

GUÍA SOBRE

# La ocupación ilegal de inmuebles (OKUPAS).

---

CONTIENE:

- Artículo
- Supuesto práctico
- Modelo de escrito



ECONOMIST&JURIST

# ARTÍCULO ESPECIALIZADO

**Guía sobre La ocupación  
ilegal de inmuebles  
(OKUPAS).**



ECONOMIST&JURIST  
GROUP

# LOS AYUNTAMIENTOS DE CATALUÑA PODRÁN INSTAR DESALOJOS DE OCUPAS EN VIVIENDAS EN UN MES SI EL PROPIETARIO NO LO HACE

El Parlamento catalán ha aprobado una ley anticupas que introduce una expropiación encubierta por siete años para aquellos propietarios que no sean diligentes en sus ocupaciones



**LUISJA SÁNCHEZ**  
Periodista Jurídico

El Parlamento de Cataluña ha aprobado este miércoles una norma que **modifica la Ley de Vivienda y el Código Civil catalán** y que propicia que los **ayuntamientos catalanes puedan instar desalojos en viviendas en un mes si el propietario no lo hace** y, además, que los consistorios, una vez recuperada la vivienda, la utilice con fines sociales durante los siguientes siete años.

La norma, que ha entrado en vigor una vez publicada en el Diario Oficial de la Generalitat, ya es motivo de polémica por esta medida.

La ley, propugnada por JxCat, ha salido adelante con apoyos parciales de diversos grupos: PSC, Esquerra Republicana y Ciudadanos. De hecho, este miércoles, antes de iniciarse el debate y la votación de la iniciativa, se han registrado las enmiendas pactadas entre los distintos actores, entre Junts, ERC y PSC, por un lado, y entre Junts, PSC y Ciudadanos, por otro.

En alguno de los borradores que se barajaban se llegó a indicar que fueran las **propias comunidades de vecinos y los ayuntamientos** quienes pudieran requerir a los grandes tenedores en casos de ocupaciones conflictivas, para que en un plazo de 30 días iniciaran los trámites y el proceso para el desalojo de las viviendas. Además, en caso de omitirse ese requerimiento, se facultaba a las comunidades y los entes locales para empezarlo.

Sin embargo, el **papel de las comunidades de propietarios se ha diluido** y éstas tendrán que



requerir a los ayuntamientos que inicien ese procedimiento de desalojo.

Así las cosas, si en un plazo de 30 días el propietario de las viviendas no inicia los trámites, podrá hacerlo el ayuntamiento; y los inmuebles, una vez hayan sido desalojados, **pasarán a manos de la administración pública por un periodo de siete años** para que se destinen a alquiler y vivienda social.

#### Romper la pasividad del gran tenedor

Para **Alejandro Fuentes-Lojo**, abogado experto en derecho inmobiliario y profesor de la Universitat Oberta de Catalunya (UOC), “la normativa legal aprobada **reconoce legitimación por substitución a la Administración** para desahuciar al ocupante sin título en caso de inacción del titular de la vivienda que sea un gran tenedor de viviendas”.

“De esta forma, se trata de **dotar de herramientas jurídicas a la Administración** para que

pueda combatir la problemática convivencial que genera el fenómeno de la ocupación delictiva cuando el propietario de la vivienda ocupada muestra pasividad y no ejercita las acciones judiciales pertinentes para desalojar al ocupante”, comenta.

Este experto advierte que “en estos casos, debe tenerse en cuenta que la **comunidad de propietarios también sufre los daños y perjuicios** de dicha actividad delictiva pero, a diferencia del propietario de la vivienda, está indefensa, ya que no ostenta legitimación para poder desahuciar al ocupante al no ser titular de la finca ocupada”.

“A partir de la entrada en vigor de esta nueva normativa, **la comunidad de propietarios podrá iniciar un proceso administrativo** para que la Administración competente requiera al propietario para que ejercite las acciones judiciales pertinentes para el desalojo del ocupante delictivo, bajo el apercibimiento que de no hacerlo en el plazo de un mes, la Administración competente quedará facultada para formular **la demanda de desahucio a cargo del propietario**, que deberá pechar con los gastos judiciales en que haya incurrido la administración actuante”.

Para este abogado, “**se echa en falta** que finalmente no se haya aprobado dotar de legitimación directa a las comunidades de propietarios en estos casos, pues hubiera sido una medida legal mucho más eficaz para combatir esta problemática”.

Desde su punto de vista **“urge reconocer de una vez por todas a las comunidades de propietarios la**

LA LEY, PROPUGNADA POR JXCAT, HA SALIDO ADELANTE CON APOYOS PARCIALES DE DIVERSOS GRUPOS: PSC, ESQUERRA REPUBLICANA Y CIUDADANOS

legitimación por sustitución para interponer la correspondiente demanda de desahucio en caso de ocupación ilegal de vivienda. No se comprende por qué finalmente no se ha aprobado esta medida legal tan necesaria y tan reclamada por la ciudadanía y por la doctrina científica”, señala

### Polémica con la expropiación

Por su parte, **Francisco Echeverría**, abogado y socio director de Echeverría & Summers Abogados Asociados, afirma que “se ha modificado la ley de vivienda de Cataluña, donde se ha incluido como un incumplimiento de la función social de la propiedad el hecho de que se mantenga inactivo como propietario. La propiedad no es solo un derecho, es un deber para reaccionar cuando la ocupación causa un perjuicio al colectivo”.

