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

Rapan, Roxana Carmen. *L'ocupació des de l'àmbit civil. Enfocament com a detentor i facultats que li reconeix l'ordenament jurídic, en especial la Llei catalana de l'habitatge, de 24 de maig del 2023*. Treball de Final de Grau (Universitat Autònoma de Barcelona), 2026 (Dret). 60 pàg.

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/331884>

under the terms of the  license.



L'OCUPACIÓ DES DE L'ÀMBIT CIVIL

Enfocament com a detentor i facultats que li reconeix l'ordenament jurídic, en especial la Llei catalana de l'habitatge, de 24 de maig del 2023.

AUTOR/A: Roxana Carmen Râpan

TREBALL DE FI DE GRAU EN DRET

TUTOR: Joan Manel Abril Campoy

DATA: 7 de maig de 2026

AGRAÏMENTS

En primer lloc, vull expressar el meu sincer agraïment al meu tutor, Joan Manel Abril Campoy, per la seva guia constant i el suport que m'ha brindat des del primer dia. La seva atenció i les seves pautes han estat essencials per donar forma i sentit a aquest treball.

Tanmateix, vull dedicar un espai molt especial a la meva mare. Ella és, en essència, qui m'ha ensenyat a gaudir de l'estudi i a entendre'l no com una obligació, sinó com una oportunitat de creixement. Gràcies a ella he descobert que la universitat va molt més enllà d'una etapa de festa i amics; és un privilegi que es manifesta en els petits detalls: en la tranquil·litat d'un dia a classe, en la curiositat per descobrir un nou concepte i en la màgia de trobar, gairebé sense adonar-te'n, allò que acaba convertint-se en la teva vocació.

Finalment, el meu reconeixement més tendre és per a la meva àvia. Gràcies per haver estat sempre el meu suport inqüestionable; per confiar cegament en el meu esforç i per oferir-me sempre el consol en els dies d'exàmens. La teva fe, conjuntament amb el de la resta de la família, ha estat el motor que m'ha permès arribar fins on sóc avui.

RESUM

Aquest Treball de Fi de Grau analitza el tractament jurídic de l'ocupació d'habitatges dins el marc de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, amb especial atenció a la seva incidència sobre el dret de propietat i la seva relació amb el concepte de detenció. El treball comença amb la revisió de diferents teories que aparentment indiquen que aquesta norma protegeix els interessos del propietari. Tot i això, l'anàlisi mostra que aquesta protecció no sempre és efectiva i, en molts casos, només resulta aparent.

A continuació, es presenten els conceptes jurídics bàsics necessaris per entendre el fenomen de l'ocupació, com la possessió, la detenció, l'ocupació il·legal i la funció social de la propietat. Aquests elements serveixen de base per a l'anàlisi posterior de la normativa i les seves implicacions.

El treball inclou també un recull d'opinions de professionals del dret sobre el paper de la funció social de la propietat en relació amb l'ocupació. Aquest apartat mostra la diversitat de punts de vista existents, tot i que la majoria coincideix que el vessant social pot arribar a afavorir certes situacions d'ocupació.

Finalment, es duu a terme un estudi detallat de la disposició final cinquena de la Llei pel dret a l'habitatge, que modifica la Llei d'enjudiciament civil en matèria de recuperació de la possessió. Mitjançant la comparació entre la regulació anterior i la posterior a l'entrada en vigor de la norma, s'identifiquen les principals modificacions i es valoren tant les dificultats que poden sorgir per als propietaris com les facilitacions que es proporcionen als ocupants il·legals.

Paraules clau: Ocupació il·legal, dret de propietat, funció social, detenció, vulnerabilitat econòmica, Llei d'Habitatge, llançament, tutela judicial efectiva.

ABSTRACT

This Final Degree Project analyzes the legal treatment of housing occupation within the framework of Law 12/2023, of May 24, on the right to housing, with particular attention to its impact on property rights and its relationship with the concept of detention. The project begins with a review of different theories that seemingly suggest that this law protects the interests of property owners. However, analysis shows that this protection is not always effective and, in many cases, is merely apparent.

Next, the project presents the basic legal concepts necessary to understand the phenomenon of occupation, such as possession, detention, illegal occupation, and the social function of property. These elements provide a foundation for the subsequent analysis of the legislation and its implications.

The project also includes a collection of opinions from legal professionals regarding the role of the social function of property in relation to occupation. This section highlights the diversity of existing viewpoints, although the majority agree that the social aspect can, in some cases, facilitate certain occupation situations.

Finally, a detailed study is carried out of the Fifth Final Provision of the Law on the Right to Housing, which amends the Civil Procedure Act regarding the recovery of possession. By comparing the regulation before and after the entry into force of the law, the main modifications are identified, and both the potential difficulties for property owners and the facilitations granted to illegal occupants are evaluated.

Keywords: Illegal occupation, property rights, social function, detention, economic vulnerability, Housing Law, eviction, right to effective judicial protection.

TAULA DE CONTINGUTS

1. MOTS ABREUJATS O SÍMBOLS.....	7
2. INTRODUCCIÓ.....	8
3. METODOLOGIA EMPRADA.....	10
4. TEORIES PRÈVIES: LA LLEI D'HABITATGE COM A SOLUCIÓ APARENT..	10
5. EL CONCEPTE I L'ABAST DE LA DETENCIÓ	11
5.1. Concepte i efectes de la possessió.....	11
5.2. Concepte i efectes de la detenció	13
6. LLEI PEL DRET A L'HABITATGE EN RELACIÓ A L'OCUPACIÓ IL·LEGAL	15
6.1. Concepte d'ocupació il·legal i delictes d'usurpació	15
6.2. El concepte de la funció social.....	18
6.3. L'opinió experta: la funció social facilita l'ocupació il·legal?.....	19
6.3.1. De dret absolut a dret condicionat.....	20
6.3.2. L'afebliment del dret de propietat.....	23
6.3.3. Deures i conseqüències derivats de la funció social del dret de propietat	27
6.3.4. Recuperació de l'habitatge i obstacles legals: efectes de la Llei pel dret a l'habitatge i de la normativa actual.....	30
7. ANÀLISI JURÍDICA: LA DISPOSICIÓ FINAL CINQUENA DE LA LLEI PEL DRET A L'HABITATGE.....	32
7.1. Primer	32
7.2. Segon.....	33
7.2.1. Inconstitucionalitat dels requisits de vulnerabilitat i conciliació: STC 26/2025.....	35
7.3. Tercer	37
7.4. Quart.....	39
7.4.1. Modificació de l'article 444.1 bis LEC	39
7.4.2. Modificació de l'article 441.5 LEC.....	40
7.4.3. Inclusió d'apartat 441.6 LEC	40
7.4.4. Inclusió d'apartat 441.7 LEC	41
7.5. Cinquè	41

7.6.	Sisè	42
7.7.	Setè	44
7.8.	Vuitè	45
7.9.	Novè	47
7.10.	Desè	48
8.	CONCLUSIONS	50
9.	BIBLIOGRAFIA	51
10.	WEBGRAFIA	53
11.	JURISPRUDÈNCIA	55
12.	LEGISLACIÓ	60

1. MOTS ABREUJATS O SÍMBOLS

AAP: Interlocutòria d'Audiència Provincial

AP: Audiència Provincial

CE: Constitució Espanyola

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

IEE: Instituto de Estudios Económicos de Madrid

LAJ: Lletrat o lletrada de l'Administració de Justícia

LEC: Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil

LO 1/2025: Llei Orgànica 1/2025, de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del servei públic de la justícia.

Llei d'habitatge: Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

SAP: Sentència d'Audiència Provincial

STC: Sentència del Tribunal Constitucional

STS: Sentència del Tribunal Suprem

TC: Tribunal Constitucional

TEDH: Tribunal Europeu de Drets Humans

TSJ: Tribunal Superior de Justícia

ZMT: Zona de mercat tensionat

2. INTRODUCCIÓ

La problemàtica de l'ocupació d'habitatges i la seva relació amb el dret de propietat és, actualment, un tema molt present tant en l'àmbit jurídic com en la societat en general. Cada cop és més habitual trobar notícies, debats i opinions sobre aquesta qüestió, fet que desperta interès i, alhora, certa controvèrsia. L'elecció d'aquest tema per al present treball respon precisament a aquesta realitat: es tracta d'una matèria actual, amb impacte pràctic, i que planteja dubtes importants sobre fins a quin punt el dret de propietat està realment protegit avui dia, especialment després de l'aprovació de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

Aquest treball s'enfoca des d'un punt de vista jurídic, concretament des del dret civil, tot i que també es tenen en compte aspectes de dret constitucional. L'objectiu és entendre com encaixen figures com la possessió, la detenció o el precari dins del fenomen de l'ocupació, i veure quin tractament els dona l'ordenament jurídic. Al mateix temps, no es tracta només d'explicar la normativa, sinó també d'analitzar-la de manera crítica, intentant valorar si les solucions que proposa són realment efectives o si, per contra, generen problemes nous.

Pel que fa al context, és important tenir present que el dret de propietat no és avui el mateix que fa anys, tal com explicaré en aquest treball. Tradicionalment, es considerava un dret molt ampli, gairebé absolut, però amb el temps s'ha anat limitant a través de la idea de la funció social. Això vol dir que el propietari ja no pot fer exactament el que vulgui amb el seu bé, sinó que ha de tenir en compte determinades obligacions i interessos generals. En aquest marc, la Llei 12/2023 intenta donar resposta a problemes com l'accés a l'habitatge, però al mateix temps obre el debat sobre si aquestes limitacions poden anar massa lluny i acabar afectant de manera excessiva els propietaris.

A partir d'aquí, el treball parteix d'una idea principal: demostrar que el legislador, amb les reformes recents, està permetent cada cop més interferències en el dret de propietat. En concret, es planteja que en alguns casos s'està arribant a donar un tracte molt similar a situacions que en realitat són diferents, com la d'un propietari o posseïdor que fa anys que compleix amb les seves obligacions i la d'un ocupant il·legal que no té cap títol. Aquesta possible equiparació pot acabar generant una situació injusta i una certa desprotecció del propietari.

Pel que fa a l'estructura, el treball s'organitza de manera progressiva per facilitar la comprensió del tema. En primer lloc, es fa una aproximació inicial a la Llei d'habitatge i a les idees del mateix preàmbul que la presenten com una possible solució al problema. A continuació, s'expliquen els conceptes bàsics necessaris, com la possessió i la detenció, que permeten entendre millor el marc jurídic. Seguidament, s'analitza el fenomen de l'ocupació il·legal i la funció social de la propietat, tenint en compte diferents punts de vista. Posteriorment, s'estudien amb més detall les modificacions legals recents i els seus efectes pràctics. Finalment, es presenten les conclusions, en les quals es valora si la hipòtesi plantejada al principi del treball es confirma o no.

En definitiva, aquest treball pretén analitzar de manera crítica fins a quin punt la regulació actual, especialment arran de la Llei 12/2023, està afectant el dret de propietat. A través de l'estudi de la normativa, la jurisprudència i la doctrina, es busca determinar si realment es manté un equilibri entre aquest dret i la seva funció social o si, per contra, s'està produint una progressiva desprotecció del propietari davant situacions com l'ocupació il·legal.

3. METODOLOGIA EMPRADA

Per a la realització d'aquest treball, s'iniciarà l'anàlisi amb la consulta del Codi Civil Català i el Codi Civil Estatal, amb la finalitat de delimitar de manera precisa la figura del detentor, situar-la dins el marc de la possessió i determinar les facultats jurídiques que li són atribuïdes.

Un cop establert aquest punt de partida, s'examinarà l'articulat de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, conjuntament amb la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil. Aquest examen permetrà comparar el tractament jurídic dels procediments relacionats amb l'ocupació d'immobles abans i després de l'entrada en vigor de la Llei d'Habitatge, i identificar-ne les principals modificacions.

Així mateix, s'utilitzarà jurisprudència i articles doctrinals per aprofundir tant en el contingut, abast i protecció del concepte de detentor com per a delimitar la influència de l'ocupació il·legal en el dret de propietat i conèixer opinions de diferents catedràtics i professionals del dret.

Pel que fa a la limitació geogràfica, el territori en què se centrarà l'anàlisi serà a Catalunya.

4. TEORIES PRÈVIES: LA LLEI D'HABITATGE COM A SOLUCIÓ APARENT

En una primera aproximació, la Llei d'Habitatge de 2023 pot fer l'efecte de reforçar el dret de propietat sobre l'habitatge. El seu preàmbul estableix que la norma té com a finalitat garantir la igualtat en l'exercici del dret a un habitatge digne (en línia amb l'article 47 de la Constitució Espanyola) i definir un marc bàsic de drets i deures vinculats a la propietat, atenent la seva funció social. Aquest plantejament inicial sembla buscar un equilibri entre la protecció de la propietat i l'interès general.

Aquesta idea es reforça al títol preliminar, que declara la voluntat d'evitar situacions discriminatòries i estableix els principis que han d'orientar la interpretació i aplicació de la norma. A més, l'article 1.2 de la mateixa llei limita el dret de propietat per la seva funció social, imposant deures de destinació, manteniment i conservació de l'habitatge, sota la supervisió

dels poders públics. Tot i això, la llei no sembla que elimini els drets dels propietaris, sinó que busca equilibrar-los amb les seves obligacions del que es pot deduir d'aquest apartat.

En el Títol I, la llei concreta els drets i deures dels ciutadans. Entre aquests, destaca el respecte a la pacífica tinença dels habitatges aliens com a mecanisme de protecció davant la detenció il·legal de béns immobles. També es reconeixen les facultats essencials del dret de propietat, com l'ús, el gaudi i la disposició, sempre que es respecti la seva funció social.

