



SAMadrid

SERVICIO DE
ASESORAMIENTO
DE VIVIENDA



ILUSTRE COLEGIO
DE LA ABOGACÍA
DE MADRID

OCUPACIÓN, ALLANAMIENTO, USURPACIÓN Y DESAHUCIOS: CLAVES JURÍDICAS PARA ENTENDER Y ACTUAR

Ponente: **Adrián Cuadrillero
García**
Abogado – ICAM

INTRODUCCIÓN

- La ocupación es un tema presente en televisión, prensa y debate social.
- Ello genera **ruido, confusión** y conceptos mezclados.
- Objetivo de esta ponencia:
- Explicar qué es **ocupación, allanamiento, usurpación, precario y desahucio**.
- Distinguir cuándo estamos ante un **delito** y cuándo ante un **problema civil**.
- Entender cómo actuar ante cada caso.

UNA VISIÓN TRANSVERSAL

- La ocupación afecta a **dos jurisdicciones**:
- **Penal** → Allanamiento y usurpación.
- **Civil** → Precario y recuperación de la posesión.
- No toda ocupación es delito.
- La clave es **el título de posesión y la naturaleza del inmueble**.

PROPIEDAD VS. POSESIÓN

- **Propiedad (art. 348 CC)**
 - Derecho a gozar y disponer de una cosa.
 - Acción para reivindicarla frente a poseedores/tenedores.
- **Posesión (arts. 430–432 CC)**
 - Tenencia de hecho (natural) o con intención de tener como propio (civil).
 - Puede ser en concepto de **dueño** o **tenedor**.

¿QUÉ ES LA OCUPACIÓN?

- En **civil**: concepto neutro → un ocupante puede ser **poseedor legítimo**.
- En **penal**: el término “ocupar” está vinculado al **tipo delictivo**.
- La ocupación se convierte en ilícita cuando:
- No hay título → **Usurpación**.
- Se invade una morada → **Allanamiento**.
- El título existió y desaparece → **Precario**.

ALLANAMIENTO DE MORADA (ART. 202 CP)

- **Concepto:**
- Entrada o permanencia en **morada ajena habitada**, sin consentimiento.
- **Características:**
- Solo se aplica a viviendas habitadas.
- Protege la **inviolabilidad del domicilio**.
- No requiere violencia.
- **Sí es allanamiento:**
- Vivienda habitual.
- Segunda residencia usada.
- **No es allanamiento:**
- Pisos vacíos, bancos, locales → Usurpación.

ALLANAMIENTO: CONSECUENCIAS Y PROCEDIMIENTO

- **Penas:**

- 6 meses a 2 años de prisión.
- 1 a 4 años + multa si hay violencia/intimidación.

- **Procedimiento:**

- Llamada a policía.
- Atestado y denuncia.
- Juez de guardia → **Desalojo urgente** (Instrucción 1/2020; art. 13 LECrim).
- Puede haber detención en **flagrancia**.

USURPACIÓN (ART. 245 CP)

- **Concepto:**
- Ocupar un inmueble **sin autorización**, que **no sea morada**.
- **Tipos:**
- Con violencia/intimidación → prisión 1–2 años.
- Sin violencia → **delito leve** (multa 3–6 meses).
- **Ejemplos típicos:**
- Piso vacío de banco.
- Vivienda deshabitada años.
- Local o nave industrial.

USURPACIÓN: PROCEDIMIENTO Y EFECTOS

- **Procedimiento penal:**
- Denuncia del titular.
- Medidas cautelares posibles (más exigentes que en morada).
- Ponderación: titularidad, vulnerabilidad, prueba documental.
- **Consecuencias:**
- Multas o prisión según circunstancias.
- Responsabilidad por daños y perjuicios.

PRECARIO (VÍA CIVIL)

- **Concepto:**
- Ocupación **sin título**: nunca existió o ha dejado de producir efectos.
- **Casos típicos:**
- ~~Contrato terminado.~~
- Ocupante con permiso que ya no se mantiene.
- Exp pareja / familiar que no abandona.
- Ocupante tolerado cuyo permiso cesa.
- **Naturaleza:**
- Conflicto **civil**, no penal.

PRECARIO: DIFERENCIAS Y PROCEDIMIENTO

- **No es:**
 - Allanamiento.
 - Usurpación.
 - Ocupación penal.
- **Bien jurídico protegido:**
 - **Posesión legítima** del titular.
- **Procedimiento:**
 - Juicio verbal de desahucio (art. 250.1.2 LEC).
 - Demanda + requerimiento.
 - Vista si hay oposición.
 - Sentencia + lanzamiento.

COMPARATIVA

Situación	Naturaleza	Vía	Ejemplo
Allanamiento	Delito	Penal	Entrada en vivienda habitual
Usurpación	Delito	Penal	Ocupación de piso vacío
Precario	Civil	Desahucio	Inquilino que no se va

EL DESAHUCIO

- **TIPOS:**
- Desahucio por **impago de rentas.**
- Desahucio por **finalización del contrato.**
- Desahucio por **precario.**
- Desahucio **exprés contra ocupantes.**

EL DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTAS (O CANT. ASIMILADAS)

Es un desahucio **derivado del arrendamiento** y por tanto requiere **relación contractual vigente**.