También indica que se ha modificado dicha normativa para “decir que esas situaciones son anómalas del disfrute de la vivienda y se permite la reacción ante esa situación, de tal manera que si el propietario no reacciona se le pueda recibir sanciones que oscilarían entre 9.000 y 90.000 euros como infracción grave que es”.

En este contexto, ante la inactividad del propietario “la Administración realiza la acción por sustitución. Al mismo tiempo, esa sanción se puede compensar si el propietario cede la vivienda para arrendamiento social durante siete años. En el texto final es una decisión unilateral de la Administración. Así podrá privar durante siete años de la vivienda”.

Es evidente que esta iniciativa ha generado mucha polémica y ya se habla de una expropiación encubierta “es una medida muy agresiva el perder la vivienda durante siete años sin compensación alguna”.

En opinión de Echeverría, pese a lo que se ha dicho, las comunidades de propietarios siguen estando legitimadas. Lo permite el 553.40 de la Ley de Vivienda catalana cuando hay alguna actividad que altere la convivencia. Aquí se aclara que en el caso de que sea un ocupa sin título de habitante se puede interponer la demanda contra él”:

Otra cuestión que plantea la norma “como medida de presión que plantea la comunidad de vecinos para que el propietario reaccione se puede ir al Ayuntamiento para que inicie este procedimiento de requerimiento, que puede culminar con la sustracción del uso de la vivienda en favor del alquiler social durante esos siete años que hemos comentado”.

Para este abogado “es evidente que los grandes tenedores al tener tantos inmuebles hacen dejación del control de los mismos. Se daba el fenómeno de la ocupación por las grandes promociones inmobiliarias que impulsaban la SAREB y nadie les

## ESTE EXPERTO ADVIERTE QUE “EN ESTOS CASOS, DEBE TENERSE EN CUENTA QUE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS TAMBIÉN SUFRE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS DE DICHA ACTIVIDAD DELICTIVA

controlaba. A partir de aquí se ha ido gestionado el fenómeno de ocupación de las viviendas a través de mafias”.

Este experto señala que para que este tipo de iniciativas pueda exportarse a nivel nacional “habría que hacer una reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la de Enjuiciamiento Criminal”. “Sería bueno que entre el CGPJ, Fiscalía y fuerzas de seguridad se creasen protocolos, como los que ya hay en juzgados de Villajoyosa, para que desde una tramitación rápida, con medidas cautelares, se desalojase de forma rápida las viviendas ocupadas” remata.

Y es que “la efectiva desocupación solo la puede ordenar un juez. De ahí la necesidad de ese protocolo para que la desocupación se haga por la vía urgente. Ahí entraría la reforma legislativa antes citada o algún protocolo que ayudase a agilizar este tipo de medidas de forma cautelar la desocupación de esas personas que no tengan título habitante”.

### Un paso adelante importante

Por su parte, el colectivo de agentes de la propiedad inmobiliaria (API) de Cataluña aplaude la aprobación de la ley que da instrumentos a los ayuntamientos para actuar ante el empleo lícita de inmuebles en aquellos casos en que estas actuaciones generen situaciones de peligro por el edificio o alteraciones de la convivencia vecinal.

*El Parlamento catalán ha aprobado una ley antiocupas que introduce una expropiación encubierta por siete años para aquellos propietarios que no sean diligentes en sus ocupaciones*

*El Parlamento de Cataluña ha aprobado este miércoles una norma que modifica la Ley de Vivienda y el Código Civil catalán y que propicia que los ayuntamientos catalanes puedan instar desalojos en viviendas en un mes si el propietario no lo hace y, además, que los consistorios, una vez recuperada la vivienda, la utilice con fines sociales durante los siguientes siete años.*

*La norma, que ha entrado en vigor una vez publicada en el Diario Oficial de la Generalitat, ya*

es **motivo de polémica** por esta medida.

La ley, propugnada por JxCat, **ha salido adelante con apoyos parciales de diversos grupos:** PSC, Esquerra Republicana y Ciudadanos. De hecho, este miércoles, antes de iniciarse el debate y la votación de la iniciativa, se han registrado las enmiendas pactadas entre los distintos actores, entre Junts, ERC y PSC, por un lado, y entre Junts, PSC y Ciudadanos, por otro.