En conjunt, aquestes disposicions permeten interpretar inicialment que la figura de l'ocupant il·legal no pot interferir en l'habitatge ni alterar-ne l'ús o la destinació. La norma no sembla buscar prioritzar únicament els drets del propietari, sinó preservar l'habitatge com a bé essencial i garantir el compliment de la seva funció social. Així, la Llei d'Habitatge mostra, almenys en la seva formulació inicial, la voluntat d'equilibrar el dret de propietat amb la seva dimensió social.

5. EL CONCEPTE I L'ABAST DE LA DETENCIÓ

Per definir el concepte de detentor dins la regulació civil catalana, cal començar per aclarir què s'entén per possessió i quins són els seus efectes.

5.1. Concepte i efectes de la possessió

La possessió és una situació de fet, no un dret, que es manifesta com el poder que s'exerceix sobre una cosa. La definició legalment establerta és “La possessió és el poder de fet sobre una cosa o un dret, exercit per una persona, com a titular, o per mitjà d'una altra persona” (Codi Civil de Catalunya, art. 521-1.1).

Cal tenir en compte que no s'ha de confondre la possessió amb el dret de propietat: aquest últim, d'acord amb el Codi Civil espanyol, és el dret de gaudir i disposar d'una cosa o animal sense més limitacions que les establertes per la llei, concepte que s'inscriu en el pensament liberal d'aquella època i que rep la influència del Code civil des Français (Peset, 1982, p. 150-154), on es tenia la idea de “*À l'État la souveraineté, au citoyen la propriété*”, és a dir, a l'Estat la sobirania i al ciutadà la propietat (Codero Quinzacara, 2008, p.499). En canvi, la possessió no constitueix un dret, sinó una simple situació de fet.

Així mateix, aquesta possessió i la seva aparença possessòria, és a dir, la projecció externa que mostra la relació de domini sobre el bé, pot, en determinats casos, conduir a l'adquisició de la propietat (SAP Girona N° 62/2022, FJ 2).

Perquè existeixi possessió és imprescindible la concurrència de l'animus i el corpus. Lucas Esteve (2015, p. 2553) ho observa en el seu estudi de tal manera:

La posesión requiere la conjunción de dos elementos: el corpus y el animus, es decir, la tenencia material y la voluntad de tener el bien. Por tanto, si solamente concurre uno de ellos, el corpus o el animus, no hay posesión.

Adicionalment, del concepte de possessió es distingeixen dues nocions fonamentals: d'una banda, l'ius possessionis, que fa referència a una possessió que no deriva de cap dret real ni personal, i, de l'altra, l'ius possidendi, que es configura com una facultat de possessió que té origen en un dret real o personal (Lucas Esteve, 2015, p. 2552).

Aquesta figura jurídica produeix tres efectes: el legitimador, el protector i el modificador. L'efecte legitimador apareix regulat a l'art. 448 del Codi Civil estatal, segons el qual el posseïdor en concepte d'amo gaudeix de la presumpció legal de posseir amb just títol, i ningú pot obligar-lo a acreditar-lo sense causa.

L'efecte protector fa referència a les accions destinades a defensar la possessió durant el termini d'un any. En el dret estatal, l'interdicte permet recuperar la possessió de la qual el posseïdor ha estat desposseït. En dret català, també existeix l'acció publiciana, que protegeix el posseïdor de millor dret davant el posseïdor de pitjor dret, regulada a l'art. 522-7 CCCat. Així parla el TS en la seva STS 616/1998 (FJ 2) sobre l'acció reivindicatòria de la propietat en l'àmbit estatal: "... la acción que puede ejercitar el propietario que no posee contra el proveedor que frente al propietario, no puede alegar un título jurídico que justifique su posesión ". També ho estableix en aquest sentit Fernández de Quero Lucas-Torres (2024, pp. 405-406).

Finalment, l'efecte modificador fa referència a la capacitat de la possessió de transformar o influir en situacions jurídiques existents, especialment mitjançant el transcurs del temps. Així, la possessió pot conduir a l'adquisició o pèrdua de drets reals, com succeeix amb la usucapió, en què la possessió continuada durant el temps establert per la llei permet adquirir la propietat o altres drets reals.

En síntesi, el posseïdor és qui exerceix el poder de fet sobre la cosa i actua de cara a tercers com a titular d'un dret real.

5.2. Concepte i efectes de la detenció

La figura del detentor té regulació expressa a Catalunya. La definició legal de detenció és:

L'exercici d'un poder de fet sobre una cosa o un dret sense la voluntat aparent externa d'actuar com a titular del dret o la tinença amb la tolerància dels titulars són supòsits de detenció, la qual només produeix els efectes que per a cada cas concret estableixen les lleis (Codi Civil de Catalunya, art. 521-1.2).

La detenció es produeix quan una persona té una relació material amb una cosa (corpus), però no actua ni té la voluntat de fer-ho com a propietària (animus). Així, a diferència de la possessió, que requereix tant el corpus com l'animus, en la detenció només hi és present el primer element. En aquest sentit, ho expressa l'autor clarament quan afirma que “si la posesión era la conjunción del corpus y del animus, la detentación supone la existencia de corpus, pero sin animus” (Lucas Esteve, 2015, p. 2565). Així ho matitza també el TSJ de Catalunya en la seva STSJ CAT 9928/2014 (FJ 4) quan afirma:

Aunque el legislador minimiza la distinción entre posesión y detentación, trasunto de la distinción romana entre el corpus o aprensión material de la cosa y el animus o voluntad de ejecutar los actos materiales en cualidad de titular de un derecho, lo cierto es que como dispone el art. 521-1,2 del CCCat el ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa o un derecho sin la voluntad aparente externade actuar como titular del derecho o la tenencia con la tolerancia de los titulares son supuestos de detentación, que no tiene los mismos efectos que la posesión sino únicamente aquellos que las leyes les reconocen (particularmente el derecho a la protección posesoria frente a perturbaciones de hecho ex art. 522-7 CCCat).

Un exemple clar de detenció és el cas de l'ocupant il·legal d'un habitatge, ja que, tot i tenir el control material de l'immoble, no es comporta com el seu propietari, entre altres coses perquè no paga els subministraments ni els impostos corresponents.

Pel que fa als efectes jurídics, la detenció només té reconegut l'efecte protector, i limitada a certs requisits, mitjançant l'interdicte. Així es confirma a l'anterior sentència del TS (STS 616/1998):

... para el éxito del ejercicio de la acción reivindicatoria, es preciso que concurren tres requisitos: a) que el actor pruebe cumplidamente el dominio de la finca que reclama, b) la identificación exacta de la misma, y c) la detención o posesión de la misma por el demandado...

En canvi, no pot produir ni l'efecte legitimador ni el modificador, ja que el detentor no posseeix la cosa en concepte d'amo ni pot arribar a adquirir la propietat per usucapió per la mateixa falta d'aparença possessòria en concepte de titular (Lucas Esteve, 2015). Per aquest motiu, l'acció publiciana no és aplicable als casos de detenció.

Un exemple de l'impossibilitat d'adquirir mitjançant l'efecte modificador si ens trobem davant d'una detenció, ens el dona la SAP Lleida N° 471/2016 (FJ 3):

. . . Només cal que concorrin els dos requisits esmentats: que es posseeixi durant trenta anys i, a més, que aquesta possessió s'exerciti en concepte d'amo. Per tan, quan s'al·lega la prescripció adquisitiva per sostenir que es detenta el dret de propietat sobre una cosa és necessari que s'acrediti el fet de la possessió i que aquesta possessió és en concepte d'amo, és a dir, realitzant actes públics indicatius que es posseeix com a propietari, o dit d'una altra manera, que es realitzin actes com els que acostumen a realitzar els propietaris de finques. Així, no són suficients aquells actes que poden efectuar posseïdors no propietaris (sentències del Tribunal Suprem de 14 de març de 1991 , 10 de juliol de 1992 , 3 de juny de 1993 i 30 de desembre de 1994).

Es matisa aquesta impossibilitat d'utilitzar l'acció publiciana en la detenció per la manca d'animus de posseir amb l'aparença possessòria d'amo, ja que, “Según el artículo 522-7.2 CCCat: ‘Los poseedores pueden recuperar, por medio de la acción publiciana . . . No tienen legitimación activa los detentadores, puesto que no son poseedores ni pueden usucapir.’” (Lucas Esteve, 2015, p. 2579).

6. LLEI PEL DRET A L'HABITATGE EN RELACIÓ A L'OCUPACIÓ IL·LEGAL

6.1. Concepte d'ocupació il·legal i delictes d'usurpació

Pel que fa al terme ocupació, cal destacar que aquest no té un origen estrictament jurídic, sinó que prové del context d'un moviment social que promou l'ús d'habitatges o locals deshabitats. No obstant això, en el present treball, quan es faci referència a aquest concepte, ens centrarem en el seu sentit jurídic, és a dir, en el delictes d'usurpació regulat a l'article 245 del Codi Penal, que pot tenir la consideració de delictes menys greu o lleu, i, a més, pot tenir tramitació civil o penal.

Aquest delictes sanciona l'ocupació d'immobles aliens que no constitueixin morada, així com la permanència en aquests immobles contra la voluntat del propietari (Zamorano, 2024; SAP Santander N° 41/2026, FJ 2). Per determinar quins supòsits queden inclosos dins la tipificació del delictes d'usurpació, és imprescindible definir prèviament el concepte de morada i excloure'l del camp d'aplicació del delictes.

En aquest sentit, la STS 587/2020, de 6 de novembre de 2020, defineix la morada com un espai de vida privada, apte per al desenvolupament de la vida personal i familiar. Aquest concepte és independent de possibles qualificacions administratives, com ara "habitatge" o "residència fiscal", i inclou també ocupacions accidentals o temporals, sempre que es tracti d'un espai tancat i cobert. Tal com es desprèn de la jurisprudència i la doctrina, es tracta d'un concepte ampli que també inclou el concepte de segona residència o residències de temporada (Liébana Ortiz, 2025, p.20).

D'aquesta manera, el delictes d'usurpació es diferencia del delictes de violació de domicili, atès que aquest últim protegeix no la propietat ni la possessió, sinó la intimitat personal i familiar (SAP Madrid N° 67/2026, FJ 2).

En síntesi, i d'acord amb el que s'ha exposat, el delictes d'usurpació afecta aquells immobles que no tenen la consideració de morada i que, en conseqüència, es troben en situació de desús.

A partir d'aquesta delimitació del concepte, distingim entre el delictes d'usurpació menys greu i el delictes lleu: el primer implica violència, mentre que el segon es refereix a la usurpació pacífica. El problema sorgeix precisament en la usurpació pacífica (sense violència), ja que es planteja el dubte de si cal acudir a la via civil per reclamar la propietat o bé considerar-la un

delicte penalment tipificat i optar per la via penal. En aquest sentit, la STS 5169/2014 (FJ 3) afirma que existeixen cinc requisits per a la constitució del delicte penal lleu:

- 1- Ocupació sense violència ni intimidació, i amb vocació de permanència, d'un bé immoble que no es consideri morada. En el cas de la sentència de referència, divuit dies es van considerar prou per complir aquest requisit.
- 2- Existència d'un risc rellevant per a la possessió del subjecte passiu, que és el que comporta la lesivitat i la significació típica de la conducta.
- 3- Carència de títol jurídic que autoritzi l'ocupació.
- 4- Voluntat contrària i expressa del titular del bé respecte d'aquest comportament.
- 5- Dol o intencionalitat, és a dir, que l'autor conegui que l'immoble no és seu i que no disposa d'autorització i, tot i això, continuï actuant.

Tenint en compte la informació anterior, sabem que, si es tracta d'una reclamació possessòria i no es compleixen els cinc requisits del delicte tipificat penalment, caldrà acudir a la via civil. No obstant això, si encara existeix dubte sobre quina via de reclamació és la procedent, la mateixa STS 5169/2014 (FJ 4) i la SAP Madrid N°106/2026 (FJ 1) afirmen que el dret penal s'ha d'utilitzar com a última ratio, en aplicació del principi d'intervenció mínima del dret penal, ja que “el derecho penal sólo debe utilizarse cuando no haya más remedio, es decir, cuando no exista otro modo de protección menos invasivo” (Zamorano, 2024 ; Vidal Rodríguez, 2025). Per tant, ha d'existir un comportament criminal clar que justifiqui l'ús de la via penal.

Pel que fa a la via civil, és fonamental tenir en compte el concepte de precari. En relació amb aquest, la jurisprudència consolidada s'oposa al que ha establert durant anys la doctrina, especialment pel que fa a la seva definició. La SAP B 10410/2025, de 27 de novembre, així ho estableix quan afirma:

La jurisprudencia ha determinado el concepto y requisitos del precario, siendo ilustrativa la STS 502/2021 de 7 de julio: “1. Concepto y requisitos del precario. La institución jurídica del precario no aparece específicamente regulada en nuestro ordenamiento, si bien la mayoría de la doctrina lo encuadra en el art. 1750 CC . No

obstante, ha sido desarrollado por una abundante jurisprudencia, que ha definido el precario como “una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho” (sentencias 110/2013, 28 de febrero ; 557/2013, 19 de septiembre ; 545/2014, de 1 de octubre , y 134/2017, de 28 de febrero).

