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

Santín Sánchez, Marina. *La tutela judicial del propietari davant l'ocupació d'habitatges a Catalunya : efectivitat i reptes del sistema jurídic*. Treball de Final de Grau (Universitat Autònoma de Barcelona), 2026 (Dret). 67 pàg.

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/331975>

under the terms of the  license.



**LA TUTELA JUDICIAL DEL PROPIETARI DAVANT L'OCUPACIÓ
D'HABITATGES A CATALUNYA: EFECTIVITAT I REPTES DEL
SISTEMA JURÍDIC**

Marina Santín Sánchez

Tutora: Glòria Ortega Puente

Treball de Fi de Grau

Doble grau en Administració i Direcció d'Empreses i Dret

Curs 2025-2026

12 de maig de 2026

AGRAÏMENTS

A la meva família, per haver estat una presència constant al llarg d'aquests anys i per la confiança amb que m'han acompanyat.

A la professora Glòria Ortega, per la llibertat i el criteri en la direcció d'aquest treball, i per acabar una etapa acadèmica que també va començar amb ella.

A les aportacions doctrinals i professionals que han nodrit aquestes pàgines, per donar profunditat i sentit a la reflexió jurídica que les sosté.

RESUM – RESUMEN – ABSTRACT

(CAT):

Aquest Treball de Fi de Grau analitza una de les tensions jurídiques més actuals en matèria d'habitatge: què passa quan el propietari conserva formalment el seu dret, però la recuperació efectiva de l'immoble ocupat es veu condicionada pel temps, pel procés i per les dificultats d'execució. A partir del cas de Catalunya, el treball estudia l'ocupació d'habitatges com un fenomen que no només afecta la possessió i la propietat, sinó també la confiança en la capacitat del sistema jurídic per donar una resposta útil i en termini raonable.

L'estudi parteix de la delimitació civil del concepte d'ocupació d'immobles i el diferencia d'altres figures properes, com el precari, la permanència indeguda després de l'extinció d'un títol o determinats supòsits amb rellevància penal. A continuació, s'examina el marc normatiu aplicable, integrat per normes civils, processals, penals i d'habitatge, tant estatals com catalanes, sense oblidar la incidència del dret europeu i internacional.

Sobre aquesta base, el treball analitza les principals vies civils de protecció del propietari, la reforma introduïda per la Llei 5/2018, els requisits de procedibilitat, la vulnerabilitat residencial, la figura del gran tenidor i les dificultats que apareixen en la fase d'execució de les resolucions judicials. Finalment, l'anàlisi jurisprudencial del Tribunal Europeu de Drets Humans, del Tribunal Constitucional, del Tribunal Suprem i de diverses Audiències Provincials catalanes permet valorar els reptes actuals de la tutela possessòria i la distància entre la protecció formal del dret de propietat i la seva efectivitat material.

Paraules clau: ocupació d'immobles, ocupació il·legal d'habitatges, ocupació sense títol, tutela possessòria, recuperació possessòria, dret de propietat, tutela judicial efectiva, desnonament per precari, vulnerabilitat residencial, gran tenidor, habitatge, Catalunya.

(ES):

Este Trabajo de Fin de Grado analiza una de las tensiones jurídicas más actuales en materia de vivienda: qué ocurre cuando el propietario conserva formalmente su derecho, pero la recuperación efectiva del inmueble ocupado queda condicionada por el tiempo, el proceso y las dificultades de ejecución. A partir del caso de Cataluña, el trabajo estudia la ocupación de viviendas como un fenómeno que no solo afecta a la posesión y a la propiedad, sino también a la confianza en la capacidad del sistema jurídico para ofrecer una respuesta útil y en un plazo razonable.

El estudio parte de la delimitación civil del concepto de ocupación de inmuebles y lo diferencia de otras figuras próximas, como el precario, la permanencia indebida tras la extinción de un título o determinados supuestos con relevancia penal. A continuación, se examina el marco normativo aplicable, integrado por normas civiles, procesales, penales y de vivienda, tanto estatales como catalanas, sin olvidar la incidencia del derecho europeo e internacional.

Sobre esta base, el trabajo analiza las principales vías civiles de protección del propietario, la reforma introducida por la Ley 5/2018, los requisitos de procedibilidad, la vulnerabilidad residencial, la figura del gran tenedor y las dificultades que aparecen en la fase de ejecución de las resoluciones judiciales. Finalmente, el análisis jurisprudencial del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, del Tribunal Constitucional, del Tribunal Supremo y de diversas Audiencias Provinciales catalanas permite valorar los retos actuales de la tutela posesoria y la distancia entre la protección formal del derecho de propiedad y su efectividad material.

Palabras clave: ocupación de inmuebles, ocupación ilegal de viviendas, ocupación sin título, tutela posesoria, recuperación posesoria, derecho de propiedad, tutela judicial efectiva, desahucio por precario, vulnerabilidad residencial, gran tenedor, vivienda, Cataluña.

(EN):

This Final Degree Project analyses one of the most pressing legal tensions in the field of housing: what happens when property ownership is formally protected, but the effective recovery of an occupied dwelling is conditioned by time, procedure and enforcement difficulties. Focusing on Catalonia, the paper examines housing occupation as a phenomenon that affects not only possession and property rights, but also confidence in the legal system's ability to provide a useful and timely response.

The study begins by defining the concept of occupation of immovable property from a civil law perspective and distinguishing it from related situations such as precarious possession, unlawful holding over after the termination of a legal title and certain cases with potential criminal relevance. It then examines the applicable legal framework, composed of civil, procedural, criminal and housing regulations at both state and Catalan level, while also considering the influence of European and international law.

On this basis, the paper analyses the main civil remedies available to property owners, the reform introduced by Act 5/2018, procedural admissibility requirements, residential vulnerability, the concept of large housing holder and the difficulties that arise at the enforcement stage of judicial decisions. Finally, the case law analysis of the European Court of Human Rights, the Spanish Constitutional Court, the Supreme Court and several Catalan Provincial Courts make it possible to assess the current challenges of possessory protection and the gap between the formal protection of property rights and their material effectiveness.

Keywords: squatting, illegal housing occupation, unlawful occupation of dwellings, squatting, occupation without legal title, possessory protection, recovery of possession, property rights, effective judicial protection, eviction for precarious possession, housing vulnerability, large housing holder, housing, Catalonia.

LLISTAT D'ABREVIATURES

Abreviatura	Significat
AAP	Auto de l'Audiència Provincial
AAPP	Audiències Provincials
AP	Audiència Provincial
art.	article
arts.	articles
BOE	Butlletí Oficial de l'Estat
CC	Codi Civil
CCCat	Codi civil de Catalunya
CEDH	Conveni Europeu de Drets Humans
CE	Constitució Espanyola
CP	Codi Penal
LEC	Llei d'Enjudiciament Civil
LECrim	Llei d'Enjudiciament Criminal
LH	Llei Hipotecària
LO	Llei Orgànica
núm.	número
p.	pàgina
pp.	pàgines
PIDESC	Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals
RD	Reial decret
RDL	Reial decret llei
SAP	Sentència de l'Audiència Provincial
STC	Sentència del Tribunal Constitucional
STEDH	Sentència del Tribunal Europeu de Drets Humans
STS	Sentència del Tribunal Suprem
TC	Tribunal Constitucional
TEDH	Tribunal Europeu de Drets Humans
TFG	Treball de Fi de Grau
TS	Tribunal Suprem
UE	Unió Europea

ÍNDEX

LA TUTELA JUDICIAL DEL PROPIETARI DAVANT L'OCUPACIÓ D'HABITATGES A CATALUNYA: EFECTIVITAT I REPTES DEL SISTEMA JURÍDIC.....	1
1. Introducció i justificació del tema.....	10
1.1. Contextualització del fenomen de l'ocupació d'habitatges a Catalunya.....	10
1.2. Interès jurídic i social del tema	11
1.3. Plantejament del problema des de la perspectiva del dret del propietari i la tutela judicial efectiva (art. 24 CE)	12
2. Marc conceptual i normatiu de l'ocupació d'immobles	12
2.1. Concepte d'ocupació d'immobles i tipologies des de la perspectiva civil.....	12
2.1.1. Precisió terminològica: el concepte d'ocupació en sentit civil	12
2.1.2. Concepte civil operatiu d'ocupació d'immobles	14
2.1.3. Tipologies civils d'ocupació d'immobles.....	14
2.2. Marc normatiu aplicable a l'ocupació d'habitatges	15
2.2.1. Normativa supranacional	15
2.2.2. Normativa constitucional	16
2.2.3. Normativa civil estatal	17
2.2.4. Breu referència al marc penal	18
2.2.5. Normativa estatal especial en matèria d'habitatge.....	19
2.2.6. Normativa catalana en matèria d'habitatge	20
2.2.7. Marc processal civil aplicable	21
2.2.8. Valoració de conjunt del marc normatiu	22
3. Vies civils de protecció del propietari davant l'ocupació.....	22
3.1. Accions civils disponibles per al propietari.....	22
3.1.1. Acció de tutela sumària de la possessió	23
3.1.2. Acció de desnonament per precari.....	24
3.1.3. Resolució del contracte d'arrendament o desnonament per incompliment contractual.....	25
3.1.4. Acció de tutela del dret real inscrit	26
3.1.5. Acció reivindicatòria i accions declaratives ordinàries.....	27
3.2. Avantatges i limitacions pràctiques de les vies civils.....	27

3.3. El procediment de recuperació immediata introduït per la Llei 5/2018	28
3.4. La incidència dels requisits de procedibilitat i de la vulnerabilitat	29
3.5. La comparació amb la via penal i els seus límits pràctics	30
3.6. Valoració crítica del sistema civil de tutela	30
4. El dret a la tutela judicial efectiva del propietari	31
4.1. Contingut i abast del dret a la tutela judicial efectiva	32
4.2. Aplicació d'aquest dret en els procediments de recuperació de l'habitatge	32
4.2.1. La via penal com a ultima ratio i la problemàtica de la immediatesa	33
4.2.2. L'especialitat del procediment civil i les limitacions de la Llei 5/2018	33
4.2.3. L'impacte de la Llei Orgànica 1/2025: la negociació prèvia com a obstacle.....	34
4.3. Problemes pràctics	34
4.3.1. L'asimetria en el concepte de vulnerabilitat i la protecció del propietari	35
4.3.2. L'estratègia de la "inquietud" com a frau processal	35
4.3.3. La inexactitud conceptual del precari en l'ocupació il·legal	35
4.4. Dificultats d'execució (civil) de les resolucions judicials	36
4.4.1. El règim excepcional de suspensions i les seves pròrrogues	36
4.4.2. La supeditació de l'execució al real·lotjament públic i la responsabilitat de l'Estat	36
4.4.3. La doctrina del TEDH sobre la demora en l'execució	37
4.4.4. L'impacte de les càrregues addicionals per als grans tenidors	37
5. Anàlisi jurisprudencial	37
5.1. Jurisprudència rellevant del Tribunal Constitucional i del Tribunal Suprem	38
5.2. La doctrina del Tribunal Europeu de Drets Humans	40
5.3. Resolucions de l'Audiència Provincial de Barcelona i altres audiències catalanes	41
5.3.1. La resposta penal de les Audiències Provincials: Barcelona i Girona	44
5.4. Criteris jurisprudencials predominants i interpretació de la tutela judicial efectiva	45
6. Valoració crítica i propostes de millora	46
6.1. Valoració de l'efectivitat real de la tutela judicial del propietari	46
6.2. Mancances del sistema actual.....	47

6.3. Possibles millores normatives o interpretatives.....	48
6.4. La possible responsabilitat patrimonial de l'Administració com a via de reequilibri.....	49
6.5. Referència a iniciatives legislatives o debats doctrinals recents.....	51
7. Conclusions	52
7.1. Síntesi dels resultats del treball.....	52
7.2. Resposta als objectius plantejats a la introducció	53
7.3. Reflexió final sobre la protecció del dret de propietat i la tutela judicial efectiva	55
8. Bibliografia i fonts	59
8.1. Doctrina.....	59
8.2. Altres fonts jurídiques consultades	61
8.3. Fonts institucionals internacionals	61
8.4. Jurisprudència	62
8.4.1. Tribunal Europeu de Drets Humans (TEDH).....	62
8.4.2. Tribunal Constitucional (TC).....	62
8.4.3. Tribunal Suprem (TS).....	63
8.4.4. Audiències Provincials (AP).....	63
8.4.5. Acords d'unificació de criteris	64
8.5. Legislació	64
8.5.1. Normativa supranacional i internacional	64
8.5.2. Normativa estatal.....	64
8.5.3. Normativa catalana	66

1. Introducció i justificació del tema

1.1. Contextualització del fenomen de l'ocupació d'habitatges a Catalunya

L'ocupació il·legal d'habitatges s'ha consolidat com un dels principals focus de tensió del sistema jurídic de protecció de la propietat a l'Estat espanyol i, de manera particular, a Catalunya. No es tracta únicament d'un increment quantitatiu del nombre d'ocupacions, sinó d'una transformació qualitativa del fenomen que ha posat en evidència les dificultats de l'ordenament per garantir una resposta judicial efectiva davant la pèrdua il·legítima de la possessió.

Tal com exposa Vicente Magro Servet¹, les dades oficials del Ministeri de l'Interior mostren una evolució ascendent dels delictes vinculats a l'ocupació d'immobles durant l'última dècada, amb una persistència que no s'ha revertit ni en períodes de crisi econòmica o sanitària. L'autor destaca que, mentre els procediments derivats d'execucions hipotecàries o arrendaments han experimentat oscil·lacions o reduccions, les ocupacions il·legals han mantingut una presència sostinguda. Aquesta asimetria revela que una part rellevant del conflicte possessori contemporani s'ha desplaçat cap a formes de privació directa de la possessió, al marge de qualsevol relació jurídica prèvia.

Ara bé, reduir el fenomen exclusivament a una qüestió de necessitat habitacional resultaria insuficient. Com assenyala el mateix autor², també hi influeix la percepció social que la recuperació judicial de l'habitatge és lenta, costosa i incerta. Quan l'ordenament transmet la idea que la reacció jurídica arriba tard, el risc percebut per qui ocupa disminueix, mentre augmenta el cost per al titular legítim.

A Catalunya, aquesta problemàtica es veu intensificada per factors estructurals com la pressió del mercat immobiliari, la insuficiència d'habitatge assequible, l'alta concentració urbana i una normativa autonòmica fortament orientada a la protecció social. Tal com adverteix Mayor del Hoyo³, la combinació d'aquests elements ha generat un escenari en què el propietari pot romandre privat de la possessió durant períodes prolongats sense una resposta judicial immediata i efectiva.

¹ Magro Servet, V. (2025). Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas: 15 propuestas de reforma legislativa. *Diario La Ley*, (10655).

² *Ibidem*

³ Mayor del Hoyo, M. V. (2022). La propiedad de vivienda ante la ocupación ilegal y las nuevas tendencias normativas: ¿Una nueva vulnerabilidad? Dins *Vulnerabilidad patrimonial: retos jurídicos* (1a ed.). Aranzadi.

Des d'un punt de vista estrictament jurídic, María Goñi Rodríguez de Almeida⁴ recorda que l'ocupació d'immobles constitueix una possessió il·legítima, mancada de cobertura en el dret civil, i que no pot prevaldre sobre el dret de propietat. Tanmateix, la distància existent entre aquesta qualificació dogmàtica i la realitat pràctica de la tutela judicial posa de manifest una de les grans disfuncions del sistema actual: allò que formalment és clar sovint materialment resulta lent, complex o ineficaç.

1.2. Interès jurídic i social del tema

L'interès del present treball rau en la necessitat d'analitzar una problemàtica que transcendeix l'àmbit estrictament patrimonial per situar-se en el centre del debat sobre l'efectivitat real dels drets reconeguts per l'ordenament jurídic. L'ocupació il·legal d'habitatges posa en tensió el dret de propietat (art. 33 CE) i les polítiques públiques orientades a garantir l'accés a l'habitatge (art. 47 CE), però sobretot interpel·la directament el funcionament dels mecanismes de tutela jurisdiccional. Aquesta tensió adquireix especial rellevància quan la manca d'una resposta pública suficient en matèria d'habitatge acaba projectant sobre el propietari particular una càrrega que, en principi, hauria de correspondre als poders públics.

La doctrina coincideix a assenyalar que l'ordenament no reconeix l'ocupació sense títol com una forma legítima d'accés a l'habitatge. Pérez Daudí i Sánchez García⁵ remarquen que no existeix cap base normativa que empari la desposseïció del propietari mitjançant una ocupació de fet, i que la protecció del dret a l'habitatge no pot operar com a justificació automàtica de la privació possessòria. Malgrat això, l'efectivitat d'aquesta afirmació depèn, en última instància, de la capacitat del sistema judicial per fer-la valer en la pràctica.

Des d'una perspectiva social, Sergio Martín Guardado⁶ adverteix que la persistència de situacions d'ocupació prolongada sense una resposta judicial ràpida contribueix a generar una percepció d'inseguretat jurídica que afecta no només els propietaris, sinó la confiança general en la capacitat de l'ordenament per protegir drets reconeguts legalment. Quan un dret existeix només en abstracte però la seva defensa efectiva és extraordinàriament costosa, es debilita la credibilitat del sistema jurídic.

⁴ Goñi Rodríguez de Almeida, M. (2018). La okupación de inmuebles: Un supuesto de posesión ilegítima. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (784), 1187-1207.

⁵ Pérez Daudí, V., i Sánchez García, J. (2017). La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble. *Diario La Ley*, (9008).

⁶ Martín Guardado, S. (2025). Okupación, medidas antidesahucios y su impacto en los derechos fundamentales. *Derecho Privado y Constitución*, (46), 143-181. <https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.46.04>

L'interès del tema és, per tant, doble: jurídic, perquè obliga a delimitar l'abast de drets constitucionals en tensió; i institucional, perquè permet valorar si els mecanismes actuals de tutela compleixen realment la funció que la Constitució els atribueix.

1.3. Plantejament del problema des de la perspectiva del dret del propietari i la tutela judicial efectiva (art. 24 CE)

El nucli del problema objecte d'estudi se situa en la distància entre el reconeixement formal del dret del propietari a recuperar la possessió i la seva efectivitat real a través dels mecanismes judicials disponibles. L'article 24 de la Constitució espanyola garanteix el dret a la tutela judicial efectiva, que comprèn no només l'accés als tribunals, sinó també el dret a obtenir una resolució fundada en dret i a la seva execució en un termini raonable.

Tal com assenyala Vicente Magro Servet⁷, el propietari desposseït es veu obligat a acudir als tribunals, atesa la prohibició de l'autotutela, però sovint es troba amb procediments extensos i amb dificultats pràctiques en l'execució de les resolucions judicials, especialment quan concorren situacions de vulnerabilitat o quan s'apliquen mesures de suspensió dels llançaments.

En la mateixa línia, Frías Martínez⁸ destaca que el problema central no rau en l'absència d'accions jurídiques disponibles, sinó en la seva eficàcia material. L'ordenament ofereix vies de tutela; la qüestió és si aquestes arriben a temps i amb capacitat real de restituir la possessió.