En alguno de los borradores que se barajaban se llegó a indicar **que fueran las propias comunidades de vecinos y los ayuntamientos** quienes pudieran requerir a los grandes tenedores en casos de ocupaciones conflictivas, para que en un plazo de 30 días iniciaran los trámites y el proceso para el desalojo de las viviendas. Además, en caso de omitirse ese requerimiento, se facultaba a las comunidades y los entes locales para empezarlo.

Sin embargo, **el papel de las comunidades de propietarios se ha diluido** y éstas tendrán que requerir a los ayuntamientos que inicien ese procedimiento de desalojo.

Así las cosas, si en un plazo de 30 días el propietario de las viviendas no inicia los trámites, podrá hacerlo el ayuntamiento; y los inmuebles, una vez hayan sido desalojados, **pasarán a manos de la administración pública por un periodo de siete años** para que se destinen a alquiler y vivienda social.

### Romper la pasividad del gran tenedor

Para **Alejandro Fuentes-Lojo**, abogado experto en derecho inmobiliario y profesor de la Universitat

## EN ESTE CONTEXTO, ANTE LA INACTIVIDAD DEL PROPIETARIO “LA ADMINISTRACIÓN REALIZA LA ACCIÓN POR SUSTITUCIÓN

Oberta de Catalunya (UOC), “la normativa legal aprobada **reconoce legitimación por substitución a la Administración** para desahuciar al ocupante sin título en caso de inacción del titular de la vivienda que sea un gran tenedor de viviendas”.

“De esta forma, se trata de **dotar de herramientas jurídicas a la Administración** para que pueda combatir la problemática convivencial que genera el fenómeno de la ocupación delictiva cuando el propietario de la vivienda ocupada muestra pasividad y no ejercita las acciones judiciales pertinentes para desalojar al ocupante”, comenta.

Este experto advierte que “en estos casos, debe tenerse en cuenta que **la comunidad de propietarios también sufre los daños y perjuicios** de dicha actividad delictiva pero, a diferencia del propietario de la vivienda, está indefensa, ya que no ostenta legitimación para poder desahuciar al ocupante al no ser titular de la finca ocupada”.

“A partir de la entrada en vigor de esta nueva normativa, **la comunidad de propietarios podrá iniciar un proceso administrativo** para que la Administración competente requiera al propietario para que ejercite las acciones judiciales pertinentes para el desalojo del



ocupante delincencial, bajo el apercibimiento que de no hacerlo en el plazo de un mes, la Administración competente quedará facultada para formular la demanda de desahucio a cargo del propietario, que deberá pechar con los gastos judiciales en que haya incurrido la administración actuante”.

Para este abogado, “se echa en falta que finalmente no se haya aprobado dotar de legitimación directa a las comunidades de propietarios en estos casos, pues hubiera sido una medida legal mucho más eficaz para combatir esta problemática”.

Desde su punto de vista “urge reconocer de una vez por todas a las comunidades de propietarios la legitimación por substitución para interponer la correspondiente demanda de desahucio en caso de ocupación ilegal de vivienda. No se comprende por qué finalmente no se ha aprobado esta medida legal tan necesaria y tan reclamada por la ciudadanía y por la doctrina científica”, señala

### Polémica con la expropiación

Por su parte, **Francisco Echeverría**, abogado y socio director de Echeverría & Summers Abogados Asociados, afirma que “se ha modificado la ley de vivienda de Cataluña, donde se ha incluido como un incumplimiento de la función social de la propiedad el hecho de que se mantenga inactivo como propietario. La propiedad no es solo un derecho, es un deber para reaccionar cuando la ocupación causa un perjuicio al colectivo”.

También indica que se ha modificado dicha normativa para “decir que esas situaciones son anómalas del disfrute de la vivienda y se permite la reacción ante esa situación, de tal manera que si el propietario no reacciona se le pueda recibir sanciones que oscilarían entre 9.000 y 90.000 euros como infracción grave que es”.

En este contexto, ante la inactividad del propietario “la Administración realiza la acción por sustitución. Al mismo tiempo, esa sanción se puede compensar si el propietario cede la vivienda para arrendamiento social durante siete años. En el texto final es una decisión unilateral de la Administración. Así podrá privar durante siete años de la vivienda”.

Es evidente que esta iniciativa ha generado mucha polémica y ya se habla de una expropiación encubierta “es una medida muy agresiva el perder la vivienda durante siete años sin compensación alguna”.

En opinión de Echeverría, pese a lo que se ha dicho, las comunidades de propietarios siguen estando legitimadas. Lo permite el 553.40 de la Ley de Vivienda catalana cuando hay alguna actividad que altere la convivencia. Aquí se aclara que en el caso de que sea un ocupa sin título de habitante se puede interponer la demanda contra él”:

Otra cuestión que plantea la norma “como medida de presión que plantea la comunidad de vecinos para que el propietario reaccione se puede ir

## ESTE EXPERTO SEÑALA QUE PARA QUE ESTE TIPO DE INICIATIVAS PUEDA EXPORTARSE A NIVEL NACIONAL “HABRÍA QUE HACER UNA REFORMA DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Y LA DE ENJUICIAMIENTO CRIMINAL”

al Ayuntamiento para que inicie este procedimiento de requerimiento, que puede culminar con la sustracción del uso de la vivienda en favor del alquiler social durante esos siete años que hemos comentado”.