Per tant, en contra del que sosté la doctrina, que vincula la figura del precari amb el comodato, la jurisprudència (SAP B 10410/2025) crea una definició concreta i més àmplia:

Existe precario: (i) cuando hay una situación de tolerancia sin título; (ii) cuando sobreviene un cambio de la causa por cesar la vigencia del contrato antes existente, (iii) o incluso la posesión gratuita sin título y sin la voluntad del propietario (SSTs de 3 de diciembre de 1.958 y 30 de octubre de 1.986 , entre otras).

També la SAP B 10539/2025 confirma aquesta relació però alhora diferencia de la figura del precari amb la del comodato de l'art. 1750 CC:

La doctrina jurisprudencial que se dice transgredida consiste en que, como expresa la sentencia 45/2010, de 25 de febrero: «No obstante la presencia inicial de un título habilitante de la ocupación gratuita, como es el comodato, e, incluso, con la existencia del uso autorizado para un fin concreto, esta Sala, con base en el carácter temporal y la duración limitada del mentado contrato, como sus características esenciales, declara que cuando dicha situación se alarga temporalmente o queda al arbitrio de la voluntad unilateral del ocupante, la posición se convierte en precario».

Així doncs, tal com es pot observar, el precari pot donar-se tant en el cas d'haver tingut en algun moment un títol habilitant —com succeeix amb els “inquietokupas” (Castillo Martínez, 2025)— com en el cas de no haver-ne tingut mai, com passa amb els “okupas” (SAP Barcelona N° 100/2026, FJ 5).

Partint d'aquesta premissa, si tornem al concepte de detentor, d'acord amb l'article 521-1 CCCat, sabem que és aquella persona que té físicament una cosa, però no la reconeix com a pròpia, i aquesta possessió pot ser amb títol o sense. Un exemple d'això podria ser tant un

arrendatari amb contracte vàlid, que no actua com a propietari, com un ocupant il·legal sense títol habilitant.

No obstant això, si establim una relació entre aquest concepte i el de precari, observem que el precari mai disposa d'un títol vàlid i vigent, segons ha establert la jurisprudència del TS. Per tant, arribem a la conclusió que una persona en situació de precari sempre serà detentora, però no tot detentor serà necessàriament precari. Quan el detentor disposa d'un títol vàlid i habilitant, no es trobarà en situació de precari. Diferents exemples poden il·lustrar una situació de precari: l'amic a qui se li deixa un pis durant un temps i després no vol marxar, la figura de l'"inquiokupa" o fins i tot l'"okupa", que és tant detentor com precari.

La mateixa jurisprudència (SAP Barcelona N°10539/2025) estableix la coincidència del detentor amb la persona en situació de precari:

Por tanto, como declaramos en la sentencia 691/2020, de 21 de diciembre , la institución del precario "no se refiere exclusivamente a la graciosa concesión al detentador y a su ruego del uso de una cosa mientras lo permite el dueño concedente (...), sino que se extiende a cuantos sin pagar merced utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello o cuando sea ineficaz el invocado para enervar el cualificado que ostente el actor (sentencias de 13 de febrero de 1958 , 30 de octubre de 1986 y 6 de noviembre de 2008)". En este sentido no es acertado el planteamiento que hace el recurrente al limitar el ámbito del precario a las situaciones de mera tolerancia, pues, conforme a la jurisprudencia reseñada, incluye también el disfrute de la posesión de un inmueble por quien no paga contraprestación alguna por ello y carece de título, o el que alega es "ineficaz (...) para enervar el cualificado que ostente el actor".

6.2. El concepte de la funció social

Segons la STC 37/1987, de 26 de març, en el seu fonament jurídic segon, el dret de propietat privada reconegut per la CE no és un dret absolut. No es limita només a permetre al propietari usar i disposar lliurement del bé, sinó que també comporta deures i obligacions establerts per la llei en atenció a l'interès general:

La Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también, y al

mismo tiempo, como un conjunto de deberes y obligaciones establecidos, de acuerdo con las Leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamada a cumplir. (STC 37/1987, FJ 2, 2020)

Això implica que el dret de propietat té una doble dimensió, una d'individual i una altra de social, i que totes dues formen part del contingut del mateix dret. Per aquest motiu, el Tribunal Constitucional estableix que el contingut essencial del dret de propietat no pot definir-se només des del punt de vista del propietari, sinó que ha d'incloure necessàriament la funció social del bé.

El Tribunal referit també explica què s'ha d'entendre per contingut essencial del dret les facultats mínimes necessàries perquè el dret sigui realment útil i efectiu, i que aquest contingut es vulnera quan les limitacions legals el fan impossible o excessivament difícil d'exercir:

... aquella parte del contenido del derecho que es absolutamente necesaria para que los intereses jurídicamente protegibles, que dan vida al derecho, resulten real, concreta y efectivamente protegidos. De este modo, se rebasa o se desconoce el contenido esencial cuando el derecho queda sometido a limitaciones que lo hacen impracticable, lo dificultan más allá de lo razonable o lo despojan de la necesaria protección.

En conseqüència, el dret de propietat pot ser regulat i limitat per raons d'interès social, sempre que es respecti el seu contingut essencial (STC 204/2004, FJ 5). En el cas de l'habitatge, aquesta funció social es concreta en obligacions com donar-li un ús adequat, conservar-lo o rehabilitar-lo, i fins i tot en la limitació dels beneficis econòmics en determinats supòsits (Moya, 2023).

Finalment, Moya (2023) reforça aquesta idea assenyalant en el seu article de forma indirecta, que l'habitatge no és només un bé de mercat per obtenir beneficis, sinó una necessitat bàsica per viure, fet que justifica una regulació pública més intensa del dret de propietat en aquest àmbit.

6.3. L'opinió experta: la funció social facilita l'ocupació il·legal?

Com ja s'ha exposat anteriorment, la funció social de la propietat presenta actualment un doble vessant, un d'individual i un de social (STC 25/2025, FJ 5). Això implica que la propietat

ja no pot entendre's com un dret absolut, en el sentit que el propietari no disposa d'una llibertat total d'actuació sobre el bé. En aquest context, és una qüestió àmpliament debatuda si el vessant social de la propietat (orientat a satisfer els interessos generals de la societat), pot arribar a fomentar l'ocupació il·legal i, en conseqüència, la vulneració del dret de propietat.

El Tribunal Constitucional, en la Sentència 37/1987, assenyala que el dret de propietat havia estat concebut tradicionalment com un dret absolut i plenament individual, però que amb el pas del temps ha experimentat un gran canvi. Així ho expressa quan afirma que: "... ha experimentado en nuestro siglo una transformación tan profunda que impide concebirla hoy como una figura jurídica reconducible exclusivamente al tipo abstracto descrito en el art. 348 del Código Civil ". En el mateix sentit s'expressa Rey (2006), quan assenyala que "la propiedad en el Estado social no es ya la propiedad de los Códigos Civiles decimonónicos, no es la propiedad de John Locke...", fins i tot la mateixa Constitució estableix en l'article 33.2 i 33.3 que el dret de propietat ja s'ha de modular a allò que estableixi l'interès social:

2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.

3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

Actualment, una part de la doctrina sosté que la propietat s'ha convertit en una mena de tinença tutelada per l'Estat (Nasarre Aznar, 2024) i que aquest dret ha patit un procés d'"administrativització" (Cuenca Casas, 2023b). Segons aquesta visió, els interessos que l'Estat decideix prioritzar passen per davant del contingut civil tradicional del dret de propietat, de caràcter essencialment individual.

Cal subratllar, però, que el problema no rau en reconèixer que la propietat té una funció social, sinó a determinar fins a quin punt aquest vessant social pot desplegar-se sense arribar a buidar el mateix dret de propietat.

6.3.1. De dret absolut a dret condicionat

En primer lloc, cal destacar que el dret fonamental de propietat ha evolucionat des d'un dret absolut, amb plenes facultats individuals, cap a un dret clarament condicionat. La funció social

no opera com un límit extern, sinó que forma part integrant del mateix dret de propietat, tal com ho estableix el Tribunal Constitucional:

Por ello, la fijación del “contenido esencial” de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social definen, por tanto, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes (STC 37/1987).

Així doncs, si la funció social forma part del dret de propietat, aquesta ha de ser respectada per garantir-ne l'estabilitat. Partint d'aquesta idea, Domènech (2024) afirma que actualment existeix una clara primacia de l'interès col·lectiu sobre l'interès estrictament individual, fins al punt que la propietat ja no serveix principalment al propietari, sinó al bé comú.

En la mateixa línia, Cuenca Casas (2023b) sosté que el dret de propietat s'ha “administrativitzat”, en el sentit que ha deixat de ser un dret regulat principalment des de l'àmbit civil (és a dir, privat) per passar a ser configurat des del dret públic. Aquesta “administrativització” respon a la voluntat de prioritzar la funció social per damunt del contingut civil tradicional del dret. Com a exemple paradigmàtic, l'autora es refereix als casos d'intent de desallotjament d'un ocupant il·legal: “entendiendo que prevalece el derecho fundamental del okupa (sea delincuente o no) a la inviolabilidad del domicilio, el derecho a la intimidad obviando el límite que a su vez encuentra ésta en el contenido esencial del derecho de propiedad”. En conseqüència, les accions de desallotjament exercides pel titular legítim queden bloquejades en favor del detentor il·legal.

A més, Cuenca Casas (2023b) assenyala que la protecció de la vulnerabilitat hauria de correspondre a l'Administració pública, però que, en la pràctica, aquesta càrrega es trasllada al propietari. Així ho afirma la SAP MA 4863/2025 en el seu FJ 3r:

Corresponde en efecto a las distintas Administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias en materia de vivienda y servicios sociales, articular las medidas necesarias para prevenir situaciones de exclusión residencial y para que resulte eficaz la comunicación prevista en los preceptos referidos, a fin de dar respuesta adecuada y lo más pronta posible a los casos de vulnerabilidad que pudieran producirse como

consecuencia del desalojo judicial de ocupantes de viviendas, según determina expresamente la propia Ley 5/2018 en su disposición adicional...

Això suposa un cost nul per a l'Estat i una càrrega injustificada per al titular del bé. D'aquesta manera, el mateix Estat obre una via per utilitzar la propietat privada com a instrument de política social sense assumir-ne directament el cost.

A conseqüència del plantejament anterior, s'introdueixen obstacles processals vinculats a la vulnerabilitat que afecten a determinats propietaris, especialment als grans tenidors. A aquests se'ls exigeix que acreditin la situació de vulnerabilitat de l'ocupant il·legal perquè se'ls admeti la demanda de desallotjament, així com que hagin intentat prèviament una conciliació. Se'ls obliga a buscar diferents estratègies legals per tenir la oportunitat de recuperar la seva propietat (Legal Pigeon). La justificació d'aquest increment de responsabilitats rau en la idea que aquests propietaris tenen més compromís social per tenir més béns materials.

Si ens enfoquem en l'AAP BI 34/2024, ens trobem davant un cas en què es reclama l'admissió a tràmit d'una demanda que, inicialment, no havia estat admesa per presumptament no complir una de les condicions exigides als grans tenidors perquè se'ls admeti a tràmit una demanda de reclamació d'un bé immoble. El requisit que, suposadament, no s'havia complert era l'acreditació que els ocupants no es trobessin en una situació de vulnerabilitat econòmica. No obstant això, en el recurs d'apel·lació es va concloure que l'empresa sí que havia dut a terme les actuacions necessàries per a obtenir aquesta informació, però que els ocupants s'hi van negar.

La qüestió rellevant d'aquesta interlocutòria de l'Audiència Provincial de Bilbao és que, fins i tot per a la interposició de la demanda (i no únicament per a la recuperació del bé immoble), s'afegeix una càrrega indeguda al propietari, consistent a acreditar determinades situacions personals de persones alienes que estan pertorbant la seva pacífica possessió. D'aquesta manera, es condiciona excessivament l'exercici del seu dret propi, arribant, en certa manera, a fer-lo "rogar" per poder fer-lo valer, i podent-se trobar en una situació d'indefensió que vulneraria l'article 24 de la Constitució Espanyola, relatiu al dret a la tutela judicial efectiva.

Finalment, la catedràtica Cuenca Casas, conclou que es comença a configurar, de manera indirecta, un autèntic "dret a ocupar", ja que la situació de vulnerabilitat de determinats

individus acaba generant drets subjectius sobre la propietat aliena. Aquesta situació resulta inadmissible, tal com ella mateixa afirma: “La situación de necesidad del okupa no puede justificar la violación flagrante del derecho de propiedad ni generar derechos subjetivos en el ocupante”.

En síntesi, el dret de propietat ha esdevingut un dret condicionat com a conseqüència de la incorporació de la funció social al seu contingut, de la priorització de l'interès col·lectiu sobre l'interès individual i de la creixent intervenció del dret públic en la seva regulació. Aquests factors han limitat les facultats tradicionals del propietari, especialment en l'àmbit de la propietat immobiliària.

6.3.2. *L'afebliment del dret de propietat*

El dret de propietat es troba reconegut a la Constitució Espanyola en l'article 33, dins del Títol I, relatiu als drets i deures fonamentals. No obstant això, cal tenir en compte que es considera un “dret fonamental de segona categoria” (Rey, 2006), atès que gaudeix d'un nivell de protecció inferior al d'altres drets fonamentals: no és susceptible de recurs d'empara, no disposa de protecció preferent i sumària, ni tampoc requereix llei orgànica per a la seva regulació.

