
- Comparar la situació de l'okupació il·legal a Espanya i Catalunya amb la d'altres països europeus, identificant les diferències i similituds en les polítiques i estratègies adoptades.

² Telemadrid. (2024, juny 30). Desalojar a un okupa en España tarda una media de casi dos años. *Telemadrid*. <https://www.telemadrid.es/programas/telenoticias-fin-de-semana/Desalojar-a-un-okupa-en-Espana-tarda-una-media-de-casi-dos-anos-2-2683851600--20240630040845.html>

2.3. Hipòtesis i qüestions plantejades

Al llarg d'aquest treball, he formulat diverses hipòtesis i preguntes amb l'objectiu d'aprofundir en el fenomen de l'okupació il·legal d'immobles a Espanya, amb una atenció especial a la situació a Catalunya.

Primerament, em vaig plantejar la pregunta de quina és la naturalesa i la tipologia de l'ocupació il·legal d'immobles, per així poder entendre la trajectòria històrica del fenomen i les diferents raons i característiques dels ocupants. La hipòtesi central en aquest punt va ser que existeixen diferents tipus d'ocupants, modalitats i perfils, i que aquests varien influeixen directament en com s'ha d'abordar el fenomen de l'okupació. Vaig partir de la idea que no es pot tractar l'okupació com un problema únic, ja que les motivacions poden anar des de la necessitat fins a la intencionalitat delictiva organitzada. Per poder respondre a aquesta pregunta, cal estudiar els perfils dels ocupants, les modalitats d'ocupació, l'impacte en l'immoble i en la comunitat...

En segon lloc, una altra pregunta important és quin és el marc legal que regula l'ocupació il·legal i quines són les mesures disponibles per lluitar-hi. Per poder respondre-la, cal analitzar no només la normativa específica i les implicacions penals i civils, sinó que cal mantenir-se actualitzat respecte la jurisprudència i diferents sentències del Tribunal Constitucional davant de recursos d'inconstitucionalitat de diverses lleis relacionades amb la propietat i l'habitatge. La hipòtesi és si els mitjans que ens proporciona el sistema actualment no són suficients i adequats per lluitar de manera eficaç contra aquest fenomen. Aquesta hipòtesi sorgeix perquè la complexitat d'alguns casos i la lentitud dels processos legals poden dificultar la protecció dels drets dels propietaris.

També vull aprofundir sobre quines alternatives tenen els propietaris que es veuen afectats, des de les vies legals fins a les vies extrajudicials, com la negociació i la mediació, o l'ús de mètodes més controvertits com les coaccions o la contractació d'empreses de desocupació. La hipòtesi és, per tant, comprovar si es tracta efectivament d'un procés lent i costós pels afectats que opten per la via legal, i verificar si les vies

extrajudicials són realment efectives i no comporten riscos legals. Vull comprovar si la lentitud de la justícia pot impulsar els propietaris a buscar altres vies per protegir els seus drets.

Finalment, quina és la situació actual de l'ocupació il·legal a Catalunya i Espanya, i quin és l'impacte social que té. A més, vull estudiar com altres països d'Europa enfronten el fenomen de l'ocupació per poder comparar. La hipòtesi és que hi ha alguna particularitat significativa en el cas d'Espanya, i que la comparativa internacional pot oferir solucions diferents que podrien ser considerades per a millorar la gestió d'aquest problema en el nostre país. Considero que analitzar les diferents polítiques implementades en altres països pot proporcionar perspectives valuoses que podrien ser adaptades a Espanya.

2.4. Metodologia emprada

Per poder realitzar aquesta investigació sobre el fenomen de l'ocupació il·legal d'immobles a Espanya, he adoptat una metodologia d'investigació qualitativa, que considero adequada per a estudiar en profunditat d'aquest problema social i jurídic. Aquesta aproximació metodològica s'ha basat en l'anàlisi de diverses fonts d'informació primàries i secundàries.

En primer lloc, he realitzat una revisió de la jurisprudència més rellevant en aquesta matèria, tant a nivell del Tribunal Suprem com de tribunals inferiors i, específicament, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya i Tribunal Constitucional. Aquesta anàlisi m'ha permès identificar les diferents línies interpretatives dels tribunals en relació amb el delictes d'ocupació, la protecció especial de les persones en situació de vulnerabilitat en processos de desnonament, la determinació de la responsabilitat civil derivada de les ocupacions il·legals, fins i tot els límits de l'actuació de les empreses de desocupació.

En segon lloc, he dut a terme una anàlisi d'articles doctrinals i publicacions acadèmiques especialitzades en dret. A partir d'aquesta anàlisi, he pogut obtenir una

base teòrica per comprendre els conceptes jurídics fonamentals d'aquest fenomen. A més, m'ha permès analitzar les diferents perspectives doctrinals sobre la regulació, les crítiques a la legislació vigent, les propostes de reforma i les reflexions sobre l'equilibri entre els drets dels propietaris i la protecció de les persones necessitades.

Finalment, he realitzat una recerca i anàlisi de notícies i articles de premsa de diversos mitjans de comunicació, així com d'informes d'organitzacions no governamentals i d'institucions públiques. L'objectiu principal d'aquesta anàlisi ha sigut obtenir una visió actualitzada i contextualitzada del fenomen, comprendre les percepcions socials i analitzar les diverses iniciatives polítiques i legislatives per abordar-lo. Aquesta anàlisi m'ha permès complementar la perspectiva jurídica amb la realitat social i política del problema.

A partir de la informació obtinguda d'aquestes tres fonts principals d'investigació, he pogut fer una anàlisi de l'ocupació il·legal d'immobles a Espanya, des de la seva definició i tractament jurídic fins a les seves implicacions socials, econòmiques i polítiques. Aquesta metodologia m'ha permès explorar la complexitat del fenomen i construir una comprensió rica i contextualitzada del problema d'investigació.

3. Tipus de okupes i modalitats d'okupació

3.1. Definició d'okupa

Podríem definir “okupa” com una persona que busca un bé immoble buit amb la intenció d'okupar-lo. És a dir, és una persona que s'instal·la i resideix en una propietat aliena sense el consentiment del propietari.

El terme okupa es va popularitzar en els anys 60, quan a Espanya va augmentar la pràctica d'apropiar-se de manera il·legal d'habitatges. Degut a la recessió i l'impacte en l'economia, es va dificultar la possibilitat d'adquirir habitatges per a la persona corrent. Per tant, hi havia una part de la societat que veia impossible accedir a un habitatge i no tenien cap altra manera que no fos ocupant un habitatge abandonat o en males condicions.

Per definir correctament el concepte d'okupa, cal definir el que no es considera un okupa. Per exemple, les persones que estan de lloguer i deixen de pagar la quota mensual, no es consideren okupes, a menys que en una sentència judicial es fixi el desnonament i els inquilins es neguin a abandonar l'habitatge. En aquest cas es tracta d'un incompliment contractual de caràcter civil, i en el que generalment els propietaris triguen més temps a recuperar l'immoble (fins a 5 anys en alguns casos). Si es resol en judici que no tenia dret a seguir vivint en aquell immoble, es tractaria d'un cas d'ocupació il·legal, però no d'okupació, ja que no formaria part del moviment okupa.

En aquest cas, ni la policia ni el propietari podrien fer que els inquilins abandonin l'habitatge, ja que estan vivint en virtut d'un contracte que s'ha de resoldre en els tribunals. El propietari haurà d'interposar una demanda de desnonament davant del jutjat de primera instància i podria sol·licitar a la vegada, l'abonament de les rendes que no s'han pagat.

Tampoc es considera okupa a una persona que resideix en un immoble amb el permís de l'arrendador però sense cap títol vàlid. Es tracta d'una persona que, de manera

gratuïta i amb el consentiment inicial del propietari, resideix en aquell immoble. En aquest cas, el procediment de desnonament seria similar al procediment mencionat anteriorment. Si es resol per via judicial que aquesta persona no tenia dret a viure-hi allà, es tracta d'un cas de resolució d'un precari, però no d'okupació perquè com mencionava anteriorment, no formaria part d'aquest moviment d'okupació.

Cal recordar que tant en aquests casos com en els casos d'okupació, els que habiten han fet que l'habitatge sigui el seu domicili i, per tant, qualsevol intent de forçar-los a sortir, com per exemple tallant els subministraments de llum o aigua, o canviant el pany, podria considerar-se un delictes de coaccions. Més endavant analitzarem les vies que tenen els propietaris en aquest cas per fer fora a aquestes persones i com algunes actituds dels propietaris poden arribar a considerar-se delictes.

Per tant, els okupes són aquelles persones que forcen les portes i trenquen alarmes per entrar i residir en un bé immoble que no és de la seva propietat i sense cap dret de posseir-lo. Una vegada entren, tracten de convertir aquell habitatge en el seu domicili per protegir-se davant la llei, ja que si els propietaris intenten entrar, podrien estar cometent un delictes de violació de domicili.

3.2. Motivacions i perfil dels okupants

L'okupació és una forma de protesta que busca acabar amb l'especulació immobiliària i garantir l'accés a un habitatge per a tots. El moviment okupa és un moviment social radical, que propugna l'okupació d'habitatges, sigui de manera temporal o permanent. Hi ha diferents objectius de l'okupació dels immobles, com per exemple utilitzar-lo com habitatge, com a lloc de cultiu, o fins i tot com a un lloc de reunió amb fins socials, polítics o culturals.

En alguns casos es tracta de famílies o grups de persones que busquen un lloc on viure, ja que no poden o no volen pagar un lloguer o una hipoteca. En altres, com s'ha mencionat anteriorment, són grups que creen un centre social, amb la intenció de

disposar d'una alternativa cultural i, per tant, duen a terme diferents activitats en els immobles okupats.

El principal objectiu del moviment okupa és enfrontar el capitalisme. Defensen que les persones no hagin de dedicar una gran part dels seus ingressos per tenir un sostre i un lloc on viure. Consideren que és un dret que hauria de ser gratuït. Un altre objectiu d'aquest moviment és lluitar contra els bancs. Els que defensen aquest moviment consideren que no s'hauria de tolerar com els bancs "obliguen" a les persones a pagar durant 40 anys una hipoteca, ja que els fa viure amb una por constant de perdre la seva casa si perden el treball o per algun altre motiu deixen de poder pagar-la.

Es tracta d'un moviment molt més extens del que podria semblar a simple vista, ja que tot i que hi ha un objectiu principal per part dels activistes, hi ha una gran varietat d'ideologies.

Com a conclusió general podríem dir que el moviment tracta de denunciar i a la vegada solucionar les dificultats econòmiques que dificulten garantir el dret a l'habitatge. Els activistes d'aquest moviment defensen que tenen raons i diferents objectius, i que estaria justificat habitar un edifici buit que no és de la seva propietat.

Actualment, però, no totes les persones que okupen un habitatge formen part d'aquest moviment o tenen aquests objectius. Hi ha hagut un augment d'organitzacions criminals que, aprofitant-se del sistema i la legislació, es dediquen a okupar immobles per posteriorment llogar-los o simplement okupar-los per negociar després amb el propietari i així obtenir un benefici econòmic.

3.2.1. Okupes necessitats

Si realitzem una classificació sobre els diferents perfils dels okupes, trobem els okupes necessitats. Podríem definir a aquest col·lectiu com les persones okupes que no poden pagar un lloguer o comprar un habitatge degut a la seva situació econòmica. Són persones d'una classe social baixa que generalment okupen béns immobles de poc valor econòmic i que estan buits.

Són, per tant, persones que busquen satisfer la necessitat de tenir un lloc on viure fins que puguin permetre's un lloc amb millors condicions, és a dir, seria una okupació "temporal".

3.2.2. Okupes delinqüents

En aquest moviment també trobem els okupes que podríem classificar com "delinqüents" i podem diferenciar dos tipus de perfils:

- **Els okupes per xantatge:** malauradament és un perfil que ha augmentat durant els últims anys. Es tracta de persones que s'instal·len en un immoble de manera il·legal, amb l'objectiu de fer xantatge al propietari i aconseguir una compensació econòmica. És a dir, ofereixen al propietari abandonar l'habitatge si a canvi li dona una determinada quantitat de diners. Hi ha casos en els quals la quantitat pot arribar a 6000 €, tot i que és una xifra que varia i augmenta a mesura que augmenta la dificultat del desnonament.
- **Els okupes per negoci:** es tracta de persones que okupen un bé immoble buit per posteriorment cobrar un lloguer als posteriors okupants. Es tracta d'un fenomen que augmenta durant el Nadal o les vacances d'estiu, ja que és quan hi ha més habitatges buits.

3.3. Modalitats d'okupació

Per poder entendre correctament el fenomen de l'okupació, cal definir els conceptes bàsics de domicili, habitatge i segona residència:

- **Domicili:** el domicili és el lloc on una persona té fixada la seva residència habitual. Es tracta d'un concepte jurídic amb implicacions legals, com per exemple, per determinar la jurisdicció en un procés judicial o per la

notificació d'actes administratius. Per tant, les principals característiques del domicili són:

- Fixació o estabilitat: és un lloc estable i conegut.
- Habitualitat: és el lloc on es realitza la vida quotidiana.
- Únic: només es pot tenir un domicili a la vegada.

- **Habitatge** es tracta d'un concepte molt més ampli que el concepte de domicili. Podríem definir l'habitatge (morada en castellà) com qualsevol lloc tancat en el qual una persona resideix de manera permanent o temporal. L'habitatge està protegit per la llei, i qualsevol intromissió sense consentiment podria constituir un delictes. Per tant, les principals característiques són:

- Lloc tancat: com és un concepte ampli, es podria considerar habitatge una casa, un apartament o fins i tot una habitació.
- Pernocta o guarda pertinences: és un lloc en el qual es descansa o s'emmagatzemen objectes personals.
- Protecció legal: la llei protegeix la inviolabilitat del domicili.

- **Segona residència:** es tracta d'un bé immoble que la persona que posseeix utilitza de forma ocasional, és a dir, no el fa servir com a lloc de residència habitual. Per exemple, es consideraria segona residència una casa de vacances. Per tant, les principals característiques de la segona residència són:

- Propietat: és propietat d'una persona que la utilitza de manera complementària.
- Ús ocasional: utilitza el bé immoble en determinats moments, com per exemple el cap de setmana o durant les vacances d'estiu.
- Diferent del domicili: no és el lloc on la persona desenvolupa la vida quotidiana.

Una vegada explicada la diferència entre aquests conceptes, podem veure que es donen tres tipus d'okupació en funció de l'habitatge que okupin:

- **Violació de domicili (allanamiento de morada en castellà):** quan la residència que okupen de manera permanent o continuada i sense consentiment dels propietaris, és un lloc on els propietaris resideixen, i s'inclou tant les residències habituals com les de temporada.
- **Usurpació de l'habitatge:** quan les persones okupen de manera permanent i sense consentiment del propietari, un habitatge que no es considera primera residència dels propietaris.
- **Okupen una casa deshabitada:** en aquest cas, els okupes de forma pacífica resideixen en un bé immoble que està deshabitat.

Per tant, la principal diferència entre aquests dos tipus és si l'habitatge està deshabitat o no, i en el cas que no ho estigui, si es tracta o no de la residència habitual del propietari.

En el cas de la violació de domicili, es considera un delictes segons el Codi Penal i es castiga amb pena de presó de fins a dos anys. Perquè es consideri aquest delictes, l'okupant ha d'irrompre sense permís ni títol legal a un habitatge aliè. Com es considera habitatge, la protecció que ofereix la llei és, podríem dir, immediata. De manera que la policia podria entrar i detenir als okupants en el moment en que entren, ja que estarien cometent un delictes flagrant. Ho analitzarem més endavant, però la llei no estableix cap límit temporal per intervenir en aquests casos, ja que el delictes es segueix cometent mentre els intrusos segueixin a dins. Aquesta situació es dona sigui primera o segon residència, però en el cas de que sigui segona residència, es pot dificultar demostrar que és un habitatge, especialment quan els okupes han tingut temps suficient per crear una aparença de legalitat en la seva okupació.

En el cas dels okupes que entren de forma pacífica per viure en una casa deshabitada, es complica una mica més que els propietaris puguin desallotjar-los. Això és principalment perquè com es tracta d'una casa en la qual no viu ningú, no es considera habitatge del propietari, el que fa que no pugui considerar-se un delictes de violació del

domicili i, per tant, el procediment judicial sigui més llarg. En molts casos, els okupes exerceixen en aquests habitatges la seva vida íntima i familiar, i la llei, per tant, considera que aquella casa ara és el seu habitatge, de manera que ni la policia ni el propietari podrien entrar sense autorització judicial. Cal mencionar que s'ha popularitzat incorrectament que hi ha un termini de 48 hores per poder entrar per fer-los fora, però aquest termini no existeix en cap norma legal ni jurisprudencial.

Analitzarem més endavant i en profunditat quines vies legals tenen els propietaris per aconseguir recuperar la possessió dels seus immobles.

Pel que fa a les maneres d'entrar i okupar en les cases, podem diferenciar principalment dos tipus:

- **Forma pacífica:** es tracta de persones que accedeixen al bé immoble sense violència, és a dir, sense cap ús de la força física, intimidació o amenaces. Generalment no es produeixen danys intencionals a l'immoble o als seus béns quan entren.
- **Forma violenta:** es produeix quan les persones entren i prenen possessió de la propietat per la força, normalment amenaçant o intimidant al propietari o a les persones que viuen en aquella casa, o utilitzant la força física.

4. Normativa específica

4.1. La Constitució Espanyola i la Declaració Universal de Drets Humans

Actualment, més de 1.800 milions de persones viuen en assentaments informals o en habitatges sense accés a serveis essencials ³.

Considero interessant començar analitzant l'article 47 de la Constitució Espanyola. Aquest article estableix que els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, i que els poders públics promouran i establiran normes per aconseguir que aquest dret es faci efectiu. Estableix també, que els poders públics regularan la utilització del terra d'acord amb l'interès general, amb l'objectiu d'impedir especulacions. Per tant, podem veure com aquest dret té dues conseqüències directes:

- La primera, que tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat
- La segona, que els poders públics han de promoure les condicions necessàries i aprovar normes per a fer efectiu aquest dret.