Para este abogado “es evidente que los grandes tenedores al tener tantos inmuebles hacen dejación del control de los mismos. Se daba el fenómeno de la ocupación por las grandes promociones inmobiliarias que impulsaban la SAREB y nadie les controlaba. A partir de aquí se ha ido gestionado el fenómeno de ocupación de las viviendas a través de mafias”.

Este experto señala que para que este tipo de iniciativas pueda exportarse a nivel nacional “habría que hacer una reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la de Enjuiciamiento Criminal”. “Sería bueno que entre el CGPJ, Fiscalía y fuerzas de seguridad se creasen protocolos, como los que ya hay en juzgados de Villajoyosa, para que desde una tramitación rápida, con medidas cautelares, se desalojase de forma rápida las viviendas ocupadas” remata.

Y es que “la efectiva desocupación solo la puede ordenar un juez. De ahí la necesidad de ese protocolo para que la desocupación se haga por la vía urgente. Ahí entraría la reforma legislativa antes citada o algún protocolo que ayudase a agilizar este tipo de medidas de forma cautelar la desocupación de esas personas que no tengan título habitante”.

### Un paso adelante importante

Por su parte, el colectivo de agentes de la propiedad inmobiliaria (API) de Cataluña aplaude la aprobación de la ley que da instrumentos a los ayuntamientos para actuar ante el empleo lícita de inmuebles en aquellos casos en que estas actuaciones generen situaciones de peligro por el edificio o alteraciones de la convivencia vecinal.

“En diferentes ocasiones ya nos hemos manifestado en torno a la problemática que rodea habitualmente las ocupaciones ilegales, a partir de las cuales se generan problemas de convivencia no

sólo en el inmueble sino también en su entorno”, indica **Carles Sala**, portavoz y responsable jurídico de API Cataluña.

Para ese experto “a menudo, los medios de comunicación destacan el uso de cualquier tipo de estrategia, incluso la utilización de menores por parte de organizaciones de carácter mafioso, que cada vez generan más alarma y rechazo social”.

Tal y como recuerdan desde el organismo, los **colectivos de profesionales de la propiedad inmobiliaria** (COAPI de Barcelona-AIC) impulsan y velan por que los propietarios mantengan la función social de la vivienda, para que ésta se utilice para la **finalidad para la que fue prevista** y para evitar estas utilizaciones anómalas que acaban repercutiendo negativamente en la calidad del estado del bienestar.

«A menudo, determinados **grandes tenedores se desentienden** de estos empleos ilegales porque su titularidad del inmueble es circunstancial», asegura el experto.

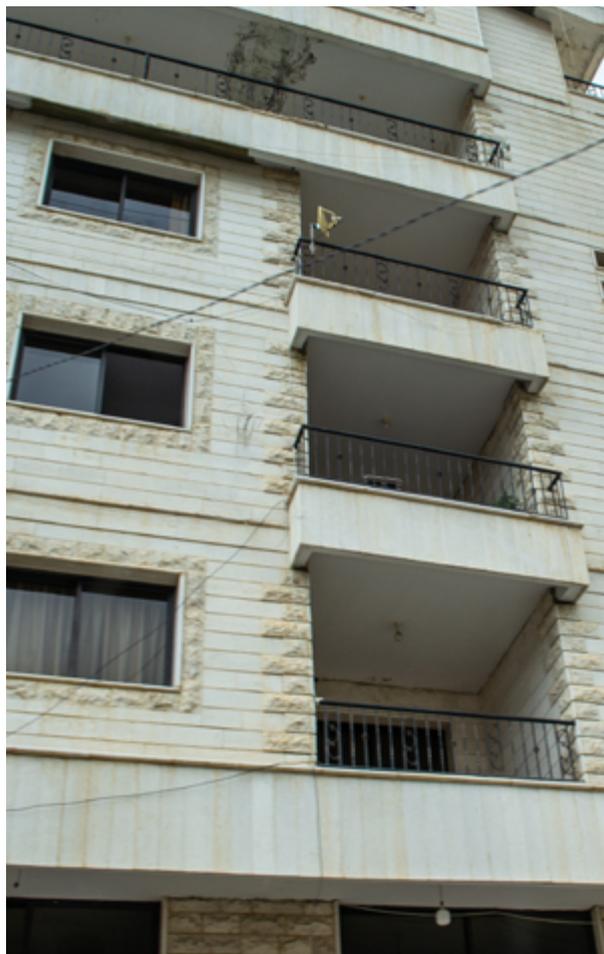
A su juicio, “hay un debate jurídico abierto por la posibilidad de que los ayuntamientos que realicen la acción por sustitución del propietario puedan quedarse durante siete años con la vivienda y dedicarla al uso social. Se hablará mucho de ello porque podría ser **una medida cercana a la expropiación**, ya que los costes de un proceso en el que se ve inmerso un ayuntamiento son inferiores al valor de la vivienda que se hace con ella, sin compensar”.

