

1.3. Derechos Reales

La okupación de inmuebles: un supuesto de posesión ilegítima

Property occupation: an event of illegitimate possession

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

Profesora titular (acreditada) de Derecho civil, Universidad Francisco de Vitoria

RESUMEN: La «okupación» de inmuebles es un fenómeno actual y preocupante en nuestro país, pues permite la posesión de inmuebles de forma ilegítima frente a su propietario. El gran crecimiento de este fenómeno en los últimos años nos hace plantearnos qué es realmente desde el punto de vista jurídico, cuál es la naturaleza de los derechos confrontados en él, y como consecuencia de esto, cuáles son los medios de defensa de cada uno de los sujetos intervinientes, para tratar de averiguar cuál debe prevalecer. En este trabajo se analizarán estas cuestiones, solo desde el punto de vista del Derecho civil, tratando de arrojar luz a un fenómeno posesorio que, en teoría, no debería prevalecer sobre el derecho de propiedad, ni aunque se aduzca para su defensa el derecho a una vivienda digna.

ABSTRACT: *The squatting of real estate is a current and worrying phenomenon in our country, since it allows the possession of real estate in an illegitimate way in front of its owner. The great growth of this phenomenon in recent years makes us wonder what this phenomenon really is from the legal point of view, what is the nature of the rights confronted in it, and as a consequence of this, what are the means of defense of each one of the intervening subjects, to try to find out which one should prevail. In this work these issues will be analyzed, trying to shed light on a possessory phenomenon that should not have any further legal protection.*

PALABRAS CLAVE: Okupación. Posesión. Derecho de propiedad. Vivienda. Acciones posesorias.

KEY WORDS: *Squatting. Possession. Property rights, housing, possessory actions.*

SUMARIO: I. OCUPACIÓN Y OKUPACIÓN.—II. POSESIÓN Y OKUPACIÓN.—III. ACCIONES DEFENSA FRENTE AL OKUPA.—IV. DEFENSA DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD Y SU RELACIÓN CON EL «DERECHO A LA VIVIENDA».—V. CONCLUSIONES.—V. RESOLUCIONES CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

I. OCUPACIÓN Y OKUPACIÓN

El artículo 609 del Código civil establece entre los medios de adquirir la propiedad, la ocupación. Se trata de un modo originario para adquirir el dominio que consiste, precisamente, en aprehender físicamente una cosa que carece de dueño (*res nullius*) y hacerla suya. Se trata, en definitiva, de la toma de posesión de una cosa que carece de dueño, con ánimo o intención de haberla como propia e incorporarla al patrimonio de la persona¹.

Dos son, en consecuencia, sus elementos:

a) Aprehensión física: la ocupación supone una toma de posesión, que puede variar según cual sea el objeto y las circunstancias, siendo a veces una toma de posesión espiritual igual al *corpus* en la posesión. Y será por tanto propietario, el primer ocupante, el que primero la toque, la adhiera o haga signos o trabajos destinados a su posesión o aprehensión.

b) Ánimo y capacidad: el acto de ocupación es voluntario, y el ocupante quiere ese contacto para adquirir el dominio, y así lo presupone el Código civil.

La capacidad para ocupar no es específica y basta la de los menores e incapacitados para adquirir la posesión (art. 443 CC), es decir, un mínimo de consciencia de la propia actividad.

Así las cosas, como solo pueden ser objeto de ocupación las cosas *nullius*, esta se limita a ser un medio de adquisición de la propiedad de bienes muebles de escaso valor y sin importancia (que no sean de nadie), como, por ejemplo, una piedra o guijarro del campo, o bien, que hayan sido abandonados por su dueño, e igualmente la ocupación adquiere importancia con respecto a los animales, ya que la caza y la pesca son los medios más habituales de la ocupación en nuestro ordenamiento.

Nos planteamos, al hilo de este artículo, si los bienes inmuebles pueden ser objeto o no de ocupación, con el fin de determinar si la ocupación es lo mismo que el fenómeno de la okupación de inmuebles de la que tanto se está hablando en la actualidad.

Como premisa —y conclusión— debemos afirmar que no es posible ocupar inmuebles, pues estos no cumplen con el requisito esencial para ello, ya que no pueden existir inmuebles *nullius*, sin dueño en nuestro ordenamiento. Ello es así porque el artículo 17 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que los bienes inmuebles que carecen de dueño pertenecen a la Administración del Estado².

Los bienes inmuebles, en principio, hoy no son objeto de ocupación, aunque sí lo fueron en otra época, cuando fue un modo natural de adquirir suelo rústico, cuando grandes extensiones se quedaban sin dueño.

En España, se discute si el suelo puede ser ocupado por particulares cuando está vacante, pero se resolvió por la Ley de Patrimonio del Estado de 1964 (en adelante, LPE), que decía que pertenecían al Estado los bienes inmuebles que estuvieran vacantes y sin dueño conocido (art. 21 LPE), y también los inmuebles detentados o poseídos sin título por entidades o particulares (art. 22 LPE).

Parece que el Estado tenía un derecho de apropiación preferente, pero no los adquiría directamente al quedar *nullius* (el artículo 22 LPE hacía referencia a los bienes detentados sin título); sin embargo, sí se producía una ocupación directa para el artículo 21 LPE (inmuebles vacantes).

La mencionada Ley fue objeto de reforma, y la vigente Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, dispone en su artículo 17 que: «1. Pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño. 2. La adquisición de estos bienes se pro-

ducirá por ministerio de la ley, sin necesidad de que medie acto o declaración alguna por parte de la Administración General del Estado. No obstante, de esta atribución no se derivarán obligaciones tributarias o responsabilidades para la Administración General del Estado por razón de la propiedad de estos bienes, en tanto no se produzca la efectiva incorporación de los mismos al patrimonio de aquella a través de los trámites prevenidos en el párrafo d) del artículo 47 de esta Ley».