Els drets fonamentals són aquells drets que formen la columna bàsica del nostre ordenament, es troben regulats en la Secció 1^a del Capítol segon del Títol I de la CE. Estan inclosos, per tant, de l'article 15 al 29, i l'article 30.2 sobre l'objecció de consciència. Aquests drets fonamentals tenen un valor jurídic superior respecte als altres drets, ja que es tracta de drets inherents a la dignitat humana. A més, són drets que gaudeixen d'una protecció reforçada respecte als drets no fonamentals.

³Naciones Unidas, (2010). *El derecho humano a una vivienda adecuada*.
<https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

Per tant, de manera senzilla podem veure com el dret a un habitatge digne, regulat a l'article 47CE, no es tracta d'un dret fonamental. Aquest dret, tot i que no és un dret fonamental, és un dret que estaria subsumit dins d'altres drets fonamentals.

Ara bé, que no sigui un dret fonamental i per tant, no tingui les mateixes garanties, no significa que no es pugui garantir, és més, hi ha dos mecanismes diferents per garantir aquest dret.

Un mecanisme seria mitjançant el sistema de garanties establert a l'article 53.3CE. L'altre mecanisme seria a través de la seva connexió amb altres drets, tant fonamentals com superiors, i amb altres principis. Respecte la connexió amb drets fonamentals, podria estar relacionat amb el dret a la integritat física, el dret a llibertat i la seguretat, el dret a la intimitat personal i familiar, i finalment, el dret a la lliure elecció de residència.

Pel que fa a la connexió amb drets superiors, podem veure una clara vinculació amb el dret a la propietat privada, regulat a l'article 33.1 CE, dret que d'igual manera que el dret a l'habitatge digne, tampoc es troba dins de la secció 1^a del capítol segon del títol primer de la CE, i que per tant, no es consideraria un dret fonamental.

Aquest dret a gaudir d'un habitatge digne està adherit amb altres principis rectors de la política social i econòmica, com per exemple, la protecció social, econòmica i jurídica de la família (art. 39), i el progrés social i econòmic (art. 40).

Per tant, veiem com la CE reconeix aquest dret i el vincula a l'obligació dels poders públics d'impedir l'especulació. A més, imposa als poders públics garantir que el dret de propietat no s'exerceixi de forma antisocial i subordina la riquesa a l'interès general (art 33 i 128 CE).

Per poder entendre que inclou aquest dret i com s'ha d'interpretar, cal tenir una visió internacional. El dret a l'habitatge adequat està reconegut com un dret tant a la Declaració Universal de Drets Humans com al pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals.

El dret a un habitatge adequat és reconegut com a part del dret a una vida adequada (article 25 de la Declaració Universal de Drets Humans de 1949 i article 11.1 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals de 1966). L'habitatge, segons les Nacions Unides, és un dret humà i el defineix com un dret que implica tenir la seguretat de la tinença, sense cap amenaça de ser expulsat. Implica, a més, viure en un lloc d'acord amb la cultura pròpia i tenir accés a serveis, escoles i llocs de treball.

Les nacions unides fan èmfasi en que moltes vegades es viola aquest dret sense cap conseqüència, i que això es deu a que no es tracta com si fos un dret humà a nivell nacional. En diverses publicacions, mencionen com és necessari adoptar polítiques i programes governamentals per garantir aquest dret a un habitatge digne.

El que resulta més interessant d'aquest dret a un habitatge adequat és com interpretem aquest dret. El Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides diu que és un dret que no s'ha d'interpretar de manera restrictiva, sinó que s'ha de interpretar com un dret a viure amb seguretat i de manera digna. Les característiques d'aquest dret es troba en les observacions generals del Comitè N.º 4, relatives al dret a un habitatge adequat (1991) i N.º 7, relatives als desallotjaments forçosos (1997).

Segons aquestes observacions, el dret a un habitatge digne inclou:

- Protecció davant del desallotjament forçós i demolicions arbitràries de l'habitatge
- Dret a no patir ingerències arbitràries en l'habitatge, la privacitat i la família
- Dret a triar la residència i a la llibertat de circulació
- Dret a una tinença segura
- Garantir la igualtat en l'accés i la igualtat de condicions
- Dret a participar en la presa de decisions relatives a l'habitatge a nivell nacional i comunitari
- La restitució de l'habitatge, la terra i el patrimoni

Per tant, per a que un habitatge es consideri adequat, ha de complir, com a mínim, amb aquests requisits⁴:

- **Seguretat en la tinença:** ha de garantir protecció jurídica contra desallotjaments forçosos o amenaces.
- **Disponibilitat de serveis, materials, instal·lacions i infraestructures:** com per exemple, gaudir d'aigua potable, d'energia, de calefacció... s'inclou fins i tot l'eliminació de residus.
- **Assequibilitat:** en el sentit de que no pot dificultar o posar en perill que els seus ocupants gaudeixin dels altres drets humans.
- **Habitabilitat:** ha de garantir la seguretat física, és a dir, protegir del fred i la calor, de la humitat, de la pluja i de tots els altres riscos per a la salut.
- **Accessibilitat:** fa referència a que per a ser adequada, hauria de considerar les necessitats de les persones, en concret, necessitats específiques de grups desfavorits i marginats.
- **Ubicació:** no pot estar ubicat en una zona contaminada o perillosa. A més la ubicació de l'habitatge ha de permetre als que viuen en ella accés a instal·lacions socials i a serveis, com serveis de salut, escoles...
- **Adequació cultural:** es refereix a que l'habitatge ha de respectar l'expressió de la identitat cultural dels que habiten en ella.

Una vegada hem vist la regulació constitucional del dret a la propietat (art. 33 CE), cal fer una reflexió. Tot i que es tracta de drets que no s'haurien de considerar fonamentals degut a la seva ubicació dins de la Constitució espanyola, hi ha debat sobre la qualificació del dret a la propietat com a dret fonamental. La doctrina ha debatut sobre si encara que no es trobi regulat a la secció primera es mereix una consideració més propera als drets fonamentals. Els motius principals d'aquesta idea sobre considerar-lo

⁴ Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas, (2010). *El derecho a una vivienda adecuada*. Folleto informativo No 21/Rev.1. https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

un dret fonamental són la funció social de la propietat i la seva connexió amb el desenvolupament de la personalitat.

Analitzant diferents comentaris a la CE, veiem alguns dels arguments que defensen que s'hauria de considerar un dret fonamental. En primer lloc, la ubicació de l'article 33 dins del títol primer, denominat "De los derechos y deberes fundamentales", el que suggereix que es tracta d'un dret important. Si analitzem històricament les primeres constitucions espanyoles, veiem com la propietat era considerada fonamental. És, per tant, la ubicació i la tradició històrica el que porten a alguns juristes a defensar la importància del dret i com estaria justificada una major protecció del dret. Un altre argument i punt de referència en el dret comparat el trobem amb la Llei fonamental de la República Federal d'Alemanya (Grundgesetz), en el seu article 14, en el que s'estableix la propietat com a dret fonamental. Es tracta d'un dels arguments dels defensors de reformar la CE i establir el dret a la propietat com a dret fonamental.

Si bé el Tribunal Constitucional no ha proclamat explícitament que l'article 33 de la CE sigui un dret fonamental que es pugui protegir mitjançant empara, sí que admet la importància i l'obligació de resguardar la part més íntima del dret. A la STC 204/2004, de 18 de novembre (FJ 5)⁵, en examinar el dret a la propietat privada, el Tribunal li atorga la garantia de respecte al seu contingut essencial (article 53.1 CE), una protecció que la CE reserva per als drets fonamentals. Aquest reconeixement tàcit d'una defensa especial, mitjançant la idea del contingut essencial, ressalta que és valuós el dret de propietat a la CE.

Tot i això, el dret a la propietat es considera un dret estatutari més que un dret individual, i és aquesta concepció estatutària implica que el contingut i els límits d'aquest dret es defineixen per la llei, atenint-nos a la funció social que l'atribueix l'apartat segon de l'article.

⁵STC 204/2004 de 18 de novembre de 2004.
https://justis.vlex.com/search/*/STC+204%2F2004%2C+de+18+de+noviembre/vid/233873

Aquesta idea de considerar-lo com un dret estatutari modificable per l'ordenament jurídic es veu sostinguda per diferents sentències del Tribunal Suprem (STS del 7/11/1988⁶ i STS del 2/11/1989⁷). La jurisprudència del TC també ha assenyalat en diferents sentències com el concepte de domini es diversifica segons el tipus de be, i està format per una doble dimensió, la dimensió del dret individual i la dimensió de funció social. Veiem com es tracta d'un dret que no té un contingut fix ni absolut, sinó que és determinat per l'ordenament jurídic.

4.2. Inconstitucionalitat Llei del Parlament de Catalunya 1/2022 de 3 de març

Per poder entendre per què el 9 d'octubre del 2024 el Tribunal Constitucional va anunciar que estimava parcialment el recurs d'inconstitucionalitat de la Llei del parlament de Catalunya 1/2022 de 3 de març, cal fer un esment en les competències exclusives de l'estat.

El primer apartar de l'article 149 de la CE estableix en quines matèries té competència exclusiva l'estat. Concretament, es veuen afectats l'article 149.1.6^a i 149.1.8^a de la Constitució Espanyola. Pel que fa a l'article 149.1.6^a, estableix que l'estat té competència exclusiva en "legislació mercantil, penal i penitenciària i processal, sens perjudici de les necessàries especialitats que en aquest ordre es derivin de les particularitats del dret substantiu de les comunitats autònomes". Respecte el 149.1.8^a estableix que l'estat té competència exclusiva en quant a la legislació civil, "sense perjudici de la conservació, modificació i desenvolupament per les comunitats autònomes dels drets civils, forals o especials, allà on existeixin".

El 29 de juliol del 2015, es va aprovar la llei 24/2015, de mesures urgents per afrontar l'emergència a l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. En el preàmbul expliquen que a Catalunya hi havia una greu crisi d'habitatge i energètica. Els principals motius eren l'alta taxa d'atur i de pobresa de les famílies, que feia gairebé impossible

⁶ STS del 7 de novembre de 1988. ECLI: ES:TS:1988:7787

⁷ STS del 2 de novembre de 1989. ECLI: ES:TS:1989:13820

que poguessin afrontar despeses bàsiques. Aquesta crisi econòmica va causar un augment en els procediments d'execució hipotecari i de desnonaments. Els principals objectius de la llei eren intentar reduir el nombre de desnonaments, en especial pels col·lectius vulnerables, garantir l'accés als subministraments bàsics dels ciutadans i protegir el dret a l'habitatge, promovent polítiques d'habitatges socials i regulant el mercat immobiliari.

Tot i les possibles bones intencions del legislador i dels qui van aprovar la llei, aquesta llei va causar polèmica. En primer lloc respecte les competències processals exclusives de l'estat, ja que aquesta llei intentava regular alguns aspectes del procediment judicial relacionats amb els desnonaments i les excepcions hipotecàries. A més, algunes mesures es van considerar excessives i que imposaven càrregues desproporcionades als propietaris.

Aquesta polèmica es va fer més gran encara quan es va promulgar la llei 1/2022 de 3 de març, que modificava la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per fer front a l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

Aquesta llei no només estaria excedint els límits de les competències de Catalunya com a Comunitat Autònoma en l'àmbit processal (149.1.6ª CE), sinó que també afectaria al dret civil, ja que hi ha disposicions que afecten a les bases de les obligacions contractuals, que són competència exclusiva de l'estat (149.1.8ª CE). Un altre problema legal que podria sorgir és el fet de que la llei, a l'article 7, estableix que si el nou propietari és una persona jurídica, s'haurà de subrogar en la posició de l'anterior, i assumir conseqüències de l'incompliment de la funció social de la propietat. Aquest article podria estar vulnerant el principi de culpabilitat (25 CE).

Per tant, podem veure com aquestes disposicions han creat polèmica, ja que a primera vista fa l'efecte de que s'estan excedint els límits de les competències de Catalunya. És per aquests motius que més de 50 diputats del grup parlamentari popular en el Congrés dels Diputats van promoure un recurs d'inconstitucionalitat contra aquesta llei.

4.2.1. Anàlisi argument del TC

Com he mencionat anteriorment, el Tribunal Constitucional va emetre una nota de premsa anunciant que estimava parcialment aquest recurs d'inconstitucionalitat, i posteriorment es va publicar la sentència número 120/2025 de 8 d'octubre. Procedeixo a analitzar els tres punts crítics mencionats.

Pel que fa a l'àmbit processal, el TC ha declarat la inconstitucionalitat d'alguns articles de la llei 1/2022 per vulnerar de l'article 149.1.6ª CE. Respecte a l'obligació general d'interposar demanda judicial prevista a l'article 5.2. de la llei 1/2022 de 3 de març, el TC considera que no és inconstitucional. Respecte l'article 1.3 d'aquesta llei, establia conseqüències fiscals i penals als propietaris que no oferissin un lloguer social abans d'iniciar un procediment de desnonament. El TC considera que es tracta d'una disposició inconstitucional, ja que la llei està regulant aspectes processals, el que és competència exclusiva de l'estat. També cal analitzar l'article 12 d'aquesta llei, que afegeix la disposició addicional primera a la llei 24/2015. Aquesta disposició exigia la suspensió dels procediments judicials en els que no consti que s'hagi ofert un lloguer social. Aquesta disposició, lògicament, s'ha considerat inconstitucional, ja que està envaint la competència exclusiva de l'estat en l'àmbit processal. Finalment, dins d'aquestes competències processals exclusives de l'estat, també s'ha considerat inconstitucional per envair les competències processals exclusives de l'estat, la disposició transitòria d'aquesta llei, que preveia l'aplicació retroactiva de la norma mencionada anteriorment.

Pel que fa a l'àmbit civil, el TC ha considerat inconstitucional alguns preceptes de la llei, per configurar les bases de les obligacions contractuals, competència exclusiva de l'estat (149.1.8ª CE). L'article 11 de la llei, contemplava el dret dels llogaters a renovar el contracte de lloguer social si acrediten que es troben en una situació d'exclusió social. La disposició transitòria, aplicava aquesta norma de renovació als contractes en vigor. Lògicament, l'article 11 i aquesta disposició transitòria han sigut declarats inconstitucionals. Finalment, considera inconstitucional l'article 12 que

incorporava un tercer apartat a la disposició addicional primera de la llei 24/2015, regulant la duració mínima dels contractes de lloguer social.

Finalment, el TC declara inconstitucional l'article 7 d'aquesta llei 1/2022. Aquest article imposava a l'adquirent d'un habitatge una responsabilitat que és aliena a ell, ja que l'obligaria a respondre per un fet aliè a ell. El TC considera que aquest article està vulnerant el principi de culpabilitat que es deriva de l'article 25.1.CE.

4.2.2. Conseqüències

Analitzem ara les conseqüències de la declaració d'inconstitucionalitat. Primer de tot, s'haurien d'arxivar tots els procediments sancionadors que estiguin en curs, a més s'haurien de revisar, i en el seu cas, revocar, les sancions fermes per infringir preceptes anul·lats.

Aquesta declaració d'inconstitucionalitat no afecta als contractes de lloguer social que s'hagin firmat abans de la sentència, però sí que anul·larà les sancions que s'hagin imposat per incomplir els preceptes que s'han declarat inconstitucionals.

El TC manté l'obligació d'oferir un lloguer social abans del procediment de desnonament, però només per certs casos i amb limitacions, però no és un requisit per iniciar el procediment judicial i, en cap cas, l'incompliment suposarà sancions addicionals de forma automàtica. També cal tenir en compte que s'hauran d'eliminar les sancions imposades a les persones que no van complir aquesta obligació en els casos no contemplats per la llei.

4.3. Llei orgànica 1/2025 de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del servei públic de justícia

Analitzem ara la llei orgànica 1/2025 de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del servei públic de justícia, tret que es derogui per una nova llei orgànica, entrarà en vigor el 3 d'abril. Una de les reformes d'aquesta llei és que es podrà agilitzar

els desallotjaments en els casos d'okupació de violació de domicili. Actualment els desnonaments no són tan ràpids com voldrien els propietaris, tenint una duració d'entre 4 i 9 mesos, o fins i tot en alguns casos de dos anys. Aquesta llei orgànica es modifica l'article 795.1 de la LECrim, afegint dues noves lletres, de manera que els delictes de violació de domicili i d'usurpació de l'habitatge es tramitarien en judicis de procediment abreuït en un període màxim de 15 dies.

És d'interès l'article "La eficacia de las medidas cautelares ante la ocupación de bienes inmuebles"⁸ del magistrat de la sala de lo Penal del Tribunal Suprem, Vicente Magro Servet. En aquest article ens explica la necessitat de crear un article 544 sexies en la LECrim per solucionar de manera més eficient el problema de l'ocupació il·legal. Com molt bé explica, les víctimes d'aquests delictes no busquen que els ocupes siguin castigats, sinó que volen recuperar el bé immoble el més aviat possible. Per tant, seria d'interès aquest nou article amb mesures cautelars d'expulsió, com per exemple l'ordre judicial de desnonament en un termini màxim de 48 hores. Amb aquestes mesures a més, s'evitarien pèrdues econòmiques, ja que en un termini tan curt d'ocupació, els danys econòmics causats no serien tan elevats com els que es donen actualment.

4.4. Reial Decret-Llei 1/2025, de 28 de gener, pel qual s'aproven mesures urgents en matèria econòmica, de transport, de Seguretat Social, i per fer front a situacions de vulnerabilitat.

El recent Reial decret-Llei 1/2025 de 28 de gener té conseqüències directes en la regulació del fenomen de l'ocupació. Una de les mesures més rellevants en matèria d'habitatge és la pròrroga de la suspensió de desnonaments i llançaments forçosos per a

⁸ Magro Servet, Vicente (2023, gener 23) *La eficacia de las medidas cautelares ante la ocupación de bienes inmuebles*. Diario la ley https://diariolaley.laleynext.es/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAC2NTwvCMAzFP429CLIpKh56mTuKiA7vWRu6Qm20Taf79sY_gUfyyC95j4Jp6vDF2pD1juZ3jBBUniLF6aa7VFAx9FfXs62pRUsFhguEloyu69XH-RE76HWIKFIMzSQTE0M4YxZkvVZ5oOcRRu-APcUG0u-vt1a3XSW12tSb3U6NmLIA-uodRkY1eDccRPzjM0IywwkcakkvN2FoAfn--m-awizXPcfL1ysTpLfAuIeA0f5z38YTTkvAAAAWKE

llogaters en situació de vulnerabilitat econòmica. Aquest Reial decret-llei fa una pròrroga a la suspensió de desnonaments per a llars vulnerables fins al 31 de desembre del 2025 i, per tant, genera una sèrie de conseqüències significatives en l'àmbit de l'ocupació d'habitatge.