Desde su punto de vista “en Cataluña **no tenemos competencias suficientes para actuar con contundencia** ni para implantar regulaciones similares a las del ámbito europeo. Por tanto, la Generalitat no puede más que dar pasos adelante dentro del marco del derecho civil catalán y de la ley del derecho a la vivienda”.

A su juicio “necesitamos que los ayuntamientos, las comunidades de propietarios y otros actores tengan **poder de actuación para acabar con esta problemática económica y social** que afecta mucho a nuestra autonomía, en la que se registran la mitad de las ocupaciones ilegales de todo el Estado español. Esperamos que la constitucionalidad de esta norma que se aprueba hoy no sea cuestionada”, añade el portavoz de AIC y COAPI de Barcelona”,

Sala señala que “**a pesar de apoyar esta propuesta, entendemos que es complementaria** y que debe ir acompañada de aquellas otras iniciativas que se han anunciado estas semanas en el ámbito del legislativo del Estado para construir un corpus normativo que dé seguridad jurídica lo antes posible para acabar con esta problemática que no ha parado de crecer en la última década”.

“De momento, en el contexto catalán, la incorporación de toda una serie de enmiendas al texto propuesto ha restado potencia al texto inicial. **«Ha faltado valentía** para dar confianza a las comunidades de



propietarios para que puedan actuar directamente ante los juzgados», afirma Carles Sala.

De hecho, considera que tras las votaciones de la norma “y la negativa de la CUP y En Comú Podem que han votado en contra, es previsible que en **los ayuntamientos de Cataluña donde gobiernan que no desarrollen esta ley anti ocupas** y no vayan a utilizar esta iniciativa aprobada este miércoles”.

Para Sala “es **necesario hacer modificaciones en la Ley de Enjuiciamiento Criminal** para que realmente el procedimiento de desalojo sea rápido. **No podemos seguir con la misma inercia de los últimos 30 años**. Si ha habido reformas penales ahora para compararnos al derecho europeo, con la ocupación necesitamos otro tipo penal para equipararnos a países de nuestro entorno como Alemania, Francia e Italia”.

Desde su punto de vista, este cambio normativo a nivel penal es bastante necesario en estos momentos. “**Solo Portugal y España tienen esta permisividad con las ocupaciones ilegales**. El modelo alemán, francés o italiano se puede llevar a nuestro país. No hay que entrar en el debate de la ocupación ilegal con la violación de domicilio, son dos cosas distintas que se confunden. Ahora, con esa norma se persigue la desidia del propietario, cuando es gran tenedor en materia de ocupaciones”. E&J

# Casos Reales

## SUPUESTO PRÁCTICO

Guía sobre La ocupación  
ilegal de inmuebles  
(OKUPAS)..

**Acción reivindicatoria**

**Demanda de juicio petitorio contra los ignorados ocupantes ("okupas").**

**Especialidad:** Derecho Civil

**Número:** 13764

**Tipo de caso:** Caso Judicial

**Voces:** El registro de la propiedad, derecho de propiedad, DESAHUCIO, El registro de la propiedad, La propiedad, ocupacion ilegal, okupa, Protección de la propiedad, REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**El caso**

**Supuesto de hecho.**

Andalucía, 21-06-2021

Cinco hermanos, todos ellos no residentes en España, han heredado, en proindiviso, una vivienda unifamiliar muy bonita, ubicada en la costa española. Tras varios periodos de tiempo sin veranear allí, la mencionada vivienda unifamiliar ha sido ocupada por ignorados "okupantes".

Los demandantes acuden a sus abogados, transcurrido más de un año, desde la ocupación ilegítima de la vivienda unifamiliar. Desconocen la identidad (nombre, apellidos y DNI) de los ocupantes, pero tienen constancia que son "agresivos" y que, bajo ningún concepto, tienen pensado desalojar la vivienda unifamiliar.

Los demandantes quieren recuperar la posesión de la vivienda unifamiliar para ponerla a la venta y venderla.

---

**Objetivo. Cuestión planteada.**

Recuperar la posesión de la vivienda unifamiliar, analizando muy bien las concretas acciones judiciales, determinantes de la expulsión, con éxito, de los "okupas", cuya identidad, además, se desconoce, sabiendo que, no es posible el ejercicio, con éxito, de la acción judicial de desahucio – que es la más común de las acciones judiciales en este tipo de asuntos-, al haber transcurrido más de un año desde la ocupación ilegal del inmueble.