Es preciso mencionar que, en el mismo sentido de la normativa anterior, la nueva Ley dispone también en su artículo 17 que: «3. La Administración General del Estado podrá tomar posesión de los bienes así adquiridos en vía administrativa, siempre que no estuvieren siendo poseídos por nadie a título de dueño, y sin perjuicio de los derechos de tercero. 4. Si existiese un poseedor en concepto de dueño, la Administración General del Estado habrá de entablar la acción que corresponda ante los órganos del orden jurisdiccional civil».

Por tanto, en base a lo que dispone la nueva Ley, el Estado deberá probar que el inmueble poseído no tiene dueño, bien porque nunca lo tuvo o porque el *verus dominus* lo abandonó. Y en este sentido, es preciso mencionar que, según DÍEZ-PICAZO y GULLÓN³, dicha prueba es lo único que justifica su derecho de propiedad y la legislación procesal para accionar.

Pues bien, la ocupación como medio de adquisición directa y automática de un bien inmueble no es posible, tal y como acabamos de sostener. No obstante, es cada vez más frecuente la aparición (sobre todo en prensa) de noticias sobre la «ocupación» de viviendas, e inmuebles de todo tipo. ¿Cómo es posible esto?

Sencillamente porque cuando se habla de ocupación de inmuebles en estos foros, realmente se están refiriendo a un fenómeno distinto que es la «okupación», vocablo ya admitido incluso por la RAE, y que define como «Tomar una vivienda o un local deshabitados e instalarse en ellos sin el consentimiento de su propietario»⁴.

De esta definición de okupar, se deducen los rasgos distintivos de la ocupación con la okupación. La okupación solo se refiere a inmuebles (viviendas o locales), mientras que el objeto propio de la ocupación son los bienes muebles abandonados, o los animales; en segundo lugar, la okupación es relativa a esos inmuebles deshabitados pero con dueño, pues implica la toma de posesión de los inmuebles precisamente frente o contra la voluntad del propietario; luego, necesariamente esos bienes okupados tienen un dueño, aunque este no viva o no tenga la posesión física o inmediata de los mismos (incluso, como luego veremos, también a veces aunque la tenga), mientras que lo característico de la ocupación es precisamente que se tome posesión de cosas *nullius*.

El rasgo que ambos fenómenos tienen en común es, sin embargo, que ambos son posesorios; es decir, implican la aprehensión física o la toma de posesión de un objeto determinado, y con la voluntad de hacerlos suyos. Luego, difieren en el objeto poseído y coinciden en sus elementos tanto corporales como volitivos, si bien, probablemente este último tenga diferentes matices, pues en la ocupación la voluntad clara es adquirir la propiedad, y en la okupación puede ser un elemento intencional no tanto dominical, sino de posesión estable, de vivienda, o incluso de otros fines menos dignos.

Otra de las diferencias claras es que la ocupación es un modo de adquirir la propiedad legal y lícito recogido expresamente en nuestro Código civil, mientras que la okupación es un fenómeno ilícito de toma de posesión, no contemplado por la ley, y sin que tenga consecuencias jurídicas en la adquisición del dominio y, ni siquiera, como forma válida y lícita de adquirir la posesión.

No podemos, en conclusión, confundir la ocupación con la okupación, y esta debe reconducirse a lo que es: un fenómeno ilícito de adquirir la posesión que, en consecuencia, y de acuerdo al artículo 444 del Código civil, no debe producir consecuencia alguna, no ya en el derecho de propiedad del dueño del inmueble ocupado, sino tampoco en su posesión, pues no podemos olvidarnos que este artículo afirma que «los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión».

Es decir, el okupa es un poseedor sin título, que posee en contra de la voluntad del propietario, que no puede resultar, en consecuencia, amparado en su posesión.

¿Por qué entonces parece que sí lo está y que el propietario no? Analicemos antes de dar una respuesta que tipo de posesión tiene el okupa diferenciándolo de otros poseedores.

II. POSESIÓN Y OKUPACIÓN

La okupación, desde luego y como ya hemos dicho, es un fenómeno eminentemente posesorio porque consiste precisamente en obtener la tenencia material de un inmueble, contra la voluntad de su dueño.

De este modo, si tuviéramos que definir y caracterizar el tipo de posesión del okupa, tendríamos que decir que se trata de una posesión inmediata (implica la tenencia fáctica y actual de la cosa), en concepto distinto de dueño (porque, desde luego, en principio, no se comporta como tal), de mala fe (conoce y sabe que no es el dueño de la cosa) y podríamos calificarla como viciosa, desde el momento en que se adquiere contra la voluntad del dueño de la cosa, pudiendo calificarla en consecuencia como violenta si se ha utilizado la fuerza para adquirirla (vgr. se ha roto la cerradura, o la puerta para entrar), del artículo 444 del Código civil.

En efecto, los actos violentos son aquellos ejecutados por un tercero utilizando la fuerza de manera actual o inminente, sin voluntad del poseedor y en contra del mismo.

Hay que distinguir la posesión violenta de la no pacífica. Mientras la primera supone fuerza física o material en las cosas o personas, la segunda, es aquella que no es pacífica, y eso supone que se ha adquirido sin conocimiento y consentimiento del anterior poseedor, pero eso no implica fuerza o violencia. Creemos que el okupa es un poseedor violento en tanto en cuanto ha tenido que utilizar algún tipo de violencia para okupar el inmueble, pues, en principio, el poseedor previo no le ha puesto en posesión de aquella.

La posesión violenta es viciosa, y no es verdadera posesión, nunca será *ad usucapionem* y, mientras dure la violencia (como explicamos a continuación), tampoco será *ad interdicta*. La posesión no pacífica no será *ad usucapionem*, pero es verdadera posesión y, por tanto, puede ser *ad interdicta*.