La mesura cerca salvaguardar persones en risc d'exclusió social, famílies amb ingressos reduïts, víctimes de violència de gènere, i altres col·lectius vulnerables, garantint que no siguin desallotjats del seu habitatge habitual sense una alternativa habitacional. En concret, el jutjat haurà d'avaluar la situació socioeconòmica de l'inquilí abans d'ordenar el desallotjament. A més, s'estableix l'obligació de les administracions públiques de garantir solucions habitacionals abans que es produeixi el desallotjament.

Lògicament, aquesta suspensió de desnonaments afecta directament propietaris, especialment petits propietaris que depenen del lloguer com a font d'ingressos. El decret estableix un sistema de compensacions per a determinats arrendadors afectats. Podran sol·licitar la compensació:

- Propietaris d'habitatges arrendats que hagin vist endarrerit el procés de desnonament a causa de la suspensió.
- Persones físiques i jurídiques que acreditin que l'impagament del lloguer ha suposat un perjudici econòmic significatiu.

La gestió d'aquestes compensacions recau a les Comunitats Autònomes, i es calcularan en funció del valor mitjà de lloguer de la zona i les despeses corrents assumides pel propietari. Els propietaris podran sol·licitar la compensació fins al 31 de gener del 2026.

La mesura genera incertesa al mercat del lloguer, ja que molts propietaris es mostren reticents a llogar els seus habitatges a persones considerades de risc, el que redueix l'oferta d'habitatges disponibles per a col·lectius vulnerables. Segons els experts, la pròrroga de la suspensió de desnonaments pot tenir un efecte contraproductiu, ja que dificulta l'accés a l'habitatge per a persones que necessiten llogar.

Els propietaris, davant el risc d'impagament i les dificultats per recuperar els seus habitatges, tendeixen a seleccionar perfils d'inquilins amb més solvència econòmica, excloent-ne famílies vulnerables. Això genera més dificultat perquè les famílies més necessitades trobin lloguers.

En resum, el Reial decret llei 1/2025 cerca protegir els col·lectius vulnerables, però genera importants reptes als propietaris i pot arribar tenir un impacte negatiu en l'accés a l'habitatge per aquells col·lectius vulnerables.

4.5. STC 25 de gener de 2025, recurs d'inconstitucionalitat n.º 5514/202

Fa unes setmanes, el Tribunal Constitucional va declarar inconstitucional alguns preceptes de la llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. El grup parlamentari Popular en el Congrés va interposar un recurs de inconstitucionalitat per aquesta llei i va ser admès parcialment.

En concret, considera que són inconstitucionals els apartats de la disposició final de la llei que modificava diferents aspectes de la LEC. Aquests apartats establien requisits a l'hora d'admetre a tràmit les demandes de recuperació de la possessió i de inici de la via de constrenyiment en la subhasta de béns immobles.

El TC considera que aquesta obligació d'acreditar per part dels grans tenidors si la part demandada es trobava o no en una situació de vulnerabilitat econòmica és inconstitucional, ja que és irracional i no és proporcional. A més, els demandants havien d'acreditar si eren o no grans tenidors. Es considera gran tenidor els propietaris de més de 10 immobles, o més de 5 en el cas de que es trobin els immobles en determinades zones. En el cas de que els demandants no fossin grans tenidors, havien d'adjuntar amb la demanda un certificat del Registre de la Propietat amb les seves propietats.

A més, si els propietaris eren grans tenidors o empreses i es trobaven en un procediment d'execució hipotecària en el que s'anava a subhastar l'immoble, havien d'acreditar si l'ocupant es trobava en una situació de vulnerabilitat o no, abans de

realitzar la subhasta. Si els demandants no complien aquesta obligació, les demandes no s'admetien.

El TC considera que no són inconstitucionals els límits als preus dels lloguers. En concret, ha rebutjat els recursos presentats pel PP contra altres punts de la llei:

- El TC considera que l'obligació dels ajuntaments de mantenir un percentatge de sòl per a habitatge protegit està dins de les competències estatals i no vulnera l'autonomia local. Per tant, considera que és un precepte constitucional.
- El TC també ha rebutjat el recurs contra la mesura que limita la pujada de preus de lloguer a zones “tensionades”, argumentant que suposa un equilibri just i que no vulnera el dret de propietat. Justifica aquesta decisió explicant que: "La mesura afecta el dret de propietat sobre l'habitatge, però no vulnera el contingut essencial del mateix, tenint en compte que es projecta sobre una expectativa de benefici econòmic que no el conforma, ja que no s'obliga a posar l'habitatge al mercat de lloguer i no s'obliga, en cap cas, a fixar un preu antieconòmic. La restricció no és desraonada ni desproporcionada, atès que la renda màxima es fixa en un valor objectiu determinat per referència al valor de mercat.”.

Cal tenir en compte que es tracta d'una sentència amb diferents vots particulars, en concret dels magistrats Ricardo Enríquez, Enrique Arnaldo, Concepción Espejel, César Tolosa i José María Macías.

En resum, el Tribunal Constitucional ha validat la legalitat de les mesures relacionades amb el sòl per habitatge protegit i la limitació de preus de lloguer. Però ha declarat inconstitucional l'obligació de grans tenidors d'acreditar la vulnerabilitat dels llogaters en procediments de desnonament.

Es tracta d'una sentència rellevant en aquest àmbit de l'okupació, ja que, tot i que manté els topalls de l'arrendament, declara inconstitucional les exigències dels

grans tenidors d'acreditar si l'inquilí demandat es troba en una situació de vulnerabilitat o no.

La inconstitucionalitat d'aquests preceptes per tant, farà que els procediments judicials de desnonament siguin més àgils, ja que s'elimina un requisit complex que en alguns casos es convertia en un obstacle per a que poguessin recuperar els seus immobles en casos d'impagament.

5. Implicacions penals

5.1. Delictes associats

Com s'ha mencionat anteriorment, l'ocupació il·legal d'immobles té conseqüències legals tant pels okupes com pels propietaris que es veuen afectats. El Codi Penal espanyol és la norma principal que regula l'ocupació il·legal. En aquesta norma es diferencien dues situacions: la usurpació i la violació de domicili.

Per poder analitzar correctament aquest apartat, cal entendre la diferència entre els dos conceptes.

- **Usurpació:** l'immoble on es comet el delictes no és un lloc on es desenvolupen activitats per part del titular. Un exemple seria el cas d'habitatges abandonats.
- **Violació de domicili:** cal que el domicili on es comet el delictes es consideri habitatge del titular. Un exemple seria el domicili de residència del titular.

Pel que fa a la usurpació, aquesta es troba regulada a l'article 245 CP. En aquest article es tipifica com a delictes l'ocupació d'immobles sense l'autorització del propietari. Aquest delictes d'usurpació pot consistir en dues conductes:

- Ocupar un immoble o usurpar un dret real immobiliari aliè, amb violència o intimidació. Aquest delictes serà castigat amb una pena de presó d'1 a 2 anys, en funció de la utilitat que hagi obtingut i el dany que hagi causat.
- Ocupar o romandre sense autorització en un immoble, habitatge o edifici aliè que no es consideri habitatge. En aquest cas, aquesta conducta es castiga amb una multa de 3 a 6 mesos.

El bé jurídic que s'intenta protegir és el patrimoni o la propietat privada, a diferència del que es protegeix amb la violació de domicili, que és la inviolabilitat del domicili.

Cal tenir en compte també, la visió del TS sobre aquest segon apartat de l'article 245CP, que hi ha dues modalitats, l'ocupació i el manteniment en contra de la voluntat. El TS recorda que la primera modalitat no requereix l'existència de cap requeriment per a que el subjecte actiu s'abstingui d'ocupar. En altres paraules i textualment diu “si la ocupación, ya inicialmente, no resultó consentida por el titular del inmueble, el posterior mantenimiento en ella del sujeto activo contra la voluntad de su dueño, --voluntad que nunca tuvo a su favor--, resultaría sobreabundante para colmar las, ya perfeccionadas, exigencias típicas”⁹.

La STS 800/2014, 12 de Novembre de 2014¹⁰ estableix els 5 elements que es requereixen per a que es tracti de la modalitat delictiva específica d'ocupació pacífica d'immobles:

- En primer lloc, l'ocupació sense violència o intimidació, s'ha de realitzar en un habitatge que en aquell moment no sigui domicili de cap persona i amb vocació de permanència.
- En segon lloc, pot ser qualificada penalment com a ocupació, ja que s'ha d'interpretar “des de la perspectiva del bé jurídic protegit i del principi de proporcionalitat que informa el sistema penal (Art 49 3r de la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea)”.
- En tercer lloc, la persona que ocupa no ha de tenir cap títol jurídic que el legítimi per posseir.
- Cal que consti una voluntat contrària per part del titular del bé immoble, sigui abans o després que es produeixi.
- Finalment, cal dol per part de l'autor.

Podem veure, per tant, com el tipus atenuat del delictes, que popularment es coneix com a okupació pacífica, és també un delictes d'usurpació. Com en aquests casos

⁹ STS 373/2023, 18 de Maig de 2023 Roj: STS 2136:2023 ECLI: ES:TS:2023:2136

¹⁰ STS 800/2014, 12 de Novembre de 2014 Roj: STS 5169/2014 - ECLI:ES:TS:2014:5169

no es considera habitatge del titular i no hi ha violència ni intimidació, normalment el que fan es canviar el pany un cop estan dins.

Pel que fa a la violació de domicili, aquest es troba regulat a l'article 202 CP. Aquest article tipifica com a delictes el fet que una persona entri o romangui en l'habitatge d'una altra persona en contra de la seva voluntat. Aquesta acció, per tant, es realitza en el lloc de residència d'una altra persona física o jurídica.

En funció de la modalitat, per tant, podem distingir el tipus bàsic i l'agreujat:

- **Tipus bàsic:** la persona que comet el delictes simplement entra o roman sense el consentiment del titular. En aquest cas, està castigat amb una pena de presó de 6 mesos a 2 anys.
- **Tipus agreujat:** la persona que comet el delictes concorri amb agreujants, com la intimidació o la violència. En el cas de que s'hagi utilitzat la violència o la intimidació, aquesta pena de presó serà d'1 a 4 anys i una multa de 6 a 12 mesos.

També podríem realitzar una altra classificació en funció de la modalitat, si és activa o passiva:

- **Activa:** la persona que comet el delictes entra en el domicili d'un tercer sense permís.
- **Passiva:** la persona que comet el delictes roman en el domicili d'un tercer sense permís, és a dir, el titular li ha sol·licitat que marxi.

Analitzant amb profunditat aquest article 202CP, observem que el bé jurídic que s'està protegint es troba manifestat en l'article 18 de la nostra Constitució.

És a dir, amb aquest article 202CP es protegeix la intimitat personal i familiar i la inviolabilitat del domicili que s'estableix en la Constitució. Es considera que és una vulneració de la intimitat personal i familiar el fet d'entrar o romandre sense

consentiment perquè les persones tenim dret a no patir aquestes intromissions alienes a la nostra voluntat. Pel que fa a la inviolabilitat del domicili, és bastant clar, cap persona pot entrar en un domicili sense que hi hagi el consentiment del titular, llevat que hi hagi una resolució judicial o sigui per impedir un delicte flagrant.

El delicte flagrant autoritza l'entrada en un domicili només en el cas que hi hagi necessitat d'intervenció urgent per evitar la consumació d'un delicte o per evitar la desaparició dels efectes del delicte. Per exemple, es podria entrar sense autorització judicial en el cas d'un delicte flagrant, com per exemple quan hi ha indicis de que s'està cometent un assassinat a l'interior o, en el cas de l'okupació, quan s'està cometent el delicte de violació de domicili. És per això que moltes alarmes de diferents asseguradores, assegurin que en el cas de que hi hagi indicis d'okupació, contacten amb la policia directament i podrien entrar al domicili i així evitar que es doni l'okupació.

De totes maneres hem de tenir en compte que encara que l'okupació sigui violenta o pacífica, com es tracta d'una invasió del domicili habitual, es tracta d'una violació de domicili, i, d'igual manera que en el cas d'un delicte flagrant, la policia pot entrar sense cap ordre judicial en qualsevol moment.

Procedeixo a analitzar ara les coaccions, un altre delicte que, en alguns casos, està relacionat amb l'okupació. Com he mencionat anteriorment, molts propietaris es veuen desesperats i sobrepassats per la situació i realitzen conductes fora de la llei o contacten amb empreses desokupes per recuperar la possessió de l'immoble.

El delicte de coaccions es troba regulat en els articles 172 i següents del CP, en el capítol III (de les coaccions), títol VI (delictes contra la llibertat). El tipus bàsic del delicte el trobem a l'article 172.1. del CP.

Segons aquest primer apartat de l'article, les coaccions estarien castigades amb pena de presó de 6 mesos a 3 anys, o amb multa de 12 a 24 mesos, en funció de la gravetat i els mitjans que s'hagin utilitzat. En aquest apartat es regula també els casos en els que amb les coaccions s'impedeix l'exercici d'un dret fonamental. Les penes en

aquests casos s'aplicaran en la seva meitat superior, llevat que el propi CP estableixi una pena superior en algun altre precepte. També es regula el cas en el que les coaccions impedeixen el legítim gaudi de l'habitatge, que està castigat amb penes en la seva meitat superior.

Com podem veure, el bé jurídic que protegeix aquest delictes és la llibertat d'executar i exterioritzar les decisions prèviament preses lliurement a la fase de formació de la voluntat. Aquest delictes es consuma quan la víctima no pot realitzar el que volia o es veu obligada a realitzar alguna cosa en contra de la seva voluntat.

És d'interès analitzar també l'apartat 3 d'aquest article, en el que es tipifica les coaccions més lleus i es castiguen amb pena de multa d'un a tres mesos.

El que succeeix generalment és que els propietaris estan assumint unes despeses de llum, gas i altres subministraments, mentre que els okupes, gratuïtament els utilitzen. Els propietaris pensen que tallant els subministraments forçaran als okupes a que marxin. Però, poden els propietaris interrompre el subministrament de serveis bàsics com l'aigua, electricitat o el gas? Aquesta reacció dels propietaris podria considerar-se un delictes de coaccions tipificat a l'article 172.1CP, o un delictes menys greu tipificat a l'article 172.3 CP. Això és perquè s'estaria obligant a que els okupes marxin del seu habitatge en contra de la seva voluntat. Tot i això, recentment les seccions penals de l'Audiència de Barcelona han acordat que no es considerarà un delictes de coaccions tallar la llum o l'aigua d'aquests habitatges ocupats. Concretament, no es podrà considerar un delictes de coaccions que el propietari d'un habitatge ocupat o que hagi sigut objecte de violació de domicili, no mantingui l'alta o l'abonament dels subministraments.

Analitzem ara les empreses desokupes que van sorgir amb la crisi immobiliària del 2008. Alguns dels propietaris de pisos okupats opten per contractar els serveis d'aquestes empreses i així aconseguir fer fora als okupes. Les mateixes empreses expliquen com, de manera ràpida i eficaç aconseguen que aquestes persones desallotgin els pisos. Una vegada realitzen el contracte amb el propietari legítim (que ha aportat

documentació per demostrar que és el vertader propietari), comencen analitzant quin tipus de persona ha ocupat la casa. A continuació es desplacen a l'habitatge i comencen a realitzar negociacions amb els ocupants amb l'objectiu d'arribar a un acord. Normalment, s'ofereix una quantitat de diners a canvi de que abandonin l'habitatge. Si no s'aconsegueix arribar a un acord, es comença una fase anomenada “control d'accés”.

Durant aquesta segona fase, una o varies persones de l'empresa se situen de manera continuada a la porta d'accés al domicili per “intimidar” als okupes. Es tracta d'una conducta que no poden realitzar fora de la propietat de l'habitatge, com per exemple, a espais públics. Segons la Llei de Seguretat Privada, aquesta fase l'han de realitzar vigilants de seguretat i han d'estar identificats amb el número de placa i el nom de l'empresa per la que treballen. L'objectiu d'aquesta fase és pressionar i intimidar als okupes amb la seva presència i a la vegada, controlar qui accedeix a ella. Aquestes persones adverteixen als okupes que un cop surtin de la casa, ja no podran tornar a entrar. Sempre que aquesta activitat la realitzin vigilants de seguretat i dins de la propietat del propietari víctima, es tracta d'una activitat legal. En aquesta fase, l'empresa segueix intentant arribar a un acord econòmic amb els okupes.

El que succeeix en realitat, però, és que aquestes empreses no aconsegueixen desallotjar de forma pacífica. Moltes vegades entren de forma legal a la casa, ja que els okupes els conviden a entrar, però, un cop dins es produeixen agressions i discussions i aconsegueixen al final que firmin un document on s'avalua el desallotjament. També, en altres ocasions, els okupes no els deixen entrar, de manera que l'entrada dels treballadors podria considerar-se un delictes de violació de domicili.

Per tant, com a conclusió, podríem dir que els serveis d'aquestes empreses estan tocant la il·legalitat. Les advertències, les intimidacions i amenaces que fan als okupes es podrien considerar en molts casos un delictes d'amenaces, coaccions, lesions o fins i tot de violació de domicili.

5.2. Dificultats en la persecució

Tot i que pot semblar un procediment senzill fer fora a aquestes persones que okupen, ja que no posseeixen cap títol vàlid per posseir un immoble del que no són propietaris, poden sorgir diversos problemes que compliquen el procés.