A partir d'aquest plantejament, el present treball es proposa analitzar fins a quin punt el sistema jurídic vigent garanteix una tutela judicial efectiva al propietari davant l'ocupació d'habitatges a Catalunya, examinant el marc normatiu aplicable, els criteris jurisprudencials predominants i la seva projecció en la realitat pràctica.

2. Marc conceptual i normatiu de l'ocupació d'immobles

2.1. Concepte d'ocupació d'immobles i tipologies des de la perspectiva civil

2.1.1. Precisió terminològica: el concepte d'ocupació en sentit civil

Abans d'analitzar les conseqüències jurídiques derivades de l'ocupació d'habitatges, resulta necessari delimitar conceptualment el fenomen objecte d'estudi. La utilització del terme

⁷ Magro Servet, V. (2025). Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas: 15 propuestas de reforma legislativa. *Diario La Ley*, (10655).

⁸ Frías Martínez, E. (2021). El fenómeno de la ocupación: Aspectos civiles, penales y procesales. *Diario La Ley*, (9768).

“ocupació” en el debat públic, mediàtic i fins i tot polític acostuma a presentar una notable ambigüïtat, ja que sota una mateixa expressió s’hi agrupen realitats profundament diferents des del punt de vista jurídic, social i processal.

Des d’un punt de vista tècnic jurídic, la utilització del terme “ocupació” per referir-se a la intrusió en habitatges o immobles aliens resulta inadequada. Així ho exposa Alberto José Lafuente Torralba⁹, quan recorda que l’ocupació, com a institució jurídica, només opera sobre coses mobles que no tenen amo (*res nullius*), i no pot projectar-se sobre béns immobles. En el mateix sentit, María Goñi Rodríguez de Almeida¹⁰ assenyala que el Codi civil reserva expressament l’ocupació als supòsits previstos a l’article 610 CC, dins del règim dels modes d’adquirir la propietat, i que els immobles no poden ser objecte d’ocupació en sentit civil, atès que l’ordenament no admet l’existència d’immobles sense titular.

Aquesta impossibilitat ve reforçada per l’article 17 de la Llei 33/2003, del patrimoni de les administracions públiques, que estableix que els béns immobles sense propietari conegut s’integren en el patrimoni de l’Estat, excloent de manera expressa qualsevol adquisició per ocupació. En conseqüència, no existeix en el dret civil espanyol cap espai per a una ocupació legítima d’immobles en sentit adquisitiu.

Per això, quan la doctrina, la jurisprudència o el debat social utilitzen l’expressió “ocupació d’immobles”, ho fan en un sentit impropï, col·loquial o sociològic, però no tècnic. Com precisa Lafuente Torralba¹¹, el fenomen que es designa sota aquesta denominació no és una ocupació civil, sinó una situació de possessió il·legítima, caracteritzada per l’entrada o la permanència en un immoble aliè sense títol jurídic i sense el consentiment del titular, normalment amb vocació de permanència.

Des de la perspectiva penal, el terme tampoc no s’identifica amb una categoria autònoma denominada “ocupació”, sinó principalment amb el delictes d’usurpació de l’article 245 del Codi penal o, si l’immoble constitueix domicili, amb la violació de domicili dels articles 202 i següents. Tal com recorda Emilio Frías Martínez¹², el dret penal no protegeix directament la propietat en

⁹ Lafuente Torralba, A. J. (2021). El *labyrinthus iudiciorum* de la ocupación ilegal de viviendas: Remedios en las vías penal y civil y análisis de su eficacia. *Revista de Derecho Aragonés*, (26-27), 113-154.

¹⁰ Goñi Rodríguez de Almeida, M. (2018). La okupación de inmuebles: Un supuesto de posesión ilegítima. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (784), 1187-1207.

¹¹ Lafuente Torralba, A. J. (2021). El *labyrinthus iudiciorum* de la ocupación ilegal de viviendas: Remedios en las vías penal y civil y análisis de su eficacia. *Revista de Derecho Aragonés*, (26-27), 113-154.

¹² Frías Martínez, E. (2021). El fenómeno de la ocupación: Aspectos civiles, penales y procesales. *Diario La Ley*, (9768).

abstracte, sinó la possessió pacífica, l'ús legítim de l'immoble i, en el cas del domicili, la intimitat domiciliària. Això confirma que el fenomen objecte d'estudi presenta una naturalesa plural i no pot reduir-se a una única categoria jurídica.

2.1.2. Concepte civil operatiu d'ocupació d'immobles

Atesa l'absència d'una definició legal específica, pot entendre's l'ocupació d'un immoble, en sentit civil operatiu, com la situació en què una persona exerceix una possessió material de fet sobre un bé immoble sense disposar d'un títol jurídic vàlid o oposable al propietari o posseïdor legítim.

Aquest concepte es fonamenta en la distinció entre possessió com a fet i possessió legítima. Els articles 430, 441 i 444 CC permeten afirmar que l'ocupació sense títol pot generar una situació possessòria fàctica, però no un dret subjectiu a romandre en l'immoble. Per tant, el que neix no és un dret de l'ocupant, sinó un conflicte jurídic que activa els mecanismes de tutela de la possessió i del domini a favor del titular legítim.

2.1.3. Tipologies civils d'ocupació d'immobles

La doctrina civil distingeix diverses tipologies de situacions que, tot i ser qualificades habitualment com a "ocupació", presenten perfils jurídics diferenciats. Atenent l'anàlisi doctrinal desenvolupada per diversos autors¹³, podem inferir en les següents tipologies.

a) Ocupació sense títol jurídic (ocupació en sentit estricte)

Es tracta de l'accés i la permanència en un immoble aliè sense consentiment del propietari i sense cap relació jurídica prèvia. És la manifestació més clara del fenomen conegut socialment com a "okupació", i la que planteja majors tensions en termes de tutela possessòria.

b) Ocupació en precari

Tot i que pot presentar punts de contacte amb altres tipologies d'ocupació, la possessió en precari es caracteritza per la manca de títol o per l'existència d'un títol insuficient, fonamentat en la mera tolerància del propietari. En puritat, aquesta figura s'associa principalment a situacions en què el propietari permet l'ús de l'immoble sense una causa jurídica que legítimi la possessió. Tanmateix,

¹³ Entre d'altres, destaquen les aportacions i anàlisis doctrinals d'autors com Matilde Cuenca Casas, Sergio Martín Guardado, Vicente Pérez Daudí i Jesús Sánchez García, així com Emilio Frías Martínez. Tots ells delimiten clarament en les seves obres les diferències materials i processals entre l'ocupació il·legal sense títol originari (l'anomenada "okupació"), la figura del precari i els incompliments derivats de la permanència un cop extingit un contracte previ (fenomen freqüentment denominat "inquietokupació").

tal com assenyala Celia Belhadj Ben Gómez¹⁴, la jurisprudència ha anat ampliant progressivament l'abast processal del precari fins a incloure determinats supòsits d'ocupació sense títol que, tot i poder encaixar en altres tipologies, presenten un caràcter abusiu.

c) Permanència injustificada després de l'extinció de títol

Inclou els supòsits en què la possessió deriva inicialment d'un títol legítim, com un contracte d'arrendament, una cessió d'ús o un dret temporal, però aquest s'extingeix, i la continuïtat en la possessió esdevé injustificada. Encara que no es tracti d'una ocupació originària, la situació resultant és assimilable, des del punt de vista dels efectes, a una possessió sense títol.

2.2. Marc normatiu aplicable a l'ocupació d'habitatges

Delimitat el concepte civil d'ocupació i les seves principals tipologies, cal examinar el marc normatiu que incideix sobre aquest fenomen. Es tracta d'un sistema plural i escalonat, integrat per normes internacionals, constitucionals, estatals, autonòmiques i processals que operen de manera concurrent.

Aquesta pluralitat normativa explica bona part de la complexitat jurídica actual. Des d'una perspectiva estrictament civil, l'ordenament no reconeix cap dret originari a ocupar immobles aliens sense títol. Tanmateix, altres sectors normatius, especialment els vinculats a l'habitatge, la vulnerabilitat residencial o la intervenció pública en el mercat immobiliari, introdueixen garanties i condicionants que incideixen de manera decisiva en la forma i en el temps de recuperació de la possessió.

2.2.1. Normativa supranacional

En l'àmbit europeu i internacional, el primer referent és el Conveni Europeu de Drets Humans (CEDH). L'article 1 del Protocol addicional núm. 1¹⁵ protegeix el dret de propietat i exigeix que qualsevol ingerència sigui legal, justificada per una finalitat d'interès general i d'acord amb els principis generals del Dret Internacional. D'altra banda, l'article 8 del CEDH reconeix el dret al respecte del domicili.

¹⁴ Belhadj Ben Gómez, C. (2019). Precario y ocupación ilegal de viviendas. *Revista Aranzadi Doctrinal*, (1).

¹⁵ Protocol addicional al Conveni per a la protecció dels drets humans i de les llibertats fonamentals, Consell d'Europa (1952).

La jurisprudència del Tribunal Europeu de Drets Humans¹⁶ ha establert que, en determinats supòsits, fins i tot en casos d'ocupació il·legal, el desallotjament pot requerir una valoració de proporcionalitat quan l'espai constitueix el domicili efectiu de l'ocupant, entès com una situació fàctica de residència, especialment en situacions de vulnerabilitat. Aquest criteri contribueix a explicar la introducció de mecanismes de ponderació prèvia als llançaments. Els articles 6 i 13 del CEDH reforcen aquesta perspectiva en reconèixer el dret a un procés equitatiu i a un recurs efectiu, exigint que el propietari disposi de vies judicials reals i eficaces per recuperar la possessió en un termini raonable.

En l'àmbit de la Unió Europea, la Carta dels Drets Fonamentals reconeix el dret de propietat (article 17), el respecte al domicili (article 7) i el dret a la tutela judicial efectiva (article 47), establint un esquema similar de ponderació entre drets patrimonials, protecció de l'espai habitat i garanties processals. L'article 34.3 de la Carta, relatiu a l'ajuda social i a l'habitatge, ofereix suport normatiu a les polítiques públiques destinades a evitar situacions de desemparament habitacional. Alhora, l'article 345 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea delimita l'abast de la intervenció europea en establir que el règim de la propietat correspon als Estats membres.

Finalment, en l'àmbit internacional, la Declaració Universal de Drets Humans i el Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals (PIDESC) reconeixen tant el dret a la propietat com el dret a un habitatge adequat. L'Observació General núm. 7 del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals¹⁷, malgrat el debat jurídic sobre la seva vinculació directa, ha influït notablement en la pràctica judicial i administrativa espanyola en relació amb la necessitat d'evitar desallotjaments que comportin situacions de manca d'habitatge sense alternativa.

En conjunt, aquest marc internacional i europeu no legitima l'ocupació sense títol, però introdueix criteris de proporcionalitat i protecció social que condicionen la forma i el ritme amb què es fa efectiva la tutela judicial del propietari.

2.2.2. Normativa constitucional

¹⁶ Tribunal Europeu de Drets Humans (Secció 4a). Sentència de 13 de maig de 2008. Assumpte McCann c. Regne Unit (Demanda núm. 19009/04). El TEDH va apreciar una vulneració de l'article 8 CEDH per la manca de garanties processals que permetessin a un tribunal valorar la proporcionalitat del desallotjament, tot i reconèixer la legitimitat del dret del propietari a recuperar la possessió. La sentència subratlla que el concepte de "domicili" és autònom respecte del títol jurídic, però no reconeix cap dret material a ocupar l'habitatge, incidint únicament en l'exigència d'un control judicial efectiu en els procediments de desallotjament.

¹⁷ Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals. (1997). *Observació general núm. 7: El dret a un habitatge adequat, article 11.1 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals: els desallotjaments forçosos*. Nacions Unides.

La Constitució espanyola estableix el marc bàsic en què s'insereix jurídicament el fenomen de l'ocupació d'habitatges.

L'article 33 CE reconeix el dret de propietat privada i sotmet el seu contingut a la funció social, d'acord amb el que estableixin les lleis. La jurisprudència constitucional ha reiterat que, tot i no ser un dret fonamental, es tracta d'un dret constitucional dotat d'un contingut essencial indisponible, que inclou, entre altres, la facultat de possessió i d'exclusió de tercers.

L'article 24 CE reconeix el dret fonamental a la tutela judicial efectiva, que garanteix no només l'accés als tribunals, sinó també l'execució de les resolucions judicials. Aquest precepte adquireix especial rellevància en els supòsits d'ocupació, en la mesura que la ineficàcia o dilació excessiva en la recuperació de la possessió pot incidir directament en aquest dret fonamental.

Finalment, l'article 47 CE proclama el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat com a principi rector de la política social i econòmica. La doctrina és coincident a assenyalar que aquest precepte no configura un dret subjectiu exigible entre particulars ni pot legitimar l'ocupació sense títol d'un immoble aliè, sinó que orienta l'actuació dels poders públics en matèria d'habitatge.

2.2.3. Normativa civil estatal

El Codi civil constitueix la base normativa substantiva del conflicte possessor.

Els articles 430 i següents configuren la possessió com un fet jurídic, mentre que els articles 441 i 444 prohibeixen l'adquisició violenta o clandestina de la possessió i neguen eficàcia als actes possessoris viciosos. Per la seva banda, l'article 348 CC defineix el contingut essencial del dret de propietat, incloent-hi la facultat d'usar, gaudir i disposar del bé, així com d'excloure tercers.

Juntament amb el Codi civil, la legislació hipotecària completa el marc estatal de protecció del dret de propietat davant pertorbacions possessòries. En aquest sentit, la Llei Hipotecària reforça la posició jurídica del titular inscrit mitjançant el principi de legitimació registral (arts. 1 i 38 LH), i preveu específicament, a l'article 41 LH, una via de protecció del dret real inscrit davant actes de pertorbació o despossessió. Tal com assenyala la doctrina, aquest precepte no legitima situacions de fet creades sense títol, sinó que parteix de la presumpció registral del dret del titular, configurant-se com un instrument de tutela del dret real que s'insereix en el sistema general de protecció civil de la propietat, sense perjudici del seu desenvolupament processal, que serà analitzat en capítols posteriors.

A més, la Llei 33/2003, ja esmentada, del patrimoni de les administracions públiques, estableix que els immobles vacants o sense propietari conegut s'integren en el patrimoni estatal, descartant la possibilitat d'adquisició immobiliària per ocupació espontània.

2.2.4. Breu referència al marc penal

L'ocupació d'immobles presenta també rellevància des del punt de vista penal, principalment a través dels delictes de violació de domicili (art. 202 CP) i d'usurpació de béns immobles (art. 245 CP), en funció que l'immoble ocupat constitueixi o no domicili efectiu del titular legítim. Tal com exposa Emilio Frías Martínez¹⁸, aquests tipus penals no protegeixen pròpiament el dret de propietat, sinó el dret a la possessió pacífica i, en el cas de la violació de domicili, la inviolabilitat del domicili, com a dret fonamental diferenciat.

No obstant això, la doctrina posa de manifest que la via penal té un caràcter essencialment subsidiari en els conflictes derivats de l'ocupació d'habitatges. En particular, l'ús del delictes d'usurpació de l'article 245.2 CP, tipificat com a delictes lleus, comporta sovint limitacions pràctiques quant a l'efectivitat de la resposta judicial, especialment quan no s'adopten mesures cautelars de restitució immediata de la possessió. En aquest sentit, Pérez Daudí i Sánchez García¹⁹ subratllen que el procés penal, sense una mesura cautelar de desallotjament acordada en fase inicial, no garanteix necessàriament una tutela efectiva del propietari en termes temporals raonables.

Des d'una perspectiva crítica, Vicente Magro Servet²⁰ ha posat de relleu que la resposta penal actual resulta insuficient per assegurar una recuperació ràpida de la possessió, destacant que el centre del problema no rau tant en la qualificació penal de la conducta com en la lentitud estructural dels procediments i en la dificultat d'articular mecanismes de restitució immediata compatibles amb les garanties processals.

Per aquest motiu, i sense desconèixer la rellevància del marc penal com a instrument de reforç de la protecció possessòria, el conflicte derivat de l'ocupació d'habitatges ha de ser analitzat principalment des del dret civil, que constitueix l'àmbit natural de la tutela de la propietat i de la recuperació de la possessió, i que centra l'objecte del present treball.

¹⁸ Frías Martínez, E. (2021). El fenómeno de la ocupación: Aspectos civiles, penales y procesales. *Diario La Ley*, (9768).

¹⁹ Pérez Daudí, V., i Sánchez García, J. (2017). La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble. *Diario La Ley*, (9008).

²⁰ Magro Servet, V. (2024). La vulnerabilidad del propietario de vivienda versus vulnerabilidad del ocupante de inmuebles: Propuestas de reforma y 20 criterios aplicables ante la okupación y el impago de rentas. *Diario La Ley*, (10608).

2.2.5. Normativa estatal especial en matèria d'habitatge

Juntament amb la regulació civil general de la propietat i la possessió, l'Estat ha desenvolupat en els darrers anys un conjunt de normes específiques en matèria d'habitatge orientades a donar resposta a les dificultats d'accés al mercat residencial, a la insuficiència d'oferta assequible i a determinades situacions de vulnerabilitat social. Aquest bloc normatiu no altera la titularitat dominical ni converteix l'ocupació sense títol en una situació jurídicament legítima, però sí incideix de manera rellevant en el context jurídic en què es projecten els conflictes possessoris.

La norma central d'aquest àmbit és la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, primer text estatal de caràcter general destinat a establir un marc bàsic en aquesta matèria. La llei defineix els principis rectors de l'acció pública en habitatge, regula la funció social de la propietat residencial, articula instruments de planificació pública i incorpora mecanismes orientats a facilitar l'accés a l'habitatge. Igualment, introdueix conceptes de gran transcendència pràctica, com ara el d'habitatge desocupat, zones de mercat residencial tensionat o gran tenidor.

Especial interès presenta la figura del gran tenidor, configurada amb caràcter general a partir de determinats llistats de titularitat immobiliària. La categoria respon a la voluntat del legislador d'individualitzar certs deures o obligacions en funció de la dimensió patrimonial del titular i del seu impacte potencial sobre el mercat residencial.

La Llei 12/2023 incorpora igualment mesures específiques de protecció de persones o unitats familiars en situació de vulnerabilitat econòmica o residencial, així com instruments de cooperació entre administracions i mesures orientades a l'ampliació del parc públic d'habitatge. En termes sistemàtics, la norma pretén combinar la garantia del dret de propietat amb una política pública activa en matèria residencial.

En aquest mateix context s'inscriuen les normes extraordinàries aprovades arran de la crisi sanitària provocada per la COVID-19. El Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, va introduir mesures urgents de caràcter social i econòmic entre les quals destacaven determinades suspensions o modulacions temporals de procediments de desnonament en supòsits concrets de vulnerabilitat. Aquestes mesures, inicialment concebudes amb caràcter excepcional, van ser objecte de successives pròrrogues i adaptacions posteriors²¹.

²¹ També mereix esment el Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bo Lloguer Jove i el Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025. Aquest text articula ajuts públics al lloguer, programes de suport a joves, promoció d'habitatge assequible i mesures de foment de l'oferta residencial.