Según el artículo 441 del Código civil, en ningún caso se podrá adquirir violentamente la posesión mientras existe un poseedor que se oponga a ello. Por tanto, la posesión violenta no afecta durante el primer año al anterior tenedor, sin embargo, pasado ese año y conforme establece el artículo 460.4 del Código civil, permite devenir poseedor al que ha conseguido la tenencia por la fuerza, contra la voluntad del anterior tenedor de la cosa, si su propio contacto con la cosa dura más de un año y el anterior poseedor no insta la defensa interdictal.

Por otra parte, el artículo 444 del Código civil dispone que «los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del posee-

dor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión». Esto quiere decir que la posesión tolerada, violenta o clandestina no es verdadera posesión, y que, por tanto, esos actos posesorios, no son realmente tales, y no afectan, no perjudican al anterior y verdadero poseedor que se ve perturbado o despojado de su posesión por alguno de estos actos. Es decir, es como si no se hubieran realizado, y el anterior poseedor nunca hubiera perdido o nunca hubiera sido molestado en esa posesión. Por tanto, el despojado/perturbado conserva ante la Ley su condición de poseedor y no deja de poseer porque se realicen esos actos. De ahí que pueda ejercitar la defensa interdictal y lograr el restablecimiento de la situación fáctica que existía antes de la violencia, clandestinidad o mera tolerancia.

Pero ¿quiere decir además que esos poseedores «viciosos», no llegan ni siquiera a adquirir una posesión?

a) Desde luego que nunca tendrán ni adquirirán una posesión *ad usucapionem*, válida para usucapir, pues esta exige que sea pública, pacífica y en concepto de dueño.

b) Y se duda si tendrán al menos una posesión *ad interdicta*, es decir, que puedan defenderse a través de un interdicto posesorio cuando se vean perturbados en la misma.

Con respecto a la posesión violenta, hay que decir que antes existía la excepción de posesión viciosa, que oponía el primer despojado contra el despojante violento, cuando aquel arrebataba a su vez la posesión a este, y el violento interponía contra él el interdicto posesorio.

Sin embargo, posteriormente desapareció esta excepción, pues fomentaba la violencia, ya que no se producía un solo despojo (el inicial violento), sino un segundo por parte del despojado que quedaba inmune, al no estar legitimado el violento a interponer interdicto posesorio, precisamente por su posesión viciosa.

Hoy en día, no cabe esta excepción, y como existe la legítima defensa, se permite al despojado inicial que se defienda y procure recuperar la posesión de la cosa mientras dura la violencia; ya que como hemos dicho el violento no es ni siquiera verdadero poseedor.

Pero eso no significa que el violento no esté nunca legitimado para interponer interdicto. Podrá interponer un interdicto posesorio para recuperar su posesión frente al despojado inicial, si cesa la violencia y oposición del anterior poseedor, y transurre un año de posesión por él. Es decir, consolida su posesión, y el despojado inicial la pierde, conforme al 460.4 del Código civil.

¿Entonces, como puede defenderse un propietario despojado de su vivienda o local frente a un okupa? ¿Por qué es tan difícil recuperar esa posesión?

III. ACCIONES DEFENSA FRENTE AL OKUPA

Todo poseedor tiene derecho a defender su posesión, ya que el artículo 446 del Código civil dice que «todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen». Pero, a la vez, todo propietario también tiene derecho a defender su propiedad: «El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla», artículo 348.2 del Código civil, y es facultad inherente al dominio, la de exclusión que faculta al propietario a impedir el goce de la cosa de su propiedad por otro. Corresponde que examinemos, entonces y con base en estos preceptos, cómo puede defenderse el propietario frente al okupa, y qué derecho debe predominar en una posible confrontación entre ambos.

Analizamos estas cuestiones desde el punto de vista civil, sin tener en cuenta que la okupación, además, puede suponer un ilícito penal, un delito de allanamiento de morada (201.1 CP) o de usurpación (245.2 CP), según el inmueble okupado fuera o no la vivienda del propietario. En estos casos, tras la denuncia por el propietario, se iniciará el correspondiente procedimiento penal, y el fiscal podrá solicitar al juez la medida cautelar necesaria para la recuperación pacífica e inmediata de la posesión del inmueble, según lo dispuesto en la instrucción de la Fiscalía General del Estado 1/2020, de 15 de septiembre, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles. Esta instrucción busca la recuperación del inmueble por su titular legítimo cuando se tenga debido conocimiento por el fiscal del presunto delito cometido⁵. Pero su análisis excede de este trabajo, centrado en la okupación desde el punto de vista civil.

Por eso, y desde ese enfoque, el okupa es un poseedor vicioso, a menudo violento, que no tiene verdadera posesión para el Derecho y, en consecuencia, los medios de defensa del propietario deberían ser claros y firmes. Sin embargo, la realidad nos demuestra que no es tan sencillo despojar al okupa del inmueble en el que se encuentra, con el perjuicio que ello supone para el verdadero propietario.

Realmente, el propietario quiere defender la posesión ínsita en su derecho de propiedad porque lo que quiere es recuperar la posesión perdida. De este modo, debemos analizar las acciones en defensa de la posesión que tenga o pueda tener un propietario, basadas en su posesión mediata (en todo caso, como propietario que es), o basadas en su derecho de propiedad.

De este modo, las acciones en defensa de la posesión que ofrece nuestro ordenamiento civil al propietario son las siguientes:

- a) La acción de desahucio
- b) Interdicto de recobrar
- c) La acción real registral
- d) La acción reivindicatoria

El okupa, desde mi punto de vista, es un despojante, ha arrebatado la posesión con violencia a su verdadero poseedor, o al menos de forma no pacífica. En consecuencia, y conforme al concepto tradicional de precarista, no puede ser calificado como tal, porque el okupa, a pesar de que, igual que aquel, posee sin título y sin pagar renta o merced, difiere en que el precarista ha obtenido la posesión del anterior poseedor que se la ha transmitido.