En primer lloc, els ocupants il·legals tenen dret a la sol·licitar justícia gratuïta mitjançant l'article 119CE, el que implica un allargament del temps que triga el propietari en recuperar la possessió de l'habitatge, “ya que supone una suspensión en el procedimiento judicial hasta la designación de abogado y procurador gratuito por parte de los respectivos colegios profesionales”¹¹. A més, els okupants tenen dret a recórrer decisions judicials i administratives, encara que no suspenguin automàticament el desallotjament, de manera que els procediments judicials es poden veure allargats. No és poc usual el cas okupes que interposen recursos d'apel·lació penal contra les sentències en el que els condemnen per un delictes lleu d'usurpació. En aquest cas en concret, tot i que l'okupa reconeix en el judici que era conscient de que estava okupant un immoble que no és de la seva propietat i sense cap títol vàlid, segueix residint en ell¹², interposa un recurs d'apel·lació amb la simple intenció de dificultar el procediment.

En segon lloc, els okupes, una vegada entren en els immobles, tracten de demostrar de totes les maneres possibles que ara és el seu habitatge, un lloc on viuen que s'ha de protegir d'intrusos. Aquestes persones tracten de demostrar-ho mitjançant tiquets de compres a domicili, fotografies i vídeos, testimonis de veïns... tot i que cal tenir en compte que aquestes evidències no són prova fefaent de que es consideri habitatge dels okupes.

¹¹ Palop Belloch, M. (2019). La problemática social y jurídica sobre el desalojo de viviendas ocupadas ilegalmente. *Justicia: Revista de Derecho Procesal*, 2, 373-393. https://justis.vlex.com/search/content_type:4/tiempo+desalojar+okupas/vid/839735612

¹² Sentencia 36/2019 de 27 Feb. 2019 de la AP de Toledo JUR\2019\109234

Per exemple, no es considera vàlida la declaració del testimoni únic okupa quan aquest té una relació d'amistat amb l'okupa¹³.

Com s'ha mencionat anteriorment, el concepte d'habitatge és més ampli que el d'un simple lloc on viuen persones. Es tracta d'un lloc on els que resideixen exerceixin la seva vida privada i familiar i està protegit per la inviolabilitat del domicili. De manera que, si l'okupa fa d'aquell immoble el seu domicili habitual, encara que sigui un immoble propietat d'una altra persona, el propietari no pot entrar ni canviar els panys, ni realitzar cap altra activitat, ja que estaria cometent un delict de violació de domicili.

Un cas interessant¹⁴ és el que es va produir quan una parella va tornar de viatge i van trobar el pany del seu domicili canviat. Una okupa va sortir a la porta i va dir-li que ara era casa seva, per la que havia pagat un lloguer anual de 6000 €. El que va succeir és que, com hi havia documentació a l'interior del domicili, van utilitzar-la per falsificar un contracte de lloguer. En aquest cas concret, el jutjat instructor va donar-los 24 hores per abandonar de manera voluntària l'habitatge i en cas de que no ho fessin, es produiria el desallotjament forçós per la comissió judicial auxiliat per la policia nacional.

Malauradament pels propietaris, els okupes coneixen la llei i l'utilitzen en el seu benefici. El que s'explica en els fonaments de dret de la Sentència 75/2010 de 27 d'abril de 2010 de l'AP de Murcia no és estrany. En aquest cas, els okupes eren un grup organitzat i van penjar un cartell en la porta on explicaven com aquell immoble ara era el seu domicili i, com sempre hi hauria mínim una persona, i com “Toda persona que entre sin nuestro consentimiento podrá ser demandada por allanamiento de morada (incluidos los cuerpos de seguridad del estado, a no ser que venga con una orden de entrada al domicilio firmada por un juez). No pensamos irnos a no ser que se traiga una orden de entrada al domicilio y otra de desalojo, ambas firmadas por un juez y con la

¹³ Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, Sentencia 1339/2004 de 22 Dic. 2004, Rec. 148/2004. JUR\2005\165965

¹⁴ Audiencia Provincial de Castellón, Sección 2ª, Auto 655/2023, 22 Sep.2023, Rec. 789/2023. JUR\2024\25832

notificación de preaviso legal (15 días de antelación). Asamblea de okupas de Murcia"¹⁵.

Veiem com els okupes són conscients de que els seus actes són il·legals però, tot i així, es mofen i s'aprofiten de la legislació per okupar un habitatge de manera il·legal.

Una altra dificultat és quan l'okupació s'ha produït en una segona residència. Quan es tracta d'una okupació del domicili del propietari, és un procediment més senzill, ja que és l'habitatge principal del propietari. En el cas de que okupin una segona residència o una casa abandonada, els propietaris tenen més dificultats per demostrar que és el seu domicili. Això és principalment perquè normalment passa més temps fins que el propietari coneix la situació i, per tant, els okupes han pogut crear aparença de legalitat.

Cal tenir en compte que el TS¹⁶ va ampliar aquest concepte de violació de domicili. Aquesta sentència explica que encara que es tracti d'un immoble que no es considera residència habitual, no s'exclou directament el delictes de violació de domicili. Explica que el fet de que tingui mobles i serveis essencials, acredita que és un immoble que no està desocupat i que s'utilitza de manera habitual.

Al 2020 el TS va dictar una sentència¹⁷ molt interessant respecte l'autorització d'entrada per realitzar un desnonament d'un habitatge ocupat il·legalment per persones especialment vulnerables. Es tracta d'un cas en el que una mare víctima de violència de gènere i els seus dos fills petits ocupaven il·legalment un habitatge que era propietat de l'Agencia de Vivienda Social de la Comunitat de Madrid. En aquest cas, després de més

¹⁵ Audiencia Provincial de Murcia, Sección 2ª, Sentencia 75/2010 de 27 Abr. 2010, Rec. 78/2010 JUR\2010\232447

¹⁶ STS (Sala de lo Penal) de 6 de noviembre de 2020, N° Resolución: 587/2020, ECLI: ES:TS:2020:3620

¹⁷ STS (Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 3ª) Sentencia 1581/2020 de 23 Nov. 2020, Rec. 4507/2019 ECLI: ES:TS:2020:3894

de 5 anys des de que l'ocupant va ser requerida per a desallotjar de manera voluntària, el jutge del TS va acabar denegant l'autorització d'entrada per a que es produís el desallotjament. El jutge justifica aquesta decisió amb la manca de mesures de protecció davant dels ocupants, tenint en compte la situació de risc i l'edat dels fills.

La sentència exposa com abans d'autoritzar un desallotjament forçós, el jutge ha de verificar que l'Administració hagi implementat totes les mesures necessàries per garantir la protecció dels ocupants en situació de vulnerabilitat i evitar-ne el desemparament.

Per tant, veiem com en casos de persones vulnerables, és més difícil per part dels propietaris recuperar la possessió de l'immoble.

Situacions encara més complicades es van donar durant l'estat d'alarma al 2020, com per exemple, el cas de la STS de 17 d'abril del 2023¹⁸. Una família formada per un home amb una pensió d'incapacitat permanent de 1179€, una dona embarassada i un fill menor d'un any amb hemofília. Aquesta família estava ocupant il·legalment un habitatge de promoció pública. El jutjat de lo contenciós de Huelva va autoritzar a aquesta agència l'entrada a l'habitatge per portar a terme el desnonament, però la família va recórrer aquest auto i el TSJ d'Andalusia el va estimar parcialment, suspent l'execució d'entrada fins que no acabés l'estat d'alarma.

En aquest cas, la sala explica com es tracta d'un cas d'especial vulnerabilitat, degut a l'edat del fill i a la pandèmia, i que en aquest cas calia suspendre el desnonament per a evitar que aquestes persones vulnerables quedessin desprotegides. Tot i això, la sentència assenyala que les ocupacions il·legals d'habitatges públics “impedeix que l'Administració la pugui atorgar a qui justifiqui una necessitat més gran després de la deguda comprovació de les circumstàncies de les persones sol·licitants, que no necessàriament han de ser els recurrents”.

¹⁸ STS 484/2023, 17 de Abril 2023 Roj: STS 1618/2023 - ECLI:ES:TS:2023:1618

En ocasions, els mateixos jutges són els que reconeixen que es tracta d'un problema agreujat per la ineficiència del sistema processal¹⁹. En aquesta sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona del 2019, s'explica com aquesta situació ha donat lloc al negoci de les empreses de desocupació, i com, encara que utilitzen mètodes poc ortodoxos, es pot arribar a entendre que els afectats recorrin a elles.

Hi ha diverses crítiques a aquestes mesures de protecció dels okupes durant l'estat d'alarma. Per exemple, la crítica de la professora titular de dret civil, Maria Goñi Rodríguez de Almeida, que explica com si ja de per sí les mesures per recuperar la possessió són ineficaces, aturant els desnonaments durant l'estat d'alarma s'està donant preferència al dret a l'habitatge per sobre del dret a la propietat, i com hauria de prevaldre el dret a la propietat.²⁰

Abans de passar a les implicacions civils, cal fer un incís sobre una novetat de l'Audiència de Girona. Els jutges de l'Audiència de Girona han decidit permetre les desocupacions per part de la policia si els okupes no porten més de 24 hores. Aquesta mesura, certament innovadora, permetrà que la policia pugui actuar sense cap autorització judicial prèvia. La principal finalitat d'aquestes mesures és accelerar el desallotjament i la tramitació del procés judicial contra els ocupants. Els cossos policials

¹⁹ AAP Barcelona N° 580/2019, de 18 de octubre. ECLI:ES:APB:2019:9672A.

²⁰ A la ineficacia de estas acciones, se suma la preferencia del «derecho a la vivienda» de personas vulnerables sobre el derecho de propiedad, derecho recogido en el artículo 33 CE. En efecto, el ultimo RD-Ley /2020 de 2 diciembre, amparado en la función social de la propiedad, y el derecho a la vivienda de personas vulnerables y dependiente, extiende a los okupas la protección cuando se encuentren en esa situación, suspendiendo los lanzamientos derivados de las acciones -ya de por sí poco eficaces- que los propietarios hubieran interpuesto contra los okupas, y durante el tiempo que dure el estado de alarma. No se justifica esta medida en el llamado «derecho a la vivienda» que alega el legislador. Este no es sino un principio rector de la política social y económica del Estado, y como tal está recogido en el artículo 47 CE. Por lo tanto, impone al Estado el establecer políticas públicas que procuren vivienda a todos los ciudadanos, pero no se trata de un derecho subjetivo de carácter particular que pueda reclamar de forma directa cada ciudadano, con acción legal para ello. Por lo tanto, ante un conflicto entre el derecho de la propiedad privada y un «derecho a la vivienda», debe prevalecer el primero. Goñi Rodríguez de Almeida, Maria. (2021, març 1). La okupación de inmuebles: un supuesto de posesión ilegítima. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 784, 1187-1207. https://justis.vlex.com/search/content_type:4/ocupacion+ilegal/p3/vid/873583134

hauran de documentar els possibles danys que s'hagin causat a l'habitatge en una acta de comprovació, que serà enviada directament al jutjat de guàrdia per iniciar el judici contra els ocupants.

6. Implicacions civils

6.1. Concepte de propietat i possessió

L'article 348 del Codi Civil defineix el concepte de propietat com "el dret de gaudir i disposar d'una cosa o d'un animal, sense més limitacions que les establertes a les lleis". És important tenir en compte aquesta definició per diferenciar correctament els conceptes de propietat i de possessió, que podríem definir com el poder de fet sobre una cosa.

L'article 430 del Codi Civil diferencia dos tipus de possessió, la natural i la civil. Defineix la possessió natural com la tinença d'una cosa o un animal, o el gaudi d'un dret per una persona. En canvi, la possessió civil és aquesta mateixa tinença o gaudi units a la intenció d'haver-hi la cosa, animal o dret com a seus.

És important tenir clara la diferència entre els conceptes especialment en els casos d'ocupació d'immobles, ja que qui té el dret de propietat és qui ha perdut la possessió i pretén recuperar-la davant dels que actualment són posseïdors sense cap tipus d'autorització ni consentiment.

6.2. Protecció de la propietat: acció reivindicatòria, acció declarativa de domini i acció sumaria de protecció del dret de propietat inscrit

L'acció reivindicatòria es troba regulada a l'article 348 CC. Es tracta d'una acció real de protecció del propietari no posseïdor contra el posseïdor indegut. Es tracta d'una acció de caràcter restitutori, ja que es restitueix al propietari la cosa, i en el seu cas, fruits, despeses i millores derivades de la liquidació de l'estat possessor.

Per exercir aquesta acció, s'han de complir una sèrie de requisits establerts per la jurisprudència del TS²¹:

1. El demandant ha de provar que té just títol de domini sobre el bé
2. S'ha d'identificar de manera precisa l'objecte que es reivindica
3. S'ha de provar que el bé és posseït de manera indeguda per la persona a la que dirigeix aquesta acció. Es poden donar tres casos:
 - a. La persona que ocupa l'immoble no té títol, és a dir, no té cap dret que justifiqui la possessió
 - b. La persona que posseeix té un títol per posseir, però és inferior que el del demandant
 - c. La possessió és violenta o clandestina

Si el tribunal considera que és adequada aquesta acció, declararà el dret de propietat del demandant i condemnarà al demandat a restituir la cosa (451 a 458 del CC).

Respecte l'acció declarativa de domini, es tracta d'una acció que a diferència de la reivindicatòria, no té com a objectiu la recuperació de la possessió de l'objecte de litigi, sinó simplement la constatació judicial de la titularitat. Es tracta per tant, d'una acció que no té sentit exercir en els casos d'ocupació il·legal.

Finalment, l'acció sumària de protecció del dret de propietat inscrit, establert a l'article 250.1.7 LEC. Consisteix en un procediment judicial ràpid que té l'objectiu de protegir els drets de propietat que estiguin inscrits en el registre de la propietat. D'aquesta manera, el titular d'un dret real inscrit, com el dret de propietat, pot demanar l'efectivitat contra els que no tinguin títol inscrit, s'oposin al dret o el pertorbin.

Abans de l'admissió de la demanda, cal que el demandant proposi mesures adequades per a que la sentència sigui eficaç i presenti un certificat que acrediti la

²¹ STS 616/1994 de 25 de junio de 1994. N.º Recurso: 238/1994. N.º Resolución: 616/1994.

STS 244/2002 de 13 de marzo de 2002. N.º Recurso: 3229/1996. N.º Resolución: 244/2002.

STS 777/1999 de 28 de septiembre de 1999. N.º Recurso: 1043/1997. N.º Resolución: 777/1999.

titularitat. En el cas de que el demandat contesti a la demanda, cal que aquest presenti una caució per respondre davant dels possibles danys causats.

Es tracta d'una acció que es basa en la legitimació registral, ja que la inscripció en el registre de la propietat genera una presumpció de que els drets inscrits pertanyen a qui apareix com a titular en el registre.

6.3. Protecció de la possessió:

De la mateixa manera que la propietat, la possessió també disposa de protecció (441 i 446 CC) . Aquesta protecció es basa en dos pilars. El primer d'ells, prevenir l'adquisició de bens mitjançant la violència. En segon lloc, respectar l'aparença de dret que genera una possessió pacífica.

Aquesta protecció es coneix com tutela interdictal i es manifesta en dues accions, la de retenir la possessió i la de recuperar la possessió.

6.4. Accions legals per recuperar la possessió

6.4.1. Desnonament exprés

El 2 de juliol de 2018, va entrar en vigor la Llei 5/2018, d'11 de juny per la qual es regula el desnonament contra els ignorants ocupants. Consisteix en una modificació de la LEC en relació amb l'ocupació il·legal d'habitatges.

Concretament aquesta llei afegeix un nou apartat 4 a l'article 150, un nou apartat 3 bis a l'article 437, un nou apartat 1 bis a l'article 441, un nou apartat 1 bis a l'article 444 i modifica l'article 250.1, 4t de la llei d'enjudiciament civil.

L'article 250 LEC regula els casos en els que es pot realitzar el procediment de judici verbal independentment de la quantia del procediment.

Segons aquest article 250.1.4LEC, els propietaris particulars que hagin patit que algú hagi ocupat el seu habitatge sense consentiment, podran interposar la demanda. Segons l'article 437.3BIS de la LEC, estableix que en aquesta demanda, si no es coneix la identitat dels ocupants, s'ha d'utilitzar l'expressió “contra los desconocidos ocupantes”. En aquesta demanda, signada per advocat i procurador i acompanyada només pel títol de propietat de l'habitatge, es sol·licitarà que es realitzi la immediata entrega de la possessió i que es fixi directament una data pel desnonament. Amb aquest canvi normatiu es va intentar accelerar els terminis per fer fora als ocupes il·legals, sent possible que es produeixi un desnonament en només dos mesos. Per tant, els propietaris poden iniciar un procediment de desnonament per recuperar la possessió de l'immoble. Si el jutge ordena el desallotjament, s'ha de procedir al llançament, que és l'execució forçosa del desallotjament per part de les autoritats.

Tot i que aquesta llei suposa la creació d'un procediment més ràpid i efectiu, hi ha crítiques d'autors, com la del magistrat Joan Perarnau Moya, en la que exposa com “el legislador ha dejado fuera de este procedimiento, y sin duda con toda la intención, a los mayores afectados y perjudicados por las ocupaciones ilegales de inmuebles, los bancos y otras entidades. Estos quedan abocados a seguir utilizando los antiguos procedimientos para poder obtener, en meses o años, el desalojo de los que han ocupado ilegalmente sus inmuebles.”.²²

Altres autors com el professor titular Victor Bastante Granell, consideren que aquesta reforma no podrà solucionar el problema de l'okupació i critica a més que el legislador no va definir els perfils dels subjectes implicats en aquests processos. Conclou en el seu article de manera contundent la seva opinió de que les lleis només atrapen als dèbils però deixen passar als més poderosos, defensant així la seva opinió sobre una reforma legal més justa i equitativa²³.

²² Perarnau Moya, J. (2019, maig). Desahucios y arrendamientos. *Revista Jurídica sobre Consumidores y Usuarios*, 5, 59-68. <https://justis.vlex.com/vid/783754245>

²³ Si queremos responder con justicia y equidad a las situaciones de nuestra realidad social, de forma acorde con los valores y fines buscados, deben hacerse reformas prudentes y coherentes, evitando que

6.4.2. Ocupació il·legal que afecti a l'ordre públic o seguretat ciutadana

No tots els casos d'ocupació que es produeixen són pacífics. En ocasions s'afecta a l'ordre públic o a la seguretat ciutadana. En aquests casos, les autoritats locals poden intervenir mitjançant procediments administratius.