Així mateix, Rey (2006) el defineix com un dret feble, ja que es tracta d'un “dret orfe de tot referent *ex constitutione*”, fet que implica que el seu contingut i regulació no es delimiten de manera detallada a la Constitució, sinó que es deixen en mans del legislador. Altrament Liébana Ortiz (2025, p.50) el defineix també com a un dret programàtic. Aquest completarà la seva definició en funció del moment històric en què es trobi, de la ideologia del govern del moment, així com de les prioritats i filosofies socials vigents. Per tant, no es tracta d'un dret constitucionalment rígid, sinó d'un dret políticament modelable:

... el contenido dominical "será lo que el propio legislador diga en cada caso y según el criterio dominante en cada momento histórico"; y, por ello, "huérfano de todo referente *ex constitutione*, la garantía institucional que para el derecho de propiedad representa el concepto de 'contenido esencial' (art. 53.1 CE) se desvanece y volatiliza". (Rey, 2006)

Un altre element que ha intensificat aquest afebliment del dret constitucional de propietat és el canvi en el control judicial exercit sobre aquest dret, passant d'un control estricte a un de més flexible. Rodríguez de Santiago (2018) afirma que el TC ha dut a terme un canvi en la seva pròpia doctrina, eliminant el principi de proporcionalitat en el control de les lleis que afecten el dret de propietat. Tradicionalment, per determinar si una d'aquestes lleis era constitucional, calia superar el triple test de proporcionalitat, integrat per un judici d'idoneïtat (és a dir, si la mesura era adequada per assolir l'objectiu perseguit), un judici de necessitat (analitzant si no existia una mesura menys restrictiva) i, finalment, un judici de proporcionalitat en sentit estricte, que valorava si els beneficis derivats de la mesura superaven els perjudicis ocasionats.

Tanmateix, el nou test introduït per a aquest tipus de regulació es basa en comprovar si existeix un equilibri just o una relació raonable entre la mesura adoptada i la finalitat perseguida. Així ho estableix el TC en la seva STC 112/2021 (FJ 6):

Así pues, ni en la delimitación de la función social de la propiedad (art. 33.2), ni en la regulación del ejercicio de actividades económicas (art. 38), el legislador está sujeto ex Constitutione al test de proporcionalidad que invocan los recurrentes, sino a un canon de justo equilibrio, razonabilidad o adecuación de las medidas al objetivo perseguido, y al respeto del contenido esencial de ambos derechos (art. 53.1 CE).

Aquesta novetat atorga al legislador un ampli marge d'apreciació en matèria social i econòmica. Segons l'autor, aquest canvi doctrinal dificulta el control judicial, ja que es tracta d'un examen de caràcter intuïtiu i subjectiu; agreuja la possible indefensió del propietari; i trenca amb la línia seguida a Europa, que continua protegint els drets fonamentals mitjançant el test de triple proporcionalitat.

Seguint aquesta línia, Rey (2006) considera que el contingut del dret de propietat esdevé allò que resta un cop l'Estat ha aplicat tot allò que entén com a funció social. Així, el dret deixa de tenir una definició estricta i especialment protegida, adaptant-se al que estableixin els poders públics, fet que genera una clara manca de seguretat jurídica.

En relació amb aquesta qüestió, el dret de propietat també ha passat de ser una garantia d'estabilitat a una garantia de valor. Això significa que, anteriorment, el propietari tenia la garantia de conservar el seu bé, mentre que actualment el dret de propietat cedeix amb facilitat

davant l'interès públic. L'Estat pot privar el propietari del bé en concepte d'utilitat pública sempre que li ofereixi una compensació econòmica equivalent i, per tant, aquesta situació converteix el dret de propietat en un dret purament patrimonial, desconnectat de la llibertat personal. Així es matisa a la STC 204/2004 (FJ 5): “debe entenderse por tal la privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos acordada imperativamente por los poderes públicos por causa justificada de utilidad pública o interés social”.

Si ens situem en el context històric del dret de propietat, destaca el cas Rumasa, que, segons Rey (2006), va esdevenir un precedent determinant per a la posterior jurisprudència dels tribunals espanyols en matèria de propietat privada.

Rumasa era un grup empresarial fundat per José María Ruíz-Mateos, es conformava de més de 700 empreses que anaven des de bancs a cellers i empreses industrials. Tal com assenyala Sancho (1994), es tractava d'un grup de gran rellevància per a l'economia espanyola que, l'any 1983, segons el Govern, es trobava en una situació financera greu, susceptible d'afectar l'economia nacional. Davant aquest escenari, el poder executiu va adoptar mesures excepcionals i va procedir a l'expropiació de la propietat privada de la família Ruiz-Mateos, al·legant com a causa expropiandi la “raó pública i la utilitat social”.

En aquest cas concret apareix també la qüestió de la indemnització oferta per l'Estat a la família propietària, que, tot i no estar conforme amb la quantitat fixada, posa de manifest el concepte, ja exposat anteriorment, de garantia de valor. D'aquesta manera, la propietat és substituïda per una compensació econòmica, amb la qual el propietari s'ha de conformar per satisfer la utilitat social perseguida.

Després de l'expropiació, la família es va veure immersa en una autèntica “guerra judicial” (Sancho 1994). Diversos diputats van interposar un recurs d'inconstitucionalitat davant del Tribunal Constitucional, mentre que la mateixa família va plantejar dues qüestions d'inconstitucionalitat. Malgrat això, el Tribunal Constitucional va considerar que l'actuació havia estat conforme a dret per diferents motius.

En primer lloc, es tractava d'un cas de gran transcendència social, en què predominava el possible impacte immens sobre l'economia espanyola per sobre de l'afectació a la família individualitzada; és a dir, prevalia l'efecte general davant l'individual. Aquesta idea va ser confirmada tant pel TC com pel TEDH, quan van afirmar: “... el asunto tenía una considerable

importancia no solamente para los demandantes, sino también para la sociedad española en general, por sus vastas incidencias sociales y económica...” (Sancho, 1994, pàg. 563)

En segon lloc, l'expropiació es va dur a terme respectant els tràmits legals establerts: inicialment mitjançant un Reial decret llei, a causa de la urgència de la situació, i posteriorment mitjançant la seva conversió en llei. A més, el Tribunal Constitucional va considerar que no es vulneraven els drets a la igualtat ni a la tutela judicial efectiva, reconeguts als articles 14 i 24 de la Constitució Espanyola.

Finalment, tot i les dificultats inherents al procediment, es van mantenir determinades garanties de defensa. Com a regla general, quan una expropiació es realitza mitjançant una llei i no per via administrativa, aquesta no pot ser anul·lada pels jutges ordinaris, a diferència del que succeeix en l'àmbit administratiu. No obstant això, el Tribunal Constitucional va argumentar que l'expropiació era legítima, ja que els propietaris disposaven de diverses vies de defensa: “... se afirmaba que los afectados por las expropiaciones realizadas por vía legislativa sin duda sufrían limitaciones respecto a la protección judicial de sus derechos, pero podían acudir a los Tribunales administrativos e incluso al recurso de amparo...” (Sancho, 1994, p. 555).

Així doncs, es va concloure que aquesta expropiació per motius d'utilitat social podia interferir en el dret de propietat privada, i va servir com a origen i referent per a nombrosos casos posteriors en aquesta matèria. Des del cas Rumasa, Rey (2006) assenyala que en molt pocs supòsits similars s'ha tornat a donar la raó al propietari individual.

En definitiva, el dret de propietat ha anat perdent força tant pel que fa al seu contingut com a la seva protecció efectiva. El fet de ser un dret de segona categoria, la seva configuració dependent del legislador i la flexibilització del control judicial han facilitat que, davant l'interès públic, aquest dret cedeixi amb relativa facilitat. El cas Rumasa n'és un exemple clar, ja que mostra com l'expropiació per motius d'utilitat social pot prevaldre sobre la posició del propietari individual, consolidant així una concepció del dret de propietat basada més en la garantia de valor que no pas en la de conservació del bé.

Així doncs, el dret de propietat ha anat perdent força tant en el seu contingut com en la seva protecció judicial, cedint davant l'interès públic i consolidant-se més com una garantia de valor que com un instrument de conservació efectiva del bé del propietari.

6.3.3. *Deures i conseqüències derivats de la funció social del dret de propietat*

Segons Moya (2023), la Llei 12/2023 tracta d'equilibrar el vessant econòmic de l'habitatge amb el social, es justifiquen els límits que s'interposen al dret de propietat referent als habitatges perquè aquests són el lloc on les persones exerceixen drets fonamentals com la intimitat i la inviolabilitat del domicili. Per tant, el que es tracta és interposar els límits o obligacions necessàries a l'exercici del dret per assegurar que l'habitatge no és un bé de mercat únicament, sinó una necessitat bàsica lligada a la dignitat humana.

Segons l'article 11 de la mateixa llei, els deures principals del propietari són els següents: ús i gaudi propis de l'habitatge conforme a la seva qualificació (que es determinarà per l'Administració corresponent, segons l'apartat 2); manteniment, conservació i possible rehabilitació si cal, col·laborar amb les administracions si es tracta d'una ZMT i proporcionar la informació necessària a certs subjectes. A més, Moya (2023) afirma que fins i tot, l'Estat podria arribar a interposar un límit als beneficis econòmics que pugués obtenir el propietari utilitzant el precepte de la utilitat o funció social, afirmant que ho fa en benefici de la societat.

S'ha de destacar la qüestió de l'ús i gaudi propis conforme a la seva qualificació, ja que es tracta d'un concepte jurídic indeterminat. Nasarre Aznar (2024) ens explica que aquesta qüestió vol dir que qualsevol acció que es vulgui realitzar en relació amb l'habitatge, haurà de quedar supeditada i condicionada al que l'Administració consideri un ús propi i efectiu en el moment concret, un deure indeterminat que dependrà del "governant de torn", segons l'autor. És a dir, es perden les plenes facultats dominicals.

El mateix catedràtic afirma que aquests deures relacionats amb la funció social poden comportar certs riscos i perills per a la propietat, dels quals el primer i més destacat seria la possible restricció d'ús i disposició, per no mencionar-se en l'articulat que l'ús propi i efectiu ha de estrictament residencial. Aquest cas faria referència al fet que possiblement s'arribés a prohibir el fet d'establir una consulta mèdica en la teva propietat, considerar-se nul un lloguer amb una persona jurídica o prohibir deixar en herència una propietat a un descendent que ja té un habitatge. A més, sosté que aquesta redacció de la llei, permet que els poders públics acabin establint a qui s'ha de llogar o vendre la propietat segons les necessitats de l'Estat.

En el mateix sentit, quan la STC 32/2018 parla de la frase de la Llei 4/2013 i 1/2010 d'Andalusia: "destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional", afirma que s'ha de tractar com un objectiu de política pública, que es considera constitucional només si s'interpreta

d'aquesta forma, no com a un deure absolut que altera el contingut essencial de la propietat. És a dir, si ho relacionem amb el deure d'ús establert a la Llei 12/2023 s'ha d'interpretar com un objectiu general o línia d'actuació de l'Estat, com una política pública d'habitatge.

Per tant, la redacció indeterminada d'aquest deure d'ús propi i efectiu, està realitzada a favor de la interpretació que l'administració vulgui donar-li, la qual pot arribar a afectar el dret del propietari d'una manera excessiva per tal de cobrir certes necessitats socials.

Fins ara, com hem vist, la Llei pel dret a l'Habitatge fomenta que es protegeixi a aquelles persones vulnerables. Malgrat això, aquesta vulnerabilitat es podria considerar un concepte jurídic indeterminat, ja que depèn tant de factors interns (com l'edat, la capacitat, etc.) com de factors externs (com la pobresa per exemple). Sí que és cert que es tendeix a considerar vulnerable a la persona que tingui un alt risc de patir danys per no tenir mitjans amb els quals protegir-se, però sempre dependrà del cas i mai serà una definició concreta, per tant, la vulnerabilitat és un concepte molt ambigu. (Castillo Martínez, 2025).

Diferents professionals com Castillo Martínez (2025), Nasarre Aznar (2024) o Cuenca Casas (2023b) afirmen que amb l'aparició de la funció social de l'habitatge i, concretament, la Llei pel dret a l'habitatge, s'ha traslladat una càrrega que hauria de ser de l'administració al propietari individual. S'afirma pels mateixos que el dret a un habitatge digne i la protecció d'aquells ciutadans vulnerables és una obligació de l'Administració Pública, no dels individus particulars. Tot i que es tracti d'un problema que afecta a molts, l'accés a l'habitatge ha de tenir origen en polítiques públiques i habitatge social, però l'Estat es dedica a buscar una forma de complir amb aquest objectiu a través de les persones individuals evadint el seu propi deure amb un cost zero per a ell mateix però amb un alt impacte sobre el propietari (Cuenca Casas, 2023b), així es plasma en l'article de Sánchez (2023), on afirma que Espanya té menys oferta d'habitatge social que la resta de països europeus, concretament només el 3% del parc total d'habitatge es dedica al vessant social, quan la mitjana europea és del 9,3%.

S'ha de tenir en compte que en la contraposició del dret d'un propietari amb el d'un ocupant il·legal mai hauria de tenir preferència el dret del segon, ja que un cop la justícia triga a protegir al propietari de l'ocupant, s'acciona una devastació del dret de propietat i el que es converteix en vulnerable és el propietari.