El precarista puede ser expulsado del inmueble a través de una acción de desahucio (por precario), a través del procedimiento verbal previsto en el artículo 250.1. 2.º LEC. Sin embargo, y según la doctrina y jurisprudencia anterior, esta acción no podía ser utilizada por el propietario para defenderse de la ocupación, ya que exigía que el demandado fuera un precarista, que hubiera adquirido la posesión de la finca a través del propietario o anterior poseedor, pero no procedía cuando la hubiera adquirido él solo, de forma originaria y violenta o no pacífica, en su caso.

En efecto, la acción de desahucio es la que tiene un poseedor mediato frente al inmediato para recuperar la posesión inmediata de un inmueble que le corresponde, siempre que ese poseedor inmediato sea un precarista, que normalmente es una persona cuya legitimación para la tenencia ha cesado voluntariamente por el concedente (vgr. un arrendamiento que ha llegado a término, o que se extingue por falta de pago, o cesa la tolerancia del propietario). El precarista, al menos en su origen, ha tenido un uso tolerado por el propietario o titular del derecho a poseer. El okupa es

un poseedor ilegítimo que carece de título para poseer y al que nunca el verdadero y anterior poseedor le puso en posesión del inmueble. Por eso, anteriormente, se consideraba que el okupa no podía calificarse en modo alguno de precarista y no procedía, en consecuencia, utilizar la acción de desahucio, rápida y eficaz.

Sin embargo, se empezó a construir un concepto amplio de precario —y de precarista— en el que se englobaba también en el mismo, a aquella persona que gozaba de la posesión de un inmueble de otro sin su consentimiento, sin pagar nada a cambio, y fuera cual fuera el origen de su posesión. La doctrina y la jurisprudencia fueron perfilando este nuevo concepto amplio de precario, de forma que el Tribunal Supremo extendió los casos de precario «a todos aquellos supuestos en que una persona posee alguna cosa sin derecho para ello», señalando que «la concepción amplia del precario comprende, por ello, los supuestos de posesión concedida o tolerada o simplemente las situaciones posesorias de puro hecho» (STS de 31 de diciembre de 1992). Como afirma BASTANTE GRANELL⁶, se configuró el denominado concepto de precario civil (el antiguo), y el nuevo concepto de precario procesal, frente al que procedía también el desahucio. Con la reforma de la LEC, y el artículo 250.1.2 y su literalidad, se puso de nuevo en duda la ampliación del concepto de precario procesal, pero, sin embargo, después de cierta discusión doctrinal y jurisprudencial, el concepto amplio de precario se ha impuesto finalmente. El Tribunal Supremo así lo ha entendido en varias sentencias, afirmando: «Esta Sala ha definido el precario como “una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho” (Sentencias de 28 de febrero de 2013; 19 de septiembre de 2013; 1 de octubre de 2014)» (STS de 28 de febrero de 2017). En este mismo sentido encontramos las SSTs de 6 de noviembre de 2008 y 22 de noviembre de 2010».

De este modo, dentro del concepto de precarista, cabe tanto el que adquirió la posesión a través de un contrato que terminó, el que la adquirió por mera tolerancia del dueño, o el que la adquirió de facto, sin que nadie se la transmitiera⁷. Por eso, los okupas pueden considerarse a efectos procesales como precaristas y procede la acción de desahucio también frente a ellos, ya que como dice la SAP de Vizcaya de 27 de marzo de 2017, «Se puede calificar como precaria una situación en que el precarista tenga una posesión del bien que pueda calificarse como injusta o degenerada, es decir, aquellas en que no existió una cesión por mera liberalidad en origen, derivando la posesión bien de la simple ocupación de hecho sin título alguno o del acceso a la finca por medio de un título que ha devenido insuficiente»⁸. En este mismo sentido, encontramos la STS de 29 de febrero de 2000 y la SAP de Barcelona de 23 de junio de 2016, SAP Barcelona de 25 de mayo de 2018 y SAP Madrid de 18 de abril de 2018.

Por lo tanto, el juicio de desahucio, hoy, procede frente a cualquier posesión sin título, y también la de los okupas.

Además, y como ya hemos dicho, el okupa puede identificarse con un despojanter; es decir, el que realiza un despojo, privando de la posesión al legítimo poseedor, en contra de su voluntad, o sin su conocimiento. Si fuera así, nos planteamos la posibilidad de que frente a él se pueda interponer un interdicto posesorio —utilizando la terminología antigua por razones de brevedad— de recobrar la posesión, previsto también en el artículo 250.1. 4 LEC («la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute»).

Las diferencias entre el interdicto y el desahucio, *a priori*, son claras:

a) La acción de desahucio tiene como sujeto pasivo un poseedor diferente de los interdictos. En los interdictos la acción se dirige contra el despojante o perturbador; mientras que la acción de desahucio se interpone contra una persona cuya legitimación para la tenencia ha cesado voluntariamente por el concedente, de forma general, aunque quepa hoy también un precarista procesal que no reúne esas características.

b) El interdicto posesorio requiere un acto positivo de oposición, mientras que la acción de desahucio no lo requiere necesariamente pues se dirige también y de forma mayoritaria contra quien posea pacíficamente la cosa por tolerancia del verdadero poseedor.

c) La posesión del despojante (sujeto pasivo), en el interdicto, es originaria; mientras que la del sujeto pasivo del desahucio es principalmente derivada, pues es necesario que haya recibido previamente la posesión del demandante.

El interdicto de recobrar está basado únicamente en la posesión, sin importar ni discutir el título de la misma. De esta forma, el litigio versa exclusivamente sobre el hecho posesorio y, en consecuencia, la sentencia que recaiga no tendrá efectos jurídicos definitivos (art. 447.2 LEC). Por lo tanto, aquel que ha sido perturbado o despojado de su posesión puede interponer esta acción frente al despojante o perturbador, probando nada más su posesión previa inmediata, sin necesidad de probar su título.