En el cas de que l'ocupació sigui una amenaça per a l'ordre públic, la policia local o nacional podria intervenir directament. Les autoritats emetran una resolució per a que es produeixi el desallotjament en un termini determinat. I en el cas en el que els ocupes no desallotgin de manera voluntària, es produirà una execució forçosa per a que abandonin el lloc.

6.5. Danys materials i perjudicis econòmics pel deteriorament de l'habitatge

Els ocupes que resideixen en immobles que no són seus, no cuiden i no realitzen reparacions ni manteniment, de manera que l'habitatge es deteriora i es produeixen danys materials, fins i tot hi ha casos en els que es produeixen incendis. A més, durant aquest període de temps en el que ha estat ocupat, els propietaris no han pogut gaudir ni aconseguir cap rendiment econòmic d'aquell immoble.

nuestro Derecho, ante la ocupación ilegal de viviendas, permita escenificar aquella frase célebre del novelista francés Honoré de Balzac: «Las leyes son como las telas de araña, a través de las cuales pasan libremente las moscas grandes y quedan enredadas las pequeñas». Bastante Granell, Victor. (2018). Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupa» y «ocupado». Revista de Derecho Patrimonial, 47. https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAE1OTU_DMAz9NcsFCSXt2LpDLl0vuyA0Cnc39bpoWVLyUdZ_j9OCRKTnPNvP9vtK6OcWH1G6WxpB6U3i_FLaJwvjLFwAC7N1dr7L1idkEbogBeebvRKEgpB5STjkZEvyEfaEKhezcFELscQcclO85JClh4UVgoGKCUzjlCwz1xO20Mkdc75HX8-Ss-gimDMGEoSr-36FSQ8QtBM1-NWf7nvZtJzelhdVVbIJfSCB_NQD2ogsIHh1fYMB5clqpd0zhPHBjL3R4fel-bspfFidp8H8L6_zdYqRlnbRrj2mDP0NRDyCQdv_2YFxNPPZGbK85KMLdCbdyCrJHsG7FNBI_gNKfo5siAEAAA=WKE

Els ocupants poden ser condemnats a indemnitzar al propietari pels danys materials que han causat mentre ocupaven aquell domicili. A més, els propietaris poden reclamar una compensació per les pèrdues econòmiques que han patit, ja que no han pogut utilitzar o llogar aquell immoble mentre estava ocupat.

Pel que fa a les costes del procés, els ocupants poden ser condemnats a pagar per les costes i els honoraris legals per la defensa dels propietaris, a més de pagar per les despeses que s'hagin produït en el procés.

Ara bé, és possible que els propietaris tinguin dificultats per aconseguir que els okupes paguin les costes, els honoraris i els danys i perjudicis als que hagin sigut condemnats. El motiu principal és que molts okupes es troben en una situació econòmica precària, sense ingressos i sense béns embargables. Aquesta dificultat per fer efectiu el pagament pot generar una sensació d'impunitat entre els okupes, el que enfureix als propietaris i, a la vegada, fomenta noves okupacions il·legals.

No es tracta només dels danys que pateixen els propietaris, sinó que hi ha casos en els que terceres persones pateixen danys, com en el cas de les filtracions. Aquests tercers posaran una demanda que s'exerceix en virtut de l'acció de responsabilitat civil extracontractual regulada a l'article 1902 CC. Segons l'article 1910 CC "El cap de família que habita una casa o part d'ella, és responsable dels danys causats per les coses que s'hi llencin o caiguessin." En els casos en els que els okupes no es poden identificar, aquests tercers que pateixen danys, tenen més fàcil demandar al propietari que apareix inscrit en el Registre de la Propietat. Es tracta d'una situació problemàtica, ja que hi ha casos en els que es complica determinar si els responsables són els ocupants il·legals o el propietari legal.

Per exemple, en el cas de la SAP de Madrid de 28 de febrer de 2018²⁴ en la que explica com el propietari no es pot excusar en l'existència d'okupes. El propietari te

²⁴ Roj: SAP M 4385/2018 - ECLI:ES:APM:2018:4385

l'obligació de protegir els seus béns, per tant no pot ser que no realitzi cap mesura de protecció, impedint que sigui ocupat.

També tenim el cas de la SAP de Madrid de 5 de desembre de 2019²⁵. En aquesta sentència afirmen que els tercers no han de suportar en cap cas conseqüències d'ocupacions il·legals, i que “no és procedent traslladar a tercers que no tenen cap relació amb la propietat de l'habitatge, i que tan sols són propietaris del pis immediatament inferior les conseqüències de l'ús abusiu que un tercer ocupant pugui fer de l'habitatge.”

Podem arribar a la conclusió de que per al propietari, el fet de que no tingui a la seva disposició l'habitatge, no constitueix per si mateix un cas de força major (esdeveniment imprevisible i inevitable (article 1.105 CC)). Si el propietari tenia coneixement de la situació, a no ser que demostrï que els ocupes no li deixaven accedir i a més, es trobi en un procediment de desnonament, serà responsable d'aquests danys. Amb aquesta regulació es protegeix als tercers, ja que aquests no han de suportar les conseqüències de l'ocupació d'un immoble.

Si ens centrem ara en la relació jurídica entre el propietari de l'habitatge i l'asseguradora d'aquest, veiem com en alguns casos hi ha dificultats per a que la víctima rebi la indemnització derivada del contracte d'assegurança. Per exemple, en el cas de la sentència de l'Audiència Provincial de Cádiz del 13 de maig del 2020²⁶, veiem com l'asseguradora es negava a indemnitzar al propietari pels danys dels ocupants il·legals ja que el propietari no havia fet saber aquesta situació a l'asseguradora. En aquesta sentència s'explica la jurisprudència assenyalada a la STS 53/2019, 24 de gener de 2019 sobre el deure de declaració del risc.

²⁵ Roj: SAP M 17349/2019 - ECLI:ES:APM:2019:17349

²⁶ Audiencia Provincial de Cádiz, Sección 2ª, Sentencia 130/2020 de 13 May. 2020, Rec. 662/2019 JUR\2020\263259. ECLI: ES:APCA:2020:845

Segons la jurisprudència, aquest deure és un deure de contestació o resposta a la pregunta de l'asseguradora. De manera que per a que es consideri que el propietari ha incomplert aquest deure de declaració del risc i per tant l'asseguradora negui la cobertura, s'han de donar 6 requisits:

- En primer lloc, l'assegurat ha d'ometre o proporcionar informació incorrecta sobre un aspecte important del risc que s'assegura.
- L'asseguradora ha de sol·licitar de manera clara i directa aquesta informació mitjançant un qüestionari.
- La informació que ha proporcionat l'assegurat no ha de reflectir la situació real del risc.
- La informació que ha omès o ha expressat de manera inexacta fos coneguda o hauria de ser coneguda quan va contestar el qüestionari.
- L'asseguradora no pot conèixer aquella informació en aquell moment.
- Finalment, ha d'existir una relació causal entre el risc cobert i la circumstància omesa.

En el cas d'aquesta sentència, l'asseguradora no va fer cap qüestionari, i a més, a la pòlissa constava que es tractava d'un habitatge de segona residència. Només en el cas de mala fe de l'assegurat al no realitzar la declaració, l'asseguradora es veurà lliurada de la seva obligació. En aquest cas, no es va considerar de mala fe que no comunicés que havia sigut ocupada de manera il·legal, i per tant, no estava justificada l'actuació de l'asseguradora.

Els tres principals arguments per a que no es considerés mala fe van ser:

- Manca de correlació directa: S'argumenta que no hi ha una relació directa entre l'ocupació il·legal i el risc de danys i sostraccions. És a dir, una persona raonable no necessàriament associaria l'ocupació il·legal amb un augment significatiu del risc.
- Coneixement de danys preexistents: El demandant coneixia els danys a les portes d'accés abans de l'ocupació il·legal i no els va reclamar, cosa que suggereix que no considerava aquests danys com un problema greu o relacionat amb l'ocupació.

- Comunicació immediata del sinistre: En recuperar la possessió de l'habitatge, el demandant va comunicar el sinistre de manera immediata a l'asseguradora, demostrant-ne la bona fe.

Finalment, el jutge va decidir reduir la prestació de l'asseguradora de manera proporcional a la diferència entre la prima convinguda i la que s'hagués aplicat si haguessin conegut el risc, i es va reduir la indemnització corresponent inicial al 50%.

7. Opcions pels propietaris afectats

Primer de tot s'ha d'explicar com haurien d'actuar els propietaris en cas de ser víctimes d'una ocupació. El primer que cal recordar és que no s'han d'enfrontar directament amb ells, s'ha de mantenir la calma i buscar assessorament legal, d'aquesta manera poden conèixer quines opcions tenen per resoldre el problema de manera legal. En segon lloc, han de recopilar tota la documentació possible que demostrï la propietat del bé immoble i les proves que puguin per demostrar la il·legalitat de l'ocupació. És molt recomanable enviar una notificació oficial on es demani que es desallotgi la propietat.

7.1. Vies legals: Desnonament

En cas que un propietari pateixi una ocupació, pot acudir a un procediment judicial per la via penal, ja sigui per un delictes de violació de domicili o usurpació. Aquest procediment, tot i que pot semblar el més adequat a primera vista, és un procediment llarg i costós.

Com s'ha mencionat anteriorment, des de l'any 2018, es pot accedir a un procediment verbal especial (conegut com procediment exprés de desnonament) per accelerar el desallotjament en els casos d'ocupació il·legal. Es tracta per tant, d'un procés verbal civil, en el que no cal que transcorrin 20 dies, com és habitual en altres procediments i per això es coneix com "exprés".

Es tracta d'un procediment que es pot donar en dues ocasions. La primera, en el cas d'inquilins que no desallotgen l'habitatge quan no paguen el lloguer o quan ha finalitzat el contracte d'arrendament. La segona, en el cas d'ocupació il·legal per "okupes".

Aquest procediment s'inicia amb una demanda del propietari contra els ocupants. En aquesta demanda pot sol·licitar la immediata entrega de la possessió de l'immoble i una data establerta per a que l'abandonin. Cal mencionar que aquesta

demanda ha d'anar firmada per advocat i procurador, i ha d'anar acompanyada del títol de propietat, el que normalment serà l'escriptura de propietat.

Una vegada s'admet a tràmit la demanda, es notificarà als ocupants. En el cas en que sigui impossible notificar personalment el Decret d'admissió, sigui per absència del destinatari o per qualsevol altra causa, es fixarà en el tauler d'anuncis del jutjat durant un termini de cinc dies hàbils. Transcorregut aquest termini, s'entendrà degudament notificat als ocupants de l'habitatge.

Una vegada ha transcorregut el termini, la part demandada, en aquest cas, els ocupants il·legals, tenen dues opcions. La primera seria personar-se en el jutjat i presentar un títol que els faculta ocupar l'immoble, per exemple, un contracte de lloguer. En aquest primer cas, es paralitza el procediment i es celebra un judici, en el que es verifica aquest títol. En el cas de que el títol no fos vàlid, es produeix el desnonament. La segona opció seria no fer res. En aquest segon cas, s'emetrà un auto, no recurrible, amb una data per fer el desallotjament. En el cas de que la sentència sigui favorable, s'ordena al demandat que abandoni el bé immoble dins dels 20 dies següents a la notificació i que pagui una indemnització per danys i perjudicis. Si els ocupes no se'n van en aquest període de temps, el propietari pot fer una sol·licitud per executar la decisió del jutge, de manera que es fixa una data per al desallotjament.

De manera que, en el cas de que els ocupes compleixin, el procés legal podria durar simplement 20 dies. Malauradament, moltes vegades es neguen a abandonar la propietat, el que suposa entre 8 i 12 mesos més per al propietari per obtenir una resolució i recuperar l'habitatge.

En el cas en que es produeixi el desallotjament, la Comissió Judicial redactarà documents descrivint l'estat de la propietat, d'aquesta manera el propietari podria iniciar noves accions, tan civil com penals, contra els ocupes per danys i perjudicis.

7.2. Vies extrajudicials

7.2.1. Negociació i mediació

A part de la via judicial explicada anteriorment, els propietaris afectats poden intentar reocupar la possessió de l'immoble de manera extrajudicial.

Una de les maneres més senzilles és la negociació. En aquest cas, el propietari es dirigeix als okupes i tracta d'arribar a un acord amb ells per a que marxin. Moltes vegades accedeixen a abandonar l'habitatge a canvi de grans quantitats de diners. No tots els propietaris estan disposats a pagar, pel que procedeixen a amenaçar o utilitzar la violència, o contracten empreses “expertes” en desokupar habitatges.

7.2.2. Coaccions, amenaces i empreses desokupes

Com s'ha mencionat anteriorment en aquest treball, tot i que sembli injust que el propietari segueixi pagant els costos dels subministraments i de l'habitatge en general, no pot deixar de fer-ho, ja que podria estar cometent un delictes de coaccions. D'igual manera, tampoc pot amenaçar-los o entrar directament i acudir a la violència perquè marxin, ja que es podria considerar un delictes de violació de domicili tot i que sigui un immoble de la seva propietat.

Una de les empreses més conegudes per desokupar és l'empresa Desokupa, de Dani Esteve. Aquesta empresa explica als seus clients com des dels seus inicis en el 2016, han realitzat més de 7000 desokupacions amb èxit. A més, diuen que mai utilitza la violència i que en totes les actuacions estan acompanyats d'advocat per garantir que no s'infringeix la llei en cap cas.

Una altra empresa molt coneguda és Desokupa Demolition, aquesta empresa es diferencia en que té un equip de professionals que negocien i fan de mediadors, en temps rècord, amb els okupes.

Aquestes empreses generalment realitzen el procediment explicat anteriorment en el treball; comencen negociant amb els ocupants i, si no ho aconsegueixen, es personen en l'habitatge generant pressió, el que és legal. Per evitar futurs problemes, porten càmeres per poder aportar futures proves si fos necessari. El problema de les actuacions d'aquestes empreses és que en nombroses ocasions, acaben utilitzant la força i la violència per aconseguir el seu desallotjament, que en cap cas seria legal.

Hi ha hagut diverses sentències en les que s'ha condemnat als treballadors per cometre delictes. Per exemple, tal i com es va declarar en la SAP Madrid nº 222/2022, de 5 de maig, es va declarar autors d'un delicte de coaccions lleu a dos treballadors de l'empresa Bastion Desokupa. En aquest cas, la okupant de l'habitatge es negava a abandonar-lo, de manera que els treballadors de l'empresa van realitzar el control d'accés. La senyora no volia sortir ja que temia que al tornar, ja no pogués entrar. Finalment, va signar un acord amb l'empresa: a canvi de 1200 euros abandonaria l'habitatge. Es va condemnar com un delicte de coaccions lleus perquè "actuaron por la vía de hecho para conseguir el desalojo del inmueble, quebrantando la voluntad de la moradora mediante el empleo de intimidación"²⁷.

Un altre exemple seria el cas de l'empresa Desokupa de Dani Esteve, condemnat pel jutjat de primera instància nº 42 de Barcelona el dia 27 de juny del 2023²⁸ per vulnerar el dret a la pròpia imatge d'un okupa. En aquest cas concret, l'empresa va penjar un vídeo a Instagram i Facebook en el que es veu com procedeixen a desokupar una nau abandonada a Cornellà de Llobregat. En aquest cas condemna a retirar el vídeo i a indemnitzar amb 5899€ a l'afectat, ja que considera que el vídeo tenia finalitats publicitàries i comercials, i els facilitava a captar clients futurs.

Veiem com, a causa de les dificultats que es troben els propietaris tant a nivell judicial com en les negociacions de manera individual, acaben contractant a aquestes

²⁷ SAP Madrid nº 222/2022, de 5 de maig 6596/2022 - ECLI:ES:APM:2022:6596

²⁸ Cobo, David. (2023, 6 juliol). *Primera condemna a Desokupa: la justícia ja penalitza els mètodes de l'empresa vinculada a l'extrema dreta*. Nació Digital. https://naciodigital.cat/societat/primera-condemna-a-desokupa-la-justicia-ja-penalitza-els-metodes-de-lempresa-vinculada-a-lextrema-dreta_371145_102.html

empreses amb experiència. Els propietaris tenen por d'iniciar un procés judicial perquè saben que es poden convertir processos més llargs, difícils i costosos del que podria semblar.

Hi ha una tendència creixent per part de les víctimes a contractar aquestes empreses, perquè generalment, els propietaris aconseguixen recuperar la possessió més ràpidament, i en alguns casos, fins i tot de manera més econòmica que si acudeixen a la via judicial, ja que contractar aquestes empreses costa uns 3000 €²⁹. Tot i així, cal tenir en compte que és una opció arriscada, ja que aquestes empreses no sempre actuen dins dels límits legals, i en aquest cas el propietari podria arribar a patir conseqüències si coneix o fomenta aquestes pràctiques il·legals.

²⁹ CE Noticias Financieras. (2021, Setembre 10). *Se duplica el número de empresas españolas "desokupas" desde la pandemia*. <https://www.proquest.com/wire-feeds/se-duplica-el-número-de-empresas-españolas/docview/2571599920/se-2>

8.Situació actual a Catalunya i impacte social

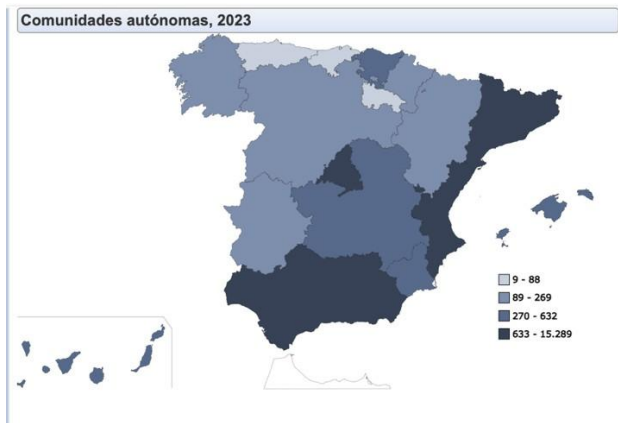
L’okupació és un problema actual al nostre país i especialment a Catalunya. Per poder entendre la magnitud, cal conèixer les dades i la situació a Espanya. Si consultem les dades del Ministeri d’Interior, podem conèixer les dades anuals de casos de violació de domicili i usurpació d’immobles. En aquesta estadística, computen les dades provinents de la Policia Nacional, Guàrdia Civil, Polícies Autonòmiques i Polícies Locals que proporcionen dades al Sistema Estadístic de Criminalitat.