En todo caso, el derecho del ocupante ilegal debería confrontar con la misma Administración Pública, a la que incumbe la provisión de vivienda a quienes se

encuentran necesitados de ella y a los que el propio legislador califica de afectados por el fenómeno que el mismo califica de “sinhogarismo” (cfr. art. 3 Ley 12/2023), debiendo quedar cualquier factor circunstancial que les afecte, sea de la naturaleza que sea, al margen de la adopción de la medida ineludible de desalojo del inmueble y sin que en ningún caso su condición de vulnerables pueda repercutir como dilación en la devolución posesoria que involucra al titular dominical en tanto la Administración ofrezca solución habitacional idónea, toda vez que el retraso en la devolución posesoria implica una vulneración de la tutela judicial efectiva del propietario que lo convierte en vulnerable frente al ocupante, al ser privado del uso y disposición del objeto de su dominio que, indiscutiblemente, integran facultades que conforman el contenido esencial de su derecho. (Castillo Martínez, 2025)

A més, Sánchez (2023) afirma que l'article 2 de la mateixa llei, l'encarregat d'establir els objectius de les polítiques públiques d'habitatge, no menciona com protegir al propietari contra l'ocupació il·legal, però sí que menciona l'augment de tràmits i paralització de desallotjaments en casos concrets de vulnerabilitat, la qual cosa ens porta a entendre que la protecció de la vulnerabilitat, suposa en la majoria dels casos, la desprotecció de la propietat. A més, l'autor afirma que a més de quedar desprotegits, els propietaris han d'assumir la responsabilitat i el cost de protecció dels vulnerables que hauria de correspondre als poders públics.

Nasarre Aznar (2024) afirma que la propietat privada s'ha convertit en: “... una especie de 'tenencia tutelada por el Estado', una 'propiedad estatutaria', como las aguas, el suelo urbano o las minas”. També afirma, en la mateixa línia que la resta d'autors mencionats anteriorment, que el propietari s'ha convertit en un funcionari forçós que ha de complir amb la missió social establerta per l'Estat. Aquest conclou d'aquesta manera:

En fin, que la Ley 12/2023 dificulta el acceso a la vivienda los que no la tienen, ampara la situación de los que la tienen de manera ilegal y precaria (okupas) y le quita la propiedad a los que ya la tienen. Es decir, que con ella el Estado ha renunciado a cumplir con el art. 47 CE y pretende, vía 33.2 CE, que ahora lo cumplamos nosotros, a lo Comte, cual funcionarios forzosos.

6.3.4. *Recuperació de l'habitatge i obstacles legals: efectes de la Llei pel dret a l'habitatge i de la normativa actual*

Pel que fa a l'entrada en vigor de la Llei pel dret a l'habitatge, de 24 de maig de 2023, tot i que inicialment podia semblar una salvaguarda dels drets dels propietaris que posseeixen legítimament un habitatge, la realitat ha estat ben diferent.

En primer lloc, tal com ja s'ha exposat anteriorment, i com s'analitzarà amb més profunditat posteriorment tant en l'articulat de la mateixa llei com en la LEC, aquesta norma ha tractat d'introduir diverses traves per als propietaris, especialment per als grans tenidors, en diferents àmbits:

a) **Acreditació de la vulnerabilitat (o no) dels ocupants.** Tal com ja s'ha tractat i anunciat anteriorment, aquesta qüestió comporta una càrrega excessiva per al propietari, que en determinats casos pot arribar a impedir el desallotjament de manera indirecta, tal com gairebé va succeir en l'AAP BI 34/2024, anteriorment esmentada. Aquesta obligació del propietari de protegir la persona presumptament vulnerable pot acabar provocant la desprotecció del mateix titular del dret de propietat. A més, cal tenir en compte que, tot i que l'article 14 de la Llei d'Habitatge contingui una llista de possibles situacions de vulnerabilitat, aquesta deixa un ampli marge d'actuació als poders públics per determinar qui es troba en situació de vulnerabilitat i qui no, tal com es desprèn de l'expressió: "... i qualssevol altres persones vulnerables que es defineixin en el moment de l'actuació". Per tant, tot i l'existència d'una llista aparentment tancada, ens trobem davant d'una enumeració oberta, ampliable sense paràmetres específics, fet que configura un concepte jurídic indeterminat susceptible de beneficiar uns col·lectius en detriment dels drets dels propietaris.

b) **Intent de conciliació previ a la demanda.** La norma exigeix en certs supòsits que, si no s'ha intentat prèviament oferir una alternativa a l'ocupant, la demanda no serà admesa a tràmit, fet que suposa un nou obstacle processal per al propietari.

c) **Transparència en el llançament.** D'acord amb les modificacions introduïdes en la LEC, que s'analitzaran posteriorment en aquest treball, en diversos preceptes s'estableix l'obligació de notificar als ocupants la data i l'hora exactes del desallotjament. Tot i que, a primera vista, aquesta mesura pot semblar una garantia dels drets de les persones presumptament vulnerables, en la pràctica comporta una previsibilitat del llançament que pot facilitar la imposició de traves

i dificultats addicionals en el moment d'executar el desallotjament i fer valer els drets dels propietaris.

Segons l'Instituto de Estudios Económicos de Madrid (2025), Espanya protegeix la propietat privada molt menys que la resta de la Unió Europea. Concretament, Catalunya presenta quatre vegades més ocupacions il·legals que la mitjana nacional l'any 2024.

A més, l'IEE assenyala que a Espanya hi ha una elevada càrrega impositiva i poca seguretat per als propietaris. La prevalença de l'ocupació il·legal es deu, segons l'institut, a lleis toves i poc eficaces. Aquesta situació genera por i inseguretat, la qual cosa frena tant el benestar com el desenvolupament econòmic: com que els propietaris temen que els ocupin els immobles, es lloguen menys pisos; això redueix l'oferta i provoca un augment dels preus. En conseqüència, la demanda es manté alta (perquè l'habitatge és una necessitat bàsica) i l'oferta disminueix, promovent el malestar social.

Per afrontar aquest problema creixent, l'IEE proposa diverses recomanacions concretes que coincideixen amb l'opinió de Cuenca Casas (2023a, p. 335):

1. Ampliar la Llei 5/2018 contra l'ocupació il·legal, fent-la aplicable no només a persones físiques i habitatges, sinó també a persones jurídiques i qualsevol tipus d'immoble.
2. Exigir que els contractes de lloguer portin un segell oficial de la comunitat autònoma, que certifiqui la seva autenticitat i eviti falsificacions.
3. Endurir les penes per falsificació de contractes, considerant-ho una estafa penal greu quan es fa amb intenció de quedar-se a l'immoble.
4. Permetre desallotjaments cautelars ràpids amb només una denúncia i un document que acrediti la propietat de l'immoble.
5. Equiparar la usurpació al delictes de violació de morada, establint que els casos d'usurpació es desallotgin en un termini màxim de 72 hores, igual que passa amb la violació de morada.
6. Eximir el propietari del pagament d'impostos sobre l'immoble mentre duri l'ocupació il·legal.

7. Garantir que el propietari pugui tallar la llum i l'aigua dels ocupants sense risc de ser acusat de coaccions.

En resum, l'IEE defensa que la llei deixi de ser “tova” i s'endureixi en els casos d'ocupació il·legal, amb l'objectiu de protegir la propietat i promoure el benestar social.

Tot i això, cal tenir en compte que aquestes mesures, enfocades a garantir la funció social de la propietat, no fomenten directament l'ocupació il·legal, però la poden afavorir indirectament si sobrecarreguen els propietaris o si els processos judicials per desallotjar ocupants es retardessin.

7. ANÀLISI JURÍDICA: LA DISPOSICIÓ FINAL CINQUENA DE LA LLEI PEL DRET A L'HABITATGE

En aquesta secció s'analitzarà de manera exhaustiva com l'articulat de la disposició final cinquena de la Llei 12/2023 —concretament, les seves deu disposicions— ha modificat l'estructura de la LEC. La secció s'organitzarà en deu apartats, corresponents a cada un dels articles d'aquesta disposició final.

7.1. Primer

La Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, queda modificada de la manera següent:

U. Es modifica l'apartat 4 de l'article 150, que queda redactat de la manera següent:

«4. Quan la notificació de la resolució contingui la fixació d'una data per al llançament dels qui ocupen un habitatge, s'ha de traslladar a les administracions públiques competents en matèria d'habitatge, assistència social, avaluació i informació de situacions de necessitat social i atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social, per si és procedent la seva actuació.»

Si s'analitza la redacció anterior a aquesta modificació, s'observa que l'apartat 4 únicament establia l'obligació d'informar els serveis públics competents en matèria de política social quan

les persones afectades prestaven el seu consentiment. En canvi, amb la regulació actual, aquesta comunicació esdevé obligatòria i no queda supeditada al consentiment de l'afectat.

A més, s'amplia el nombre de subjectes que poden intervenir, ja que abans només podien fer-ho els serveis socials i actualment es dona competència a les administracions públiques.

En síntesi, aquesta modificació permet que els ocupants il·legals rebin una atenció més directa i completa per part de les administracions, garantint que se'ls ofereixi ajuda social i recursos sense necessitat del seu consentiment previ, enfront dels drets dels propietaris.

7.2. Segon

Dos. S'afegeixen nous apartats 6 i 7 a l'article 439, que queden redactats de la manera següent:

«6. En els casos dels números 1r, 2n, 4t i 7è de l'apartat 1 de l'article 250, no s'admeten les demandes, que pretenguin la recuperació de la possessió d'una finca, en què no s'especifiqui:

a) Si l'immoble objecte d'aquestes demandes constitueix l'habitatge habitual de la persona ocupant.

b) ...

c) ...

7. ..., no s'admeten les demandes en les quals no s'acrediti que la part actora s'ha sotmès al procediment de conciliació o intermediació que a aquest efecte estableixin les administracions públiques competents, sobre la base de l'anàlisi de les circumstàncies de totes dues parts i de les possibles ajudes i subvencions existents en matèria d'habitatge de conformitat amb el que disposa la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge.

El requisit anterior es pot acreditar mitjançant alguna de les formes següents:

...

Abans de l'aparició de la Llei 12/2023, l'article 439 de la LEC només regulava supòsits d'inadmissió de demandes per motius processals, com els terminis, la manca de documents o la falta de caució. Amb l'entrada en vigor de la Llei d'Habitatge, es preveu incorporar dos nous apartats que introdueixen requisits addicionals en matèria d'habitatge i protecció de persones vulnerables. A més, s'amplia el camp d'aplicació de l'article: mentre que anteriorment només englobava casos de retenció o recuperació de la possessió i altres judicis verbals específics, amb la modificació s'introdueix l'àmbit de la recuperació de la possessió d'immobles en general.

Cal avançar que els apartats 6.c) i 7 han estat declarats inconstitucionals pel Tribunal Constitucional; no obstant això, s'explicaran igualment per a poder analitzar després l'anàlisi constitucional realitzada.

L'apartat 6 que es pretenia introduir per la Llei 12/2023 afirma que la demanda per a desnonaments ha d'indicar obligatòriament, com a requisits processals:

- Si l'immoble és habitatge habitual de l'ocupant;
- si el demandant és gran tenidor segons l'art. 3.k) de la Llei 12/2023, és a dir, que “la persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, exclosos en tot cas els garatges i trasters” o, en zones de mercat tensionat, “titulars de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en aquest àmbit”;
- en cas de complir amb el requisit anterior, si el demandat es troba en situació de vulnerabilitat econòmica amb alguna de les acreditacions següents:
 - certificat del registre de la propietat amb les finques del demandant;
 - document dels serveis socials o d'habitatge que acrediti o negui la vulnerabilitat econòmica, amb una vigència màxima de tres mesos;
 - declaració responsable del fet que s'ha tractat de sol·licitar la informació i no s'ha aconseguit.

A més, l'apartat 7 de nova introducció establia que, si es donen les tres condicions explicades de l'apartat 6, s'hauria d'acreditar que el demandant s'ha sotmès a una conciliació amb el demandat o ho ha intentat.

Per tant, amb la intervenció de la Llei 12/2023, s'incorpora un enfocament social a un article purament processal, de manera que l'admissió de les demandes pot retardar-se o denegar-se en l'àmbit civil si no es compleixen els requisits establerts per la llei, garantint més cobertura i atenció a les persones en situació de vulnerabilitat.

7.2.1. Inconstitucionalitat dels requisits de vulnerabilitat i conciliació: STC 26/2025

Després d'un exhaustiu estudi de la Llei 12/2023 i de l'anàlisi de diversa jurisprudència i doctrina en aquest treball, el mateix arriba al seu punt central: la situació d'injustícia que pateixen els propietaris en el procés de desnonament d'ocupants il·legals des de l'entrada en vigor de la citada Llei, particularment en relació amb l'acreditació de la vulnerabilitat i la necessitat de conciliació.

El 29 de gener es va dictar la Sentència del Tribunal Constitucional STC 26/2025, arran del recurs d'inconstitucionalitat interposat per 136 diputats del Grup Parlamentari Popular al Congrés. El recurs plantejava dues qüestions fonamentals:

1. La invasió, per part de l'Estat, de competències exclusives de les comunitats autònomes i dels ajuntaments.
2. La vulneració de drets fonamentals, com ara el dret a la propietat i el dret a la tutela judicial efectiva.

En aquesta sentència, el Tribunal Constitucional va declarar inconstitucionals els apartats 439.6 c) i 439.7 de la LEC.

L'apartat 439.6 c) va ser declarat inconstitucional perquè imposar al demandant l'obligació de presentar un document administratiu per acreditar si el demandat es trobava en situació de

vulnerabilitat econòmica constituïa una càrrega excessiva i desmesurada. Tal com s'ha demostrat al llarg del present treball, aquesta exigència atribuïa al propietari funcions pròpies dels poders públics, convertint-lo en un “funcionari forçós”. El Tribunal va concloure que, tot i que l'objectiu de protegir les persones vulnerables era legítim, la mateixa Llei preveia altres mecanismes que implicaven la intervenció dels serveis socials sense impedir l'accés a la justícia del demandant, preservant així el seu dret a la tutela judicial efectiva.