2.2.6. Normativa catalana en matèria d'habitatge

En l'àmbit autonòmic, Catalunya ha desenvolupat un dels sistemes normatius més extensos i intensos en matèria d'habitatge dins l'Estat espanyol. Aquest marc respon tant al reconeixement competencial derivat de l'Estatut d'autonomia de Catalunya de 2006 com a una opció legislativa decididament orientada a intervenir en el mercat residencial i a prevenir situacions d'exclusió habitacional.

La norma central és la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que constitueix l'eix vertebrador del sistema català. Aquesta llei regula la funció social de la propietat, la planificació pública, el règim dels habitatges protegits, els deures de conservació, la qualitat del parc residencial, la utilització anòmla dels habitatges i els instruments d'inspecció i sanció administrativa.

Entre els aspectes més rellevants de la norma destaca la regulació dels habitatges desocupats permanentment, la sobreocupació, l'infrahabitatge i altres formes d'ús inadequat de l'habitatge. També contempla actuacions administratives davant ocupacions sense títol habilitant en determinats supòsits que afecten la convivència, la seguretat o la integritat de l'immoble. Aquesta configuració evidencia que el legislador català no aborda l'ocupació únicament com un conflicte entre particulars, sinó també com una qüestió de política urbana i cohesió social.

Posteriorment, la Llei 24/2015, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, va reforçar els instruments de protecció de persones vulnerables, incorporant mecanismes de mediació i obligacions específiques en determinats supòsits relacionats amb grans tenidors i lloguer social. Igualment, la Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, va aprofundir en aquesta línia mitjançant mecanismes de real·lotjament, informes socials i altres mesures preventives de la pèrdua d'habitatge habitual en contextos de vulnerabilitat.

També integren aquest marc normatiu altres disposicions de rellevància, com ara el Decret 75/2014, pel qual s'aprova el Pla per al dret a l'habitatge; el Decret 54/2008, relatiu a cobertures de cobrament de rendes arrendatícies; la Llei 14/2015, de l'impost sobre els habitatges buits; el Decret Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; la Llei 11/2020, sobre contenció de rendes; així com els Decrets Llei 37/2020 i 1/2022, aprovats en el context de la crisi sanitària.

Especial menció mereix la figura del gran tenidor²², que el dret català havia perfilat amb anterioritat a la regulació estatal i amb criteris propis. Aquesta circumstància ha generat debats interpretatius rellevants sobre la coexistència entre definicions autonòmiques i estatals, especialment quan la qualificació projecta efectes sobre obligacions prèvies o requisits de procedibilitat en determinats processos.

2.2.7. Marc processal civil aplicable

Juntament amb la normativa substantiva exposada, resulta imprescindible una referència específica al marc processal civil, atès que és en aquest àmbit on es concreta de manera efectiva la tutela del propietari davant la privació o pertorbació il·legítima de la possessió. En efecte, la protecció del dret de propietat no depèn únicament del seu reconeixement abstracte, sinó també de l'existència de mecanismes processals útils, àgils i executables en termini raonable.

La Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil parteix expressament d'aquesta idea. La seva Exposició de Motius identifica la tutela judicial efectiva amb una justícia civil capaç d'oferir una resposta més pronta, més propera en el temps a la demanda de protecció i amb capacitat real de transformar la situació jurídica controvertida. La pròpia llei rebutja, així, que els conflictes civils es prolonguin durant anys fins a obtenir una resolució eficaç.

En matèria possessòria, la LEC articula diverses vies de reacció. En primer lloc, l'article 250.1.2n atribueix al judici verbal les demandes que pretenguin la recuperació de la plena possessió d'una finca rústica o urbana cedida en precari, via especialment rellevant quan la possessió inicialment tolerada esdevé indeguda. En segon lloc, l'article 250.1.4t reserva igualment al judici verbal les demandes de tutela sumària de la tinença o de la possessió davant actes de desposseïció o pertorbació, configurant una acció de naturalesa eminentment possessòria. A més, l'article 250.1.7è permet la defensa dels drets reals inscrits conforme a la legislació hipotecària, reforçant la posició del titular registral.

Especial transcendència presenta la reforma introduïda per la Llei 5/2018, d'11 de juny, que va modificar la LEC amb la finalitat declarada d'agilitzar la recuperació de la possessió d'habitatges

²² La figura del gran tenidor ha generat conflictes interpretatius per la coexistència entre la definició estatal de l'article 3.k) de la Llei 12/2023 i la prevista a l'article 5.9 de la Llei catalana 24/2015, que estableix criteris propis i excepcions específiques. La qüestió és rellevant perquè aquesta qualificació pot determinar l'obligació d'oferir lloguer social o el compliment dels requisits de procedibilitat de l'article 439.6 i 7 LEC. En aquest context, l'Auto de l'Audiència Provincial de Barcelona (Secció 13a) núm. 40/2024, de 29 de febrer, va estimar un recurs contra la inadmissió d'una demanda de desnonament per manca de pagament i va considerar aplicable, en aquell cas, la definició continguda a la normativa catalana, deixant sense efecte la decisió inicial. La resolució evidencia que no es tracta d'un debat terminològic, sinó d'una qüestió amb incidència directa sobre l'admissió de demandes i la seguretat jurídica dels operadors.

ocupats il·legalment. Aquesta reforma va incidir principalment en l'article 250.1.4t i en l'article 441 LEC, permetent dirigir la demanda contra ignorats ocupants, requerir-los perquè aportin títol justificatiu de la possessió i acordar, en determinats casos, el lliurament immediat de la possessió al demandant si no s'acredita títol suficient.

Tanmateix, l'evolució legislativa posterior ha introduït nous requisits processals en procediments que afecten habitatges habituals. En particular, els articles 439.6 i 439.7 LEC exigeixen, en determinats supòsits, l'acreditació de circumstàncies addicionals vinculades a la condició de gran tenidor o a la realització de determinades actuacions prèvies quan la part demandada es troba en situació de vulnerabilitat. Això evidencia que el procés civil contemporani ja no opera únicament com a instrument neutre de tutela patrimonial, sinó també com a espai on conflueixen consideracions socials i polítiques en matèria d'habitatge.

2.2.8. Valoració de conjunt del marc normatiu

L'examen del marc normatiu aplicable permet formular una idea central: ni l'ordenament jurídic espanyol ni el català reconeixen cap dret originari a ocupar habitatges aliens sense títol. La propietat privada, la possessió legítima i la tutela jurisdiccional continuen essent categories protegides pel sistema, tant des de la perspectiva civil com processal i, en determinats supòsits, també penal.

Tanmateix, aquesta afirmació conviu amb una realitat normativa cada vegada més complexa. L'habitatge ha esdevingut objecte central de política pública, fet que ha comportat l'aprovació de nombroses normes dirigides a garantir l'accés residencial, prevenir situacions d'exclusió social i intervenir sobre determinades dinàmiques del mercat immobiliari.

El resultat és un espai jurídic en què conflueixen lògiques diferents. D'una banda, la lògica patrimonial pròpia del dret civil, orientada a la defensa del domini i de la possessió legítima. De l'altra, la lògica social pròpia de la legislació d'habitatge, centrada en la protecció de situacions de vulnerabilitat. Finalment, la lògica processal, que ha de canalitzar aquests interessos dins d'un procediment efectiu i respectuós amb les garanties de totes les parts.

Des d'aquesta perspectiva, un cop delimitat el marc conceptual i normatiu, correspon analitzar en el capítol següent quines són les principals vies civils de protecció del propietari i quins límits pràctics presenta avui la seva aplicació.

3. Vies civils de protecció del propietari davant l'ocupació

3.1. Accions civils disponibles per al propietari

Davant una situació d'ocupació il·legal d'un habitatge, l'ordenament posa a disposició del propietari diverses vies civils orientades a la recuperació de la possessió. Com assenyala María Rosario Martín Briceño²³, cal distingir adequadament entre instruments civils i penals, ja que el dret penal respon al principi d'intervenció mínima, mentre que les accions civils són les que ordinàriament permeten restablir el dret possessorí lesionat. Ara bé, la pluralitat d'accions no elimina una primera dificultat pràctica: el propietari ha d'encaixar la seva pretensió en una categoria processal concreta, encara que la realitat de l'ocupació no sempre presenti una estructura jurídica neta.

3.1.1. Acció de tutela sumària de la possessió

L'acció de tutela sumària de la possessió és, en principi, la via més directament vinculada a la recuperació ràpida de l'immoble ocupat. L'article 250.1.4t LEC atribueix al judici verbal les demandes que pretenen la tutela sumària de la tinença o possessió d'una cosa o dret per qui n'hagi estat desposseït o pertorbat en el seu gaudi. Es tracta de l'evolució dels antics interdictes possessoris i respon a una lògica molt clara: impedir que la via de fet pugui consolidar-se pel simple transcurs del temps.

La seva finalitat no és decidir definitivament sobre el domini, sinó restablir provisionalment la situació possessòria alterada. Per això, teòricament, hauria de ser el procediment més adequat davant una ocupació recent o clarament mancada de títol. El problema és que la seva aparença de simplicitat amaga una notable càrrega formal.

En primer lloc, el demandant ha d'acreditar la possessió anterior i la despossessió o pertorbació patida. Això pot resultar senzill quan es tracta de l'habitatge habitual del propietari o d'un immoble utilitzat de manera immediata, però es complica en supòsits molt habituals en la pràctica: segones residències, habitatges pendents de reforma, immobles destinats al lloguer, finques heretades o béns temporalment desocupats. En aquests casos, l'ocupant pot no tenir cap títol, però el titular tampoc sempre disposa d'una prova possessòria recent i clara.

En segon lloc, la legitimació activa pot generar problemes pràctics. La llei parla de qui ha estat desposseït o pertorbat en la possessió, no necessàriament del propietari registral. Això és jurídicament coherent, perquè la possessió i la propietat no sempre coincideixen. Tanmateix, en la pràctica poden sorgir supòsits especialment delicats: hereus que encara no han acceptat

²³ Martín Briceño, M. R. (2021). Cuestiones jurídicas en torno a la ocupación ilegal de bienes inmuebles. *Revista de Derecho Civil*, 8(3), 45-83.

formalment l'herència, comunitats hereditàries no partides, cotitulars que no actuen conjuntament, immobles gestionats per familiars o societats patrimonials, o propietaris que no ocupaven materialment l'habitatge però en mantenen la disponibilitat jurídica. En aquests casos, el procediment teòricament ràpid pot quedar bloquejat per discussions prèvies sobre legitimació, representació o acreditació del títol.

La reforma introduïda per la Llei 5/2018 va intentar corregir part d'aquestes dificultats. Aquesta norma va modificar la LEC per permetre, en determinats casos, dirigir la demanda contra ignorats ocupants, requerir-los perquè aportessin títol justificatiu de la possessió i acordar el lliurament immediat de l'immoble si no acreditaven títol suficient. Aquesta reforma va incidir especialment en els articles 250.1.4t, 437 i 441 LEC.

La reforma va ser positiva perquè va reconèixer un problema real: l'ocupació sense títol genera un avantatge temporal a favor de qui ja es troba dins l'immoble. Tanmateix, com adverteix Matilde Cuenca Casas²⁴, el problema civil de fons continua essent la durada del procediment i l'absència de mecanismes cautelars prou eficaços que permetin el desallotjament abans de la sentència en tots els supòsits en què manca títol legítim. L'autora és especialment crítica amb el fet que moltes reformes posteriors hagin introduït nous obstacles processals al propietari, precisament en un àmbit on la rapidesa hauria de ser essencial.

Per tant, la tutela sumària de la possessió constitueix el mecanisme més coherent amb la naturalesa urgent del conflicte, però la seva eficàcia queda condicionada per un doble límit: d'una banda, les exigències formals de legitimació, prova i tramitació; de l'altra, la capacitat real dels jutjats per donar resposta immediata. La tutela possessòria no fracassa perquè sigui una mala idea processal, sinó perquè sovint funciona dins d'un sistema que no està preparat per tractar el temps com una part essencial del dret.

3.1.2. Acció de desnonament per precari

El desnonament per precari, previst a l'article 250.1.2n LEC, permet recuperar la plena possessió d'una finca rústica o urbana cedida en precari. Tradicionalment, aquesta figura s'ha vinculat a una possessió inicialment tolerada pel titular, sense renda ni títol estable, que pot ser revocada.

²⁴ Cuenca Casas, M. (2025). Derecho a una vivienda digna y ocupación: La rivalidad por el bien del otro. ¿Hasta dónde llega la función social de la propiedad? *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, (29), 273-314.

No obstant això, la pràctica judicial ha ampliat l'ús del precari fins a incloure nombroses situacions de possessió sense títol suficient. Aquesta ampliació ha tingut una utilitat pràctica indubtable, perquè ha ofert una via civil relativament consolidada per reaccionar davant ocupacions o permanències indegudes que no encaixaven fàcilment en altres categories.

Ara bé, aquesta flexibilitat també genera una certa tensió conceptual. María Rosario Martín Briceño²⁵ subratlla que el precari pressuposa una possessió tolerada o cedida, mentre que l'ocupació il·legal en sentit estricte no deriva de cap cessió ni consentiment del titular. Per això, l'autora considera que no sempre és tècnicament correcte reconduir l'ocupació sense títol al precari, encara que en la pràctica aquesta via s'utilitzi sovint per recuperar la possessió.

La crítica, per tant, no és que el precari sigui inútil, sinó que s'ha convertit en una mena de calaix processal per a realitats molt diferents²⁶. Aquesta funció residual pot ser pràctica, però també revela una mancança legislativa: el sistema no sempre disposa d'una resposta netament adaptada a l'ocupació sense títol originària. Quan una categoria pensada per a la tolerància s'utilitza per resoldre supòsits d'entrada no consentida, el procés funciona, però ho fa amb una certa ficció tècnica.

3.1.3. Resolució del contracte d'arrendament o desnonament per incompliment contractual

Quan la possessió deriva inicialment d'un contracte d'arrendament, la via ordinària és el desnonament per manca de pagament, expiració del termini o resolució contractual, conforme a l'article 250.1.1r LEC. En aquests supòsits, no hi ha una ocupació originària sense títol, sinó una possessió inicialment legítima que esdevé indeguda per l'incompliment o l'extinció del vincle contractual.

Aquesta distinció és essencial. Martín Briceño²⁷ adverteix que l'arrendatari o precarista que no restitueix l'immoble després de l'extinció del títol vulnera el dret del titular a recuperar la possessió, però aquesta conducta no pot convertir-se automàticament en delictes d'usurpació, perquè la possessió inicial va ser lícita i la resposta adequada acostuma a ser civil.

Ara bé, la frontera entre l'incompliment contractual ordinari i la instrumentalització fraudulenta del contracte s'ha tornat més difusa. Aquí apareix el fenomen de la denominada "inquiocupació", ja

²⁵ Martín Briceño, M. R. (2021). Cuestiones jurídicas en torno a la ocupación ilegal de bienes inmuebles. *Revista de Derecho Civil*, 8(3), 45-83.

²⁶ Belhadj Ben Gómez, C. (2019). Precario y ocupación ilegal de viviendas. *Revista Aranzadi Doctrinal*, (1).

²⁷ Martín Briceño, M. R. (2021). Cuestiones jurídicas en torno a la ocupación ilegal de bienes inmuebles. *Revista de Derecho Civil*, 8(3), 45-83.

introduït a apartats anteriors: supòsits en què l'ocupant crea una aparença arrendatícia mínima per forçar l'entrada del conflicte en una via més lenta i garantista. El problema jurídic no és només l'impagament, sinó l'ús estratègic del procés.

Aquesta realitat exigeix una mirada més fina que la simple oposició entre "ocupant" i "arrendatari vulnerable". Hi ha arrendataris de bona fe que mereixen protecció, però també hi ha conductes que instrumentalitzen garanties pensades per a aquells. Quan el sistema no distingeix amb rapidesa entre necessitat real i estratègia dilatòria, la garantia deixa de protegir el dret feble i comença a protegir l'abús.

Pérez Daudí i Sánchez García²⁸ assenyalen que aquesta via presenta una estructura processal clara, però també pot veure's afectada per dilacions, especialment quan entren en joc mecanismes de suspensió del llançament vinculats a situacions de vulnerabilitat, fet que incideix directament en l'efectivitat de la tutela possessòria.

3.1.4. Acció de tutela del dret real inscrit

L'article 250.1.7è LEC, en connexió amb l'article 41 de la Llei Hipotecària, preveu una via de tutela del dret real inscrit davant qui s'oposi al seu exercici sense títol inscrit. Aquesta acció parteix del principi de legitimació registral i reforça la posició del titular que pot acreditar el seu dret mitjançant certificació del Registre de la Propietat.

Aquesta via és rellevant perquè desplaça part del debat cap a la publicitat registral. El titular inscrit no ha de reconstruir tota la història possessòria de l'immoble, sinó que parteix d'una posició formalment reforçada. Tanmateix, com recorda Matilde Cuenca Casas²⁹, la seva eficàcia tampoc és absoluta: el demandat té causes d'oposició limitades, però no és possible obtenir el desallotjament abans de la sentència, i la tramitació pot veure's igualment afectada per la celebració de vista o per l'ús de recursos amb finalitat dilatòria.

A més, aquesta acció pressuposa una situació registral ordenada, cosa que no sempre passa. En la pràctica, hi pot haver herències no acceptades, immobles no inscrits a nom de l'actual titular, titularitats familiars no actualitzades o transmissions pendents de formalitzar. Això és especialment rellevant en Catalunya, on molts conflictes poden afectar immobles familiars o

²⁸ Pérez Daudí, V., i Sánchez García, J. (2017). La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble. *Diario La Ley*, (9008).

²⁹ Cuenca Casas, M. (2025). Derecho a una vivienda digna y ocupación: La rivalidad por el bien del otro. ¿Hasta dónde llega la función social de la propiedad? *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, (29), 273-314.

patrimonis hereditaris. De nou, una via forta en termes teòrics pot perdre eficàcia davant la complexitat real de la titularitat.

3.1.5. Acció reivindicatòria i accions declaratives ordinàries

Finalment, el propietari també podria acudir a accions declaratives com l'acció reivindicatòria o, si escau, la publiciana. Aquestes accions permeten discutir de manera plena el dret de propietat i la possessió, però no acostumen a ser adequades quan l'objectiu principal és recuperar ràpidament l'habitatge.

Cuena Casas³⁰ assenyala que, encara que aquestes accions són jurídicament possibles, no semblen idònies per aconseguir un desallotjament ràpid, atès que es tramiten per processos declaratius més llargs.

3.2. Avantatges i limitacions pràctiques de les vies civils

Des d'un punt de vista formal, el sistema civil ofereix diverses vies per reaccionar davant l'ocupació il·legal. Aquesta pluralitat pot semblar una garantia, però també pot generar una fragmentació de respostes que obliga el propietari a escollir estratègicament entre vies imperfectes. La pregunta pràctica no és només “quina acció existeix”, sinó “quina acció permet recuperar l'immoble abans que la tutela perdi valor”.