Segons aquest portal estadístic de criminalitat del Ministeri d’Interior, al 2023 es van registrar un total de 15289 casos a nivell nacional. Cal destacar que les dades d’Interior es refereixen a usurpacions d’acord amb els articles 245.1 i 245.2 del Codi Penal, i violació de domicili, segons els articles 202 i 203 del Codi Penal, segons el que estableix la Instrucció 1/2020 de la Fiscalia General de l’Estat.

	2023
TOTAL NACIONAL	15.289
ANDALUCÍA	2.331
ARAGÓN	219
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	88
BALEARS (ILLES)	407
CANARIAS	581
CANTABRIA	87
CASTILLA Y LEÓN	269
CASTILLA - LA MANCHA	632
CATALUÑA	6.258
COMUNITAT VALENCIANA	1.640
EXTREMADURA	153
GALICIA	212
MADRID (COMUNIDAD DE)	1.516
MURCIA (REGIÓN DE)	435
NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)	96
PAÍS VASCO	293
RIOJA (LA)	52
CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA	9
CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA	11
EN EL EXTRANJERO	0
DESCONOCIDA	0

Taula 1: Casos en Comunitats Autònomes 2023

Font: Portal estadístic de criminalitat del Ministeri de Interior



Il·lustració 1: Mapa incidencia de casos en les Comunitats Autònomes 2023

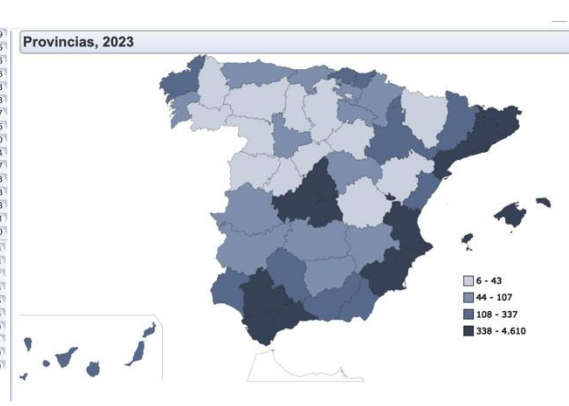
Font: Portal estadístic de criminalitat del Ministeri de Interior

A nivell estatal, podem veure com les comunitats autònomes més afectades són Catalunya (6258), Andalusia (2331), Comunitat Valenciana (1640) i Madrid (1516). Les menys afectades són el Principat d’Astúries (88), Cantàbria (87) i La Rioja (52).

2023	
Total Nacional	15.289
Araba/Àlava	50
Albacete	74
Alicante/Alacant	619
Almeria	299
Àvila	6
Badajoz	107
Balears (Illes)	407
Barcelona	4.610
Burgos	40
Càceres	46
Cádiz	378
Castellón/Castelló	193
Ciudad Real	98
Córdoba	157
Coruña (A)	113
Cuenca	15
Girona	759
Granada	141
Guadalajara	49
Gipuzkoa	115
Huelva	126
Jatín	43
León	78
Lleida	37
Rioja (La)	198
Lugo	52
Madrid	1.516
Málaga	429
Murcia	435
Navarra	96
Ourense	16
Asturias	88
Palencia	8
Palmas (Las)	337
Pontevedra	65
Salamanca	20
Santa Cruz de Tenerife	244
Cantabria	87
Segovia	28
Sevilla	723
Soria	8
Tarragona	691
Teruel	10
Toledo	396
Valencia/València	828
Valladolid	107
Bizkaia	128
Zamora	15
Zaragoza	166
Ceuta	9
Melilla	11
En el extranjero	0
Desconocida	0

Taula 2: Casos en províncies 2023

Font: Portal estadístic de criminalitat del Ministeri de Interior



Il·lustració 2: Mapa incidència de casos en les províncies 2023

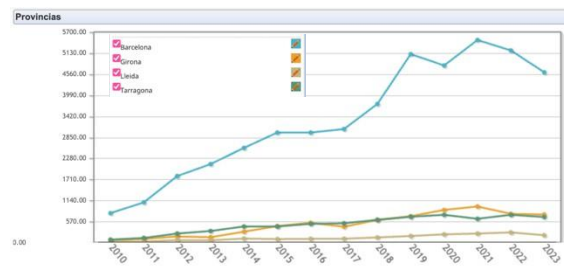
Font: Portal estadístic de criminalitat del Ministeri de Interior

A nivell provincial, les províncies més afectades són Barcelona (4610), Madrid (1516), València (828), Girona (759), Sevilla (723) i Alacant (691). Les províncies amb menys casos són Àvila (6), Palència (8) i Sòria (8).



Gràfic 1: Total nacional de casos (2010-2023)

Font: Portal estadístic de criminalitat del Ministeri de Interior



Gràfic 2: Casos per província a Catalunya (2010-2023)

Font: Portal estadístic de criminalitat del Ministeri de Interior

Tot i que les dades més antigues que es poden consultar són del 2010, si comparem dades d'altres anys, podem veure com a nivell nacional hi ha hagut un augment considerable d'aquests delictes. Al 2010 hi havia documentats 2702 casos, i al 2021, on va haver el nombre màxim de casos, 17274. A partir del 2021 hi ha hagut un descens de casos, 16765 al 2022, i 15289 al 2023.

A nivell de Catalunya, veiem que la província més afectada és Barcelona, seguida per Tarragona i Girona, i finalment Lleida. D'igual manera que a nivell

nacional, a nivell de Catalunya es constata un augment de casos fins el 2021, moment en el comença a descendir. En el cas de Barcelona, la província més afectada, s'ha passat de 796 casos l'any 2010, a 5483 l'any 2021 i 4610 l'any 2023.

Podem veure com, en general, ha disminuït el nombre de denúncies d'aquests delictes. Concretament hi ha unes 78.800 cases okupades, el que representa una disminució en un 10% respecte el 2016³⁰. Per tant, veiem com hi ha una relació entre la disminució de denúncies d'aquests delictes presentades els últims anys i el nombre d'habitatges ocupats.

Tot i que no hi ha una causa concreta que expliqui en la totalitat perquè ha disminuït, hi ha alguns factors que han pogut afectar a l'okupació. En primer lloc, hi ha hagut un augment en les mesures preventives per part dels propietaris dels béns immobles. Innovacions en les càmeres de seguretat, en els panys de les portes i en les alarmes, entre d'altres, dificulten l'entrada de persones no desitjades. En segon lloc, canvis en la legislació. És cert que, tot i que la via judicial en molts casos és lenta degut a diferents complicacions que poden sorgir, hi ha hagut una tendència a agilitzar els desallotjaments.

L'okupació té un impacte social i afecta a més persones que a l'okupant i al propietari de l'immoble que okupa.

Pel que fa a l'impacte en els ocupants, les conseqüències poden ser devastadores i afectar a més d'un aspecte de les seves vides. La principal conseqüència del desnonament és que es queden al carrer sense cap lloc on viure, o en el cas de les màfies, sense una font d'ingressos. En el cas de que siguin condemnats per un delictes d'usurpació o de violació de domicili, tindran a partir d'aquell moment, antecedents penals que els afectarà per sempre. A banda dels seus efectes en el treball i en

³⁰ Bosch, R. M. (2023, 16 novembre). *Casi 79.000 viviendas ocupadas ilegalmente en España, más del 30% en Catalunya*. La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20231116/9381001/79-000-viviendas-ocupadas-espana-mas-30-catalunya.html>

procediments d'estrangeria, veuran restringits l'exercici d'alguns drets polítics, l'exercici d'algunes activitats voluntàries i la llicència de tinença de gossos perillosos. A més, tindran dificultats pel que fa a l'obtenció del permís d'armes, també podria suposar un problema pel que fa a procediments de tutela, acolliment i adopció, i restriccions en alguns beneficis socials. Les sancions econòmiques, com les indemnitzacions i les costes processals també poden ser un problema afegit, ja que molts no tenen els recursos econòmics per fer-hi front.

Pel que fa a l'impacte en els propietaris, encara que al final recuperin l'immoble, es tracta d'un procés llarg i costós. A banda de les pèrdues econòmiques per no tenir la possessió de l'immoble, han de fer front a despeses legals i administratives mentre dura el procés. Per no parlar de les conseqüències psicològiques com l'estrès i l'ansietat, dels propietaris, que veuen com han de seguir pagant els subministraments i les costes del procediment mentre veuen com destrossen la seva propietat sense poder parar-ho fins que no acabi el procés judicial i obtinguin una sentència. En la majoria dels casos, una vegada recuperen la possessió de l'immoble, han de reparar tots els danys que han causat a l'immoble, el que suposa una despesa més.

Cal recordar que encara que obtinguin a una ordre judicial de desallotjament, no sempre és possible recuperar la possessió fàcilment, ja que els okupes es poden resistir i, en alguns casos, és necessària la intervenció policial.

L'okupació il·legal, també afecta a nivell social. La presència d'okupes pot generar conflictes entre els veïns i, en molts casos, causar una pèrdua de valor econòmic dels immobles de la zona, ja que afecta a la percepció de seguretat. La presència d'okupes, per tant, pot afectar a les relacions socials de la comunitat, ja que els veïns se senten incòmodes i es preocupen per la situació, el que ocasiona situacions de tensió. A més, en ocasions, es veuen obligats a compartir espais comuns amb aquests, a banda de suportar molèsties que causin, com pudors, sorolls, obres il·legals o activitats il·lícites.

Una altra conseqüència en el valor de les propietats és que l'okupació il·legal dissuadeix de la inversió i el desenvolupament de determinades zones. Els inversors no volen invertir en projectes immobiliaris en zones on hi ha okupació il·legal.

Com a conseqüència de l'augment de l'okupació, els propietaris prenen una sèrie de mesures de prevenció contra l'ocupació. Els propietaris tracten de mantenir la propietat en bones condicions i realitzen inspeccions periòdiques per a dissuadir d'okupants il·legals, ja que veuen que la propietat està sent vigilada constantment. També instal·len alarmes i càmeres de vigilància, per poder veure a temps real el que succeeix i rebre un avís en el moment en el que algú entra o hi ha una activitat sospitosa.

En alguns casos, són els propis veïns els que creen una xarxa de vigilància i s'ajuden entre tots, informant sobre activitats sospitoses o de la presència d'okupants no autoritzats. Recentment, s'han conegut casos en els que són els propis veïns els que, mitjançant concentracions, eviten les okupacions i/o aconseguen que abandonin els immobles³¹.

També ha afectat al mercat immobiliari. Les immobiliàries i els venedors particulars són més cautelosos amb els immobles que posen en lloguer o en venda. Per exemple, no donen la direcció exacta de l'habitatge o quan concerten una visita, extremen mesures de precaució per a que no l'ocupin.

És cert que hi ha hagut una demanda d'habitatges en el nostre país, degut entre altres, a l'augment de la població urbana, el canvi en les estructures familiars i la mobilitat laboral. Hi ha, però, escassetat d'habitatges, degut a la falta de construccions i de les noves declaracions de sòl urbà. Actualment, en el nostre país, els petits propietaris representen un 85% del mercat de l'habitatge en lloguer. Els grans

³¹ Pantoja, Andrés. (2025, 12 febrer). Varias movilizaciones ciudadanas consiguen desalojar a los okupas: "Son personas violentas" *Antena3*. https://www.antena3.com/programas/espejo-publico/noticias/varias-movilizaciones-ciudadanas-consiguen-desalojar-okupas-son-personas-violentas_2025021267ac902bb1a8db0001c6789b.html

propietaris representen entre un 5 i un 7%, i les empreses i societats entre un 8 i un 10% d'aquest mercat³².

No podem parlar d'aquesta situació sense mencionar el lloguer social, un mecanisme creat pel govern amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge. Consisteix en l'accés a lloguer d'habitatges propietat de bancs o entitats de crèdit del Fondo Social de Viviendas. Es tracta d'una opció per a aquelles persones que han perdut la seva residència des del 31 de desembre de 2007, es troben en una situació de vulnerabilitat social i compleixen una sèrie de requisits. El lloguer d'aquests habitatges està entre 150 i 400 euros al mes, durant un total de dos anys, tot i que és prorrogable fins a un total de 3 anys.

Un dels problemes que tenim en aquest país és que hi ha una falta de lloguer social, ja que només es destinen un 2,5% del total. Segons l' INE, hi ha 3,8 milions d'habitatges buits, de manera que podem veure com hi ha un problema a l'hora d'afrontar la situació actual del lloguer social. Amb 47 milions d'habitants, hi ha només uns 450.000 habitatges socials.

El que és clar és que es tracta d'un petit percentatge i que hauria d'augmentar per aconseguir reduir l'okupació i ajudar a col·lectius desfavorables del nostre país.

³² Ramírez, A. (2024, 9 novembre). *La falta de alquiler social y suelo urbanizable marca la crisis de la vivienda en España*. Finanzas.com. <https://www.finanzas.com/inmobiliario/la-falta-de-alquiler-social-y-suelo-urbanizable-marca-la-crisis-de-la-vivienda-en-espana.html>

9. Perspectiva internacional

Hem analitzat anteriorment el nombre de casos enregistrats en Espanya i convindria analitzar què està ocorrent a nivell internacional.

A França, segons les dades proporcionades per l'Observatoire, al 2021 es van presentar 124 sol·licituds de tràmits en casos d'ocupació, i en el 77% dels casos, el propietari va poder recuperar l'immoble³³. La resta de casos, encara s'estaven tramitant degut a expedients incomplets o a la cerca d'un habitatge pels okupes. El que més destaca d'aquestes dades, és que el 80% dels casos es troba en només 4 regions: Île-de-France (52), Hauts-de-France (17), Provence-Alpes-Côte d'Azur (16) i l'Occitanie (13). Si comparem aquests números amb els del nostre país, resulta que a França no es tracta d'un problema generalitzat.

Si analitzem la situació en el Regne Unit, tot i que no hi ha dades oficials, es calcula que hi ha entre 20000 i 50000 persones okupes³⁴. Hi ha hagut un augment considerable en els últims anys, sobretot en els casos d'ocupació en propietats comercials. Aquest augment es relaciona amb una crisi en el cost de viure i una mancança d'habitatges assequibles.

Actualment hi ha 1,5 milions d'habitatges buits a Anglaterra i Wales i 271000 persones estan registrades com persones sense sostre només a Anglaterra³⁵.

³³ Chemel, T. (2021, 27 maig). *Squat: les vrais chiffres de l'ampleur du phénomène*. Capital.fr. <https://www.capital.fr/immobilier/squat-les-vrais-chiffres-de-lampleur-du-phenomene-1404526>

³⁴ Rose, S. (2017, novembre 25). *Squatters are not home stealers*. The Guardian. <https://www.theguardian.com/society/2012/dec/03/squatters-criminalised-not-home-stealers#:~:text=They%20say%20the%20well%2Dpublicised,of%20its%20own%20since%201986>.

³⁵ Rodrigues, J. (2023, desembre 28). *Squatting is on the rise again in Britain – and in this vicious housing crisis, is anyone surprised?* The Guardian. <https://www.theguardian.com/commentisfree/2023/dec/28/squatting-rise-housing-crisis-uk-vacant-properties>

Podem veure com l'okupació il·legal és un problema que afecta a diferents països d'Europa, no obstant, no tots els països han actuat de la mateixa manera ni tenen les mateixes polítiques i mesures per evitar-ho.

Pel que fa al lloguer social, Espanya se situa al final de la taula si la comparem amb altres països europeus. Països com Àustria (24%), Dinamarca (20%) o Països Baixos (30%), ens porten molt avantatge³⁶.

Si analitzem els procediments legals, a França, l'okupació il·legal es castiga amb un màxim de tres anys de presó o una multa de 15000 €. La policia està autoritzada per expulsar als okupes de manera immediata, sense cap ordre judicial, si no han passat 48 hores des de l'okupació. Al gener de 2021 es va promulgar la llei ASAP (Accélération et Simplification de l'Action Publique), una llei que permet que els expedients, en alguns casos, es resolguin en 2 o 3 setmanes. Les autoritats, però, també han optat per la prevenció i la Assistència social. D'aquesta forma, donant suport a persones de col·lectius vulnerables i amb mesures com els habitatges socials, s'intenta evitar l'okupació.

En el cas del Regne Unit, l'okupació en edificis residencials es castiga amb penes de 6 mesos de presó i/o 5000 £. La policia pot entrar a l'habitatge si te sospites, sense els requeriments de cap autorització judicial. Els propietaris tenen dues alternatives, fent una reclamació de possessió o omplint un formulari d'ordre de possessió provisional (Interim Possession Order (IPO)). Els propietaris poden optar per la segona opció si han passat 28 dies o menys des de que coneixen que la propietat ha sigut okupada. En aquest cas, s'envia al jutjat la IPO i, en pocs dies, el jutjat enviarà una confirmació i una documentació que han de presentar als okupes en 48 hores. Una vegada se'ls ha donat la documentació, els okupes poden anar a presó si no abandonen la propietat en 24 hores.

³⁶ EFE. *España por detrás de Europa en vivienda social*. (2023, 23 abril). EFE Noticias. <https://efe.com/economia/2023-04-23/espana-vivienda-social-europa/#:%7E:text=En%20t%C3%A9rminos%20absolutos%2C%20el%20mayor,%2C6%20%25%20de%20su%20total.>

En el cas de que hagin transcorregut més de 28 dies, hauran de fer una reclamació de possessió, el que és un procediment més llarg.