---

### **La estrategia. Solución propuesta.**

Con carácter principal, se presenta, al amparo del art. 41 de la Ley Hipotecaria en relación con el art. 250.1.7º LEC, Demanda de Juicio Petitorio o de Propiedad contra los Ignorados Ocupantes, haciendo valer la condición de titulares registrales del dominio o derecho real de los clientes, a los que se les impide y/o perturba en la posesión de ellos derivada:

En este caso, los demandantes actúan como Propietarios inscritos, cuyo Ius Possidendi hacen valer, para el logro de la plena efectividad de su Derecho, que por estar inscrito, se presume que existe y les pertenece.

Con carácter subsidiario, se ejercita la acción de Desahucio por precario contra los Ignorados Ocupantes, al amparo de lo dispuesto en el art. 250.1. 2º LEC.

Con carácter subsidiario, se ejercita la acción de recobrar la posesión contra los Ignorados Ocupantes, al amparo de los arts. 250.1.4º. II LEC y 437 LEC y siguientes.

## **El procedimiento judicial**

**Orden Jurisdiccional:** Civil

**Juzgado de inicio del procedimiento:** Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción.

**Tipo de procedimiento:** Juicio Verbal.

**Fecha de inicio del procedimiento:** 11-11-2022

### **Partes**

**Parte demandante:**

Los titulares registrales.

**Parte demandada:**

"Okupas" (se desconoce su identidad).

### **Peticiones realizadas**

**Parte demandante:**

1.- Se estime la acción del art. 250.1.7º LEC, de recobrar la posesión y garantizar la efectividad de los derechos reales inscritos de la finca registral. Y por tanto:

a) Se declare la ocupación ilegal de la vivienda unifamiliar inscrita en el

Registro de la Propiedad.

b) Asimismo, se declare la efectividad del Derecho de Propiedad inscrito sobre la referida vivienda, inscrita en el Registro de la Propiedad .

c) Asimismo, se condene a los demandados a que, dentro del plazo legal, desalojen la finca, y la dejen la finca libre, vacua y expedita, a la entera y libre disposición de sus propietarios, mis mandantes, y sin derecho a ninguna clase de indemnización, con apercibimiento de lanzamiento si no desalojaren voluntariamente en el plazo de un mes desde que sean requeridos.

2.- Con carácter subsidiario, en caso de no estimarse la acción principal, se estime la acción de Desahucio por precario contra los Ignorados Ocupantes, al amparo de lo dispuesto en el art. 250.1. 2º LEC.

a) Se declare haber lugar al desahucio.

b) Se condene a los demandados, ignorados ocupantes, a desalojar la vivienda unifamiliar inscrita en el Registro de la Propiedad; debiendo dejarla libre, vacua y expedita, y a la entera y libre disposición de sus propietarios, con apercibimiento de proceder a su lanzamiento, en caso de no desalojar la misma de forma voluntaria.

c) Se entregue la posesión a los demandantes.

3.- Con carácter subsidiario, en caso de no estimarse la anterior acción subsidiaria, se estime la acción de recobrar la posesión contra los Ignorados Ocupantes, al amparo de los arts. 250.1.4º. II LEC y 437 LEC y siguientes.

a) Se declare haber lugar al desahucio.

b) Se condene a los demandados, ignorados ocupantes, a desalojar la vivienda unifamiliar inscrita en el Registro de la Propiedad; debiendo dejarla libre, vacua y expedita, y a la entera y libre disposición de sus propietarios, con apercibimiento de proceder a su lanzamiento, en caso de no desalojar la misma de forma voluntaria.

c) Se entregue la posesión a los demandantes.

#### **Parte demandada:**

Se ha declarado en rebeldía.

## **Argumentos**

Los demandantes son propietarios de una finca inscrita debidamente en el Registro de la Propiedad. La mencionada vivienda unifamiliar inscrita como finca registral, se encuentra ocupada ilegítimamente; lo que está privando a los demandantes de la legítima posesión de la misma.

Las personas que está ocupando dicha vivienda son desconocidas para los demandantes, al no existir ningún tipo de relación contractual previa, ni ningún tipo de comunicación con las mismas. Los demandantes han tenido conocimiento

que la vivienda unifamiliar ha sido ocupada de forma ilegítima por personas de identidad ignorada, que se instalaron en la vivienda, sin consentimiento de los demandantes, sin derecho alguno, y de forma totalmente ilícita.

Han resultado infructuosas cuantas gestiones se han realizado a fin de hacer cesar esta ocupación ilegítima. La antedicha ocupación que está ocasionando la privación de la legítima posesión de la vivienda indicada a los demandantes, lo está siendo en contra del consentimiento de éstos, tratándose, por lo tanto, de una ocupación ilegal.

## **Documental aportada**

- 1.- Copia del poder para pleitos.
- 2.- Copia del poder para pleitos apostillado.
- 3.- Traducción jurada del poder para pleitos.
- 4.- Escritura pública de aceptación de la herencia.
- 5.- Escritura pública de Rectificación, Adición, Aceptación y Adjudicación de Herencia.
- 6.- Escritura pública de ratificación y complementaria de la anterior.
- 7.- Nota simple informativa de la finca registral.
- 8.- Certificación literal de la finca registral.
- 9.- Valoración efectuada por el sistema de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública.
- 10.- Ofertas de viviendas de alquiler, de análogas características y emplazamiento al que es objeto de autos.