La principal virtut de la via civil és que s'orienta directament a la restitució possessòria. A diferència del procés penal, que busca depurar responsabilitats, el procés civil pretén determinar qui té millor dret a posseir i ordenar, si escau, la devolució del bé. Martín Briceño³¹ ho formula amb claredat: cal reservar el Codi penal per als supòsits més greus i acudir al procediment civil per recuperar la possessió, en especial quan la qüestió plantejada és estrictament possessòria.

Ara bé, l'eficàcia civil presenta tres grans límits:

El primer és el límit temporal. El propietari no pot recuperar l'immoble per la força, perquè l'article 441 CC prohibeix l'autotutela possessòria i obliga a acudir a l'autoritat competent. Però, com assenyala Cuena Casas³², quan el sistema obliga el titular a acudir als tribunals i alhora no li

³⁰ *Ibidem*

³¹ Martín Briceño, M. R. (2021). Cuestiones jurídicas en torno a la ocupación ilegal de bienes inmuebles. *Revista de Derecho Civil*, 8(3), 45-83.

³² Cuena Casas, M. (2025). Derecho a una vivienda digna y ocupación: La rivalidad por el bien del otro. ¿Hasta dónde llega la función social de la propiedad? *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, (29), 273-314.

ofereix una resposta ràpida, les dificultats processals acaben funcionant com un incentiu indirecte a l'ocupació.

El segon és el límit formal. Les accions civils exigeixen encaixar el cas en una categoria processal concreta: precari, tutela possessòria, arrendament, dret real inscrit o acció declarativa. Aquesta arquitectura processal és tècnicament ordenada, però pot ser massa rígida per a un fenomen que sovint és dinàmic, opac i canviant. L'ocupació no sempre arriba al procés amb formes jurídiques netes.

El tercer és el límit executiu. Una sentència favorable no equival automàticament a recuperació material. Llançaments ajornats, incidències de notificació, al·legacions de vulnerabilitat, intervenció de serveis socials o requisits vinculats a grans tenidors poden transformar el procediment en una successió de fases que allunyen la restitució del moment de la lesió.

El risc, per tant, és que el procés civil sigui jurídicament correcte però funcionalment insuficient. No fracassa perquè no existeixi norma, sinó perquè el temps i la complexitat poden convertir la norma en una promesa de tutela diferida.

3.3. El procediment de recuperació immediata introduït per la Llei 5/2018

La Llei 5/2018 va néixer amb la voluntat d'oferir una resposta més àgil davant l'ocupació il·legal d'habitatges. La reforma va modificar la LEC per introduir especialitats dins el judici verbal de tutela possessòria, especialment en relació amb l'article 250.1.4t LEC, l'article 437 LEC i l'article 441 LEC.

El canvi més important va ser permetre que la demanda pogués dirigir-se contra els ignorats ocupants de l'habitatge, superant així un dels obstacles pràctics més habituals: la manca d'identificació de les persones que es troben dins l'immoble. També es va establir la possibilitat de requerir els ocupants perquè aportessin en un termini breu un títol que justificués la seva possessió. Si no ho feien, el tribunal podia acordar el lliurament immediat de la possessió al demandant.

Martín Briceño³³ valora positivament la finalitat de la reforma, en la mesura que va intentar procurar un desallotjament ràpid en determinats supòsits d'ocupació il·legal, sense excloure l'adopció de mesures assistencials quan fossin necessàries.

³³ Martín Briceño, M. R. (2021). Cuestiones jurídicas en torno a la ocupación ilegal de bienes inmuebles. *Revista de Derecho Civil*, 8(3), 45-83.

No obstant això, l'abast de la reforma és limitat. En primer lloc, no s'aplica a tots els propietaris, ja que en la seva configuració inicial va restringir l'accés a persones físiques, entitats sense ànim de lucre i administracions públiques propietàries o posseïdores legítimes. Aquesta exclusió de determinats subjectes, especialment persones jurídiques, planteja una qüestió que no és menor: la tutela judicial ràpida depèn de qui sigui el titular, no només de si l'ocupació manca de títol.

Aquesta opció legislativa pot entendre's des d'una lògica de política social, però resulta discutible des d'una òptica estrictament processal. Si el procediment pretén corregir una possessió il·legítima, el criteri central hauria de ser l'absència de títol de l'ocupant, no la naturalesa patrimonial del demandant. La condició del propietari pot justificar modulacions en altres àmbits, però no hauria de desdibuixar el dret a obtenir una resposta judicial efectiva davant una via de fet.

En segon lloc, la reforma no elimina les dificultats d'execució ni la incidència de normativa posterior en matèria de vulnerabilitat. Per això, es pot afirmar que la Llei 5/2018 va oferir una bona resposta parcial, però no va resoldre l'arrel del problema: la manca d'un sistema restitutori realment immediat, coordinat i resistent a maniobres dilatòries.

3.4. La incidència dels requisits de procedibilitat i de la vulnerabilitat

La normativa processal recent ha incorporat nous condicionants en determinats procediments civils relatius a habitatges, especialment quan l'immoble pot constituir residència habitual de la part demandada o quan el demandant té la condició de gran tenidor. En aquest marc, els articles 439.6 i 439.7 LEC exigeixen, en certs supòsits, actuacions prèvies o l'acreditació de circumstàncies vinculades a la vulnerabilitat.

A aquesta tendència s'hi afegeix la Llei Orgànica 1/2025, de 2 de gener, que impulsa els mitjans adequats de solució de controvèrsies com a instrument d'eficiència processal i de reducció de la litigiositat. Tanmateix, convé distingir entre conflictes disponibles, susceptibles de negociació, i supòsits d'ocupació sense títol, en què el nucli del litigi no és tant una discrepància entre parts com la recuperació d'una possessió perduda.

Autors com Pérez Daudí i Sánchez García³⁴ han advertit que l'eficiència no pot mesurar-se únicament pel nombre d'assumptes que no arriben a judici, sinó també per la capacitat del sistema de donar una resposta adequada al dret material lesionat. En la mateixa línia, Vicente

³⁴ Pérez Daudí, V., i Sánchez García, J. (2017). La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble. *Diario La Ley*, (9008).

Magro Servet³⁵ subratlla que els requisits previs no haurien de convertir-se en mecanismes de dilació encoberta en procediments que, per la seva naturalesa, exigeixen celeritat.

També s'ha assenyalat doctrinalment que algunes exigències processals traslladen al propietari càrregues de difícil compliment, com aportar dades sobre la situació personal o residencial de l'ocupant. Aquesta crítica resulta rellevant: qui reclama la restitució es veu obligat a acreditar extrems relatius a una situació que no controla i sovint desconeix.

Això no implica desconèixer la funció social de la propietat ni la necessitat de protegir situacions de vulnerabilitat. Significa, més aviat, que aquesta protecció hauria de descansar principalment en polítiques públiques eficaces i no en la simple demora del procediment civil. Quan la resposta social consisteix a retardar la restitució, el cost material recau sobre un particular concret.

3.5. La comparació amb la via penal i els seus límits pràctics

Tot i que el present treball se centra en les vies civils, la comparació amb la jurisdicció penal resulta inevitable. En la pràctica, molts propietaris dubten entre formular denúncia penal o acudir directament a la jurisdicció civil.

La doctrina majoritària recorda, però, que no tota ocupació irregular integra automàticament un delictes. Perilla Granados³⁶ destaca que la intervenció penal exigeix el compliment estricte dels elements típics i no pot convertir-se en una resposta automàtica davant qualsevol conflicte possessor. En termes semblants, Martín Briceño³⁷ defensa que els supòsits derivats d'arrendaments extingits, precaris o relacions prèvies solen trobar millor encaix en la jurisdicció civil.

Així mateix, la via penal tampoc garanteix necessàriament una recuperació més ràpida. Si no s'acorden mesures cautelars eficaces o si el procediment acaba arxivat, el propietari pot veure's obligat posteriorment a iniciar també la via civil, amb la consegüent duplicació de temps i costos.

3.6. Valoració crítica del sistema civil de tutela

³⁵ Magro Servet, V. (2026). El incidente de suspensión de lanzamientos de inmuebles en los sucesivos Reales Decretos Leyes aprobados desde el COVID por razones de vulnerabilidad: Doctrina del Tribunal Constitucional. *Práctica de Tribunales*, (178).

³⁶ Perilla Granados, J. S. A. (2025). "Okupas": La problemática constitucionalización de la propiedad privada. *Oñati Socio-Legal Series*, 15(1), 281-299. <https://doi.org/10.35295/OSLS.IISL.2041>

³⁷ Martín Briceño, M. R. (2021). Cuestiones jurídicas en torno a la ocupación ilegal de bienes inmuebles. *Revista de Derecho Civil*, 8(3), 45-83.

L'ordenament civil espanyol no pateix avui una manca absoluta de mecanismes de protecció davant l'ocupació, sinó un problema més complex d'efectivitat pràctica. Existeixen accions possessòries, procediments de desnonament, tutela registral i reformes específiques orientades a l'agilitació. No obstant això, la seva utilitat real continua depenent de factors externs: càrrega judicial, incidències de notificació, execució, prova disponible o requisits previs.

Vicente Magro Servet³⁸ ha insistit que una tutela tardana pot equivaldre materialment a una tutela insuficient. Pérez Daudí³⁹ recorda igualment que el procés civil ha de servir per protegir drets, no només per ordenar tràmits. En la mateixa línia, Cuenca Casas⁴⁰ denuncia que, massa sovint, la insuficiència de polítiques públiques d'habitatge acaba projectant-se sobre el procediment possessori.

La crítica principal, per tant, no consisteix a reclamar menys garanties, sinó millors garanties. Garantir drets no és sinònim de prolongar indefinidament els conflictes. Quan el temps processal es converteix en l'element determinant del litigi, qui ja gaudeix de la possessió parteix amb un avantatge estructural.

Per això, la qüestió de fons que emergeix en aquest capítol connecta directament amb el següent: si el dret a la tutela judicial efectiva reconegut a l'article 24 CE implica només l'accés formal als tribunals o també el dret a una resposta útil, executiva i dictada en termini raonable. Aquesta és, probablement, la clau constitucional del debat actual sobre l'ocupació d'habitatges.

4. El dret a la tutela judicial efectiva del propietari

Com s'ha posat de manifest en el capítol precedent, l'ordenament ofereix formalment diverses vies de recuperació possessòria davant l'ocupació d'habitatges. Tanmateix, l'existència d'accions processals no es confon necessàriament amb la seva eficàcia real. Per això, un cop examinats els instruments civils disponibles, correspon analitzar ara la seva projecció constitucional a través del dret fonamental a la tutela judicial efectiva reconegut a l'article 24 CE.

El nucli de la problemàtica analitzada resideix en la tensió dialèctica entre el dret de propietat i el dret a l'habitatge, projectada sobre el dret fonamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE).

³⁸ Magro Servet, V. (2025). Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas: 15 propuestas de reforma legislativa. *Diario La Ley*, (10655).

³⁹ Pérez Daudí, V., i Sánchez García, J. (2017). La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble. *Diario La Ley*, (9008).

⁴⁰ Cuenca Casas, M. (2025). Derecho a una vivienda digna y ocupación: La rivalidad por el bien del otro. ¿Hasta dónde llega la función social de la propiedad? *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, (29), 273-314.

En el context de l'ocupació il·legal a Catalunya, la tutela judicial del propietari ha passat de ser una qüestió estrictament processal a esdevenir un camp de batalla on es qüestiona l'eficàcia real de l'Estat de Dret.

4.1. Contingut i abast del dret a la tutela judicial efectiva

En primer lloc, la tutela judicial efectiva no s'esgota en el simple accés als tribunals, sinó que inclou de manera inherent el dret a obtenir una resolució fundada en dret i, de forma crucial per al propietari desposseït, el dret a l'execució de les resolucions judicials en els seus propis termes i en un termini raonable. Com assenyala Belhadj Ben Gómez⁴¹, el dret a l'execució és un element estructural de l'art. 24 CE, ja que una sentència que no es pot complir esdevé una garantia merament formal.

Aquest dret s'ha de ponderar amb la funció social de la propietat (art. 33.2 CE) i el dret a un habitatge digne (art. 47 CE). Tanmateix, la doctrina és clara: l'art. 47 CE no constitueix un dret fonamental prestacional d'exigibilitat immediata per al ciutadà, sinó un principi rector que obliga els poders públics a promoure polítiques d'habitatge, sense que aquesta obligació pugui recaure de forma permanent sobre les espatlles dels propietaris privats. En aquest sentit, Rodríguez Lainz⁴² adverteix que l'empara de l'art. 8.1 del CEDH (respecte al domicili) en casos d'ocupació il·legal no pot traduir-se en un dret il·limitat a la permanència en immoble aliè, especialment quan l'ocupant té ple coneixement de la il·licitud de la seva conducta.

En conseqüència, la ponderació entre drets constitucionals no pot traduir-se en la neutralització pràctica del dret del propietari, sinó en una articulació equilibrada entre protecció social i efectivitat jurisdiccional.

4.2. Aplicació d'aquest dret en els procediments de recuperació de l'habitatge

Partint del contingut constitucional exposat, cal examinar ara com aquest dret es projecta sobre els procediments de recuperació possessòria. L'ordenament jurídic espanyol ofereix un ventall de vies processals per a la recuperació de la possessió, però la seva aplicació pràctica revela disfuncions significatives que posen en dubte l'eficàcia de la tutela judicial. La tria de la via (penal

⁴¹ Belhadj Ben Gómez, C. (2023). Lanzamiento y vulnerabilidad: Tutela judicial efectiva y solución habitacional. *Revista Aranzadi Doctrinal*, (5).

⁴² Rodríguez Lainz, J. L. (2025). Los nuevos retos jurídicos del desalojo de ocupantes ilegales de inmuebles en la Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos del caso *Caldarar y otros v. Polonia*. *Diario La Ley*, (10685).

o civil) no és només una qüestió d'estratègia processal, sinó que condiona de manera determinant el temps de resposta de l'Estat davant l'ocupació.

Dit d'una altra manera, la qüestió central ja no és l'existència abstracta de tutela, sinó la seva utilitat temporal i executiva.

4.2.1. La via penal com a ultima ratio i la problemàtica de la immediatesa

Tradicionalment, com ja s'ha introduït en apartats anteriors, la resposta penal s'ha articulada a través dels delictes de violació de domicili (art. 202 CP) o d'usurpació (art. 245.2 CP). Tanmateix, aquesta via sovint es percep com una solució lenta i limitada per a la restitució possessòria immediata. El caràcter d'*ultima ratio* del dret penal fa que els tribunals sovint optin per una interpretació restrictiva, dilatant la decisió sobre la possessió fins a la sentència ferma.

En aquest sentit, Magro Servet⁴³ insisteix que la clau de la tutela judicial efectiva en l'àmbit penal no resideix tant en la pena final, sinó en l'aplicació rigorosa de la protecció cautelar prevista a l'article 13 de la LECrim. Aquest precepte hauria de permetre el desallotjament immediat per evitar que la situació de fet es consolidi i es converteixi en un dany irreversible per al propietari. Malgrat això, l'autor posa en evidència que l'ús d'aquestes mesures ha estat històricament desigual en la pràctica judicial, generant una inseguretat jurídica on la recuperació de l'habitatge depèn més del criteri particular de cada jutjat que d'una doctrina unificada i àgil.

Aquesta disparitat pràctica resulta especialment problemàtica des de la perspectiva de l'article 24 CE, ja que la intensitat de la protecció no hauria de dependre de factors territorials o interpretatius aliens al contingut essencial del dret.

4.2.2. L'especialitat del procediment civil i les limitacions de la Llei 5/2018

Precisament com a reacció a les limitacions mostrades per la via penal, la reforma introduïda per la Llei 5/2018 va pretendre oferir una resposta civil "expressa" mitjançant la creació d'un incident cautelar de lliurament immediat de la possessió en el marc del judici verbal. Aquesta reforma va representar un pas endavant en reconèixer que la tutela judicial efectiva exigeix celeritat, permetent el llançament sense esperar a la sentència si els ocupants no aporten un títol que

⁴³ Magro Servet, V. (2024). La vulnerabilidad del propietario de vivienda versus vulnerabilidad del ocupante de inmuebles: Propuestas de reforma y 20 criterios aplicables ante la okupación y el impago de rentas. *Diario La Ley*, (10608).

justifiqui la seva estada. Amb això, el legislador assumia implícitament que en aquests conflictes el temps processal constitueix un element central de la lesió patrimonial.

No obstant això, aquesta tutela sumària ha quedat subjecta a unes limitacions subjectives que n'han reduït l'impacte transformador. El legislador va restringir expressament l'accés a aquest procediment accelerat a les persones físiques, entitats sense ànim de lucre i administracions públiques, excloent-ne les persones jurídiques amb ànim de lucre i els considerats "grans tenidors"⁴⁴. Aquesta diferenciació planteja un dubte raonable sobre la plenitud de la tutela judicial efectiva: si bé la vulnerabilitat de l'ocupant pot exigir cauteles, l'exclusió automàtica de determinats propietaris del mecanisme més àgil de recuperació sembla desplaçar la responsabilitat social de l'habitatge cap al sector privat, dificultant l'execució de resolucions per a una part significativa del parc immobiliari.

4.2.3. L'impacte de la Llei Orgànica 1/2025: la negociació prèvia com a obstacle

L'escenari s'ha complexitzat encara més amb l'entrada en vigor de la Llei Orgànica 1/2025 de mesures d'eficiència del servei públic de justícia, que eleva la mediació i la negociació prèvia a la categoria de requisits de procedibilitat. Si bé és cert que el foment de mètodes alternatius de resolució de conflictes (MASC) és una tendència global per reduir la litigiositat, la seva aplicació al fenomen de l'ocupació il·legal presenta arestes molt crítiques.

En casos d'ocupació il·legal "pura", aquells on no existeix cap relació contractual prèvia ni tolerància del propietari, la imposició d'un procés de mediació previ a la demanda es percep com una dilació indeguda i una càrrega desproporcionada per al titular del dret. Forçar un propietari desposseït a "negociar" amb qui ha accedit a l'immoble mitjançant un acte il·lícit pot desvirtuar el concepte mateix de justícia. En línia amb la tesis de Rives Seva sobre la protecció de la propietat⁴⁵, aquests mecanismes poden acabar actuant com una barrera d'accés a la jurisdicció que, a la pràctica, premia l'ocupant amb més temps de permanència gratuïta i buida de contingut la urgència que reclama la tutela judicial efectiva.

4.3. Problemes pràctics

Més enllà de la fase declarativa, la tutela judicial efectiva també es posa a prova en el moment executiu, sovint decisiu en aquesta matèria. L'exercici d'aquest dret s'enfronta a obstacles que

⁴⁴ En efecte, si la manca de títol de l'ocupant és idèntica, resulta discutible que la intensitat de la tutela depengui exclusivament de la identitat del titular afectat.

⁴⁵ Rives Seva, J. M. (2025). El derecho a la vivienda y su ocupación. *Actualidad Civil*, (6).

en desvirtuen l'objectiu primordial de la norma. Existeixen disfuncions estructurals i estratègiques que compliquen la tasca dels tribunals i la posició dels propietaris.