El problema es que este interdicto posesorio debe interponerse a través del juicio verbal, antes de un año del despojo (439.1 LEC), pues si no, caduca, siendo ya una acción inútil para el previo poseedor. Y, como a continuación analizaremos, durante su tramitación, e incluso más tiempo, el okupa sigue gozando *de facto* el inmueble, gratis, y, en consecuencia, tratará de alargar ese procedimiento, en teoría breve.

De igual forma, la acción posesoria de recobrar la posesión descrita puede ser una acción que se vuelva en contra del legítimo poseedor; si decide a su vez despojar al okupa. Parece claro que para expulsar al okupa de nuestra vivienda no debemos recurrir en caso alguno a la violencia contra él o en las cosas, pues si así se hiciera, por ejemplo, en un descuido, el propietario decide cambiar la cerradura de la vivienda para impedir el acceso de nuevo del okupa, este, como poseedor material inmediato hasta entonces de la vivienda, y a pesar de que carece de título posesorio alguno, basándose solo en su hecho posesorio, puede interponer frente al legítimo poseedor o propietario que le privó de la posesión —mediante el cambio de cerradura— un interdicto posesorio ya descrito, pues reúne los requisitos para ello, ya que se trata de un poseedor inmediato que ha sido privado de su posesión, recordando que esta acción no prejuzga el título para poseer.

De este modo, el okupa puede dilatar su posesión indebida en el inmueble mientras se dilucida este nuevo juicio verbal, y puede incluso ganarlo si prueba el despojo que ha sufrido.

Es cierto que el propietario ganaría un nuevo procedimiento basado en su título para poseer o en su derecho de propiedad, posterior; pero, mientras tanto, puede darse esta paradójica situación, que solo consigue alargar la posesión gratuita del okupa.

El legislador, consciente de que la posesión indebida del okupa puede alargarse en el tiempo, amparándose en los plazos y procedimientos establecidos, reformó la Ley de Enjuiciamiento Civil, mediante 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.

Se añadió un nuevo párrafo al artículo 250.1.4.^o, promoviendo la expulsión inmediata del okupa y la recuperación de la posesión perdida sin necesidad de que concluya el proceso posesorio entablado. Para ello, el demandante, a través de un trámite incidental, debe probar su derecho a poseer y solicitar al demandado, okupa, que aporte en un plazo de 5 días «título que justifique su situación posesoria». Si no lo hace, el tribunal mediante auto ordena la entrega de la posesión al demandante. Contra este auto no cabe recurso.

Así las cosas, el okupa debería abandonar inmediatamente la vivienda, sin embargo, y como afirma CUENA CASAS¹⁰, las cosas no suceden tan fácilmente en la realidad.

En primer lugar, señala acertadamente esta autora, esta medida solo alcanza a los propietarios personas físicas cuando el inmueble okupado es su vivienda habitual, pero no da respuesta para los otros supuestos de inmuebles okupados (que no sean vivienda habitual, o pertenezcan a entidades financieras, o sociedades). De este modo, parece que el derecho de propiedad en estos casos no queda protegido de la misma forma que el de una persona física. No debe protegerse solo el derecho de propiedad basado en el derecho a la vivienda. Se trata de un derecho constitucionalmente protegido, que debe gozar de una defensa procesal sin quiebra; y esta medida, a nuestro parecer, no lo hace¹¹.

Pero es que, por otra parte, y como también pone de manifiesto la autora citada, basta para bloquear este incidente iniciado por el propietario cualquier título de aparente validez que justifique la posesión del demandado. En caso de la más mínima duda sobre la justificación de la posesión del okupa, el juez suspenderá el incidente, no se expulsará al okupa, y continuará el juicio verbal hasta su fin. De este modo, puede impedirse el desalojo del poseedor ilegítimo de una forma bastante sencilla, por ejemplo, basta que aporte un contrato de teléfono, o luz, o internet, o cualquier otro que pueda dar lugar a una duda sobre la justificación de su posesión; el okupa podrá seguir viviendo en el inmueble al menos hasta el fin del procedimiento entablado lo que le lleva casi a asegurarse un año de permanencia. No es fácil conseguir la finalidad propuesta por el legislador de la expulsión inmediata del poseedor ilegítimo, lo que nos lleva a cuestionar la reforma realizada. Hay que buscar nuevos medios para conseguir defender al propietario frente al okupa que sean realmente eficaces.

Otra de las acciones de defensa posesoria con que cuenta el propietario o poseedor legítimo es la acción real registral. Es una acción real concedida al titular registral de un derecho real que implique posesión, para recuperarla, contra aquella persona que sin título inscrito se oponga a su derecho, y le perturbe o le moleste en su ejercicio. Por tanto, el procedimiento está basado en la legitimación registral que reconoce el artículo 38 LH, y está recogido en el artículo 41LH.

Los requisitos para poder interponer esta acción real registral son ser titular registral de un derecho que lleve aparejada la posesión. El objetivo de esta acción real es reponer al titular registral en su posesión (física o indiscutida). El demandante será el titular de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad. Demandados serán quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.

Si el interdicto posesorio se basa en el hecho de poseer, la acción real registral tiene su base en una inscripción registral, y si el interdicto requiere la posesión material efectiva en el demandante, la acción real registral no, basta

con la posesión jurídica derivada de su derecho. De igual forma, el interdicto exige siempre un despojo o perturbación, mientras que la acción real registral, no exige necesariamente esto, sino que también puede interponerse frente a quien «solo» discute una posesión, sin acto material de despojo o perturbación.