Pel que fa a l'apartat 439.7, que establia el requisit de conciliació obligatòria, es va declarar inconstitucional per la seva connexió lògica amb l'apartat anterior, ja que aquesta obligació només s'exigia quan s'acreditava la situació de vulnerabilitat econòmica, requisit que, com s'ha indicat, ja havia estat declarat inconstitucional.

Així es matisen aquestes qüestions quan el mateix Ple afirma:

... en el presente caso la exigencia de acreditación de la situación de vulnerabilidad se presenta como excesiva, por no resultar comprensible a la luz de una ponderación proporcionada con la finalidad pretendida –encontrar una solución habitacional para las personas en situación de vulnerabilidad económica–, en la medida en que dicho objetivo puede alcanzarse por otras vías sin menoscabo del derecho de quien pretende accionar la justicia o proseguir el correspondiente proceso.

... La misma acomete una reforma del art. 441.5 LEC y prevé que por los poderes públicos se adopten las oportunas medidas para hacer frente a las eventuales situaciones de desprotección residencial que pudiesen tener lugar con ocasión de la vulnerabilidad económica en que pudieran encontrarse los ocupantes de las viviendas objeto de controversia en los casos de los números 1, 2, 4 y 7 del apartado 1 del art. 250 LEC (los mismos a que remite el art. 439.6 LEC), una vez admitida la respectiva demanda y, por tanto, de forma compatible y respetuosa con el derecho de acceso al proceso de quien postula la recuperación de la posesión de la vivienda en cuestión.

La SAP Madrid N°51/2026, en el seu FJ 2 ens resumeix la decisió del TC aplicant-ho a un cas real:

En primer lugar, el Tribunal Constitucional aprecia una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24 CE al supeditar la admisión de la

demanda al cumplimiento previo de trámites administrativos ajenos al proceso, como la obtención de un informe de vulnerabilidad o la acreditación de haber acudido a un procedimiento de mediación o intermediación . . . especialmente cuando las administraciones competentes no han desarrollado los mecanismos o protocolos necesarios para emitir dichos informes. En segundo término, el Tribunal Constitucional destaca la falta de proporcionalidad de la medida, al considerar que el legítimo propósito de proteger a las personas en situación de vulnerabilidad no puede alcanzarse mediante la imposición de requisitos procesales que, en la práctica, impiden el acceso a la jurisdicción, existiendo en el ordenamiento otros instrumentos menos restrictivos que permiten alcanzar la misma finalidad . . . Por último, se pone de relieve la inseguridad jurídica derivada de la inexistencia de desarrollo normativo ya que en la mayoría de comunidades autónomas no existían órganos ni procedimientos efectivos que permitieran al demandante obtener los documentos requeridos, generando una situación de inseguridad jurídica contraria al principio de legalidad y al propio derecho a la tutela judicial efectiva.

Per tant, el TC resol en la mateixa línia que defensa aquest treball: no és procedent imposar al propietari una càrrega excessiva amb la finalitat de protegir la persona que comet una ocupació il·legal pel sol fet de trobar-se en situació de vulnerabilitat, en tot cas, si s'imposa aquesta càrrega, s'hauria d'imposar a les administracions i serveis públics corresponents.

7.3. Tercer

Pel que fa al tercer article de la disposició final cinquena, s'estableix el següent:

Tres. S'afegeix un nou apartat 5 a l'article 440, redactat en els termes següents:

«5. En tots els casos de desnonament i en tots els decrets o les resolucions judicials que tinguin com a objecte l'assenyalament del llançament, amb independència que aquest s'hagi intentat portar a terme abans, s'hi han d'incloure el dia i l'hora exacta en què aquest tindrà lloc.»

Abans de l'entrada en vigor de la Llei 12/2023, l'article 440 LEC presentava un redactat extens, destinat a regular de manera detallada la citació en els judicis verbals, els terminis corresponents a aquesta, l'obligació d'informar les parts sobre la possibilitat de mediació o negociació, així com el termini per a la proposició de testimonis o pèrits, entre altres aspectes processals.

Amb l'aprovació de la Llei d'habitatge, s'introdueix un nou apartat cinquè que amplia el contingut de l'article i reforça el principi de transparència en el procediment de llançament. En aquest sentit, s'estableix l'obligació de notificar a les persones ocupants el dia i l'hora exactes en què aquest tindrà lloc.

Tanmateix, la LO 1/2025 torna a modificar l'article 440, simplificant-ne el redactat i reduint-lo a tres paràgrafs que regulen: els terminis per citar les parts a la vista, la informació relativa a la possibilitat de mediació o negociació i les conseqüències de la inassistència a la vista. Aquesta reforma no suposa, però, la desaparició del règim de transparència en el llançament, ja que aquesta previsió ja es trobava recollida amb anterioritat a l'article 438.6, evitant així una doble regulació de la mateixa matèria:

... Igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y hora exacta para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiéndolo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijadas, sin necesidad de notificación posterior.

En todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, independientemente de que este se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y hora exacta en que tendrá lugar el mismo.

Per tant, aquesta qüestió i la trava que comporta, ja analitzada anteriorment en aquest treball, no ha estat erradicada. Es manté l'exigència de transparència en el llançament i, en conseqüència, es continuen atorgant majors facilitats a l'ocupant il·legal per preservar la situació d'usurpació.

7.4. Quart

Quatre. Es modifiquen els apartats 1 bis i 5 de l'article 441 i s'afegeixen nous apartats 6 i 7, que queden redactats de la manera següent: ...

7.4.1. *Modificació de l'article 444.1 bis LEC*

L'anterior redacció d'aquest apartat regulava el procediment des d'una perspectiva molt diferent. Quan el propietari reclamava la possessió d'un habitatge ocupat, el jutjat notificava la demanda a les persones que hi residien, les quals disposaven d'un termini de cinc dies per acreditar l'existència d'un títol habilitant. En cas de no fer-ho, el desallotjament es produïa de manera immediata, sense cap referència a la possible situació de vulnerabilitat dels ocupants ni cap obligació de comunicar els fets als serveis socials.

En aquest context, la norma reflectia una concepció clàssica i absoluta del dret de propietat, d'acord amb l'article 348 del Codi Civil. L'ocupant no gaudia de cap protecció en l'àmbit civil més enllà del títol que pogués acreditar, mentre que el propietari disposava d'una acció immediata de restitució possessòria, amb el jutge actuant com a garant del seu dret. El procediment, per tant, es limitava essencialment a fer efectiu un dret real sense ponderar altres circumstàncies socials.

A partir de l'any 2023, aquest article es modifica arran de la llei que s'ha anat analitzant al llarg del treball. La nova redacció manté el termini de cinc dies de què disposa l'ocupant per acreditar el seu títol, però introdueix requisits addicionals per poder acordar el llançament. En primer lloc, el jutjat ha de comunicar d'ofici als serveis socials la situació de l'ocupant i l'inici del procediment, a fi que valorin l'existència d'un possible risc d'exclusió social i una situació de vulnerabilitat.

En conseqüència, ja no es pot ordenar el desallotjament immediat pel sol fet de no acreditar títol, sinó que cal esperar que s'hagi comprovat prèviament si concorre o no una situació de vulnerabilitat. A més, l'apartat 7 estableix una sèrie de criteris i condicions que el tribunal ha de tenir en compte a l'hora de valorar l'existència de vulnerabilitat en alguna de les parts del procediment.

7.4.2. *Modificació de l'article 441.5 LEC*

Actualment, l'article estableix que, en el moment d'admetre a tràmit la demanda en la majoria dels supòsits d'ocupació (com ara l' "inquiokupa", el precari o els ocupants il·legals), el jutjat ha d'informar el demandat sobre la possibilitat d'acudir als serveis socials i a les administracions competents, facilitant-li la informació necessària perquè hi pugui accedir. A més, d'ofici, el mateix jutjat ha de comunicar l'existència del procediment a aquestes institucions perquè comprovin si concorre una situació de vulnerabilitat econòmica o social i, en cas afirmatiu, proposin una alternativa d'habitatge digne en règim de lloguer social, mesures d'atenció immediata, així com possibles ajudes i subvencions. Aquestes institucions disposen d'un termini de deu dies per informar el jutjat sobre l'existència o no de vulnerabilitat.

Així mateix, la redacció vigent preveu que, quan el demandant sigui un gran tenidor i hagi acreditat amb la demanda que el demandat es troba en situació de vulnerabilitat, el jutjat ho ha de posar directament en coneixement de les administracions competents perquè proposin les mesures oportunes. Aquestes disposen igualment d'un termini de deu dies per donar resposta; transcorregut aquest termini sense contestació, el procediment continua el seu curs. En aquest cas, el LAJ informa les parts i concedeix un termini de cinc dies per a la formulació d'al·legacions, després del qual el procés prossegueix.

En la regulació anterior, aquesta obligació d'informar sobre la possibilitat d'accedir als serveis socials i de comunicar d'ofici el procediment a les administracions corresponents només s'aplicava als supòsits previstos a l'article 250.1.1r de la LEC, és a dir, a les reclamacions de quantitats degudes o a les accions de recuperació de la possessió per manca de pagament o per finalització del contracte.

7.4.3. *Inclusió d'apartat 441.6 LEC*

El nou apartat disposa que, un cop transcorregut el termini per formular al·legacions, tant si aquestes s'han presentat com si no, el jutjat ha de resoldre mitjançant interlocutòria si escau o no suspendre el procediment per tal d'adoptar mesures en favor dels subjectes vulnerables. El període màxim de suspensió previst en aquest article és de dos mesos quan es tracta de persones físiques i de quatre mesos en el cas de persones jurídiques. Un cop adoptades les mesures corresponents o un cop vençut el termini establert, el procediment ha de reprendre's i continuar la seva tramitació.

Aquesta possibilitat de suspensió ja estava prevista en l'antic article 441.5 de la LEC, tal com s'ha indicat anteriorment, però únicament per als supòsits recollits a l'article 250.1.1r de la LEC. En aquell cas, el termini màxim de suspensió per les mateixes causes era d'un mes per a les persones físiques i de tres mesos per a les persones jurídiques.

7.4.4. *Inclusió d'apartat 441.7 LEC*

El nou apartat 7 estableix igualment que el jutge no pot admetre ni acordar l'execució d'un llançament sense haver comprovat prèviament l'existència d'una possible situació de vulnerabilitat econòmica i social. A aquest efecte, l'article fixa una sèrie de barems orientatius per determinar la vulnerabilitat econòmica, com ara que les despeses en subministraments superen el 30% dels ingressos de la unitat familiar, que aquests ingressos excedeixin el llindar de l'IPREM (Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples) multiplicat per tres, així com altres criteris vinculats a aquest indicador.

Així mateix, el precepte assenyala que la vulnerabilitat social es dona, de manera habitual, en col·lectius especialment protegits, com les persones dependents, les víctimes de violència sobre la dona i els menors d'edat.

7.5. Cinquè

Es modifiquen els apartats 3 i 4 de l'article 549, que queden redactats de la manera següent:

«3. En la sentència condemnatòria de tots els tipus de desnonament, o en els decrets que posin fi a aquest desnonament si no hi ha oposició al requeriment, la sol·licitud de la seva execució en la demanda de desnonament és suficient per a l'execució directa de les resolucions esmentades, sense necessitat de cap altre tràmit per procedir al llançament en el dia i l'hora exacta assenyalats en la mateixa sentència o en el dia i l'hora exacta que s'hagin fixat en ordenar la realització del requeriment al demandat, tot això segons l'apartat 5 de l'article 440.

4. El termini d'espera legal al qual es refereix l'article anterior no és aplicable en l'execució de resolucions de condemna de desnonament per falta de pagament de

rendes o quantitats degudes, o per expiració legal o contractual del termini, que es regeix pel que preveuen aquests casos.

No obstant això, quan es tracti d'un habitatge habitual, amb caràcter previ al llançament s'ha d'haver procedit en els termes dels apartats 5, 6 i 7 de l'article 441 d'aquesta Llei.»

Antigament, l'apartat 3 establia que es podia procedir a l'execució directa del llançament sempre que s'haguera sol·licitat en la demanda, però únicament en els supòsits de falta de pagament o d'expiració del contracte. Amb l'entrada en vigor de la Llei d'Habitatge, aquesta possibilitat d'execució directa s'ha ampliat i passa a aplicar-se a tots els tipus de desnonament.

Pel que fa a l'apartat 4, en la seva redacció anterior, el darrer paràgraf preveia que, en cas de tractar-se d'un habitatge habitual, abans d'executar el llançament calia comprovar d'ofici la situació de vulnerabilitat i adoptar les mesures corresponents previstes en l'antic article 441.5 de la LEC. Aquest tràmit només era exigible en els casos de manca de pagament o de finalització del contracte. Actualment, però, l'article disposa que aquests mateixos tràmits s'han de dur a terme en la majoria dels supòsits de desnonament, i no únicament en els que afecten inquilins. En definitiva, la nova redacció manté la mateixa filosofia, però n'amplia considerablement l'àmbit d'aplicació.

Com a breu incís, cal reflexionar sobre el fet que aquesta nova normativa equipara el tractament de l'inquilí que, després d'anys complint puntualment amb el pagament del lloguer, es troba circumstancialment en una situació d'impagament, amb el de l'ocupant il·legal que va ocupar immobles aliens de manera reiterada, sense aparent conseqüència ni responsabilitat.