## **Prueba**

Documental.

## **Estructura procesal**

El 21 de junio de 2021 Los titulares registrales presentan demanda de juicio verbal para recuperar la vivienda, el 5 de octubre de ese mismo año se admite a trámite. El 11 de noviembre de 2022 se celebra el juicio verbal en la que los demandantes se reiteran en sus peticiones y los demandados están declarados en rebeldía. Cabe recurso de apelación en el plazo de 20 días.

## Resolución Judicial

**Fecha de la resolución judicial:** 11-11-2022

### **Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial:**

“Que estimando la demanda interpuesta por el procurador Sra. XXXXXXXX D<sup>a</sup> XXXXXXXX D<sup>a</sup> XXXXXX representación de contra ignorados ocupantes de la vivienda sita en el n<sup>o</sup> x Urbanización XXXXXX en XXXXXX, debo condenar y condeno a la parte demandada a entregar a la actora la finca descrita en los antecedentes de hecho desalojando la finca, dejándola a la entera y libre disposición de sus propietarios, con apercibimiento de lanzamiento si no la desaloja en el plazo legalmente establecido; todo ello con expresa condena en costas para la parte demandada.

Esta resolución no es firme, y contra la misma cabe recurso de apelación en el plazo de veinte días a interponer ante este juzgado y a sustanciar ante la Il<sup>ta</sup>. Audiencia Provincial de XXXXXX exponiendo las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna. Para la admisión del recurso deberá efectuarse constitución de depósito en cuantía de 50 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado, indicando en las Observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso seguido del código xx y tipo concreto del recurso, de conformidad con lo establecido en la L.O 1/2009 de 3 de noviembre, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el apartado S<sup>o</sup> de la Disposición adicional decimoquinta de dicha norma o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.”

### **Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:**

Con carácter previo tiene que señalarse que el procedimiento del artículo 250.1, 7<sup>o</sup> LEC (antiguo art.41 LH), no constituye ningún juicio posesorio o interdictal, sino que es un juicio petitorio o de propiedad, si bien en fase de ejecución pues el actor al utilizar dicho procedimiento no lo hace a base de invocar el simple carácter de poseedor que ha sido despojado o perturbado en su posesión, sino que se produce en su condición de titular registral del dominio o derecho real al que se le impide o perturba en la posesión de ellos derivada, o sea, que actúa como propietario inscrito que hace valer su ius possidendi para el logro de la plena efectividad de su derecho, que por estar inscrito se presume que existe y le pertenece.

En efecto, se decía que el artículo 41 de la LH es uno de los elementos sustantivos de la inscripción y no un puro procedimiento posesorio como el interdicto o el desahucio del precarista. Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse por el procedimiento que señalan los párrafos siguientes, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o permiten su ejercicio, siempre que por certificación del Registro se acredite la vigencia, sin con adicción alguna, del asiento correspondiente, norma que no es sino una consecuencia de la presunción de la exactitud del Registro establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y de la que se infiere: que la inscripción por sí sola legitima al titular tabular en tanto en cuanto no haya sido destruida mediante prueba de su inexactitud siendo consecuencia lógica de tal principio, que la inscripción sirve de título suficiente para el ejercicio de las acciones reales derivadas del dominio y derechos reales inmobiliarios inscritos, y las acciones reales, fundadas en la inscripción y ejercitables a través de un procedimiento sumario, en el que las causas de oposición están estrictamente limitadas, ... y por ello, el procedimiento que de él emana tiene como finalidad un objetivo sustancial, que el titular inscrito del dominio de inmuebles o derechos reales impuestos sobre los mismos que impliquen posesión, uso o servicio, pueda conseguir el mismo resultado que lograría con la ejecución de una sentencia que hubiera obtenido de haber ejercitado con éxito en el juicio ordinario correspondiente una acción reivindicatoria, confesoria o negatoria u otra de análogo carácter real.

Además, el art. 440.2 de la LEC establece que en los casos del número 7<sup>o</sup> del apartado 1 del art. 250 en la citación para la vista se apercibirá al demandado de que, en caso de no comparecer, se dictará sentencia acordando las actuaciones que, para la efectividad del derecho inscrito, hubiere solicitado el actor. También se apercibirá al demandado, en su caso, de que la misma sentencia se dictará si

comparece al acto de la vista, pero no presta caución, en la cuantía que, tras oírle, el tribunal determine, dentro de la solicitada por el actor. Por tanto, en el presente caso dicho precepto será de completa aplicación ya que la parte demandada no compareció, a pesar del conocimiento que tenía de tal circunstancia, observándose que la finca aparece inscrita a nombre de los demandantes.