4.3.1. L'asimetria en el concepte de vulnerabilitat i la protecció del propietari

Actualment, el sistema processal pivota gairebé exclusivament sobre la vulnerabilitat de l'ocupant, desplaçant el focus de la infracció possessòria cap a la situació socioeconòmica de qui ocupa. Aquesta visió unidimensional oblida sovint el que Vicente Magro Servet⁴⁶ defineix com la "vulnerabilitat del propietari". L'autor proposa una visió bicèfala de la vulnerabilitat: el propietari també pot ser un subjecte vulnerable si la pèrdua de la possessió o el lloguer afecta la seva estabilitat econòmica bàsica, per exemple, impossibilitant el pagament de la seva pròpia hipoteca, o si li genera un dany moral i psicològic derivat de la incertesa i la impotència davant la inacció del sistema. No ponderar ambdues situacions pot conduir a una tutela judicial esbiaixada que no compleix amb l'equitat que l'art. 24 CE exigeix.

4.3.2. L'estratègia de la "inquietud" com a frau processal

Un dels problemes més complexos i recents és el fenomen de la "inquietud". Aquesta pràctica es basa en una disfunció en què l'ocupant simula l'inici d'una relació contractual, sovint pagant només la primera mensualitat o una fiança, amb l'objectiu exclusiu de forçar la via civil del desallotjament per falta de pagament en lloc de la via penal per ocupació. Com analitza Magro Servet⁴⁷, aquesta estratègia permet a l'ocupant beneficiar-se de totes les garanties i suspensions per vulnerabilitat previstes per als arrendataris de bona fe. D'aquesta manera, es transforma un incompliment que neix d'una voluntat defraudatòria en una situació de fet protegida processalment, allargant la permanència a l'immoble durant anys sota l'aparença d'un conflicte derivat del contracte d'arrendament.

4.3.3. La inexactitud conceptual del precari en l'ocupació il·legal

Existeix també una dificultat tècnica en la fonamentació jurídica de moltes demandes, derivada de l'ús de la figura del desnonament per precari en supòsits d'ocupació sense títol. Tradicionalment, el precari pressuposa una concessió o, com a mínim, una tolerància del propietari cap a l'ocupant. Quan es tracta d'ocupacions purament il·legals on no hi ha hagut cap tipus de relació ni consentiment, forçar aquesta figura jurídica genera incoherències en l'anàlisi

⁴⁶ Magro Servet, V. (2024). La vulnerabilidad del propietario de vivienda versus vulnerabilidad del ocupante de inmuebles: Propuestas de reforma y 20 criterios aplicables ante la okupación y el impago de rentas. *Diario La Ley*, (10608).

⁴⁷ *Ibidem*

de la causa. Aquesta "inexactitud conceptual" pot complicar l'èxit de l'acció si el demandat aconsegueix qüestionar la idoneïtat de la via triada, posant en relleu la necessitat de mecanismes processals que s'ajustin a la realitat de l'ocupació no consentida i no només a la pèrdua de vigència de títols previs.

4.4. Dificultats d'execució (civil) de les resolucions judicials

L'execució és, sense cap dubte, la fase més crítica de la tutela judicial efectiva. Una sentència favorable no és més que un reconeixement formal si no es pot portar a terme mitjançant el llançament i la devolució de la possessió.

L'anàlisi jurisprudencial permet comprovar com les tensions exposades fins ara s'han resolt en la pràctica pels tribunals nacionals i europeus.

4.4.1. El règim excepcional de suspensions i les seves pròrroques

Des de l'any 2020, arran de la crisi sanitària, s'han succeït diversos Reials Decrets-Llei que han consolidat la suspensió dels llançaments per motius de vulnerabilitat econòmica⁴⁸. Tot i que van néixer amb caràcter excepcional, les constants pròrroques, vigents fins al 31 de desembre de 2025, han convertit l'excepció en regla. Aquest marc normatiu ha generat una situació de paràlisi executiva on, fins i tot amb una sentència de desallotjament ferma, el propietari veu postergada la recuperació de l'habitatge indefinidament, afectant el nucli dur del seu dret a la tutela judicial efectiva.

4.4.2. La supeditació de l'execució al real·lotjament públic i la responsabilitat de l'Estat

Un dels obstacles més severos és la pràctica judicial de supeditar l'efectivitat del llançament a la comunicació prèvia i la intervenció efectiva dels serveis socials. Si l'Administració no és capaç d'oferir una alternativa habitacional, el procediment d'execució queda bloquejat de facto. Aquesta situació, com apunta Celia Belhadj Ben Gómez⁴⁹, suposa traslladar una càrrega pública, la garantia del dret a l'habitatge, a un particular, el qual acaba exercint de "seguretat social" forçosa. La manca de recursos públics per al real·lotjament no hauria de ser un motiu per suspendre sine die l'execució d'una sentència, ja que això buida de contingut el dret de propietat i la potestat jurisdiccional d'executar el jutjat.

⁴⁸ *Ibidem*

⁴⁹ Belhadj Ben Gómez, C. (2023). Lanzamiento y vulnerabilidad. Tutela judicial efectiva y solución habitacional. *Revista Aranzadi Doctrinal*, (5).

4.4.3. La doctrina del TEDH sobre la demora en l'execució

Aquest bloqueig de l'execució ha estat objecte d'atenció per part de la jurisprudència internacional. José Luis Rodríguez Lainz⁵⁰ recorda que en casos com *Casa di Cura Valle Fiorita S.R.L. c. Itàlia*, el Tribunal Europeu de Drets Humans⁵¹ ha estat contundent: la demora prolongada i injustificada de les autoritats en l'execució d'un desallotjament vulnera tant el dret a un procés equitatiu (art. 6 CEDH) com el dret al respecte dels béns (art. 1 del Protocol núm. 1). El TEDH estableix que l'Estat no pot emparar-se indefinidament en la vulnerabilitat dels ocupants o en problemes d'ordre social per no complir una resolució judicial, ja que la ineficàcia del sistema executiu s'equipara a una denegació de justícia.

4.4.4. L'impacte de les càrregues addicionals per als grans tenidors

Finalment, cal destacar les dificultats específiques que s'imposen als anomenats "grans tenidors". L'obligació de sotmetre's a procediments de conciliació o mediació previs, fins i tot en la fase d'execució, afegeix noves capes de complexitat que poden allargar la situació d'ocupació durant anys. Aquesta exigència addicional, unida a la necessitat d'acreditar la vulnerabilitat de l'altra part, converteix l'execució en una càrrega burocràtica que molts autors consideren desproporcionada, ja que la condició del propietari no hauria de rebaixar l'estàndard de protecció que li deu l'Estat davant d'una actuació il·legal.

En conclusió, l'efectivitat de la tutela judicial del propietari a Catalunya es troba avui seriosament compromesa. El marc normatiu actual, en el seu afany de protecció social, ha alterat l'equilibri de les garanties processals fins al punt de convertir l'execució judicial en una meta incerta. Aquesta dependència de la capacitat prestacional d'unes administracions sovint desbordades genera una inseguretat jurídica que no només perjudica el propietari individual, sinó que erosiona la confiança en el mateix Estat de Dret.

5. Anàlisi jurisprudencial

L'anàlisi jurisprudencial permet comprovar com les tensions exposades en els capítols anteriors no es resolen únicament en el pla normatiu, sinó sobretot en la seva aplicació pràctica pels tribunals. En matèria d'ocupació d'habitatges, la jurisprudència ha assumit una funció

⁵⁰ Rodríguez Lainz, J. L. (2025). Los nuevos retos jurídicos del desalojo de ocupantes ilegales de inmuebles en la Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos del caso *Caldarar y otros v. Polonia*. *Diario La Ley*, (10685).

⁵¹ Tribunal Europeu de Drets Humans. Sentència de 13 de desembre de 2018, assumpte *Casa di Cura Valle Fiorita S.r.l. c. Itàlia*, demanda núm. 67944/13.

especialment rellevant: delimitar fins on arriba la protecció del propietari, quan pot intervenir la vulnerabilitat de l'ocupant i de quina manera s'ha d'evitar que la tutela judicial efectiva quedi reduïda a una declaració formal sense restitució material.

Aquesta jurisprudència no és completament lineal. D'una banda, el Tribunal Europeu de Drets Humans i el Tribunal Constitucional han insistit en la necessitat de ponderar les situacions de vulnerabilitat quan el desallotjament afecta un domicili efectiu. De l'altra, també han advertit que aquesta ponderació no pot justificar demores indefinides ni convertir la manca de recursos públics en una càrrega suportada pel propietari privat. Precisament aquí es troba el nucli del problema: el sistema ha de protegir drets socials, però no pot fer-ho buidant de contingut el dret del titular a recuperar la possessió.

5.1. Jurisprudència rellevant del Tribunal Constitucional i del Tribunal Suprem

El Tribunal Constitucional ha tingut una posició evolutiva i, en alguns punts, ambivalent. D'una banda, la STC 32/2019, de 28 de febrer⁵², va avalar la constitucionalitat de la Llei 5/2018, relativa a la recuperació de la possessió d'habitatges ocupats il·legalment. Aquesta resolució és important perquè confirma que l'agilitació processal no vulnera per si mateixa els drets dels ocupants, sempre que existeixi possibilitat d'oposició i control judicial. En altres paraules, el Tribunal admet que la celeritat també pot formar part de la tutela judicial efectiva del propietari, i no només de les garanties de defensa de l'ocupant.

Ara bé, la jurisprudència constitucional posterior també ha donat cobertura a mesures de suspensió dels llançaments en contextos de vulnerabilitat, especialment arran de la crisi sanitària. En aquest punt destaca la STC 9/2023, de 22 de febrer⁵³, que va declarar constitucional la suspensió extraordinària de determinats llançaments. No obstant això, la part més rellevant de la resolució, a efectes del present treball, es troba en els seus vots particulars. En concret, els vots particulars dels magistrats Ricardo Enríquez i Enrique Arnaldo Alcubilla advertien que una suspensió prolongada podia buidar de contingut el dret a l'execució de les resolucions judicials i imposar al propietari una càrrega pública sense compensació suficient. Aquesta crítica connecta directament amb la tesi del treball: la vulnerabilitat social ha de ser atesa pels poders públics, però no mitjançant la immobilització indefinida d'un bé privat.

⁵² Tribunal Constitucional, Ple. Sentència 32/2019, de 28 de febrer, rec. 4703/2018, ECLI: ES:TC:2019:32.

⁵³ Tribunal Constitucional, Ple. Sentència 9/2023, de 22 de febrer, rec. 998/2021, ECLI: ES:TC:2023:9.

La resolució constitucional més rellevant i recent és, però, la STC 26/2025, de 29 de gener⁵⁴, dictada en relació amb la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge. El Tribunal Constitucional declara inconstitucionals i nuls els apartats 6.c) i 7 de l'article 439 LEC, així com els apartats 1 i 2 de l'article 655 bis LEC, en la redacció introduïda per la disposició final cinquena de la Llei 12/2023. La raó central és que aquests requisits traslladaven al demandant una càrrega acreditativa excessiva, especialment pel que fa a la situació de vulnerabilitat econòmica de la part demandada i a la condició de gran tenidor.

Aquesta sentència és especialment útil perquè reforça una idea que fins ara apareixia sobretot en clau doctrinal: l'accés a la jurisdicció no pot quedar condicionat a càrregues que el propietari no està en condicions raonables d'assumir. La política pública d'habitatge pot justificar mesures de coordinació i informació, però no pot transformar el propietari en investigador social de la persona que ocupa l'immoble. Si la demanda no s'admet perquè el titular no pot acreditar dades que sovint només coneixen l'Administració o l'ocupant, la tutela judicial deixa de ser un dret i es converteix en una cursa d'obstacles.

La STC 26/2025⁵⁵ també conté vot particular, que discrepa parcialment de la fonamentació i reprèn la discussió competencial iniciada a la STC 79/2024⁵⁶ sobre l'abast de la competència estatal en matèria d'habitatge. El vot particular defensa una lectura més àmplia de l'article 149.1.1 CE pel que fa a la regulació estatal de condicions bàsiques vinculades al dret a l'habitatge, mentre que la majoria tendeix a controlar amb més intensitat l'excés de detall estatal en una matèria competencialment autonòmica.

Aquesta discussió competencial és rellevant perquè mostra una disfunció afegida: la protecció del propietari no només es veu afectada per la lentitud judicial, sinó també per la inestabilitat interpretativa derivada de la superposició normativa entre Estat i comunitats autònomes. En matèria d'habitatge, el problema no és només que hi hagi molta regulació, sinó que sovint aquesta regulació no delimita amb prou claredat qui ha d'assumir cada responsabilitat.

En l'àmbit del Tribunal Suprem, cal destacar dues línies jurisprudencials. En primer lloc, la STS 686/2010, de 10 de novembre⁵⁷, fixa una doctrina rellevant sobre la possessió de mala fe: quan l'arrendatari roman a l'immoble després de la finalització clara del contracte, aquesta

⁵⁴ Tribunal Constitucional, Ple. Sentència 26/2025, de 29 de gener, rec. 5514/2023, ECLI: ES:TC:2025:26.

⁵⁵ *Ibidem*

⁵⁶ Tribunal Constitucional, Ple. Sentència 79/2024, de 21 de maig, rec. 5491/2023, ECLI: ES:TC:2024:79.

⁵⁷ Tribunal Suprem, Sala Primera. Sentència 686/2010, de 10 de novembre, rec. 700/2005, ECLI: ES:TS:2010:7565.

permanència constitueix possessió de mala fe, amb conseqüències indemnitzatòries. Aquesta resolució resulta útil per evitar que l'ocupant intenti convertir la inèrcia possessòria en aparença de legitimitat.

En segon lloc, la STS 560/2021, de 24 de juny⁵⁸, de la Sala Penal, constitueix un punt especialment important davant la denominada “iniquiocupació”. El Tribunal confirma la condemna per estafa processal en un supòsit en què es va utilitzar un contracte d'arrendament fals per obtenir una resolució favorable i perjudicar la propietària, que no podia recuperar l'habitatge. Aquesta sentència és rellevant perquè mostra que el sistema penal pot actuar quan la possessió il·legítima no només es manté, sinó que s'instrumentalitza mitjançant frau documental i processal.

Finalment, encara que no tracti directament l'ocupació, pot fer-se una breu menció a la STS 1233/2024, de 3 d'octubre⁵⁹, sobre la possibilitat que una comunitat de propietaris prohibeixi l'ús turístic dels habitatges d'acord amb l'article 17.12 LPH. La seva connexió amb el present treball és indirecta: el Tribunal Suprem admet que la propietat pot ser limitada per raons de convivència i funció social, però sempre dins de l'ordenament i respecte d'un titular legítim. Aquesta lògica permet diferenciar amb claredat entre limitació legal del domini i tolerància d'una possessió sense títol, que són fenòmens jurídicament diferents.

5.2. La doctrina del Tribunal Europeu de Drets Humans

La jurisprudència del Tribunal Europeu de Drets Humans és imprescindible per entendre l'evolució de la tutela judicial en matèria de desallotjaments. El TEDH ha construït una doctrina dual. D'una banda, exigeix que els tribunals nacionals valorin la proporcionalitat del desallotjament quan l'immoble constitueix domicili efectiu de l'ocupant. De l'altra, condemna les demores prolongades en l'execució de resolucions judicials quan aquestes priven el propietari de la possessió durant períodes excessius.

La primera línia apareix clarament en assumptes com *Yordanova i altres c. Bulgària*⁶⁰ i *Winterstein i altres c. França*⁶¹. En aquests casos, el TEDH parteix d'una noció autònoma de domicili vinculada a la residència efectiva, encara que la situació possessòria no sigui regular des del punt de vista intern. Això no significa reconèixer un dret a ocupar immobles aliens, sinó exigir que

⁵⁸ Tribunal Suprem, Sala Segona. Sentència 560/2021, de 24 de juny, rec. 3056/2019, ECLI: ES:TS:2021:2652.

⁵⁹ Tribunal Suprem, Sala Primera, Ple. Sentència 1233/2024, de 3 d'octubre, rec. 2617/2023, ECLI: ES:TS:2024:4791.

⁶⁰ Tribunal Europeu de Drets Humans. Sentència de 24 d'abril de 2012, assumpte *Yordanova i altres c. Bulgària*, demanda núm. 25446/06.

⁶¹ Tribunal Europeu de Drets Humans. Sentència de 17 d'octubre de 2013, assumpte *Winterstein i altres c. França*, demanda núm. 27013/07.

el desallotjament no sigui automàtic quan afecta persones vulnerables o col·lectius especialment protegits.

Alberto Macho Carro⁶² explica que aquesta doctrina ha expandit el contingut de l'article 8 CEDH fins a incloure el risc de pèrdua de l'habitatge habitual i, especialment, el dret de les persones afectades a obtenir un examen judicial de proporcionalitat. Ara bé, el mateix enfocament doctrinal obliga a distingir entre garanties procedimentals i atribució d'un dret material a romandre indefinidament en un immoble aliè.

La segona línia jurisprudencial és la que interessa més directament des de la perspectiva del propietari. En *Casa di Cura Valle Fiorita S.r.l. c. Itàlia*⁶³, el TEDH va apreciar vulneració de l'article 6.1 CEDH i de l'article 1 del Protocol núm. 1 per la manca d'execució, durant més de cinc anys, d'una ordre judicial relativa a un immoble ocupat il·legalment. El Tribunal va acceptar que podien existir dificultats d'ordre públic o socials, però va rebutjar que la manca de recursos municipals o d'alternatives habitacionals justifiqués una inactivitat prolongada de les autoritats.

Aquesta sentència és especialment rellevant per al context català. Si l'Administració no disposa de parc públic suficient o de recursos per al real·lotjament, el problema no pot resoldre's simplement mantenint el propietari privat de la possessió. Dit d'una altra manera, el TEDH no nega la importància de la vulnerabilitat, però sí impedeix que aquesta vulnerabilitat es converteixi en una excusa estructural per no executar. La diferència és decisiva: ponderar no és paralitzar indefinidament.

5.3. Resolucions de l'Audiència Provincial de Barcelona i altres audiències catalanes

En l'àmbit català, l'Audiència Provincial de Barcelona ocupa una posició central, tant pel volum de litigiositat com per la funció d'unificació pràctica que ha anat assumint. La seva jurisprudència mostra una tendència clara: preservar l'acció civil de recuperació de la possessió davant intents de convertir obligacions administratives o socials en requisits d'admissibilitat de la demanda.

Un primer exemple és l'Auto de l'Audiència Provincial de Barcelona, Secció 13a, núm. 40/2024⁶⁴, de 29 de febrer. La resolució estima el recurs de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya contra la

⁶² Macho Carro, A. (2023). El examen de proporcionalidad de los desalojos forzosos y su recepción en el ordenamiento español. *Revista de Derecho Político*, (116), 297-335.

⁶³ Tribunal Europeu de Drets Humans. Sentència de 13 de desembre de 2018, assumpte *Casa di Cura Valle Fiorita S.r.l. c. Itàlia*, demanda núm. 67944/13.