En este caso, parece razonable que un propietario con título inscrito en el Registro pueda defenderse frente al okupa que perturba su posesión y que no tiene título inscrito en el Registro. Se tramita también por el juicio verbal (art. 250.1.7.º LEC), y creemos que podría ser base para la expulsión del okupa, al igual que el interdicto posesorio, pero con los mismos problemas referidos para aquel: Puede dilatarse en el tiempo, no se consigue la expulsión inmediata del okupa, sino cuando acabe el procedimiento y, en definitiva, no es realmente rápida y eficaz. Amén de que se trata de un procedimiento de carácter sumario y de ejecución, con causas de oposición tasadas que, como dice BELHADJ BEN GÓMEZ, «obligaría a la parte para consolidar su derecho a acudir a un proceso declarativo a los fines de que su derecho fuese reconocido de modo pleno en caso de que cualquier apariencia de derecho del contradictor hiciese fracasar su acción»¹², haciendo por tanto difícil su utilización, prefiriéndose un procedimiento de desahucio.

Por último, el propietario puede utilizar la acción reivindicatoria, propia de su título dominical, para tratar de recuperar la posesión perdida frente al okupa, pues esta es la acción que tiene todo propietario titular del derecho de dominio para reclamar la posesión perdida de la cosa que le pertenece, frente a quien la posee en ese momento indebidamente, con el fin de recuperar esa posesión. Por tanto, es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario para obtener la restitución de la cosa.

Es una acción de naturaleza real, que se ejercita *erga omnes*, recuperatoria, puesto que su finalidad es obtener la posesión jurídica de la cosa, y es una acción de condena, porque se solicita un comportamiento restitutorio del demandado. Tiene como finalidad la entrega de la posesión, no la tenencia inmediata de la cosa, sino la posesión jurídica de la propiedad. Por tanto, en la acción reivindicatoria lo esencial es el reintegro de la cosa.

El propietario debe probar su título de dominio para poder iniciar esta acción, así como la posesión actual e indebida del demandado. Se tramita a través del juicio ordinario, y la prueba del dominio del actor, si no tiene el título inscrito en el Registro, puede ser larga o más complicada, lo que puede dilatar el procedimiento. Al tratarse de un procedimiento ordinario, la duración del mismo, que casi con total seguridad ganará el propietario si consigue probar su dominio, se alarga mucho, pudiendo alcanzar los dos/tres años. Durante todo ese tiempo el okupa sigue viviendo gratis en la vivienda hasta el que juez ordene la devolución de la posesión al demandante. Por ello, esta acción, si bien posible, no nos parece nada adecuada para el caso que se plantea en este estudio.

En conclusión, el propietario tiene varias vías legalmente establecidas para tratar de recuperar la posesión perdida por culpa del okupa, sin embargo, ninguna se demuestra lo suficientemente eficaz para conseguir recuperar la posesión de forma rápida, unas por la propia lentitud del procedimiento (reivindicatoria), y otras porque, aunque son rápidas y sumarias (interdicto y acción real registral) no alcanzan a todos los supuestos de okupación, y no consiguen el lanzamiento o expulsión inmediato del okupa, sino que, por lo menos, pueden demorarse de seis meses a un año.

A todas estas dificultades, se añade otra más, que es la justificación que esgrime el okupa para realizar sus actos de ocupación, como es la necesidad de una vivienda. Afirman que, con base en el derecho a una vivienda digna que preconiza

la Constitución española, y ante la dificultad del acceso a ella, se ven abocados a ocupar inmuebles propiedad de otros; argumento que ha encontrado bastantes adeptos, y desdibuja la aparente fácil defensa del derecho del propietario frente al okupa. En esta situación se está poniendo de manifiesto, una cuestión mayor: ¿Qué debe prevalecer: el derecho del propietario o el del okupa a una vivienda?

IV. DEFENSA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y SU RELACIÓN CON EL «DERECHO A LA VIVIENDA»

El derecho de propiedad privada es un derecho fundamental recogido en el artículo 33 de la Constitución (capítulo II, título I), que por lo tanto debe defenderse y su titular tiene acción para ello al tratarse de un verdadero derecho subjetivo protegido de forma especial. El derecho a la vivienda no es un verdadero derecho subjetivo que otorgue acción para su defensa al que lo alega, sino que está recogido en nuestra constitución como un principio rector de la política social y económica del capítulo III del título I (art. 47 CE), o incluso si se quiere, como un derecho social, que debe procurar el Estado, pero no de forma directa y particular a cada ciudadano, sino llevando a cabo políticas públicas que favorezcan la planificación y construcción de vivienda¹³.

De este modo, como afirma GOMÁ GARCÉS¹⁴, la colocación del derecho a la vivienda entre los principios rectores «es señal de que se trata de un mandato constitucional dirigido al Estado en su conjunto, al que se le impone actuar para dar efectividad a los principios rectores de esa política social y económica». No podemos entenderlo como un derecho subjetivo que todo ciudadano puede reclamar de forma directa, a diferencia del derecho a la propiedad privada, que sí se trata de un verdadero derecho, lo que legitima a su titular a poder reclamarlo y defenderlo frente a quien se lo discuta o perturbe.

La SAP de Barcelona, de 21 de julio de 2020 confirma recientemente esta idea, afirmando que el derecho a la vivienda no es un verdadero derecho subjetivo, aunque se trate de un principio rector que debe tratar de desarrollar la administración. En concreto, esta sentencia afirma lo siguiente: «Es cierto que, conforme al artículo 47 CE “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación...”, lo cual supone una declaración —un principio rector de la política social y económica— y un explícito mandato a los poderes públicos para hacer efectivo el derecho (con los citados deberes de “promover...” y de “regular...”, aunque no les impone el deber de proporcionar directa y físicamente la vivienda) y con la finalidad que se expone, detectándose como obstáculo a la efectividad del derecho, el fenómeno especulativo, a la vez que “impone” interpretar las disposiciones en el modo y forma que sea más conducente a tal fin; pero lo que no parece nítido es el “real contenido” de ese derecho que la norma afirma, máxime cuando —a diferencia de los derechos constitucionales recogidos en el cap. 2.º del tít. I, artículos 14 a 29 y 30.2 CE, con la doble protección del artículo 53.2 CE— no tiene la protección constitucional, directa e inmediata, del artículo 53.2 CE (es decir no es directa e inmediatamente ejercitable como verdadero derecho subjetivo, sino que precisa —art. 53.3 CE— de desarrollo legislativo), partiendo de que el precepto impone una obligación de hacer al poder público (crear las condiciones sociales económicas y jurídicas que hagan posible el acceso a la vivienda en función de