7.6. Sisè

Sis. S'introdueix un nou article 655 bis, amb el contingut següent:

«Article 655 bis. Subhasta de béns immobles

1. Quan el bé objecte de la subhasta sigui un bé immoble que sigui l'habitatge habitual de l'executat i el creditor sigui una empresa d'habitatge o un gran tenidor d'habitatge en els termes que preveu la lletra b de l'apartat 6 de l'article 439 i no s'hagi acreditat abans, la part actora ha d'acreditar, abans que s'iniciï la via de constrenyiment, si el deutor està en situació de vulnerabilitat econòmica.

...

En relació amb aquest article, cal assenyalar d'entrada que amb posterioritat va ser declarat inconstitucional i nul, qüestió que s'analitzarà després d'examinar-ne el contingut.

L'article regula quan i com es pot procedir a la subhasta d'un habitatge quan aquest constitueix l'habitatge habitual del deutor i el creditor és un gran tenidor o una empresa. A aquests efectes, estableix una sèrie de condicions prèvies per a l'inici de l'execució o de la subhasta.

En primer lloc, quan l'immoble objecte de l'execució és l'habitatge habitual del deutor i el creditor és un gran tenidor, aquest últim ha d'acreditar si el deutor es troba en situació de vulnerabilitat econòmica. Aquesta acreditació s'ha de fer mitjançant un document oficial emès pels serveis socials o d'habitatge, amb una vigència màxima de tres mesos i amb el consentiment previ del deutor.

En cas que no sigui possible obtenir aquest document acreditatiu, el creditor pot complir el requisit mitjançant una declaració responsable, en la qual manifesti que ha acudit als serveis competents dins dels cinc mesos anteriors i que, transcorreguts dos mesos, no ha obtingut resposta. En aquest supòsit, el jutjat es dirigeix directament a l'Administració corresponent, la qual disposa d'un termini màxim de deu dies per informar si la unitat familiar es troba en situació de vulnerabilitat econòmica i quines ajudes o solucions residencials s'han d'aplicar.

Així mateix, si la manca d'acreditació deriva de la negativa del deutor a consentir l'estudi de la seva situació econòmica, aquesta circumstància pot acreditar-se mitjançant un document oficial, també amb una vigència màxima de tres mesos.

En cas que es constati que el deutor es troba efectivament en situació de vulnerabilitat econòmica, no es pot iniciar l'execució ni la subhasta fins que no s'acrediti que el creditor s'ha sotmès prèviament a un procediment de negociació, conciliació o intermediació, sigui mitjançant una declaració responsable o mitjançant un document oficial que en deixi constància.

Tanmateix, d'acord amb la Sentència 26/2025, a la qual ja s'ha fet referència, es va declarar que els apartats 1 i 2 de l'article 655 bis eren inconstitucionals i nuls. Aquesta decisió es

fonamenta en el fet que les condicions imposades no superaven el cànon de proporcionalitat exigible quan es limita el dret fonamental a la tutela judicial efectiva.

El Tribunal va considerar que l'obligació imposada al creditor d'acreditar la situació de vulnerabilitat del deutor constituïa una càrrega probatòria excessiva i una barrera desproporcionada per a l'exercici del dret a l'execució de resolucions judicials fermes. Així mateix, va entendre que aquest requisit no era necessari per assolir la finalitat legítima perseguida (garantir una solució residencial a les persones vulnerables), atès que existien mecanismes menys lesius, com el previst a l'article 441.5 de la LEC, que estableix la comunicació immediata del procés per part del jutjat a les administracions competents perquè puguin intervenir, si escau.

Finalment, per connexió o conseqüència directa, també es va declarar nul l'apartat 2, relatiu a l'exigència de negociació prèvia, atès que aquest requisit només operava un cop acreditada la situació de vulnerabilitat, pressupòsit que ja havia estat declarat inconstitucional.

7.7. Setè

Set. Es modifica l'article 675, que queda redactat de la manera següent:

«Article 675. Possessió judicial i ocupants de l'immoble

1. Si l'adquirent ho sol·licita, se l'ha de posar en possessió de l'immoble que no estigui ocupat.
2. Si l'immoble està ocupat, ...

L'article 675 regula què succeeix amb la possessió d'un immoble quan aquest és adquirit en el marc d'una execució judicial. En els seus apartats 1, 2 i 3 estableix que, si l'habitatge no està ocupat, s'ha de posar el nou propietari en possessió immediata de l'immoble. Així mateix, disposa que, si l'habitatge es troba ocupat i ja s'ha determinat prèviament que els ocupants no tenen dret a romandre-hi, el LAJ pot acordar el llançament immediat.

D'altra banda, en el supòsit que encara no s'hagi resolt si els ocupants tenen dret o no a ocupar l'immoble, el nou propietari pot sol·licitar el desallotjament dins del termini d'un any des de l'adquisició. En aquest cas, se celebra una vista ràpida, en la qual els ocupants poden

al·legar i acreditar els drets que considerin oportuns. Tanmateix, si aquests no compareixen sense causa justificada, el jutge acordarà igualment el llançament.

L'única modificació introduïda amb l'aprovació de la Llei 12/2023 afecta l'apartat 4 del mateix article. Abans de la reforma, aquest precepte es limitava a establir que la interlocutòria que resolgués sobre el llançament havia de salvaguardar els drets que els interessats poguessin exercir en el judici corresponent. Actualment, a més d'aquesta garantia, s'exigeix que l'interlocutòria fixi i notifiqui expressament als ocupants el dia i l'hora exactes del llançament.

Aquesta modificació suposa un increment de la transparència i de les garanties processals per als ocupants sense títol, atès que el procediment esdevé més garantista des del seu punt de vista. No obstant això, aquesta major protecció pot entendre's com un pas enrere en la tutela del dret de propietat, ja que introdueix noves càrregues procedimentals en favor d'ocupants il·legals. Cal tenir present que la protecció de les persones vulnerables hauria de ser objecte d'una ponderació equilibrada, sense comportar una limitació excessiva dels drets de la resta de ciutadans i, en particular, dels propietaris legítims, tal com s'ha exposat i justificat al llarg del present treball.

7.8. Vuitè

Vuit. Es modifica l'apartat 2 de l'article 685 amb el contingut següent:

«2. A la demanda s'hi ha d'adjuntar el títol o títols de crèdit, revestits dels requisits que aquesta Llei exigeix per al despatx de l'execució, així com els altres documents a què es refereixen l'article 550 i, en els seus casos respectius, els articles 573 i 574 d'aquesta Llei.

En cas d'execució sobre béns hipotecats o sobre béns en règim de penyora sense desplaçament, si no es pot presentar el títol inscrit, s'ha d'adjuntar al que es presenti una certificació del Registre que acrediti la inscripció i subsistència de la hipoteca.

En supòsits de demanda d'execució sobre béns hipotecats s'ha d'indicar si l'immoble objecte d'aquesta constitueix l'habitatge habitual del deutor...

La Llei d'habitatge va introduir una modificació de l'article 685.2 de la LEC, precepte aplicable als supòsits en què una entitat o creditor promou una execució hipotecària sobre un bé immoble per impagament del deutor.

Amb anterioritat a la reforma, aquest article exigia únicament que, per tal d'interposar la demanda d'execució hipotecària, s'adjuntés el títol executiu acreditatiu del crèdit, així com la documentació necessària per acreditar la inscripció i vigència de la hipoteca al Registre de la Propietat.

La reforma operada per la Llei 12/2023 va introduir nous requisits formals. Alguns d'ells es mantenen vigents, mentre que d'altres van ser declarats inconstitucionals per la Sentència 26/2025.

Entre els requisits que han estat confirmats com a constitucionals i que s'afegeixen als ja existents, destaquen els següents:

1. La necessitat d'indicar si el bé immoble objecte d'execució constitueix l'habitatge habitual del deutor.
2. L'obligació d'especificar si la part actora té la condició de gran tenidor i, en cas negatiu, d'aportar certificació del Registre de la Propietat acreditativa del nombre de béns immobles de la seva titularitat.

Tanmateix, la Sentència 26/2025 va declarar la inconstitucionalitat de determinades exigències introduïdes per la reforma. En concret:

- L'obligació d'acreditar la situació de vulnerabilitat del deutor per part del creditor executant, en considerar-se que imposava una càrrega excessiva i desproporcionada que afectava el dret del creditor a l'execució, tal com ja es va explicar anteriorment.
- L'exigència que, en el cas que el creditor fos gran tenidor, l'immoble constituís l'habitatge habitual i el deutor es trobés en situació de vulnerabilitat, s'acredités l'intent previ de mediació o conciliació. Aquesta condició va quedar igualment anul·lada per connexió directa amb el requisit anterior.

Per tant, l'article 685.2 LEC manté actualment els nous requisits relatius a la identificació de l'habitatge habitual i a la condició de gran tenidor, mentre que han quedat expulsades de

l'ordenament les obligacions vinculades a l'acreditació de la vulnerabilitat i a la mediació prèvia.

7.9. Novè

Nou. Es modifica l'apartat 1 de l'article 704, que queda redactat de la manera següent:

«1. Quan l'immoble la possessió del qual s'hagi de lliurar sigui l'habitatge habitual de l'executat o dels qui en depenguin, el lletrat de l'Administració de justícia els ha de donar un termini d'un mes per desallotjar-lo. Si hi ha un motiu fundat, aquest termini es pot prorrogar un mes més.

Transcorreguts els terminis assenyalats, s'ha de procedir immediatament al llançament, del qual s'han de fixar el dia i l'hora exacta tant en la resolució inicial com en la que n'acordi la pròrroga o en qualsevol resolució ulterior que acordi el llançament, encara que aquest s'hagi intentat practicar amb anterioritat.»

El novè precepte de la disposició final cinquena de la Llei pel dret a l'habitatge introdueix una modificació en l'apartat 1 de l'article 704 de la Llei d'Enjudiciament Civil (LEC).

L'article 704 LEC regula el procediment a seguir respecte dels ocupants d'un immoble quan, en el marc d'un procés d'execució, s'ha de procedir a l'entrega de la possessió. La norma diferencia clarament dues situacions:

1. Quan l'ocupant és el mateix executat, sol o amb la seva família.
2. Quan l'immoble està ocupat per terceres persones diferents de l'executat.

Pel que fa al segon supòsit, el o la LAJ ha de concedir un termini de deu dies als ocupants perquè aportin el títol que justifiqui la seva possessió. Si no disposen de títol o aquest és insuficient, es pot instar el seu llançament per considerar-los ocupants de fet o sense dret. En aquest cas, resulta d'aplicació el que disposa l'article 675.3 i 675.4 LEC, que estableix

l'obligació de notificar el dia i l'hora del llançament, així com la preservació dels drets dels ocupants per plantejar les qüestions que estimin oportunes en el procediment corresponent.

En relació amb el primer supòsit, quan els ocupants són els deutors executats, el LAJ ha de concedir-los un termini d'un mes per desallotjar l'immoble, prorrogable per un mes addicional si concorre causa justificada. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi produït el desallotjament voluntari, es procedeix al llançament. La data d'aquest s'ha de fixar en la resolució inicial o, si escau, en la resolució que acordi la pròrroga.

La modificació introduïda l'any 2023 reforça les garanties formals en aquest punt, en establir que el llançament ha de quedar fixat amb indicació concreta de dia i hora exactes, i que aquesta informació ha de constar i ser degudament notificada tant en la resolució inicial com en la pròrroga o en qualsevol altra resolució posterior. Aquesta notificació de dia i hora exactes s'ha de fer fins i tot quan ja s'hagi intentat desallotjar anteriorment als subjectes i l'operació no hagués tingut èxit. D'aquesta manera, es pretén assegurar que els ocupants disposin d'una informació clara, precisa i anticipada sobre el moment exacte en què es durà a terme el desallotjament, fins i tot quan hagin impedit voluntàriament un desallotjament anterior.

7.10. Desè

Deu. S'incorpora una nova disposició addicional setena, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional setena

En els procediments penals que se segueixin per delictes d'usurpació de l'apartat 2 de l'article 245 del Codi penal, en cas de substanciar-se amb caràcter cautelar la mesura de desallotjament i restitució de l'immoble objecte del delictes al seu legítim posseïdor i sempre que entre els qui ocupin l'habitatge hi hagi persones dependents de conformitat amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 2 de la Llei 39/2006, de 14 de desembre, de promoció de l'autonomia personal i atenció a les persones en situació de dependència, víctimes de violència sobre la dona o persones menors d'edat, s'ha de traslladar a les administracions autonòmiques i locals competents en matèria d'habitatge, assistència social, avaluació i informació de situacions de necessitat social i atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social, amb la finalitat que puguin adoptar les mesures de protecció que corresponguin.

S'adopten les mateixes previsions quan el desallotjament de l'habitatge s'acordi en una sentència.»

Aquesta nova disposició que s'incorpora a la LEC regula els supòsits en què existeixen procediments penals per delictes d'usurpació pacífica, tant quan el jutge acorda el desallotjament com a mesura cautelar com quan aquest es disposa de manera definitiva en la sentència.

D'acord amb aquesta disposició, si a l'interior de l'habitatge ocupat hi resideixen persones en situació de dependència, víctimes de violència de gènere o menors d'edat, el jutjat té l'obligació de comunicar prèviament o simultàniament al desallotjament aquesta circumstància als serveis socials competents en matèria d'habitatge i als serveis especialitzats en l'atenció a persones en risc d'exclusió social, amb la finalitat que puguin adoptar les mesures necessàries per evitar situacions de desprotecció o desemparament de les persones vulnerables.

Cal tenir present, però, que aquesta comunicació no comporta la suspensió ni la paralització del desallotjament, sinó únicament l'activació dels serveis socials perquè, en el moment en què es produeixi el llançament, es garanteixi que les persones afectades no quedin desateses.