⁶⁴ Audiència Provincial de Barcelona, Secció 13a. Auto 40/2024, de 29 de febrer, rec. 1380/2023, ECLI: ES:APB:2024:194A.

inadmissió d'una demanda de desnonament per manca de pagament i reclamació de rendes. El jutjat havia aplicat la definició estatal de gran tenidor i havia considerat que la demandant havia d'acreditar determinats requisits processals. L'Audiència, en canvi, considera que l'Agència queda exclosa de la condició de gran tenidor conforme a la normativa catalana, que exceptua els promotors socials d'habitatge, i afirma que la definició estatal de l'article 3.k) de la Llei 12/2023 opera sempre que no contradigui la regulació autonòmica competent en matèria d'habitatge.

Aquesta resolució té més importància del que podria semblar. No es tracta només d'una discussió terminològica sobre què és un gran tenidor, sinó d'un problema d'accés a la jurisdicció. Si la qualificació del demandant determina si la demanda s'admet o no, la definició de gran tenidor es converteix en una porta d'entrada al procés. I quan aquesta porta depèn de la superposició entre conceptes estatals i autonòmics, la seguretat jurídica queda inevitablement tensionada.

Un segon pronunciament rellevant és la Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona, Secció 19a, núm. 665/2025, de 27 de novembre⁶⁵. En aquest cas, l'Audiència confirma el desnonament per precari acordat en primera instància. La resolució recorda que el judici de precari és idoni per obtenir el llançament quan el demandat ocupa sense títol, sense pagament de renda i davant un titular que acredita el seu dret. A més, afirma que la mera inscripció al padró municipal no constitueix títol suficient per posseir davant el titular registral.

El punt més rellevant de la sentència és la seva resposta a l'al·legació relativa al lloguer social. El demandat sostenia que, com que l'actora era gran tenidor, havia d'haver ofert un lloguer social abans d'interposar la demanda. L'Audiència rebutja que aquesta obligació constitueixi un requisit de procedibilitat o admissibilitat de l'acció de precari, seguint el criteri unificat de les seccions civils de l'Audiència Provincial de Barcelona⁶⁶.

La importància d'aquesta doctrina és evident: separa correctament el pla civil possessorial del pla administratiu social. La situació de vulnerabilitat pot ser rellevant en fase d'execució, especialment a l'hora de coordinar el llançament amb serveis socials, però no hauria d'impedir que el jutge declari que una possessió sense títol és indeguda. Aquesta distinció és essencial per evitar que el procés declaratiu es converteixi en un judici general sobre política d'habitatge.

⁶⁵ Audiència Provincial de Barcelona, Secció 19a. Sentència 665/2025, de 27 de novembre, rec. 323/2024, ECLI: ES:APB:2025:11882.

⁶⁶ Audiència Provincial de Barcelona. (2020, 21 de febrer). *Acuerdos de unificación de criterios de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincial de Barcelona*.

En el mateix sentit, els Acords d'unificació de criteris de les seccions civils de l'Audiència Provincial de Barcelona de 21 de febrer de 2020⁶⁷ ja havien establert que l'oferiment de lloguer social de l'article 5 de la Llei 24/2015 no pot considerar-se requisit de procedibilitat o admissibilitat de la demanda judicial de desnonament per impagament, expiració del termini o precari.

Aquests acords tenen un valor pràctic molt elevat. La seva funció no és crear dret, però sí evitar que cada jutjat interpreti de manera diferent una qüestió que afecta directament l'entrada al procés. La crítica que se'n pot extreure és clara: si han estat necessaris acords d'unificació per impedir que una obligació social bloquegi l'acció civil, és perquè el legislador no ha delimitat prou bé els plans normatius.

També són rellevants els Acords d'unificació de criteris de les seccions civils de l'Audiència Provincial de Barcelona de 31 d'octubre de 2025⁶⁸, relatius als mitjans adequats de solució de controvèrsies de la Llei Orgànica 1/2025. L'Audiència estableix que la LO 1/2025 va entrar en vigor el 3 d'abril de 2025 i que el requisit de procedibilitat pot complir-se mitjançant qualsevol de les modalitats previstes, inclosa la negociació directa entre les parts o a través dels seus advocats, sense necessitat d'incloure una proposta concreta de solució en la invitació al MASC.

Aquesta interpretació és prudent i necessària. En casos d'ocupació sense títol, imposar una negociació substantiva prèvia pot resultar artificial: no hi ha una relació contractual a recompondre, sinó una possessió que el titular considera indeguda. Per això, entendre que n'hi ha prou amb una invitació clara evita que els MASC es converteixin en una nova eina dilatòria.

Pel que fa a l'Audiència Provincial de Tarragona, la Sentència núm. 840/2021, de 15 de desembre⁶⁹, resol un supòsit vinculat a la recuperació possessòria i al precari. La importància de la resolució rau en el tractament de l'empadronament i de les persones que ocupen l'immoble. El padró municipal no convalida la possessió ni constitueix títol civil d'ocupació. La seva funció és administrativa, no possessòria.

Aquesta doctrina és especialment útil per tallar una estratègia freqüent: intentar convertir el padró o l'aparició successiva de nous ocupants en un obstacle processal. Si cada nova persona empadronada o cada ocupant sobrevingut obligués a reiniciar o ampliar el procés, el propietari

⁶⁷ *Ibidem*

⁶⁸ Audiència Provincial de Barcelona. (2025, 31 d'octubre). *Acuerdos de unificación de criterios de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincial de Barcelona sobre medios adecuados de solución de controversias*.

⁶⁹ Audiència Provincial de Tarragona, Secció 1a. Sentència 840/2021, de 15 de desembre, rec. 931/2021, ECLI: ES:APT:2021:2016.

quedaria condemnat a un litigi potencialment infinit. La sentència, per tant, protegeix la funcionalitat de l'acció possessòria davant maniobres de multiplicació subjectiva del conflicte.

5.3.1. La resposta penal de les Audiències Provincials: Barcelona i Girona

Encara que el treball se centra en la tutela civil, la resposta penal té rellevància perquè sovint condiciona l'estratègia inicial del propietari. Les Audiències Provincials catalanes han intentat corregir alguns problemes pràctics que generaven indefensió.

Els Acords de les seccions penals de l'Audiència Provincial de Barcelona de 7 de març de 2025⁷⁰ estableixen que, en denúncies per delictes lleus d'usurpació amb ocupants desconeguts, no es pot acordar el sobreseïment provisional sense haver oficiat prèviament els cossos policials perquè identifiquin els ocupants. També declaren que el fet que el titular d'una finca ocupada no mantingui l'alta dels subministraments o no els abonï no constitueix delictes de coaccions.

Aquests criteris tenen una importància pràctica considerable. El primer evita que la manca d'identificació inicial actuï com una causa automàtica d'arxiu. El segon impedeix que el propietari, a més de perdre la possessió, es vegi convertit en finançador obligat dels consums de qui ocupa sense títol. Aquesta darrera qüestió és especialment significativa: si l'Estat prohibeix l'autotutela i exigeix acudir als tribunals, no sembla raonable afegir-hi l'obligació material de sostenir econòmicament la situació ocupacional mentre dura el procediment.

Més contundent és la posició adoptada pels Acords de les seccions penals de l'Audiència Provincial de Girona de 22 de novembre de 2024⁷¹. L'Audiència reconeix expressament que anteriorment havia recorregut al concepte de funció social com a criteri delimitador de l'àmbit penal de l'article 245.2 CP, però abandona aquesta línia perquè el Tribunal Suprem no ha utilitzat la funció social com a criteri de delimitació típica del delictes d'usurpació.

Els acords gironins recullen els elements del delictes lleus d'usurpació: ocupació sense violència o intimidació d'un immoble que no sigui morada, vocació de permanència, risc rellevant per a la possessió del titular, manca de títol jurídic, voluntat contrària del titular i dol. També precisen que la voluntat contrària pot deduir-se de mesures de protecció de l'immoble, com el fet que estigui tancat o calgui forçar l'accés.

⁷⁰ Audiència Provincial de Barcelona. (2025, 7 de març). *Acuerdos de unificación de criterios de las Secciones Penales de la Audiencia Provincial de Barcelona*.

⁷¹ Audiència Provincial de Girona. (2024, 22 de novembre). *Acuerdos de los magistrados de las Secciones Penales de la Audiencia Provincial de Girona en relación con el delito leve de usurpación de bienes inmuebles*.

A més, l'Audiència de Girona considera que, en ocupacions recents i, en la mesura possible, abans de les vint i quatre hores, els cossos policials poden i han de procedir al desallotjament sense autorització judicial prèvia. Igualment, aconsella la tramitació dels procediments per delictes lleu mitjançant el procediment immediat, amb identificació i citació dels ocupants.

Aquesta doctrina és molt rellevant, però també exigeix una valoració matisada. Des de la perspectiva del propietari, ofereix una resposta més realista davant ocupacions flagrants. Des de la perspectiva de les garanties, obliga a extremar la prudència policial per no confondre usurpació amb supòsits que ja constitueixen domicili de l'ocupant. El seu valor principal és que situa el temps al centre del problema: les primeres hores són decisives, perquè després l'ocupació tendeix a convertir-se en un conflicte jurídic molt més difícil de revertir.

5.4. Criteris jurisprudencials predominants i interpretació de la tutela judicial efectiva

De l'anàlisi anterior es poden extreure diversos criteris jurisprudencials.

En primer lloc, ni el TEDH, ni el Tribunal Constitucional, ni les Audiències Provincials catalanes reconeixen un dret a ocupar immobles aliens sense títol. La vulnerabilitat pot exigir ponderació, coordinació administrativa o suspensió puntual del llançament, però no converteix la possessió il·legítima en possessió protegida indefinidament.

En segon lloc, la jurisprudència tendeix a separar el pla declaratiu del pla executiu. En fase declarativa, la qüestió principal és si l'ocupant disposa o no de títol. La vulnerabilitat pot incidir en la manera d'executar el llançament, però no hauria d'impedir que es declari el dret del propietari a recuperar la possessió. Aquesta és la línia que segueixen especialment l'Audiència Provincial de Barcelona i els seus acords d'unificació.

En tercer lloc, s'observa una reacció jurisprudencial davant l'excés de burocratització. La STC 26/2025⁷² elimina requisits de procedibilitat que imposaven al demandant càrregues excessives; l'AP Barcelona limita l'efecte paralitzant del lloguer social; l'AP Tarragona impedeix que el padró es converteixi en títol possessor; i l'AP Girona abandona la funció social com a filtre penal de l'article 245.2 CP.

Ara bé, aquesta reacció judicial també revela una debilitat institucional. Si els tribunals han d'anar corregint cas per cas les disfuncions del sistema, vol dir que la norma no està oferint una arquitectura clara i eficaç. La jurisprudència està actuant com a mecanisme de contenció davant

⁷² Tribunal Constitucional, Ple. Sentència 26/2025, de 29 de gener, rec. 5514/2023, ECLI: ES:TC:2025:26.

un problema que hauria de ser resolt de manera més precisa pel legislador i per les administracions públiques.

La clau interpretativa és, per tant, la següent: la tutela judicial efectiva no es vulnera només quan es denega l'accés als tribunals, sinó també quan l'accés existeix però queda envoltat de requisits, suspensions i incidències que converteixen la restitució en una expectativa incerta. En matèria possessòria, el temps no és un simple factor organitzatiu; és una part del dret. Qui recupera tard, recupera menys.

6. Valoració crítica i propostes de millora

6.1. Valoració de l'efectivitat real de la tutela judicial del propietari

L'anàlisi desenvolupat fins ara permet afirmar que el problema principal no és l'absència formal de mecanismes de tutela, sinó la seva eficàcia real. Com s'ha exposat als capítols anteriors, el propietari disposa de vies civils, penals i registrals per reclamar la recuperació de la possessió. Tanmateix, l'existència d'aquestes accions no garanteix necessàriament una resposta útil quan la tramitació s'allarga, l'execució es suspèn o la restitució queda condicionada a factors aliens al dret possessori.

Aquesta és una de les idees centrals defensades per Vicente Magro Servet⁷³, quan sosté que la tutela judicial efectiva també pertany al propietari que reclama la devolució possessòria del seu immoble, i que qualsevol demora injustificada pot convertir aquest propietari en un subjecte vulnerable davant el mateix sistema que hauria de protegir-lo. L'autor planteja una concepció bidireccional de la vulnerabilitat: no només pot ser vulnerable qui ocupa o qui deixa de pagar la renda, sinó també el propietari que no pot recuperar el bé, suportar les despeses o disposar de l'immoble per llogar-lo, vendre'l o utilitzar-lo.

Aquesta aproximació resulta especialment valuosa perquè corregeix una lectura excessivament unilateral del conflicte. La vulnerabilitat de l'ocupant pot ser real i mereixedora d'atenció pública, però no pot convertir-se en una categoria absoluta que neutralitzi qualsevol altre dret afectat. En cas contrari, el procés civil deixa de ser un instrument de tutela per esdevenir un mecanisme de contenció social finançat indirectament pel propietari privat.

⁷³ Magro Servet, V. (2024). La vulnerabilidad del propietario de vivienda versus vulnerabilidad del ocupante de inmuebles: Propuestas de reforma y 20 criterios aplicables ante la okupación y el impago de rentas. *Diario La Ley*, (10608).

Sergio Martín Guardado⁷⁴ formula aquesta crítica des d'una perspectiva constitucional més àmplia. Segons l'autor, determinades mesures antidesnonaments han obert nous espais de vulnerabilitat per a alguns propietaris, en la mesura que els poders públics, en lloc d'assumir directament la satisfacció del dret a l'habitatge, desplacen part d'aquesta càrrega sobre titulars privats. Aquesta idea connecta amb el que s'ha anat defensant al llarg del treball: el dret a l'habitatge imposa obligacions als poders públics, però no pot operar com a títol general per immobilitzar béns privats sense una resposta compensatòria suficient.

Per això, la tutela judicial efectiva del propietari ha de valorar-se en tres plans. En primer lloc, en l'accés al procediment. En segon lloc, en la durada raonable del procés. I, finalment, en l'execució real de la resolució obtinguda. Si qualsevol d'aquests tres moments falla, la protecció esdevé incompleta. En matèria possessòria, recuperar tard no és recuperar íntegrament: el temps perdut és part del dany.

6.2. Mancances del sistema actual

La primera mancança del sistema és la lentitud estructural. Tal com ja s'ha analitzat, la tutela possessòria exigeix rapidesa perquè la possessió de fet genera un avantatge immediat a favor de qui ocupa. Mentre el procés es tramita, el titular legítim continua privat de l'ús del bé. Aquesta asimetria temporal és especialment greu perquè l'ocupant no necessita guanyar jurídicament el procediment; sovint li basta amb prolongar la situació de fet.

La segona mancança és la confusió entre tutela social i tutela possessòria. Celia Belhadj Ben Gómez⁷⁵ ha advertit que la vulnerabilitat ha alterat profundament la fase d'execució dels desnonaments, especialment a partir de la normativa dictada arran de la crisi sanitària i de les reformes posteriors. Aquesta evolució ha desplaçat el centre del procés des de la recuperació de la possessió cap a la gestió de la situació habitacional de l'ocupant o arrendatari vulnerable.

Aquesta desviació no és neutra. El jutge civil no disposa de parc públic d'habitatge, ni de recursos socials propis, ni de capacitat administrativa per oferir alternatives residencials. Quan se li exigeix suspendre o retardar la restitució fins que l'Administració actuï, el procés judicial queda atrapat en una funció que no li correspon. El resultat és una mena de delegació imperfecta: el propietari espera, el jutjat suspèn i l'Administració no sempre arriba.

⁷⁴ Martín Guardado, S. (2025). Okupación, medidas antidesahucios y su impacto en los derechos fundamentales. *Derecho Privado y Constitución*, (46), 143-181. <https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.46.04>

⁷⁵ Belhadj Ben Gómez, C. (2023). Lanzamiento y vulnerabilidad: Tutela judicial efectiva y solución habitacional. *Revista Aranzadi Doctrinal*, (5).

La tercera mancança és la inseguretat normativa. La superposició de normes estatals, autonòmiques, mesures extraordinàries, requisits de procedibilitat i conceptes com el de gran tenidor ha generat un sistema difícilment previsible. Juan Ramón Liébana Ortiz⁷⁶ destaca que la Llei 12/2023 afecta de manera directa a figures com les zones de mercat residencial tensionat i els grans tenidors, categories de les quals depenen obligacions materials i requisits processals. Aquesta complexitat té especial incidència a Catalunya, on la normativa autonòmica ja havia desenvolupat un model propi d'intervenció en matèria d'habitatge.

La quarta mancança és la resposta insuficient davant la "inquietud" i el frau processal. Com s'ha vist, no tots els supòsits responen a una ocupació originària sense títol. Alguns conflictes s'articulen mitjançant aparences contractuals, documents falsos o estratègies destinades a reconduir el conflicte cap a vies més lentes. En aquests casos, la garantia processal pot ser instrumentalitzada, i el sistema hauria de disposar d'eines més fines per distingir entre arrendatari vulnerable de bona fe i ocupant que utilitza el dret com a cobertura de l'abús.

Finalment, existeix una mancança de compensació efectiva. El sistema admet suspensions, dilacions i modulacions de l'execució per raons socials, però no sempre acompanya aquestes decisions d'una compensació real, automàtica i suficient al propietari afectat. Aquesta és probablement una de les disfuncions més greus: si la societat decideix protegir una situació de vulnerabilitat, el cost hauria de ser socialitzat mitjançant recursos públics, no individualitzat sobre un propietari concret.

6.3. Possibles millores normatives o interpretatives

Una primera línia de millora seria reforçar la rapidesa de la restitució possessòria quan manca títol. Alberto José Lafuente Torralba⁷⁷ descriu el sistema actual com un autèntic "labyrinthus iudiciorum", en què el propietari es veu obligat a transitar entre vies penals i civils que no sempre ofereixen una resposta satisfactòria. La seva anàlisi posa de manifest que la pluralitat d'instruments no equival necessàriament a eficàcia si el sistema no articula una resposta clara, immediata i coordinada.

Una segona millora consistiria a separar amb més precisió la fase declarativa de la fase executiva. En la fase declarativa, el jutge hauria de resoldre si existeix o no títol possessori. La

⁷⁶ Liébana Ortiz, J. R. (2025). La constitucionalidad de la Ley por el derecho a la vivienda y su impacto en el mercado del alquiler. *Actualidad Civil*, (5).

⁷⁷ Lafuente Torralba, A. J. (2021). El *labyrinthus iudiciorum* de la ocupación ilegal de viviendas: Remedios en las vías penal y civil y análisis de su eficacia. *Revista de Derecho Aragonés*, (26-27), 113-154.

vulnerabilitat pot tenir incidència posterior en l'execució, però no hauria de bloquejar la declaració del dret del titular. Aquesta distinció, seguida per l'Audiència Provincial de Barcelona en diversos criteris, evita que el procés de precari o tutela possessòria es converteixi en un judici general sobre l'eficàcia de les polítiques públiques d'habitatge.