las rentas y del derecho a la libertad de residencia y domicilio, como, por ej., promover imposición de cargas públicas o impuestos a viviendas desocupadas por incumplimiento de la función social de la propiedad, es decir, “suspendida” la invocación directa, al desarrollo legislativo del derecho, pues el precepto “obliga” a desarrollar una política tendente a facilitar a todos el acceso a la vivienda, y no parece existir instrumento alguno a través del cual quepa exigir a los respectivos Parlamentos, estatal o autonómicos, que se haga realidad ese desarrollo legislativo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 9.1 CE), conjunto de prestaciones ajenas a la actividad jurisdiccional. En fin, tampoco puede olvidarse que el artículo 33 CE proclama el reconocimiento del derecho a la “propiedad privada”, delimita su contenido por las leyes ordinarias —arts. 541 CCC y 348 y 349 del Código civil, Ley del Suelo, etc.— y establece la expropiación por determinadas razones mediante indemnización, aunque eleva a nivel constitucional la “función social” como criterio definidor que las leyes han de adoptar para limitar el contenido de la propiedad (art. 53.1 CE), de forma que para el legislador pueda, sin incurrir en inconstitucionalidad, reducir el ámbito de poder del propietario, ha de respetar su contenido esencial (la alteración de este es presupuesto de la expropiación del 53.3 CE, y por ello, la “función social” nunca puede suprimir el “contenido esencial”, y este es el límite de la intervención legislativa, que solo puede sobrepasar mediante indemnización/expropiación por lo que el 33 ha de ponerse en relación con el 33.1, 38 y 128 CE); máxime cuando se trata de VPO y su adjudicación está sujeta a una normativa específica, respetando rigurosamente el orden de solicitudes y la concurrencia de los requisitos para el acceso o la adjudicación». Esta sentencia analiza un caso de okupación de un inmueble perteneciente al Sareb, y determina el lanzamiento de los okupas que no pueden alegar el derecho a la vivienda frente al derecho de propiedad de la entidad. De igual forma, el TC también ha confirmado que no existe un derecho fundamental a la vivienda en el artículo 47 CE, en la Sentencia núm. 32/2019, de 28 de febrero, dictada en el Recurso de Inconstitucionalidad núm. 4703/2018, sino que enuncia «un mandato o directriz constitucional que ha de informar la actuación de todos los poderes públicos (art. 53.3 CE) en el ejercicio de sus respectivas competencias (STC 152/1988, de 20 de julio, FJ 2; y en el mismo sentido, SSTC 59/1995, de 17 de marzo, FJ 3, y 36/2012, de 15 de marzo, FJ 4)».

En consecuencia, entendemos que, entre una posible confrontación entre ambos derechos, no cabe duda de que el derecho de propiedad debe ser defendido por encima del «derecho a la vivienda» de dudosa categorización como tal. En este caso, debemos ser capaces de otorgar al propietario, titular de un verdadero derecho de especial protección por la constitución, de medidas efectivas frente a los okupas, que no tienen un verdadero derecho subjetivo a la vivienda, como a veces arguyen, y bajo cuya defensa se amparan para okupar inmuebles, incluso otras veces, ni siquiera realizan la usurpación del inmueble con dicha pretendida finalidad, si no por razones muy diversas, como pueden ser por ejemplo y simplemente perjudicar a los propietarios de esos inmuebles cuando son personas jurídicas (vgr. entidades financieras), en aras de una pretendida lucha social, o injusticia social, o gozar de un lugar de ocio o esparcimiento, por no pensar en que a veces hasta se trata de lugares okupados para tráfico de drogas u otras actividades ilícitas.

Si esto es así, y el derecho de propiedad (sea quien sea su titular) debe prevalecer sobre el «derecho a la vivienda», y por supuesto sobre esas otras motivaciones que alientan la okupación, no cabe duda de que debe dotársele de mecanismos legales adecuados para su defensa, y ello implica que los propietarios consigan la recuperación inmediata —o casi— y la expulsión del okupa de su inmueble¹⁵.

Por eso, consideramos que debe producirse una nueva reforma legislativa ante la insuficiencia de la Ley 5/2018 que permita, con base en la acción de recuperación de la posesión, a través del juicio verbal, un lanzamiento inmediato del okupa. Para ello, debe ampliarse el ámbito subjetivo de los propietarios protegidos a todos ellos (sean personas físicas o jurídicas), así como reducir las posibilidades de prueba de la posesión válida del ocupante, exigiendo la acreditación de un título posesorio, de una posesión jurídica, y no una mera prueba indiciaria de una posesión temporal inmediata.

La última reforma llevada a cabo por el ejecutivo, en situación de urgencia, derivada de la pandemia que sufrimos por el Covid-19, mediante el Real Decreto Ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, no parece, sin embargo, entender así las cosas.

En este RD-Ley se amplían, de nuevo, los plazos de la suspensión de los lanzamientos y procedimiento de desahucio para los arrendatarios que, como consecuencia de la pandemia, no puedan hacer frente al pago de sus alquileres, o porque había expirado el plazo de aquellos, y no tuvieran otra solución habitacional, que ya estableció el RD-Ley 11/2020. Así lo recoge en el artículo 1, y los prorroga hasta el fin del nuevo estado de alarma declarado en Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, y prorrogado por el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, hasta el 9 mayo 2021. Es una medida solidaria, que suspende todos los plazos en los procedimientos, para que aquellos arrendatarios, puedan continuar viviendo en dichos inmuebles. Entendemos el perjuicio que puede suponer para el propietario, pero se establecen compensaciones para ellos, en aras de la función social de la propiedad, teniendo en cuenta la especial situación de aquellos arrendatarios que, teniendo en su momento título válido para poseer, por circunstancias sobrevenidas, han dejado de tenerlo, encontrándose en situación de vulnerabilidad.