En el cas d'Alemanya, el desallotjament es pot produir en només 24 hores després que el propietari conegui la situació, un cop ha denunciat davant de la policia. Les penes d'aquest delictes són presó d'un any i, en el cas de que utilitzin la violència, podrien arribar fins als dos anys. Ara bé, s'ha de tenir en compte que només un 51,4% d'alemanys viuen en un apartament o casa en el que no han de pagar lloguer. Es tracta d'un país amb una situació diferent que altres països d'Europa, ja que menys de la meitat dels alemanys viuen en un habitatge de la seva propietat³⁷.

Podem veure com hi ha mecanismes més eficaços en altres països d'Europa, i podem entendre com els propietaris d'immobles a Espanya demanen reformes en la legislació actual. L'AAP Barcelona N° 580/2019, de 18 d'octubre, reflexa perfectament la situació actual quan exposa com “se resiente la libertad en una sociedad que, por ser tolerante, cada vez resulta incomprensiblemente más permisiva cuando en otros países de nuestro entorno, Reino Unido, Francia, Alemania, Italia o Dinamarca, disponen de expeditivos sistemas de expulsión en 24 horas”.

³⁷ Sackmann, C. (2020b, desembre 16). *Anzahl an Hausbesitzern: Warum Deutschland Schlusslicht in der EU ist*. FOCUS Online. https://www.focus.de/immobilien/fast-die-haelfte-wohnt-zur-miete-so-wenig-hausbesitzer-wie-nirgendwo-warum-deutschland-schlusslicht-in-der-eu-ist_id_12774899.html

10. Línies jurisprudencials i criteris en la jurisprudència sobre l'okupació

La jurisprudència en matèria d'okupació ha experimentat canvis notables en els últims anys, adaptant-se a les diverses situacions i necessitats que han anat apareixent.

L'okupació d'immobles s'ha convertit en un fenomen social i jurídic cada cop més complex, generant un debat intens sobre els drets de propietat i les necessitats d'habitatge. Aquest tema, lluny de ser estàtic, es troba en constant evolució, amb noves lleis i sentències que busquen equilibrar els interessos de totes les parts involucrades.

En aquest context, l'aprovació de la Llei orgànica 1/2025, del 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del servei públic de justícia, representa un pas important. Aquesta llei, que va entrar en vigor el 3 d'abril, introdueix reformes per agilitzar els desnonaments en casos d'okupació per violació de domicili, reconeixent la necessitat de respostes més ràpides davant d'aquesta problemàtica.

A més, la jurisprudència continua adaptant-se a les diverses situacions que planteja l'okupació, com es pot veure a l'article del magistrat Vicente Magro Served, que proposa la creació d'un nou article a la LECrim per agilitzar els desallotjaments.

Aquestes propostes i canvis legislatius subratllen la urgència d'abordar l'okupació de manera eficient, buscant un equilibri entre la protecció de la propietat privada i la garantia del dret a l'habitatge.

A continuació, s'analitzen les línies jurisprudencials més rellevants i els criteris que els tribunals consideren en els casos d'okupació.

10.1. Delimitació del delictes d'okupació

Primer de tot, cal tenir en compte la STS 800/2014, de 12 de novembre, que estableix els cinc elements essencials per a la configuració del delictes d'okupació pacífica d'immobles:

- Ocupació sense violència o intimidació.
- Habitatge que no es considera domicili actual.
- Absència de títol jurídic que legítimi la possessió.
- Voluntat contrària del titular de l'immoble.
- Dol per part de l'autor.

Aquesta sentència suposa un punt de partida per la interpretació i aplicació del delictes d'okupació, establint criteris clars per la seva configuració.

El Tribunal Suprem ha ampliat el concepte de violació de domicili, incloent immobles que, encara que no siguin residència habitual, disposen de mobles i serveis essencials que demostrin el seu ús habitual. Aquesta ampliació garanteix una protecció més àmplia dels immobles, evitant que quedin desprotegits en situacions d'okupació.

10.2. Protecció de persones vulnerables

La jurisprudència ha mostrat una especial sensibilitat cap a les persones en situació de vulnerabilitat, com en el cas de la STS 581/2020 de 23 Novembre de 2020, que va denegar l'autorització d'entrada per un desnonament a causa de la falta de mesures de protecció per a una mare víctima de violència de gènere i els seus fills.

Així mateix, la STS 484/2023 de 17 d'abril de 2023 va suspendre un desnonament durant l'estat d'alarma per protegir una família en situació d'extrema vulnerabilitat. Aquestes sentències destaquen la importància de garantir la protecció de les persones vulnerables en els procediments de desnonament.

10.3. Responsabilitat civil i danys a tercers

La jurisprudència ha establert la responsabilitat dels propietaris en casos de danys a tercers derivats de l'okupació, especialment quan no han adoptat les mesures de protecció adequades.

Les sentències SAP de Madrid de 28 de febrer de 2018 i SAP de Madrid de 5 de desembre de 2019 són exemples clars d'aquesta línia jurisprudencial, que busca protegir els tercers afectats per l'okupació. En aquestes sentències, es destaca que el propietari no pot eludir la seva responsabilitat argumentant l'existència d'okupes, ja que té l'obligació de protegir els seus béns i evitar la okupació. A més, es destaca que els tercers no han de suportar les conseqüències de l'ús abusiu de l'habitatge per part dels ocupants il·legals. Finalment, es conclou que la falta de disponibilitat de l'habitatge no és un cas de força major que eximeixi al propietari de la seva responsabilitat, especialment coneixia la situació i no va prendre mesures per desnonar als ocupants. Amb aquesta regulació, es busca protegir als tercers, assegurant que no hagin de suportar les conseqüències negatives de l'ocupació il·legal.

10.4. Relació entre propietaris i asseguradores

La jurisprudència ha tractat les dificultats que es presenten a l'hora d'obtenir indemnitzacions per part de les asseguradores en casos d'okupació, establint criteris clars sobre el deure de declaració del risc per part dels propietaris.

En el marc de la relació jurídica entre el propietari d'un immoble ocupat il·legalment i la seva asseguradora, s'han identificat diverses dificultats per aconseguir compensacions per danys causats per l'ocupació. Un exemple és la sentència de l'Audiència Provincial de Cádiz del 13 de maig de 2020, on l'asseguradora es va negar a indemnitzar el propietari argumentant que aquest no havia informat sobre l'ocupació il·legal de l'immoble.

En aquesta sentència, es va aplicar la jurisprudència establerta en la STS 53/2019, de 24 de gener de 2019, sobre el deure de declaració del risc per part de l'assegurat. Segons aquesta jurisprudència, l'incompliment del deure de declaració del risc per part de l'assegurat només eximeix l'asseguradora de la seva obligació d'indemnitzar si es compleixen sis requisits específics:

1. Omissió o informació incorrecta sobre un aspecte rellevant del risc assegurat.
2. Sol·licitud clara i directa d'aquesta informació per part de l'asseguradora mitjançant un qüestionari.
3. Incongruència entre la informació proporcionada i la situació real del risc.
4. Coneixement o deguda cognició de la informació omesa o inexacta per part de l'assegurat en respondre al qüestionari.
5. Desconeixement d'aquesta informació per part de l'asseguradora en aquell moment.
6. Relació causal entre el risc cobert i la circumstància omesa.

En el cas analitzat, l'Audiència Provincial de Cádiz va determinar que l'asseguradora no havia complert amb el requisit de sol·licitar la informació mitjançant un qüestionari clar i directe. A més, es va considerar que l'omissió de la informació sobre l'ocupació il·legal no constituïa mala fe per part de l'assegurat, ja que no existia una relació causal directa entre l'ocupació i el risc de danys i sostraccions. No obstant això, el jutge va decidir reduir la indemnització al 50% la quantitat que s'havia acordat inicialment, en funció de la diferència entre la prima pactada i la que s'hauria aplicat si l'asseguradora hagués estat al corrent del risc real. Aquesta decisió busca equilibrar els interessos de les dues parts, sancionant la falta de comunicació de l'assegurat sense alliberar completament l'asseguradora de la seva responsabilitat.

10.5. Actuació de les empreses de desocupació

La creixent complexitat i lentitud dels procediments judicials en casos d'ocupació il·legal ha donat peu a l'augment d'empreses de desocupació, que ofereixen

solucions fora del sistema judicial als propietaris afectats. No obstant això, les accions d'aquestes empreses han generat controvèrsia i han estat analitzades pels tribunals.

En aquest sentit, la jurisprudència ha condemnat les actuacions il·lícites d'aquestes empreses, com es pot veure en la SAP Madrid nº 222/2022, de 5 de maig, que va declarar dos treballadors de l'empresa Bastion Desokupa culpables d'un delictes de coaccions lleus. En aquest cas, els treballadors van pressionar l'ocupant perquè abandonés l'immoble, un acte que es va considerar una vulneració de la seva voluntat i un acte d'intimidació.

A més, el Jutjat de Primera Instància nº 42 de Barcelona va condemnar l'empresa Desokupa, dirigida per Dani Esteve, per vulnerar el dret a la pròpia imatge d'un ocupant en difondre un vídeo a les xarxes socials amb fins publicitaris i comercials. Aquesta sentència destaca la importància de respectar els drets fonamentals de les persones, fins i tot en situacions d'ocupació il·legal.

Aquestes sentències posen de manifest la necessitat que les empreses de desocupació actuïn dins dels límits legals i respectin els drets de les persones. Encara que és comprensible que els propietaris busquin ajuda d'aquestes empreses davant la lentitud dels procediments judicials, és essencial que les seves accions s'ajustin a la legalitat i evitin cometre delictes o vulnerar drets fonamentals.

En aquest context, és crucial que els propietaris afectats per l'ocupació il·legal dels seus immobles busquin assessorament legal adequat i considerin amb cura les opcions disponibles, incloent la via judicial i la contractació d'empreses de desocupació, assegurant-se que les seves accions siguin legals.

10.6. Inconstitucionalitat de preceptes legals

La declaració d'inconstitucionalitat de diversos articles de la Llei 1/2022 de Catalunya i de la Llei 12/2023 estatal per part del Tribunal Constitucional ha tingut un impacte notable en el panorama legal de l'okupació. Aquestes sentències, que són

resposta a recursos d'inconstitucionalitat presentats pel grup parlamentari Popular, han posat de manifest la tensió existent entre les competències autonòmiques i estatals en matèria d'habitatge. Pel que fa a la Llei 1/2022, el Tribunal Constitucional va declarar inconstitucionals diversos articles que vulneraven les competències exclusives de l'Estat en matèria processal (article 149.1.6^a CE) i civil (article 149.1.8^a CE). En concret, es van anul·lar preceptes que regulaven aspectes processals dels desnonaments, com ara l'obligació d'oferir un lloguer social abans d'iniciar el procediment judicial, així com disposicions que afectaven les bases de les obligacions contractuals, com el dret dels llogaters a renovar el contracte de lloguer social.

D'altra banda, la sentència del Tribunal Constitucional sobre la Llei 12/2023 estatal va declarar inconstitucionals els apartats de la disposició final cinquena que modificaven aspectes de la LEC, ja que considerava que imposaven requisits irracionals i desproporcionats als demandants en els procediments de recuperació de la possessió i execució hipotecària. En concret, es va anul·lar l'obligació dels grans tenidors d'acreditar la vulnerabilitat dels llogaters demandats.

Aquestes sentències estableixen un límit clar a les competències autonòmiques i estatals en la regulació dels desnonaments i els lloguers socials, i defineixen criteris clars per la protecció dels drets tant dels propietaris com dels ocupants. A més, la declaració d'inconstitucionalitat de les exigències als grans tenidors facilitarà els procediments judicials de desnonament, eliminant obstacles que complicaven la recuperació dels immobles en casos d'impagament.

10.7. Conclusions

En resum, la jurisprudència sobre l'okupació és un tema complicat i en constant canvi, que mostra la tensió entre el dret a la propietat i el dret a tenir un habitatge. Els tribunals consideren una gran varietat de factors, des de la definició del delictes d'okupació fins a la protecció de les persones més vulnerables i la responsabilitat civil dels propietaris. Les últimes sentències del Tribunal Constitucional sobre la Llei 1/2022 de Catalunya i la Llei 12/2023 estatal han suposat un canvi significatiu en la regulació

de l'okupació, establint límits clars a les competències tant autonòmiques com estatals i aclarint els criteris per a la regulació dels desnonaments i els lloguers socials.

11. Conclusions

En aquest treball he analitzat exhaustivament el fenomen de l'ocupació il·legal d'immobles a Espanya, amb un enfocament particular en la situació actual a Catalunya. Es tracta d'un problema complex i que requereix que sigui analitzat de manera profunda, tenint en compte tots els aspectes possibles.

He analitzat els diferents tipus d'ocupants i modalitats d'ocupació, distingint entre ocupacions per necessitat i ocupacions delictives. Aquesta distinció és fonamental per la comprensió del fenomen i per l'adopció de mesures que siguin adequades. S'ha observat que, en molts casos, l'ocupació il·legal és conseqüència de la manca d'alternatives per a persones en situació de vulnerabilitat. No obstant això, també existeixen casos d'ocupació delictiva, com el cas de les màfies, que simplement tenen fins lucratiu. La identificació d'aquests diferents perfils d'ocupants és essencial per dissenyar polítiques públiques i estratègies d'intervenció adequades.

Els propietaris de béns immobles a zones amb un gran nombre de casos d'ocupació se senten vulnerables, i es veuen obligats a protegir-los amb càmeres i diferents sistemes de seguretat que representen un cost addicional, a anunciar el lloguer o la venda dels seus immobles de manera cautelosa... Per no parlar dels veïns que han de conviure amb ocupants que no respecten les normes, fan sorolls, i tenen actituds provocadores cap a ells ja que pensen que serà difícil desallotjar-los.

Un dels objectius principals d'aquest treball era analitzar en profunditat el marc legal espanyol i català relatiu a l'ocupació il·legal. S'ha constatat que la legislació vigent, tot i que ofereix eines per la protecció dels drets dels propietaris, presenta certes llacunes i dificultats en la seva aplicació pràctica. Hem conegut com hi ha una gran complexitat normativa, amb múltiples lleis i en constant canvi amb la intenció d'adaptar-se el millor possible a la situació actual.

L'avaluació de l'eficàcia de les vies legals disponibles pels propietaris afectats per l'ocupació il·legal ha estat un altre dels eixos centrals d'aquest estudi. La lentitud

dels procediments judicials i altres dificultats poden generar indefensió i frustració entre els propietaris. I, tot i que hi ha diferents propostes i es van realitzant canvis per agilitzar els processos de desocupació, encara estem lluny d'aconseguir que siguin processos ràpids, el que incentiva que els propietaris afectats optin per altres vies. La negociació i la mediació poden resultar útils en alguns casos per arribar a acords amistosos i evitar el recurs a la via judicial. No obstant això, l'ús de coaccions, amenaces i altres mètodes polèmics per part d'algunes empreses de desocupació planteja serioses qüestions ètiques i legals. La creixent demanda d'aquests serveis evidencia la sensació d'inseguretat i indefensió que experimenten molts propietaris davant l'ocupació il·legal, especialment en zones urbanes com Barcelona i la seva àrea metropolitana.

La recent aprovació del Reial Decret-llei 1/2025, de 28 de gener, que prorroga la suspensió de desnonaments de les persones vulnerables, evidencia la voluntat del legislador de prioritzar la protecció dels col·lectius més desfavorits. Aquestes mesures, tot i que pretenen ajudar a aquestes persones vulnerables, de vegades són contraproductes, ja que desincentiven als propietaris a llogar habitatges a aquests col·lectius degut a les possibles futures dificultats que poden ocórrer.

La recent STC 25 de gener de 2025, recurs d'inconstitucionalitat n.º 5514/202, ha posat de manifest la necessitat d'adaptar la normativa a la realitat social, garantint un equilibri entre els drets dels propietaris i la protecció dels col·lectius vulnerables. Aquesta sentència ha declarat inconstitucional l'obligació dels grans tenidors d'acreditar la vulnerabilitat dels inquilins en processos de desnonament, agilitzant així els procediments judicials. Hem vist diferents recursos d'inconstitucionalitat i modificacions de lleis relatives a l'habitatge, el que posa de manifest com encara no s'ha arribat a trobar una solució davant d'aquest fenomen.

S'ha comparat també les diferents legislacions en casos d'ocupació en altres països com Regne Unit, França o Alemanya. S'ha vist clarament com aquests països disposen de sistemes d'expulsió en 24 hores, el que posa de manifest com Espanya és un país més permissiu i per tant, més atractiu pels okupes.

Cal trobar un equilibri entre els drets dels propietaris de béns immobles i els drets dels col·lectius més vulnerables perquè es doni un ambient adequat i cap part surti perjudicada. Considero que cal actuar perquè els procediments judicials siguin més àgils i disminueixi la sensació d'inseguretat creixent de la població del nostre país.