Una tercera millora seria incorporar una ponderació real de la vulnerabilitat del propietari. Això no significa equiparar automàticament totes les situacions, sinó evitar que el procés assumeixi que només una part pot ser vulnerable. Magro Servet⁷⁸ insisteix que la vulnerabilitat del propietari pot tenir una dimensió econòmica, moral i psicològica, especialment quan la demora impedeix utilitzar l'immoble o percebre rendes necessàries per la seva pròpia estabilitat.

Una quarta proposta seria reforçar els mecanismes contra el frau. En supòsits d'inquiepció, contractes simulats o documentació aparentment falsa, el sistema hauria de permetre una resposta cautelar més intensa quan existeixin indicis suficients d'abús. La STS 560/2021⁷⁹, ja analitzada, mostra que el frau documental i processal en aquest àmbit no és una hipòtesi teòrica, sinó una realitat que pot causar un perjudici directe al propietari.

Finalment, caldria evitar que els mecanismes alternatius de solució de controvèrsies es converteixin en una nova barrera d'accés a la jurisdicció. La negociació prèvia pot ser útil en conflictes arrendaticis ordinaris, però resulta discutible en supòsits d'ocupació originària sense títol. En aquests casos, exigir una negociació substantiva pot equivaldre a obligar el titular a legitimar una situació que precisament nega. La interpretació flexible dels MASC és, per tant, necessària per preservar l'article 24 CE.

6.4. La possible responsabilitat patrimonial de l'Administració com a via de reequilibri

Una qüestió especialment rellevant és si, en determinats supòsits, el propietari podria plantejar una reclamació de responsabilitat patrimonial davant l'Administració quan la recuperació de la possessió es veu prolongadament impedita per decisions públiques, suspensions legals o manca d'alternativa habitacional.

Aquesta possibilitat no pot formular-se de manera automàtica davant qualsevol ocupació, ja que l'ocupació inicial és imputable a qui accedeix o roman sense títol a l'immoble. Tanmateix, la qüestió canvia quan la privació possessòria es prolonga no només per l'actuació de l'ocupant,

⁷⁸ Magro Servet, V. (2024). La vulnerabilidad del propietario de vivienda versus vulnerabilidad del ocupante de inmuebles: Propuestas de reforma y 20 criterios aplicables ante la okupación y el impago de rentas. *Diario La Ley*, (10608).

⁷⁹ Tribunal Suprem, Sala Segona. Sentència 560/2021, de 24 de juny, rec. 3056/2019, ECLI: ES:TS:2021:2652.

sinó per decisions normatives o administratives que impedeixen executar la restitució acordada judicialment. En aquests casos, podria defensar-se que el propietari suporta un dany efectiu, individualitzat i antijurídic que excedeix les càrregues generals que té el deure jurídic de suportar.

La idea connecta amb una crítica recurrent en la doctrina recent. Ricardo Fernández de Quero Lucas-Torres⁸⁰, recull el debat sobre si determinades mesures de suspensió poden arribar a generar responsabilitat de l'Estat quan, sota l'aparença de protecció social, consoliden temporalment situacions d'ocupació sense títol. Per la seva banda, Vicente Magro Servet⁸¹ ha insistit que la protecció de la vulnerabilitat no pot convertir el propietari en subjecte obligat a assumir indefinidament el cost de la manca d'alternativa habitacional. En la mateixa línia, Sergio Martín Guardado⁸² adverteix que determinades mesures antidesnonaments poden generar nous espais de vulnerabilitat per als propietaris quan els poders públics traslladen a particulars funcions pròpies de la política social.

Des d'aquesta perspectiva, la responsabilitat patrimonial podria operar com a mecanisme de reequilibri. Si la suspensió del llançament respon a una finalitat pública legítima, com la protecció de persones vulnerables, el cost d'aquesta decisió hauria de ser assumit pel conjunt de la comunitat a través dels poders públics, i no exclusivament pel titular afectat. La qüestió no és negar la necessitat de protecció social, sinó evitar que aquesta es financii mitjançant la privació singular i no compensada de l'ús d'un bé privat.

La viabilitat d'aquesta reclamació exigiria, en tot cas, una acreditació rigorosa del dany. El propietari hauria de demostrar la durada de la privació, les rendes deixades de percebre, les despeses assumides, els eventuais deterioraments i la connexió entre el perjudici i una actuació o omissió administrativa concreta. Per tant, no es tractaria d'una solució general ni automàtica, sinó d'una via possible en supòsits especialment intensos de demora, inactivitat o suspensió prolongada.

Aquesta proposta té també un valor institucional. Permet desplaçar el debat des del conflicte purament privat entre propietari i ocupant cap al veritable problema de fons: la insuficiència de resposta pública davant l'emergència habitacional. Si el dret a l'habitatge és una responsabilitat

⁸⁰ 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), 382-473.

⁸¹ Magro Servet, V. (2025). Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas: 15 propuestas de reforma legislativa. *Diario La Ley*, (10655).

⁸² Martín Guardado, S. (2025). Okupación, medidas antidesahucios y su impacto en los derechos fundamentales. *Derecho Privado y Constitución*, (46), 143-181. <https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.46.04>

dels poders públics, també ho hauria de ser el cost derivat de les mesures adoptades per protegir-lo.

6.5. Referència a iniciatives legislatives o debats doctrinals recents

La doctrina recent coincideix en la necessitat de recuperar l'equilibri entre protecció social i efectivitat de la tutela possessòria. Les propostes no passen per eliminar garanties, sinó per evitar que aquestes es converteixin en instruments de paralització indefinida.

Vicente Magro Servet⁸³ defensa la necessitat d'agilitzar la devolució possessòria, limitar temporalment les suspensions i reforçar la resposta judicial davant ocupacions sense títol o supòsits d'impagament instrumental. Celia Belhadj Ben Gómez⁸⁴, per la seva banda, posa l'accent en la importància de les vies civils de recuperació, però adverteix de les disfuncions que apareixen quan la vulnerabilitat altera de manera excessiva la fase executiva.

María Goñi Rodríguez de Almeida⁸⁵ ofereix una base dogmàtica clara: l'ocupació d'immobles constitueix una possessió il·legítima i no pot prevaldre sobre el dret de propietat pel simple fet d'invocar-se el dret a l'habitatge. Aquesta afirmació no exclou la intervenció social, però obliga a situar-la en el lloc adequat: l'Administració pública, no el procés possessori.

En la mateixa línia, Alberto José Lafuente Torralba⁸⁶ ha destacat que el sistema actual presenta un excés de vies i mecanismes que, lluny de simplificar la tutela, poden convertir la recuperació de l'immoble en un autèntic laberint processal. Emilio Frías Martínez⁸⁷ també adverteix que la resposta institucional ha de ser suficientment ràpida per evitar que l'ocupació generi incentius perversos o xarxes paral·leles d'actuació.

A partir d'aquestes aportacions, les línies de millora més coherents serien: reforçar la immediatesa de la tutela possessòria quan manca títol; limitar temporalment les suspensions vinculades a vulnerabilitat; establir compensacions públiques reals quan la restitució es retardi per raons socials; distingir entre vulnerabilitat real i ús abusiu del sistema; unificar criteris judicials;

⁸³ Magro Servet, V. (2025). Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas: 15 propuestas de reforma legislativa. *Diario La Ley*, (10655).

⁸⁴ Belhadj Ben Gómez, C. (2023). Lanzamiento y vulnerabilidad: Tutela judicial efectiva y solución habitacional. *Revista Aranzadi Doctrinal*, (5).

⁸⁵ Goñi Rodríguez de Almeida, M. (2018). La okupación de inmuebles: Un supuesto de posesión ilegítima. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (784), 1187-1207.

⁸⁶ Lafuente Torralba, A. J. (2021). El *labyrinthus iudiciorum* de la ocupación ilegal de viviendas: Remedios en las vías penal y civil y análisis de su eficacia. *Revista de Derecho Aragonés*, (26-27), 113-154.

⁸⁷ Frías Martínez, E. (2021). El fenómeno de la ocupación: Aspectos civiles, penales y procesales. *Diario La Ley*, (9768).

i incrementar el parc públic d'habitatge perquè el procés civil no actuï com a substitut de la política social.

7. Conclusions

7.1. Síntesi dels resultats del treball

L'anàlisi realitzada permet afirmar, en primer lloc, que el fenomen de l'ocupació d'habitatges posa en evidència una fractura entre el dret formal i el dret efectiu. Formalment, l'ordenament jurídic espanyol i català no reconeix cap dret a ocupar habitatges aliens sense títol. Des d'una perspectiva civil, l'anomenada ocupació d'immobles no constitueix una ocupació en sentit tècnic, sinó una situació de possessió de fet sense títol jurídic oposable al propietari o posseïdor legítim. Aquesta precisió no és merament terminològica, sinó que permet desactivar una confusió de fons entre necessitat habitacional i títol jurídic.

Ara bé, aquesta claredat dogmàtica contrasta amb una realitat pràctica molt menys clara. El sistema reconeix al propietari accions per recuperar la possessió, però la seva eficàcia depèn d'un conjunt de factors que sovint escapen del dret substantiu: temps de tramitació, identificació dels ocupants, càrrega probatòria, requisits de procedibilitat, actuació dels serveis socials, suspensions de llançaments, saturació judicial i execució material de la resolució. Per això, una de les conclusions principals del treball és que el problema no és tant la inexistència de tutela com la seva pèrdua progressiva de valor pràctic.

En matèria possessòria, el temps no és un element neutre. El transcurs del temps transforma la situació de fet, consolida avantatges materials i incrementa el cost del conflicte per al titular legítim. Per això, recuperar tard no equival simplement a recuperar després; pot equivaldre a recuperar menys. La tutela judicial efectiva del propietari no pot mesurar-se únicament per l'existència d'una sentència favorable, sinó per la capacitat del sistema d'oferir una restitució útil, executable i temporalment raonable.

Les vies civils analitzades confirmen aquesta tensió. La tutela sumària de la possessió és, en abstracte, la via més coherent amb la urgència del conflicte, però pot quedar limitada per exigències de legitimació, prova o identificació. El desnonament per precari ha esdevingut una via pràctica i flexible, però també revela una certa insuficiència conceptual del sistema, perquè una figura pensada inicialment per a situacions de tolerància possessòria acaba utilitzant-se per canalitzar supòsits d'entrada no consentida. Les accions arrendatícies són adequades quan existeix un contracte previ, però poden ser instrumentalitzades en supòsits d'inquilocupació, en

què l'aparença contractual s'utilitza com a eina de dilació. La tutela registral i les accions declaratives reforcen la posició jurídica del titular, però difícilment resolen el problema central quan allò que es necessita és una restitució immediata.

La Llei 5/2018 va intentar corregir una part d'aquesta disfunció, especialment permetent dirigir la demanda contra ignorats ocupants i requerir-los perquè aportessin un títol justificatiu de la possessió. Tanmateix, la reforma va ser només parcial. Va millorar l'accés processal, però no va transformar completament la realitat executiva. En altres paraules, va actuar sobre la porta d'entrada del procediment, però no sobre el conjunt del circuit que condueix a la recuperació material de l'immoble.

Aquesta conclusió permet formular una idea més general: el sistema jurídic ha tendit a multiplicar vies, requisits i categories, però no sempre ha millorat l'efectivitat final de la tutela. La pluralitat normativa no equival necessàriament a més protecció. De vegades, pot generar l'efecte contrari: més complexitat, més incertesa i més oportunitats de bloqueig.

7.2. Resposta als objectius plantejats a la introducció

El primer objectiu del treball consistia a determinar si el propietari disposa de mecanismes legals per reaccionar davant l'ocupació d'habitatges. La resposta ha de ser afirmativa en el pla formal. L'ordenament ofereix accions civils, processals, registrals i, en determinats supòsits, penals, que permeten reclamar la recuperació de la possessió o defensar el dret de propietat.

No obstant això, el segon objectiu exigia valorar si aquests mecanismes són realment efectius a Catalunya. En aquest punt, la conclusió és necessàriament crítica. La suficiència normativa no garanteix l'eficàcia pràctica. Un sistema pot tenir moltes accions disponibles i, alhora, oferir una tutela feble si la resposta arriba tard, si l'execució es paralitza o si el procés es converteix en un espai on es traslladen problemes que haurien d'haver estat resolts prèviament per l'Administració.

El tercer objectiu consistia a examinar la incidència de la normativa especial d'habitatge. Aquesta normativa respon a finalitats legítimes: protegir persones vulnerables, evitar situacions d'exclusió residencial i articular la funció social de l'habitatge. Tanmateix, el treball ha posat de manifest que aquesta finalitat legítima pot generar efectes disfuncionals quan es projecta directament sobre el procés possessori. La vulnerabilitat residencial ha de ser protegida, però no pot convertir-se en una categoria capaç de neutralitzar indefinidament la restitució de la possessió ni d'imposar al propietari una càrrega que correspon als poders públics.

Aquesta tensió es manifesta amb especial claredat en la figura del gran tenidor. La coexistència entre la definició estatal de la Llei 12/2023 i la definició catalana de la Llei 24/2015 mostra que el legislador no només ha introduït noves càrregues, sinó també noves incerteses. La qüestió no és merament conceptual; la qualificació com a gran tenidor pot determinar l'obligació d'oferir lloguer social, complir requisits de procedibilitat o suportar càrregues específiques abans d'accedir a la jurisdicció. L'Auto de l'Audiència Provincial de Barcelona de 29 de febrer de 2024⁸⁸ evidencia que una categoria creada per ordenar la política d'habitatge pot acabar incidint directament en l'admissió de demandes. Aquest és un dels punts més significatius del treball; fins i tot quan l'ordenament pretén regular millor el problema, pot acabar generant nous problemes de seguretat jurídica si no delimita amb precisió les categories que introdueix.

El quart objectiu era analitzar la jurisprudència rellevant. La jurisprudència examinada mostra un esforç dels tribunals per restablir equilibris que la legislació no sempre ha sabut preservar. El Tribunal Europeu de Drets Humans exigeix un judici de proporcionalitat quan el desallotjament afecta un domicili efectiu, especialment en situacions de vulnerabilitat. Però aquesta doctrina no equival a reconèixer un dret a ocupar, ni a permetre una inexecució indefinida. Al contrari, la jurisprudència del TEDH també ha afirmat que la demora prolongada en l'execució de resolucions judicials pot vulnerar el dret de propietat i el dret a un procés efectiu. La proporcionalitat exigeix ponderació, no paràlisi.

En l'àmbit intern, la STC 26/2025⁸⁹ constitueix un punt d'inflexió especialment rellevant. El Tribunal Constitucional recorda que l'article 24 CE no pot quedar buidat per càrregues processals desproporcionades imposades al demandant. Aquesta sentència no nega la importància del dret a l'habitatge, però sí impedeix que aquest es converteixi en justificació per dificultar de manera excessiva l'accés del propietari als tribunals. La seva importància rau precisament en el fet que obliga a separar dues qüestions que sovint apareixen confoses: una cosa és la política pública d'habitatge i una altra és el dret del titular a obtenir tutela judicial.

Les Audiències Provincials catalanes també reflecteixen aquesta recerca d'equilibri. L'Audiència Provincial de Barcelona⁹⁰ ha contribuït a delimitar l'abast del lloguer social, els requisits de procedibilitat i la figura del gran tenidor en relació amb l'accés al procés civil. L'Audiència

⁸⁸ Audiència Provincial de Barcelona, Secció 13a. Auto 40/2024, de 29 de febrer, rec. 1380/2023, ECLI: ES:APB:2024:194A.

⁸⁹ Tribunal Constitucional, Ple. Sentència 26/2025, de 29 de gener, rec. 5514/2023, ECLI: ES:TC:2025:26.

⁹⁰ Audiència Provincial de Barcelona. (2020, 21 de febrer). *Acuerdos de unificación de criterios de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincial de Barcelona*.

Provincial de Girona⁹¹, des de l'àmbit penal, ha mostrat una orientació més pragmàtica davant determinats supòsits d'usurpació. Aquesta diversitat de respostes evidencia una altra conclusió important: quan el legislador no ofereix una resposta clara i operativa, són els tribunals els qui acaben assumint una funció quasi correctora del sistema. Això pot resoldre casos concrets, però també genera desigualtat territorial i incertesa.

El cinquè objectiu consistia a formular una valoració crítica i possibles propostes de millora. En aquest punt, el treball permet concloure que la solució no passa per eliminar garanties, sinó per ordenar-les millor. La fase declarativa hauria de centrar-se en determinar si existeix títol possessor. La fase executiva pot incorporar la ponderació de situacions de vulnerabilitat, però amb límits temporals, compensacions i una actuació administrativa real. Els MASC poden ser útils en conflictes amb una relació jurídica prèvia o un marge real de negociació, però difícilment poden operar de la mateixa manera davant una ocupació originària sense títol, on exigir una negociació substancial pot convertir-se en una càrrega artificial per al propietari.

7.3. Reflexió final sobre la protecció del dret de propietat i la tutela judicial efectiva

La reflexió final d'aquest treball és que el debat sobre l'ocupació d'habitatges no pot reduir-se a una oposició simple entre dret de propietat i dret a l'habitatge. Aquesta formulació és massa estreta. En molts supòsits, el conflicte real no és entre dos drets subjectius equivalents, sinó entre una necessitat social no resolta pels poders públics i un dret privat que acaba assumint les conseqüències d'aquesta insuficiència.

El dret a l'habitatge és una finalitat constitucionalment rellevant, però precisament per això exigeix polítiques públiques reals: parc públic suficient, recursos socials, real·lotjaments efectius i mecanismes d'assistència. Quan aquests instruments fallen, el procés judicial es converteix en una mena de zona de contenció de la política social. El jutge civil deixa de resoldre només un conflicte possessor i passa a gestionar, indirectament, les mancances d'un sistema públic d'habitatge insuficient. Aquesta no és la funció natural del procés civil.

El sistema no només retarda la tutela del propietari, sinó que redefineix materialment la posició del propietari dins del conflicte. El propietari deixa de ser només el titular d'un dret lesionat i passa a actuar, de facto, com a suport involuntari d'una política social deficitària. Aquesta transformació no es declara expressament, però es produeix en la pràctica quan se li exigeix suportar la privació

⁹¹ Audiència Provincial de Girona. (2024, 22 de novembre). *Acuerdos de los magistrados de las Secciones Penales de la Audiencia Provincial de Girona en relación con el delito leve de usurpación de bienes inmuebles*.

de l'immoble, les despeses, els impostos, els riscos de deteriorament i la incertesa temporal sense una compensació suficient.

La funció social de la propietat no pot ignorar-se. El dret de propietat no és absolut i pot ser delimitat per l'interès general. Però una cosa és delimitar el contingut d'un dret i una altra molt diferent és imposar a un particular una càrrega singular, prolongada i no compensada per resoldre una necessitat col·lectiva. Quan la restitució es retarda indefinidament per raons socials, la funció social corre el risc de convertir-se en una expropiació temporal de fet sense les garanties pròpies de l'expropiació.