Tal com s'ha posat de manifest al llarg d'aquest treball, en la via civil sí que és possible la suspensió temporal del llançament mentre les institucions corresponents investiguen i valoren la situació de vulnerabilitat de l'ocupant. En canvi, en la via penal, l'existència de persones vulnerables no justifica ni la suspensió ni la paralització del llançament, que es manté en tot cas.

8. CONCLUSIONS

1. La hipòtesi inicial es confirma, ja que s'ha pogut observar que la normativa actual, especialment la Llei 12/2023, introdueix limitacions creixents al dret de propietat. Aquestes no només responen a la funció social, sinó que en alguns casos dificulten l'exercici efectiu del dret.

2. El treball demostra que, en alguns casos, el tracte jurídic que rep el propietari s'acosta al que es dona a l'ocupant il·legal. Això es veu sobretot en els procediments judicials, ja que s'imposen obligacions al propietari, com complir certs requisits previs, que poden retardar la recuperació del seu habitatge.

3. Els objectius plantejats s'han assolit, pel fet que s'ha analitzat el marc jurídic i s'ha pogut evidenciar l'evolució del dret de propietat cap a un model més condicionat i amb limitacions.

4. Un dels principals problemes detectats és la imposició de requisits al propietari, que poden generar situacions d'indefensió. A més, l'ús de conceptes indeterminats afavoreix interpretacions que poden perjudicar el titular del dret.

5. Com a proposta, seria necessari simplificar els procediments de desallotjament i reforçar la protecció dels propietaris. També caldria que l'Administració assumís la protecció dels col·lectius vulnerables sense traslladar aquesta càrrega als particulars.

6. A escala pràctica, l'estudi realitzat permet entendre millor les dificultats reals que afronten els propietaris davant l'ocupació. Això resulta útil per aplicar el coneixement jurídic en situacions concretes que pots trobar-te en la vida i valorar les opcions disponibles.

7. Com a continuïtat, seria interessant analitzar l'evolució de la Llei 12/2023 i el seu impacte real en la societat amb el temps.

9. BIBLIOGRAFIA

Arnau Moya, F. (2023). Luces y sombras de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda.

Revista Jurídica Valenciana, (42), 1139 - 5885.

https://www.revistajuridicavalenciana.org/wp-content/uploads/R0042_0013.pdf

Castillo Martínez, C. C. (2025). Remedios civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles.

EL NOTARIO DEL SIGLO XXI, (124).

<https://www.elnotario.es/index.php/opinion/opinion/13276-remedios-civiles-frente-a-la-ocupacion-ilegal-de-inmuebles>

Chueca Sancho, A. G. (1994). La sentencia dictada por el Tribunal Europeo de Derechos

Humanos en el caso Ruiz Mateos. *Derechos y libertades: Revista de Filosofía del*

Derecho y derechos humanos, (3), 553 – 570. <https://e->

[archivo.uc3m.es/rest/api/core/bitstreams/82afaeb1-113a-4f66-999b-](https://e-archivo.uc3m.es/rest/api/core/bitstreams/82afaeb1-113a-4f66-999b-)

[0800b1f636bc/content](https://e-archivo.uc3m.es/rest/api/core/bitstreams/82afaeb1-113a-4f66-999b-0800b1f636bc/content)

Cordero Quinzacara, E. (2008). La evolución de la concepción liberal de la propiedad.

Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, XXXI. 493-525.

Cuena Casas, M. (2023a). *La ocupación ilegal de inmuebles: Un necesario enfoque global*.

Cuadernos de Derecho Transnacional, 15 (2), 293–336.

<https://doi.org/10.20318/cdt.2023.8057>

Fernández de Quero Lucas-Torres, R. (2024). Respuesta civil frente a la ocupación ilegal de viviendas. *Gabilex: Revista del Gabinete Jurídico de Castilla-La Mancha*, (39), 383-474.

Liébana Ortiz, J. R. (2025). *Tutela civil de la vivienda okupada : ley por el derecho a la vivienda y juicios por deshaucio* (1ª ed.). Tirant lo Blanch.

Lucas Esteve, A. (2015). Posesión, detentación y tenencia: La posesión en el Código Civil de Cataluña. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (755), 2549 - 2585.
<https://es.scribd.com/document/523372822/Posesio-n-detentacio-n-y-tenencia-La-posesio-n-en-el-Co-digo-Civil-de-Catalun-a>

Peset Reig, M. (1982). *Dos ensayos sobre la historia de la propiedad de la tierra* (2ª ed.). Editorial Revista de Derecho Privado.

Rey Martínez, F. (2006). El devaluado derecho de propiedad privada. STC 37/1987, de 26 de marzo. *Persona Y Derecho*, (55), 959-995. <https://doi.org/10.15581/011.31846>

10.WEBGRAFIA

Cuena Casas, M. (2023b, 10 de juliol). *¿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/>

Domenech Pascual, G. (2024, 22 de juliol). *La verdadera función social del derecho a la propiedad privada*. Almacén de derecho. <https://almacenederecho.org/la-verdadera-funcion-social-del-derecho-a-la-propiedad-privada>

Instituto de Estudios Económicos (2025, 31 de març). *El problema de la ocupación ilegal en España. Índice internacional de derechos de propiedad (IIDP) 2024*. Instituto de Estudios Económicos. <https://www.ieemadrid.es/es/actualidad/noticias-del-iee/el-problema-de-la-ocupacion-ilegal-en-espana-indice-internacional-de>

Legal Pigeon (s.d.). *Ocupación ilegal de viviendas: diferencias entre la vía civil y la vía penal*. Legal Pigeon. https://www.legalpigeon.com/ocupacion-ilegal-viviendas-diferencias-via-penal-via-civil/#Ocupaciones_ilegales_de_inmuebles_categorias

Moral Zamorano, I. (2024, 27 de desembre). *Delito de usurpación de vivienda: concepto, regulación y penas*. Conceptos Jurídicos. <https://www.conceptosjuridicos.com/delito-de-usurpacion-de-vivienda/>

Nasarre Aznar, S. (2024, 2 de maig). *El progresivo debilitamiento de la propiedad privada de la vivienda: la regulación catalana del contrato de arrendamiento de temporada y por habitaciones*. Hay derecho. <https://www.hayderecho.com/2024/05/02/vivienda-progresivo-debilitamiento/#comments>

Rodríguez de Santiago, J.M. (2018, 15 de juny). *Una revolución silenciosa (i): la propiedad privada*. Almacén de derecho. <https://almacenederecho.org/una-revolucion-silenciosa-i-la-propiedad-privada>

Sánchez García, J. (2023, 21 de setembre). *Claves de la Ley por el derecho a la vivienda: propiedad, uso y disfrute y ocupación*. Confilegal. <https://confilegal.com/20230921-claves-de-la-ley-por-el-derecho-a-la-vivienda-propiedad-uso-y-disfrute-y-okupacion/>

Vidal Rodríguez, G. (2025, 1 de maig). *El principio de intervención mínima en derecho penal*. Blog. <https://www.gersonvidal.com/blog/principio-intervencion-minima/>

11.JURISPRUDÈNCIA

Audiència Provincial de Barcelona (Secció 4). 2025. Sentència 10539/2025 (Núm. Recurs

1524/2023), de 3 de novembre de 2025. ECLI:ES:APB:2025:10539. CENDOJ.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/eabc98e2c1a24bafa0a8778d75e36f0d/20251215>

Audiència Provincial de Barcelona (Secció 16). 2025. Sentència 10410/2025 (Núm. Recurs

1267/2023), de 27 de novembre de 2025. ECLI:ES:APB:2025:10410. CENDOJ.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/10feb28bfc798520a0a8778d75e36f0d/20251211>

Audiència Provincial de Barcelona (Secció 16). 2026. Sentència 100/2026 (Núm. Recurs

225/2024), de 5 de març de 2026. ECLI:ES:APB:2026:635. CENDOJ.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/4dc8bc0a4cb4d499a0a8778d75e36f0d/20260325>

Audiència Provincial de Bilbao (Secció 3). 2024. Interlocutòria 34/2024 (Núm. Recurs

42/2024), de 6 de març de 2024. ECLI:ES:APBI:2024:34A. CENDOJ.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/7c30096abb458249a0a8778d75e36f0d/20240808>

Audiència Provincial de Girona (Secció 2). 2022. Sentència 62/2022 (Núm. Recurs

733/2021), de 11 de febrer de 2022. ECLI:ES:APGI:2022:166. CENDOJ.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/373639ee47344419/2022050>

3

Audiència Provincial de Lleida (Secció 2). 2016. Sentència 471/2016 (Núm. Recurs 760/2015), de 3 de novembre de 2016. ECLI:ES:APL:2016:865. CENDOJ.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/e40a736b7df42431/2017030>

9

Audiència Provincial de Madrid (Secció 1). 2026. Sentència 106/2026 (Núm. Recurs 228/2026), de 19 de febrer de 2026. ECLI:ES:APM:2026:1241. CENDOJ.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/31ca9cad08b76bfba0a8778d75e36f0d/20260325>

Audiència Provincial de Madrid (Secció 14). 2026. Sentència 51/2026 (Núm. Recurs 1215/2024), de 23 de gener de 2026. ECLI:ES:APM:2026:253A. CENDOJ.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b7fb89ec52d99c0ba0a8778d75e36f0d/20260316>

Audiència Provincial de Madrid (Secció 30). 2026. Sentència 67/2026 (Núm. Recurs 1502/2025), de 16 de febrer de 2026. ECLI:ES:APM:2026:1931. CENDOJ.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/d88b2144492c2780a0a8778d75e36f0d/20260330>

Audiència Provincial de Málaga (Secció 4). 2025. Sentència 4863/2025 (Núm. Recurs 2074/2024), de 13 de novembre de 2025. ECLI:ES:APMA:2025:4863

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/659c06c516cf24aca0a8778d75e36f0d/20260202>

Audiència Provincial de Santander (Secció 3). 2026. Sentència 41/2026 (Núm. Recurs 837/2025), de 17 de febrer de 2026. ECLI:ES:APS:2026:301. CENDOJ.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/c658277e30bbc180a0a8778d75e36f0d/20260227>

Tribunal Constitucional (Ple). 1987. Sentència 37/1987 (Núm. Recurs 685/84), de 26 de març de 1987. ECLI:ES:TC:1987:37. Sistema HJ. https://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/769#complete_resolucion

Tribunal Constitucional (Ple). 2004. Sentència 204/2004 , de 18 de novembre de 2004. ECLI:ES:TC:2004:204. Sistema HJ.

<https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/5209>

Tribunal Constitucional (Ple). 2018. Sentència 32/2018 (Núm. Recurs d'inconstitucionalitat 7357-2013), de 12 d'abril de 2018. ECLI:ES:TC:2018:32. Sistema HJ.

<https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/25629>

Tribunal Constitucional (Ple). 2021. Sentència 112/2021 (Núm. Recurs d'inconstitucionalitat 5178-2020), de 13 de maig de 2021. ECLI:ES:TC:2021:112. Sistema HJ.

<https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/26728>

Tribunal Constitucional (Ple). 2025. Sentència 25/2025 (Núm. Recurs d'inconstitucionalitat 4038-2022), de 29 de gener de 2025. ECLI:ES:TC:2025:25. Sistema HJ.

<https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/31403>

Tribunal Constitucional (Ple). 2025. Sentència 26/2025 (Núm. Recurs d'inconstitucionalitat 5514-2023), de 29 de gener de 2025. ECLI:ES:TC:2025:26. Sistema HJ.

<https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/31404>

Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (Secció 1). 2014. Sentència 9928/2014. (Núm. Recurs 31/2014), de 18 de setembre de 2014. ECLI:ES:TSJCAT:2014:9928. CENDOJ.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/01504c4eacb37a3e/20141229>

9

Tribunal Suprem (Sala de lo penal). 2014. Sentència 5169/2014 (Núm. recurs 2374/2013), de 12 de novembre de 2014. ECLI:ES:TS:2014:5169. CENDOJ.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f2298aa95185361d/20150105>

5

Tribunal Suprem (Sala de lo penal). 2020. Sentència 587/2020 (Núm. recurs 10126/2020), de 6 de novembre de 2020. ECLI:ES:TS:2020:3620. CENDOJ.

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/d031132f36a36578/20201117>

Tribunal Suprem (Sala primera, de lo Civil). 1998. Sentència 616/1998 (Núm. recurs 238/1994), de 25 de juny de 1998. ECLI:ES:TS:1998:424. CENDOJ.

<https://www.poderjudicial.es/search/TS/openDocument/49d9d1dfacaf92ad/20031203>

Tribunal Suprem (Sala primera, de lo Civil). 2008. Sentència 1110/2008, de 25 de novembre de 2008. Fonament de dret quart. VLEX. <https://vlex.es/vid/interdicto-retener-recobrar-51240577>

12.LEGISLACIÓ

Codi Civil de Catalunya, *Codi Civil de Catalunya* § Llibre cinquè (2007).

<https://www.boe.es/eli/es-ct/1/2006/05/10/5/con>

Constitució Espanyola, *Boletín Oficial del Estado*, núm. 311 § art. 43 (1978).

[https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1)/con)

Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, *Boletín Oficial del Estado*, núm. 7 (2000)

<https://www.boe.es/eli/es/l/2000/01/07/1/con>

Llei 12/2023, de 13 de setembre, d'Habitatge, *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* §
art.1 – Disposició final cinquena (2023).

<https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es/l/2023/05/24/12>