12. Bibliografia

20 minutos. (2025, març 14). *Los jueces de Barcelona acuerdan que cortar la luz o el agua en viviendas ocupadas no será delito de coacciones*. 20 minutos. <https://www.20minutos.es/noticia/5691074/0/los-jueces-barcelona-acuerdan-que-cortar-luz-agua-viviendas-ocupadas-no-sera-delito-coacciones/>

Bosch, R. M. (2023, noviembre 16). *Casi 79.000 viviendas ocupadas ilegalmente en España, más del 30% en Catalunya*. La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20231116/9381001/79-000-viviendas-ocupadas-espana-mas-30-catalunya.html>

Capella, Joan. (2020, setembre 4). *Okupación de viviendas: tipos y soluciones*. Joan Capella Abogado. <https://joancapellaabogado.com/okupacion-de-vivienda/>

CE Noticias Financieras. (2021, Setembre 10). *Se duplica el número de empresas españolas "desokupas" desde la pandemia*. <https://www.proquest.com/wire-feeds/se-duplica-el-número-de-empresas-españolas/docview/2571599920/se-2>

Chemel, T. (2021, 27 maig). *Squat: les vrais chiffres de l'ampleur du phénomène*. Capital.fr. <https://www.capital.fr/immobilier/squat-les-vrais-chiffres-de-lampleur-du-phenomene-1404526>

Cobo, David. (2023, 6 juliol). *Primera condemna a Desokupa: la justícia ja penalitza els mètodes de l'empresa vinculada a l'extrema dreta*. Nació Digital. https://naciodigital.cat/societat/primera-condemna-a-desokupa-la-gr-ja-penalitza-els-metodes-de-lempresa-vinculada-a-lextrema-dreta_371145_102.html

Congreso de los Diputados. *Artículo 33. Derecho a la propiedad privada y a la herencia*. Sinopsis histórica y normativa. <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=33&tipo=2>

Desokupa Ibérica. (2023, maig 4). *¿Existen diferentes tipos de ocupación?*. https://www.desokupaiberica.com/existen-diferentes-tipos-de-okupacion_fb84280.html

Desokupa Ibérica. (2024, abril 3). *¿Existen diferentes tipos de okupas?* https://www.desokupaiberica.com/existen-diferentes-tipos-de-okupas_fb81231.html

Desocupación legal. (2020, setembre 28). *¿Qué es un okupa?* <https://www.desocupacionlegal.com/que-es-un-okupa/>

Dexia Abogados. (2023, noviembre 29). *El Delito de Usurpación de Vivienda en el Código Penal*. <https://www.dexiaabogados.com/blog/delito-usurpacion-vivienda/>

Diccionari de la llengua catalana. (s. d.). Ocupació. DIEC2. <https://dlc.iec.cat/Results?EntradaText=ocupaci%c3%b3&OperEntrada=0>

EFE. *España por detrás de Europa en vivienda social*. (2023, 23 abril). EFE Noticias. <https://efe.com/economia/2023-04-23/espana-vivienda-social-europa/#:%7E:text=En%20t%C3%A9rminos%20absolutos%2C%20el%20mayor,%2C6%20%25%20de%20su%20total>

El Economista. (2024, abril 18). *Esta es la solución que usan en Alemania y otros países europeos contra los okupas*. <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12774381/04/24/esta-es-la-solucion-que-usan-en-alemania-y-otros-paises-europeos-contra-los-okupas.html>

Galarza Cebrián, Álvaro. (s.d.) *El fenómeno del “Movimiento Okupa” en España y la irrupción de las “Mafias de la Okupación”*. Sec2Crime. <https://www.sec2crime.com/2023/09/26/el-fenomeno-del-movimiento-okupa-en-espana-y-la-irrupcion-de-las-mafias-de-la-okupacion/>

García, Luis M. (2023, juliol 23). *Empresas de recuperación de viviendas: hay vida más allá de Desokupa*. ElEconomista. <https://www.eleconomista.es/vivienda->

inmobiliario/noticias/12380701/07/23/empresas-de-recuperacion-de-viviendas-hay-vida-mas-alla-de-desokupa.html

Iberley. (2024, juliol 1). *Contratar una empresa de “desokupación”: ¿es legal?*. <https://www.iberley.es/revista/contratar-una-empresa-desokupacion-es-legal-1135>

Iberley. (2024, setembre 3). *Empresas “desokupas”: ¿al límite de la legalidad?*. <https://www.iberley.es/temas/empresas-desokupas-al-limite-legalidad-64875>

KMA. (2024, abril 16). *El fenómeno de la okupación ilegal en Europa: comparativa de países*. Desokupación Legal. <https://www.desokupacionlegal.com/el-fenomeno-de-la-okupacion-ilegal-en-europa-comparativa-de-paises/>

Legal Pigeon. (2021, juny 10). *Análisis del art 250 lec: ámbito del juicio Verbal*. <https://legalpigeon.com/analisis-del-art-250-lec-ambito-del-juicio-verbal/>

Legalitas. (2020, agost 20). *¿Cuál es la diferencia entre el allanamiento de morada y la ocupación (delito de usurpación)?*. <https://www.legalitas.com/actualidad/ocupacion-allanamiento-de-morada-okupacion->

Lexart abogados. (2024, juny 13). *Consecuencias Legales de la Ocupación Ilegal de Inmuebles*. <https://lexartabogados.com/consecuencias-legales-de-la-ocupacion-ilegal-de-inmuebles/>

Liébana, Nemesio. (2018, abril 26). *Desahucio exprés de okupas : Aprobada la proposición de ley*. Cafur serveis immobiliaris de proximitat. <http://www.cafur.es/blog/desahucio-expres-de-okupas/>

Menorca al día. (2024, juny). *¿Cómo combaten la okupación en otros países?*. <https://menorcaaldia.com/2024/05/26/como-combaten-la-okupacion-en-otros-paises/>

Munill-Tudó Abogados. (2020, noviembre 11). *¿Puedo cortar la luz de mi domicilio si hay ocupantes?*. <https://munilltudoabogados.es/la-fianza/>

Naciones Unidas, (2010). *El derecho humano a una vivienda adecuada*.
<https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

Newsroom Infobae. (2024, octubre 27) *El Gobierno sostiene que la okupación “disminuye lentamente” y que la “alarma social” se debe a la desinformación*.
<https://www.infobae.com/espana/agencias/2024/10/20/el-gobierno-sostiene-que-la-okupacion-disminuye-lentamente-y-que-la-alarma-social-se-debe-a-la-desinformacion/>

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas, (2010). *El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo No 21/Rev.1*.
https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

Pantoja, Andrés. (2025, 12 febrer). Varias movilizaciones ciudadanas consiguen desalojar a los okupas: "Son personas violentas" *Antena3*. https://www.antena3.com/programas/espejo-publico/noticias/varias-movilizaciones-ciudadanas-consiguen-desalojar-okupas-son-personas-violentas_2025021267ac902bb1a8db0001c6789b.html

Pascual, Arturo González. (2022, febrer 11). *El delito de allanamiento de morada en el Código Penal*. Dexia Abogados.
<https://www.dexiaabogados.com/blog/delito-allanamiento-morada/>

Portal Estadístico de Criminalidad.
<https://estadisticasdecriminalidad.ses.mir.es/publico/portalestadistico/datos.html?type=pcaxis&path=/Datos11/&file=pcaxis>

Pozas, Alberto. (2023, juliol 6). *La Justicia sanciona los métodos de las empresas “desokupas”: “Solo puede calificarse como actuación intimidatoria”*. elDiario.es.
https://www.eldiario.es/madrid/justicia-sanciona-metodos-empresas-desokupas-qualificarse-actuacion-intimidatoria_1_9235222.html

Ramírez, A. (2024, 9 novembre). *La falta de alquiler social y suelo urbanizable marca la crisis de la vivienda en España*. Finanzas.com. <https://www.finanzas.com/inmobiliario/la-falta-de-alquiler-social-y-suelo-urbanizable-marca-la-crisis-de-la-vivienda-en-espana.html>

Real Academia Española. (s.d.). Okupación. Diccionario de la lengua española | RAE - ASALE». <https://www.rae.es/observatorio-de-palabras/okupacion>.

Real Academia Española. (s.d.). Okupar. Diccionario de la lengua española | RAE - ASALE». <https://dle.rae.es/okupar>

Rodrigues, J. (2023, desembre 28). *Squatting is on the rise again in Britain – and in this vicious housing crisis, is anyone surprised?* The Guardian. <https://www.theguardian.com/commentisfree/2023/dec/28/squatting-rise-housing-crisis-uk-vacant-properties>

Rodriguez de Brujón, Eduardo. (2020, setembre 4). *El fenómeno de la “okupación”*. Superbia Jurídico. <https://superbiajuridico.es/texts/el-fenomeno-de-la-okupacion/>

Rose, S. (2017, novembre 25). *Squatters are not home stealers*. The Guardian. [https://www.theguardian.com/society/2012/dec/03/squatters-criminalised-not-home-stealers#:~:text=They%20say%20the%20well%2Dpublicised,of%20its%20own%20since%201986\).](https://www.theguardian.com/society/2012/dec/03/squatters-criminalised-not-home-stealers#:~:text=They%20say%20the%20well%2Dpublicised,of%20its%20own%20since%201986).)

Rosillo Fairén, Alejandro. (2021, gener 27). *El fenómeno de las “empresas de desokupación”*. El Derecho.com. « <https://elderecho.com/el-fenomeno-de-las-empresas-de-desokupacion>

RTVE (2024, octubre 9). *El Constitucional tumba artículos clave de la ley catalana de 2022 sobre emergencia habitacional*.

<https://www.rtve.es/noticias/20241009/constitucional-tumba-articulos-clave-ley-catalana-2022-emergencia-habitacional/16280931.shtml>

Sackmann, C. (2020, desembre 16). *Anzahl an Hausbesitzern: Warum Deutschland Schlusslicht in der EU ist*. FOCUS Online. https://www.focus.de/immobilien/fast-die-haelfte-wohnt-zur-miete-so-wenig-hausbesitzer-wie-nirgendwo-warum-deutschland-schlusslicht-in-der-eu-ist_id_12774899.html

San Bernardo, Eduardo. (2024, agost 6). *La realidad del problema de los okupas en España, en números: estas son las cifras por provincias según Interior*. ABC. <https://www.abc.es/sociedad/numero-okupas-espana-cifras-desglosadas-provincias-segun-20240805102918-nt.html?ref=https%3A%2F%2Fwww.abc.es%2Fsociedad%2Fnumero-okupas-espana-cifras-desglosadas-provincias-segun-20240805102918-nt.html>

Telemadrid. (2024, juny 30). *Desalojar a un okupa en España tarda una media de casi dos años*. Telemadrid. <https://www.telemadrid.es/programas/telenoticias-fin-de-semana/Desalojar-a-un-okupa-en-Espana-tarda-una-media-de-casi-dos-anos-2-2683851600--20240630040845.html>

Universitat Pompeu Fabra. *Antecedentes Penales - Otros efectos de los antecedentes penales*. <https://www.upf.edu/web/antecedentespenales/otros-efectos-de-los-antecedentes-penales>

Vidal Rdoríguez, Gerson. (2022, maig 17). *El delito de allanamiento de morada en el Código Penal*. Gerson Vidal. <https://www.gersonvidal.com/blog/delito-allanamiento-morada/>

Viñas Abogados. (2025, febrer 7). *Los jueces de Girona avalan el desalojo exprés de ocupaciones ilegales sin autorización judicial*. Viñas Abogados. <https://www.vinasabogados.com/noticias/los-jueces-de-girona-avalan-el-desalojo-expres-de-ocupaciones-ilegales-sin-autorizacion-judicial/>

XI Conferencia trilateral 8-10 de octubre 2009. La propiedad en la jurisprudencia
del Tribunal Constitucional Español.
[https://cuatrilateral.tribunalconstitucional.es/DocumentosReuniones/11/PONENCIA%
20ESPA%C3%91A%202009.pdf](https://cuatrilateral.tribunalconstitucional.es/DocumentosReuniones/11/PONENCIA%20ESPA%C3%91A%202009.pdf)

13. Articles doctrinals

Álvarez, José Manuel Sierra. (2023, maig 9). *El procedimiento de desahucio express para okupas*. Sierra Abogados. <https://sierraabogados.es/blog/desahucio-express-okupas/>

Alzaga Villaamil, Oscar. (2006). *Comentarios a la Constitución Española. Tomo III - Artículos 24 a 38 de la Constitución Española de 1978* (pp. 491, 542). Edersa.

Bastante Granell, Victor. (2018). Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupa» y «ocupado». *Revista de Derecho Patrimonial*, 47. https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAE1OTU_DMAz9NcsFCSXt2LpDLl0vuyA0Cnc39bpoWVLYUdZ_j9OCRKTnPNvP9vtK6OcWH1G6WxpB6U3i_FLaJwwjLFwAC7N1dr7L1idkEbogBeebvRKEgpB5STjkZEvYEfaEKhezcfELscQccI085JClh4UVgoGKCUzjlCwz1xO20Mkdc75HX8-Ss-gimDMGEoSr-36FSQ8QtbM1-NWf7nvZtJzelhdVVbIJfSCB_NQD2ogsIHh1fYMB5clqpd0zhPHBjL3R4fel-bspfFidp8H8L6_zdYqRlnbRrj2mDP0NRDyCQdv_2YFxNPPZGbK85KMLdCbdyCrJHsG7FNBI_gNKfo5siAEAAA==WKE

Cuena Casas, Matilde. (2023, juliol 10). *¿La okupación de inmuebles como instrumento para garantizar el derecho a la vivienda? (A propósito de la Ley por el derecho a la vivienda)*. Hay Derecho. <https://www.hayderecho.com/2023/07/10/la-okupacion-de-inmuebles-como-instrumento-para-garantizar-el-derecho-a-la-vivienda-a-proposito-de-la-ley-por-el-derecho-a-la-vivienda/>

Gómez Cuadrado, Eduardo. (2013, gener 23). *La “Okupación”: Derecho y consecuencias*. Red Jurídica. <https://red-juridica.com/la-okupacion-derecho-y-consecuencias/>

Gómez, Mateo Juan. (2024, octubre 16). *El TC declara inconstitucional parte de la Ley Catalana para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda*. Abogacía Española. <https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-de-derecho-de-los-los-consumidores/el-tribunal-constitucional-declara-inconstitucional-parte-de-la-ley-catalana-de-vivienda-para-afrontar-la-emergencia-en-el-ambito-de-la-vivienda/>

Goñi Rodríguez de Almeida, Maria. (2021, març 1). La okupación de inmuebles: un supuesto de posesión ilegítima. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 784, 1187-1207. https://justis.vlex.com/search/content_type:4/ocupacion+ilegal/p3/vid/873583134

López Egea, Maravillas. (2023, abril 24). *¿Es el derecho a la vivienda un derecho fundamental?*. Editorial Jurídica Sepin. <https://blog.sepin.es/derecho-fundamental-vivienda-constitucion>

Magro Servet, Vicente (2023, gener 23) *La eficacia de las medidas cautelares ante la ocupación de bienes inmuebles*. Diario la ley https://diariolaley.laleynext.es/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAA AAAAEAC2NTwvCMAzFP429CLIpKh56mTuKiA7vWRu6Qm20Taf79sY_gUfyy C95j4Jp6vDF2pD1juZ3jBBUniLF6aa7VFAx9FIxs62pRUsFhguEloyu69XH-RE76HWIKFIMzSQTE0M4YxZkvVZ5oOcRRu-APcUG0u-vt1a3XSW12tSb3U6NmLIA-uodRkY1eDccRPzjM0IywwkcakkvN2FoAfn--mawizXPcfl1ysTpLfAuIeA0f5z38YTTKvzAAAAWKE

Palop Belloch, Melania. *La problemática social y jurídica sobre el desalojo de viviendas ocupadas ilegalmente*. Justicia: Revista de Derecho Procesal (2019), p. 373-393. https://justis.vlex.com/search/content_type:4/tiempo+desalojar+okupas/vid/839735612

Perarnau Moya, J. (2019, maig). Desahucios y arrendamientos. *Revista Jurídica sobre Consumidores y Usuarios*, 5, 59-68. <https://justis.vlex.com/vid/783754245>

Rodríguez Liana, José Luis (2024, setembre 11). *Mitos, leyendas y otros sesgos doctrinales sobre el delito de ocupación ilegal de inmuebles*. Diario la ley. <https://diariolaley.laleynext.es/dli/2024/10/08/mitos-leyendas-y-otros-sesgos-doctrinales-sobre-el-delito-de-ocupacion-ilegal-de-inmuebles>

Seoane Rodríguez, Rubén. (2022, octubre 13). *Ocupación de inmuebles y allanamiento de morada*. Abogado Seoane. <https://www.abogadoseoane.es/ocupacion-de-inmuebles-y-allanamiento-de-morada/>

Zamorano, Enrique. (2023, maig 12). *Habitar sin permiso una casa que no es la tuya: historia de los okupas en España*. El Confidencial. https://www.elconfidencial.com/alma-corazon-vida/2023-05-12/movimiento-okupa-espana-social-sociedad-historia_3628410/

14. Jurisprudència

Audiencia Provincial de Cádiz, Sección 2ª, Sentencia 130/2020 de 13 May. 2020, Rec. 662/2019 JUR\2020\263259. ECLI: ES:APCA:2020:845

Audiencia Provincial de Castellón, Sección 2ª, Auto 655/2023 de 22 Sep. 2023, Rec. 789/2023 JUR\2024\25832 ECLI: ES:APCS:2023:1640ª

Audiencia Provincial de Murcia, Sección 2ª, Sentencia 75/2010 de 27 Abr. 2010, Rec. 78/2010. JUR\2010\232447

Audiencia Provincial de Toledo, Sección 2ª, Sentencia 36/2019 de 27 Feb. 2019, Rec. 72/2018 JUR\2019\109234

Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 9ª, Nº 580/2019, de 18 de octubre. ECLI:ES:APB:2019:9672A.

Auto Jutjat primera instància nº 42 de Barcelona el dia 27 de juny del 2023.

SAP de Madrid de 28 de febrer de 2018 Roj: SAP M 4385/2018 -
ECLI:ES:APM:2018:4385

SAP de Madrid de 5 de desembre de 2019 Roj: SAP M 17349/2019 -
ECLI:ES:APM:2019:17349

SAP de Madrid, nº 222/2022, de 5 de maig 6596/2022.
ECLI:ES:APM:2022:6596

STC 204/2004 de 18 de novembre de 2004.

STC de 25 de gener de 2025, recurs d'inconstitucionalitat n.º 5514/2023

STS (Sala de lo Penal) de 6 de noviembre de 2020, N° Resolución: 587/2020, ECLI: ES:TS:2020:3620.

STS (Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 3ª) Sentencia 1581/2020 de 23 Nov. 2020, Rec. 4507/2019 ECLI: ES:TS:2020:3894

STS 373/2023, 18 de Maig de 2023 Roj: STS 2136:2023 ECLI: ES:TS:2023:2136

STS 484/2023, 17 de Abril 2023 Roj: STS 1618/2023 - ECLI:ES:TS:2023:1618

STS 800/2014, 12 de Novembre de 2014 Roj: STS 5169/2014 - ECLI:ES:TS:2014:5169

Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, Sentencia 1339/2004 de 22 Dic. 2004, Rec. 148/2004 JUR\2005\165965

15. Legislació

Constitución Española, BOE, 311 (29/12/1978)

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, BOE, 7 (08/01/2000)

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada

Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, BOE, 281 (24/11/1995)

Llei del Parlament de Catalunya 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

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