## Jurisprudencia

### Jurisprudencia (Enlaces)

- Audiencia Provincial de Toledo, núm. 57/2020, de 04-03-2020. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 71960490
- Audiencia Provincial de Madrid, núm. 209/2019, de 13-03-2019. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 71414219
- Audiencia Provincial de Madrid, núm. 166/2019, de 21-03-2019. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 71415475
- Audiencia Provincial de Barcelona, núm. 463/2019, de 20-06-2019. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 71475301
- Audiencia Provincial de Toledo, núm. 73/2019, de 29-03-2019. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 71427353
- Audiencia Provincial de Toledo, núm. 80/2019, de 10-04-2019. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 71428410
- Audiencia Provincial de Madrid, núm. 607/2019, de 18-07-2019. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 71466365

## Documentos jurídicos

### Documentos jurídicos de este caso

#### Visualización de documentos:

1. Demanda.
2. Decreto de admisión de la demanda.
3. Sentencia.

## Biblioteca

### Libros

- Análisis práctico del juicio de desahucio por falta de pago

### Artículos jurídicos

- El fenómeno 'Okupa' desde la perspectiva del derecho penal. El artículo 245.2 CP y sus límites (Contenidos web)
- El fenómeno 'Okupa?': defensa del perjudicado. ¿Qué vías procesales tiene el poseedor legítimo para proteger su derecho? (marzo 2007)

## Casos relacionados

- Demanda de juicio verbal accionando recobrar la posesión y garantizar la efectividad de los derechos reales inscritos contra los ignorados ocupantes que ocupan ilegítimamente una finca.
- Contrato de Arrendamiento con una Mercantil. Ejecución y lanzamiento de ocupantes. Ejecución Hipotecaria. Concurso.
- Demanda de juicio verbal de desahucio por precario instado por fundación tutelar que ostenta la tutela de la copropietaria de la finca contra los ignorados ocupantes.
- Demanda de desahucio por precario de una vivienda arrendada a extranjeros sin residencia legal en España.
- Demanda de desahucio por precario, sin autorización del propietario, y lanzamiento de los ocupantes.
- Contrato de arrendamiento de vivienda. Falta de pago de rentas. Desahucio.
- Procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se declara que los ocupantes tienen derecho a permanecer en la finca. Artículo 661.2 de la LEC.
- Demanda contencioso administrativa contra resolución desestimatoria de legalización y acogimiento al régimen excepcional de alquiler de viviendas de la Agencia de Vivienda Social.
- Recurso de apelación contra sentencia estimatoria de demanda contra resolución desestimatoria de legalización y acogimiento al régimen excepcional de alquiler de viviendas de la Agencia de Vivienda Social

# Formularios

## MODELO DE ESCRITO

Guía sobre La ocupación  
ilegal de inmuebles  
(OKUPAS).



**ESCRITO DEL EJECUTANTE SOLICITANDO SE DECLARE QUE AL OCUPANTE DEL INMUEBLE EMBARGADO SIN DERECHO A PERMANECER EN ÉL (art. 661)**

**Juzgado de 1ª Instancia núm. ....**

**Ejecución dineraria núm. ....**

**A.A./N.N.**

**AL JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº .....**

DON ....., Procurador de los Tribunales y de A.A., según tengo acreditado en el procedimiento de ejecución dineraria del margen, seguido ante ese Juzgado contra N.N., como mejor en Derecho proceda, **DIGO:**

Que resultando de las manifestaciones del ejecutado efectuadas al tiempo de la diligencia de embargo, que el bien inmueble embargado a resultas de la presente ejecución, se halla ocupado por C.C. sin que se haya aportado por el mismo y dentro del plazo que le fuera conferido para ello a tenor del art. 661.1 de la L.E.C. título alguno que ampare dicha ocupación, se está en el caso previsto en el apartado 2º del mismo artículo 661 de la L.E.C. de que se **DECLARE** que el ocupante C.C., como consecuencia de su falta de título suficiente que justifique tal ocupación, no tiene derecho a permanecer en el inmueble una vez este se haya enajenado como consecuencia de la presente ejecución.

A tal fin y de conformidad con el art. 675.2 de la L.E.C. se interesa se convoque al ocupante del bien inmueble Sr. D. C.C. en la propia finca embargada, a la celebración de una vista ante ese Juzgado y dentro del plazo de los próximos diez días, a fin de que alegue y pruebe en relación a su derecho de ocupación.

En su virtud,

**SUPLICO AL JUZGADO** que teniendo por presentado este escrito y por hechas las manifestaciones que en él se contienen, las admita y en sus méritos tenga por solicitado por esta parte ejecutante, se declare la ausencia de título y derecho del ocupante C.C. para permanecer en la finca embargada, notificándole la presente solicitud y convocándole a celebrar vista ante ese Juzgado dentro del plazo de diez días a los fines de que alegue y pruebe lo que a su derecho convenga, y celebrada que resulte la misma, dicte Auto por el que se declare que dicho ocupante no tiene derecho a permanecer en el inmueble una vez que éste se haya enajenado como consecuencia de la presente ejecución.

En ....., a.....