- 1. Demanda
- 2. Admisión y requerimiento
- El juzgado:
- Requiere al inquilino para **pagar, enervar o desalojar**.
- Fija **fecha de juicio y fecha de lanzamiento** desde el inicio.
- En notificaciones correctas, por regla general no hay suspensión.
- 3. Enervación del desahucio (art. 22.4 LEC)
- El arrendatario puede **parar el desahucio pagando todo lo debido**, salvo:
- Si ya enervó antes.
- O si el arrendador le requirió fehacientemente con 30 días de antelación.

EL DESAHUCIO POR FINALIZACIÓN DEL CONTRATO

- (Se tramita igual que el impago, pero **la causa es distinta.**)
- Cuando:
 - Ha finalizado el término legal o contractual del arrendamiento.
 - No se ha renovado (según LAU: prórroga obligatoria y tácita).
 - El titular ha resuelto el contrato por una causa válida (p.ej. obra mayor, necesidad, incumplimientos distintos del impago), **siempre que el inquilino ya no tenga derecho a seguir ocupando.**
- **No es precario.**
- Sigue siendo **desahucio derivado de arrendamiento** porque existió un contrato.

EL DESAHUCIO POR PRECARIO

- *(Ocupación sin título: nunca existió o ha dejado de existir).*
- **Cuando el ocupante:**
 - Entró **con consentimiento** (familiar, pareja, amigo, cuidadores...).
 - O entró **sin oposición**.
 - O tenía un **título que se extinguió**, pero NO bajo un arrendamiento sujeto a LAU.
 - No paga renta **porque no existe obligación de pagar**.
- **Ejemplos:**
 - Expareja que se queda en el domicilio.
 - Familiar que “se quedó un tiempo”.
 - Ocupante de vivienda adjudicada tras herencia.
 - Cesión gratuita revocada.

EL DESAHUCIO EXPRÉS CONTRA “OKUPANTES”

- Regulado en el art. 250.1.4º LEC (Ley 5/2018).
- Para recuperar la posesión **cuando alguien ha entrado sin consentimiento y no tiene ningún título.**
- **¿Quién puede usarlo?**
- Personas físicas propietarias.
- Entidades sin ánimo de lucro.
- Administraciones públicas propietarias de vivienda social.
- **NO pueden usarlo:** bancos, fondos, u otras personas jurídicas privadas.

COMPARATIVA

Tipo	Causa	Norma	Contrato previo	Enervación	Momento del lanzamiento
Impago	Falta de pago	250.1.1 LEC	Sí	Sí	Desde la admisión
Fin de contrato	Plazo agotado / resolución	250.1.1 LEC	Sí (extinguido)	No	Desde la admisión
Precario	Sin título / tolerancia	250.1.2 LEC	No	No	Tras sentencia
Exprés	Ocupación ilegal	250.1.4 LEC	No	No	Inmediato si no hay título

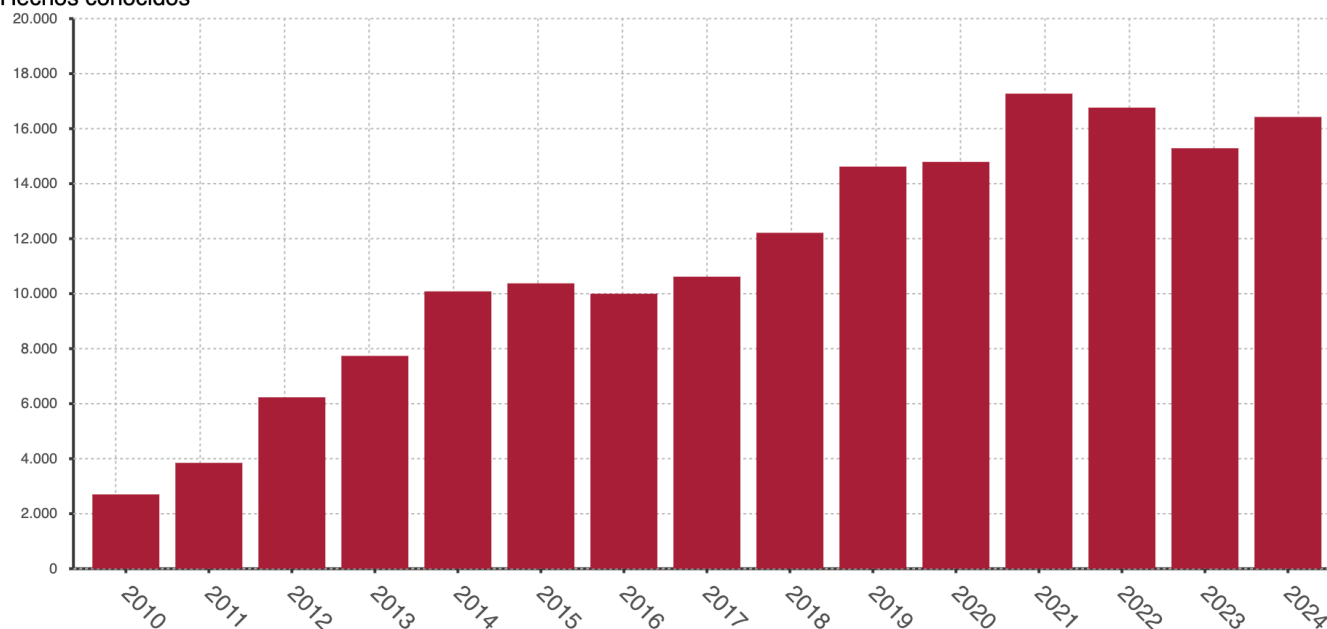
IMPORTANTE: MASC COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD

- Ley Orgánica 1/2025, de eficiencia del Servicio Público de Justicia
- Medios Adecuados para la Resolución de Conflictos
- Necesarios para la admisión a trámite de la demanda
- El mas conveniente en estos casos: OFERTA VINCULANTE
- ¡OFERTA VINCULANTE ≠ BUROFAX CON RECLAMACIÓN DE DEUDA!

DATOS ACTUALES

Evolución del número de denuncias por 'okupación' ilegal de inmuebles en España

Hechos conocidos



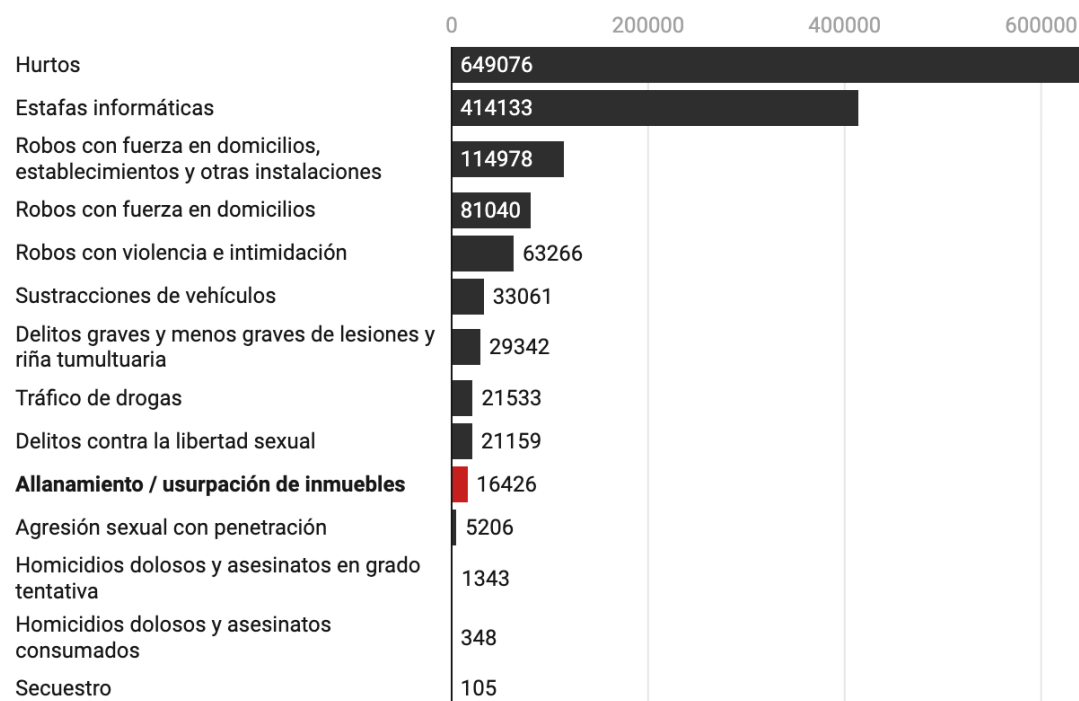
■ Hechos conocidos por allanamiento / usurpación de inmuebles

Fuente: Ministerio del Interior, www.epdata.es

En la Comunidad de Madrid en el año 2024 hubo 1.451 denuncias por usurpación y allanamiento, lo que representa una caída del 4,3%

DATOS ACTUALES

Cómo de comunes son las 'okupaciones' respecto a otros delitos



Si se comparan los 16.426 casos de allanamientos y usurpaciones de inmuebles registrados en 2024 en toda España con otras tipologías delictivas se constata que se encuadran entre delitos menos frecuentes: el año pasado hubo más de 649.000 hurtos y 414.000 estafas, así como 29.342 delitos de lesiones y riña tumultuaria o más de 21.000 delitos tanto por delitos contra la libertad sexual como por tráfico de drogas.

RUEGOS Y PREGUNTAS

GRACIAS POR SU ATENCIÓN.