Des d'aquesta perspectiva, la possible responsabilitat patrimonial de l'Administració apareix com una via de reflexió especialment rellevant. No es tracta d'afirmar que tota ocupació generi responsabilitat pública, ja que l'ocupació inicial és imputable a qui accedeix o roman sense títol. Però la situació canvia quan la privació possessòria es prolonga per decisions normatives, suspensions legals, manca de real·lotjament, inactivitat administrativa o impossibilitat d'executar una resolució judicial per causes vinculades a la política pública d'habitatge. En aquests supòsits, resulta jurídicament raonable plantejar si el propietari suporta un dany efectiu, individualitzat i antijurídic que no té el deure de suportar en solitari.

Aquesta idea no és només una proposta indemnitzatòria sinó que té un valor estructural: obliga a situar el cost del conflicte allà on correspon. Si la finalitat és protegir una situació de vulnerabilitat, el cost hauria de ser assumit públicament. Si l'Estat decideix suspendre o retardar la restitució per raons socials, aquesta decisió pot ser legítima, però no hauria de ser gratuïta per al poder públic ni onerosa només per al propietari afectat. La responsabilitat patrimonial, o almenys un sistema automàtic de compensació, permetria reconèixer que la solidaritat social no pot descansar selectivament sobre qui ha patit la despossecció.

Aquesta reflexió també obliga a revisar el concepte de vulnerabilitat. El sistema actual tendeix a identificar la vulnerabilitat només amb la situació de l'ocupant o arrendatari, però aquest treball ha mostrat que aquesta mirada és incompleta. També pot existir vulnerabilitat del propietari: el petit propietari que depèn de la renda, el titular que necessita l'habitatge per a ús propi o familiar, l'hereu que rep un immoble ocupat, la persona que ha d'assumir quotes comunitàries, tributs o deterioraments sense poder disposar del bé. Una política jurídica madura no pot protegir una vulnerabilitat creant-ne una altra.

Aquesta és, probablement, la clau del reequilibri necessari; no es tracta de desprotegir l'ocupant vulnerable, sinó d'impedir que la seva protecció es construeixi mitjançant la desprotecció pràctica

del propietari. L'Estat social no hauria de funcionar desplaçant el cost de les seves mancances cap a particulars concrets, sinó assumint institucionalment les conseqüències de les seves pròpies polítiques.

En aquest sentit, les categories jurídiques utilitzades pel legislador han de ser molt més precises. La figura del gran tenidor n'és un exemple paradigmàtic. Diferenciar entre petits propietaris i grans operadors immobiliaris pot tenir sentit des d'una perspectiva de política d'habitatge, però aquesta diferenciació ha de ser clara, coherent i proporcionada. Quan conviuen definicions estatals i catalanes amb efectes processals diferents, el sistema no només imposa càrregues, sinó que genera incertesa sobre qui les ha de suportar. I quan una categoria incerta condiciona l'accés al procés, el problema deixa de ser de política d'habitatge i es converteix en un problema de tutela judicial efectiva.

També cal extreure una conclusió institucional sobre la jurisprudència. Les resolucions analitzades mostren que els tribunals han intentat corregir els excessos del sistema: el TEDH advertint contra la demora injustificada, el TC eliminant barreres desproporcionades d'accés a la jurisdicció, i les Audiències Provincials delimitant l'abast del precari, del lloguer social, dels requisits de procedibilitat o de la resposta penal davant la usurpació. Però aquesta funció correctora té un límit. Un sistema no pot dependre permanentment de la capacitat dels tribunals per arreglar, cas per cas, les disfuncions creades per una regulació fragmentada i canviant.

La conclusió última del treball és, per tant, que el sistema actual pateix una tensió de disseny. Vol protegir simultàniament el dret de propietat, el dret a l'habitatge, la vulnerabilitat residencial i la seguretat jurídica, però no sempre distribueix correctament les responsabilitats. El resultat és que el propietari pot obtenir una tutela formal sense obtenir una protecció material suficient; l'ocupant vulnerable pot obtenir una suspensió sense que l'Administració li ofereixi una alternativa real; i el jutge pot quedar atrapat entre dictar una resolució jurídicament correcta i executar-la en un context socialment bloquejat.

Per això, la resposta no passa per triar entre propietat i habitatge, sinó per reconstruir la coherència del sistema. La jurisdicció ha de garantir la restitució del dret lesionat en un termini raonable. L'Administració ha d'assumir la resposta habitacional de les persones vulnerables. El legislador ha d'evitar requisits de procedibilitat desproporcionats, categories confuses i suspensions indefinides. I, quan per raons socials es retardi legítimament la restitució, el cost d'aquesta decisió ha de ser assumit públicament.

En definitiva, la qualitat d'un Estat de dret no es mesura només per la proclamació dels drets, sinó per la seva capacitat de fer-los efectius sense convertir uns ciutadans en instruments de compensació de les mancances públiques. En matèria d'ocupació d'habitatges, el repte no és negar la vulnerabilitat ni absolutitzar la propietat, sinó construir un model en què la política social no es financï mitjançant la privació temporal i no compensada de drets privats. Només així la tutela judicial efectiva del propietari podrà deixar de ser una garantia formalment reconeguda per esdevenir una protecció real, útil i coherent amb l'Estat social i democràtic de dret.

8. Bibliografia i fonts

8.1. Doctrina

Arruñada, B. (2022). Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler. *Revista del IEE*, (3), 129-145.

Belhadj Ben Gómez, C. (2019). Precario y ocupación ilegal de viviendas. *Revista Aranzadi Doctrinal*, (1).

Belhadj Ben Gómez, C. (2023). Lanzamiento y vulnerabilidad: Tutela judicial efectiva y solución habitacional. *Revista Aranzadi Doctrinal*, (5).

Bellanco Sánchez, A. (2023). Apuntes procesales sobre la recuperación de la posesión del inmueble ocupado ilegalmente. *La Ley Penal*, (163).

Cabrillo Rodríguez, F. (2022). El Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda: Viejos principios y mala teoría económica. *Revista del IEE*, (3), 121-128.

Cuena Casas, M. (2025). Derecho a una vivienda digna y ocupación: La rivalidad por el bien del otro. ¿Hasta dónde llega la función social de la propiedad? *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, (29), 273-314.

Cuervo Iglesias, D. (2022). La Ley por el Derecho a la Vivienda y sus consecuencias indeseadas sobre el funcionamiento de los mercados inmobiliarios y de alquiler. *Revista del IEE*, (3), 108-120.

Díaz Romero, M. R. (2022). El fenómeno de la «okupación» ilegal de inmuebles en España. *Diario La Ley*, (9993).

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), 382-473.

Frías Martínez, E. (2021). El fenómeno de la ocupación: Aspectos civiles, penales y procesales. *Diario La Ley*, (9768).

Fuentes-Lojo Rius, A. (2022). Más sombras que luces en la futura ley estatal de vivienda. *Revista del IEE*, (3), 92-99.

Fuentes-Lojo Rius, A. (Coord.), Salas Carceller, A., Magro Servet, V., Adan Domènech, F., i Achón Bruñén, M. J. (2024). Problemática procesal del inquilokupa. *Actualidad Civil*, (12).

Goñi Rodríguez de Almeida, M. (2018). La okupación de inmuebles: Un supuesto de posesión ilegítima. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (784), 1187-1207.

Iglesias González, F. (2022). La Ley estatal de vivienda en la jungla del reparto competencial. *Revista del IEE*, (3), 71-78.

Lafuente Torralba, A. J. (2021). El *labyrinthus iudiciorum* de la ocupación ilegal de viviendas: Remedios en las vías penal y civil y análisis de su eficacia. *Revista de Derecho Aragonés*, (26-27), 113-154.

Liébana Ortiz, J. R. (2025). La constitucionalidad de la Ley por el derecho a la vivienda y su impacto en el mercado del alquiler. *Actualidad Civil*, (5).

López Jara, M. (2018). El nuevo procedimiento civil para garantizar la posesión de viviendas frente a su ocupación ilegal: A propósito de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. *Actualidad Civil*, (6).

López López, E. (2022). La visión de las administraciones territoriales sobre la Ley por el Derecho a la Vivienda: El debate competencial. *Revista del IEE*, (3), 57-61.

Macho Carro, A. (2023). El examen de proporcionalidad de los desalojos forzosos y su recepción en el ordenamiento español. *Revista de Derecho Político*, (116), 297-335.

Magro Servet, V. (2019). Análisis de la STC de 28 de febrero de 2019 desestimando recurso contra la Ley 5/2018 en materia de ocupación de viviendas. *Práctica de Tribunales*, (139).

Magro Servet, V. (2023). ¿Puede ser delito de estafa el fenómeno de la «inquiokupación»? *Diario La Ley*, (10268).

Magro Servet, V. (2024). La vulnerabilidad del propietario de vivienda versus vulnerabilidad del ocupante de inmuebles: Propuestas de reforma y 20 criterios aplicables ante la okupación y el impago de rentas. *Diario La Ley*, (10608).

Magro Servet, V. (2025). Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas: 15 propuestas de reforma legislativa. *Diario La Ley*, (10655).

Magro Servet, V. (2026). El incidente de suspensión de lanzamientos de inmuebles en los sucesivos Reales Decretos Leyes aprobados desde el COVID por razones de vulnerabilidad: Doctrina del Tribunal Constitucional. *Práctica de Tribunales*, (178).

Martín Briceño, M. R. (2021). Cuestiones jurídicas en torno a la ocupación ilegal de bienes inmuebles. *Revista de Derecho Civil*, 8(3), 45-83.

Martín Guardado, S. (2025). Okupación, medidas antidesahucios y su impacto en los derechos fundamentales. *Derecho Privado y Constitución*, (46), 143-181. <https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.46.04>

Mayor del Hoyo, M. V. (2022). La propiedad de vivienda ante la ocupación ilegal y las nuevas tendencias normativas: ¿Una nueva vulnerabilidad? Dins *Vulnerabilidad patrimonial: retos jurídicos* (1a ed.). Aranzadi.

Pérez Daudí, V., i Sánchez García, J. (2017). La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble. *Diario La Ley*, (9008).

Perilla Granados, J. S. A. (2025). “Okupas”: La problemática constitucionalización de la propiedad privada. *Oñati Socio-Legal Series*, 15(1), 281-299. <https://doi.org/10.35295/OSLS.IISL.2041>

Perteguer Prieto, R. (2022). Ley por el Derecho de Vivienda y posibles aportaciones del Registro de la Propiedad para su mejora técnica. *Revista del IEE*, (3), 79-91.

Ràfols Esteve, J. (2022). La legislación de Cataluña sobre vivienda y suelo, y el proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda: Legalización de la ocupación y parálisis inmobiliaria. *Revista del IEE*, (3), 172-183.

Rives Seva, J. M. (2025). El derecho a la vivienda y su ocupación. *Actualidad Civil*, (6).

Rodríguez Lainz, J. L. (2025). Los nuevos retos jurídicos del desalojo de ocupantes ilegales de inmuebles en la Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos del caso *Caldarar y otros v. Polonia*. *Diario La Ley*, (10685).

Torrecillas Martínez, Á. (2022). Ocupación y derecho de propiedad privada. *Revista del IEE*, (3), 225-234.

8.2. Altres fonts jurídiques consultades

FPS. (2024, 3 de maig). *Conflicto de normas en torno a la figura jurídica de gran tenedor de viviendas*. Fabregat Perulles Sales Abogados. <https://www.fabregat-perulles-sales.com/conflicto-de-normas-en-torno-a-la-figura-juridica-de-gran-tenedor-de-viviendas-fabregat-perulles-sales/>

8.3. Fonts institucionals internacionals

Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals. (1997). *Observació general núm. 7: El dret a un habitatge adequat, article 11.1 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals: els desallotjaments forçosos*. Nacions Unides.

8.4. Jurisprudència

8.4.1. Tribunal Europeu de Drets Humans (TEDH)

Tribunal Europeu de Drets Humans. Sentència de 13 de maig de 2008, assumpte *McCann c. Regne Unit*, demanda núm. 19009/04.

Tribunal Europeu de Drets Humans. Sentència de 24 d'abril de 2012, assumpte *Yordanova i altres c. Bulgària*, demanda núm. 25446/06.

Tribunal Europeu de Drets Humans. Sentència de 17 d'octubre de 2013, assumpte *Winterstein i altres c. França*, demanda núm. 27013/07.

Tribunal Europeu de Drets Humans. Sentència de 13 de desembre de 2018, assumpte *Casa di Cura Valle Fiorita S.r.l. c. Itàlia*, demanda núm. 67944/13.

Tribunal Europeu de Drets Humans. Sentència de 6 de febrer de 2025, assumpte *Caldarar i altres c. Polònia*, demanda núm. 6142/16.

8.4.2. Tribunal Constitucional (TC)

Tribunal Constitucional, Ple. Sentència 37/1987, de 26 de març, rec. 685/1984, ECLI: ES:TC:1987:37.

Tribunal Constitucional, Sala Primera. Sentència 55/1993, de 15 de febrer, rec. 1758/1989, ECLI:TC:1993:55.

Tribunal Constitucional, Ple. Sentència 10/2002, de 17 de gener, qüestió d'inconstitucionalitat 2829/1994, ECLI: ES:TC:2002:10.

Tribunal Constitucional, Ple. Sentència 32/2019, de 28 de febrer, rec. 4703/2018, ECLI: ES:TC:2019:32.

Tribunal Constitucional, Ple. Sentència 9/2023, de 22 de febrer, rec. 998/2021, ECLI: ES:TC:2023:9.

Tribunal Constitucional, Ple. Sentència 79/2024, de 21 de maig, rec. 5491/2023, ECLI: ES:TC:2024:79.

Tribunal Constitucional, Ple. Sentència 25/2025, de 29 de gener, rec. 4038/2022, ECLI:ES:TC:2025:25.

Tribunal Constitucional, Ple. Sentència 26/2025, de 29 de gener, rec. 5514/2023, ECLI:ES:TC:2025:26.

8.4.3. Tribunal Suprem (TS)

Tribunal Suprem, Sala Primera. Sentència 686/2010, de 10 de novembre, rec. 700/2005, ECLI:ES:TS:2010:7565.

Tribunal Suprem, Sala Segona. Sentència 800/2014, de 12 de novembre, rec. 2374/2013, ECLI:ES:TS:2014:5169.

Tribunal Suprem, Sala Segona. Sentència 560/2021, de 24 de juny, rec. 3056/2019, ECLI:ES:TS:2021:2652.

Tribunal Suprem, Sala Segona. Sentència 373/2023, de 18 de maig, rec. 4565/2021, ECLI:ES:TS:2023:2136.

Tribunal Suprem, Sala Segona. Sentència 432/2024, de 17 de maig, rec. 357/2022, ECLI:ES:TS:2024:2558.

Tribunal Suprem, Sala Primera. Sentència 547/2024, de 23 d'abril, rec. 3688/2023, ECLI:ES:TS:2024:2057.

Tribunal Suprem, Sala Primera. Sentència 1186/2024, de 24 de setembre, rec. 2360/2023, ECLI:ES:TS:2024:4708.

Tribunal Suprem, Sala Primera, Ple. Sentència 1233/2024, de 3 d'octubre, rec. 2617/2023, ECLI:ES:TS:2024:4791.

8.4.4. Audiències Provincials (AP)

Audiència Provincial de Barcelona, Secció 13a. Auto 40/2024, de 29 de febrer, rec. 1380/2023, ECLI: ES:APB:2024:194A.

Audiència Provincial de Barcelona, Secció 19a. Sentència 665/2025, de 27 de novembre, rec. 323/2024, ECLI: ES:APB:2025:11882.

Audiència Provincial de Tarragona, Secció 1a. Sentència 840/2021, de 15 de desembre, rec. 931/2021, ECLI: ES:APT:2021:2016.

8.4.5. Acords d'unificació de criteris

Audiència Provincial de Barcelona. (2020, 21 de febrer). *Acuerdos de unificación de criterios de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincial de Barcelona.*

Audiència Provincial de Barcelona. (2025, 7 de març). *Acuerdos de unificación de criterios de las Secciones Penales de la Audiencia Provincial de Barcelona.*

Audiència Provincial de Barcelona. (2025, 31 d'octubre). *Acuerdos de unificación de criterios de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincial de Barcelona sobre medios adecuados de solución de controversias.*

Audiència Provincial de Girona. (2024, 22 de novembre). *Acuerdos de los magistrados de las Secciones Penales de la Audiencia Provincial de Girona en relación con el delito leve de usurpación de bienes inmuebles.*

8.5. Legislació

8.5.1. Normativa supranacional i internacional

Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea, Diari Oficial de la Unió Europea, C 364/1 (2000).

Conveni per a la protecció dels drets humans i de les llibertats fonamentals, Consell d'Europa (1950).

Declaració Universal dels Drets Humans, Assemblea General de les Nacions Unides, Resolució 217 A (III) (1948).

Pacte Internacional de Drets Civils i Polítics, Assemblea General de les Nacions Unides, Resolució 2200 A (XXI) (1966).

Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals, Assemblea General de les Nacions Unides, Resolució 2200 A (XXI) (1966).

Protocol addicional al Conveni per a la protecció dels drets humans i de les llibertats fonamentals, Consell d'Europa (1952).

Tractat de Funcionament de la Unió Europea, Diari Oficial de la Unió Europea, C 326/47 (2012).

8.5.2. Normativa estatal

Constitució Espanyola, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 311 (1978).

Reial decret de 24 de juliol de 1889, pel qual es publica el Codi Civil, Gaceta de Madrid, núm. 206 (1889).

Reial decret de 14 de setembre de 1882, pel qual s'aprova la Llei d'enjudiciament criminal, Gaceta de Madrid, núm. 260 (1882).

Decret de 8 de febrer de 1946, pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 58 (1946).

Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 176 (1960).

Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 282 (1994).

Llei Orgànica 10/1995, de 23 de novembre, del Codi Penal, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 281 (1995).

Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 7 (2000).

Llei Orgànica 6/1985, d'1 de juliol, del poder judicial, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 157 (1985).

Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 264 (2003).

Llei 5/2018, d'11 de juny, de modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, en relació amb l'ocupació il·legal d'habitatges, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 142 (2018).

Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 91 (2020).

Reial decret 401/2021, de 8 de juny, pel qual s'aproven les mesures necessàries perquè les comunitats autònomes puguin utilitzar els recursos del Pla estatal d'habitatge 2018-2021 per fer front a les compensacions corresponents als propietaris i arrendadors, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 137 (2021).

Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bo Lloguer Jove i el Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 16 (2022).

Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 124 (2023).

Llei Orgànica 1/2025, de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del Servei Públic de Justícia, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 3 (2025).

Reial decret llei 1/2025, de 28 de gener, pel qual s'aproven mesures urgents en matèria econòmica, de transport, de Seguretat Social i per fer front a situacions de vulnerabilitat, Butlletí Oficial de l'Estat, núm. 25 (2025).

8.5.3. Normativa catalana

Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 4640 (2006).

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 5044 (2008).

Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 5090 (2008).

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 6633 (2014).

Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 6919 (2015).

Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 6928 (2015).

Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 7276 (2016).

Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 8032 (2019).

Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 8229 (2020).

Decret llei 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la COVID-19, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 8263 (2020).

Decret llei 1/2022, d'11 de gener, pel qual s'estableixen mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19 en l'àmbit de les juntes de propietaris en les comunitats subjectes al règim de propietat horitzontal, Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 8587 (2022).