Lo que nos sorprende de este nuevo RD-Ley 37/2020 es el nuevo artículo 1. bis que introduce en el RD-Ley 11/2020 antes citado. Conforme a este nuevo artículo 1 bis¹⁶, se impide la expulsión o lanzamiento de los inmuebles okupados de las personas que habitan en los mismos y que se encuentren en situación de vulnerabilidad. Si bien es cierto que se ponen restricciones y que se limita dicha suspensión de lanzamientos, también lo es que se trata de la primera vez en la que se recoge en un texto legal el amparo a personas que, de forma ilegítima, sin título alguno que les habilite para la posesión que ejercen sobre el inmueble, puedan permanecer en el mismo en contra de la voluntad del propietario. Es decir, con todas las limitaciones que quieran (es necesario que se trate de personas vulnerables, dependientes, sin vivienda, que okupen viviendas de personas jurídicas, que hayan okupado con anterioridad a este real decreto), pero parece que el legislador está dando carta de naturaleza, por no decir impulsando, de alguna forma, la okupación de viviendas cuando se carezca de ellas y se esté en situación de vulnerabilidad. Impide al propietario el lanzamiento de los okupas, no puede ejercitar ninguna de las acciones que ya hemos analizado, sino que deja a discreción del juez el comprobar la vulnerabilidad y necesidad de esas personas para permitirles que continúen viviendo en propiedad ajena contra la voluntad del propietario. Y esto es así porque las modificaciones introducidas en el art. 1 bis admiten la paralización de los desahucios por okupación también en los casos en que dicho desahucio tuviera causa en un procedimiento penal, es decir, que su posesión ilegítima provenga expresamente de una okupación (tipificada en España como delito de allanamiento de morada o de usurpación de bienes inmuebles).

De nuevo, es sorprendente que solo se impida la expulsión de aquellos okupas que entraron o habitan en inmuebles que pertenezcan o bien a personas jurídicas, o bien a grandes tenedores de inmuebles (que tengan más de 10), pareciendo, una vez más, que el derecho de propiedad de una persona jurídica o de una persona con cierto patrimonio valga menos, y no pueda defenderse igual que el de una persona física. Si a estas se les protege su derecho de propiedad, ¿por qué no a aquellas? ¿Debemos entender que existen categorías del derecho de propiedad en función de su titular a las que se otorgue distinta posibilidad de defensa? Y aunque así fuera, cuestión con la que no podemos estar más en desacuerdo, ¿primaría entonces un supuesto derecho a la vivienda sobre un derecho de propiedad de «segundo grado», derecho fundamental constitucionalmente protegido?

Sinceramente, no podemos encontrar explicación jurídica a esta situación. El derecho de propiedad sea quien sea su titular, debe prevalecer sobre un principio rector que debe favorecer el Estado, como es el derecho a una vivienda digna. Es deber del Estado el establecer políticas públicas que conduzcan a que todos puedan disfrutar de una vivienda, pero no a costa de un derecho de los particulares. La injerencia, una vez más, de la administración pública en las relaciones *inter privatos* se pone de manifiesto.

En la exposición de motivos de este Real Decreto se alude a la función social de la propiedad para justificar esta limitación ¿temporal? del derecho de propiedad privada de las personas jurídicas, que delimita el contenido del derecho de propiedad. Eso es cierto, la función social forma parte del derecho de propiedad constitucionalmente reconocido, pero no compartimos el argumento expresado allí.

La exposición de motivos dice lo siguiente: «Este Real Decreto Ley no afecta al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución, al régimen de las comunidades autónomas ni al Derecho electoral general. Algunos de sus preceptos, particularmente los artículos 2 y 3, plantean límites temporales, puntuales y excepcionales en el derecho de propiedad que encajan en la función social que aquel debe cumplir «entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo» (STC 37/1987, FJ 2.º), por lo que la regulación por medio de real decreto ley no puede entenderse como una afectación que haga desaparecer el derecho, que lo convierta en otra cosa, o que lo haga irreconocible (STC 89/1994 de 17 de marzo, FJ núm. 5). Se respetan, además, los límites materiales del artículo 86.1 CE, en cuanto que no se regula el régimen general del derecho a la propiedad privada, sino que se modifica temporalmente un elemento puntual del mismo, relativo al aplazamiento en el cobro de la renta de alquiler».

¿Y cuando se trata de okupas, puede mantenerse este mismo argumento? Los okupas no son arrendatarios, no tienen título para poseer y por supuesto no pagan renta alguna; luego, no podemos entender que, en este caso, simplemente se trate de una suspensión temporal del cobro de las rentas de alquiler, cuestión que probablemente no afecte a la esencia del derecho de propiedad, más aun en una situación tan excepcional como vivimos, sino que se está «expropiando» el uso del inmueble a su propietario, no solo se le está impidiendo recibir los frutos (rentas) del mismo, sino la propia posesión que le es inherente, contra su voluntad y con una compensación que solo procede en caso de que el propietario pruebe el perjuicio o lucro cesante que la okupación le ha podido producir por una posible venta o alquiler que no ha llegado a producirse por la entrada en el inmueble, pero no en otro caso; a diferencia de lo que se establece en la disposición adicional segunda para los arrendamientos prorrogados¹⁷.

Creemos que en el caso de los okupas sí se puede estar afectando al contenido del derecho de propiedad¹⁸, y por lo tanto, ni siquiera esta sería la vía adecuada para limitarlo, pues debería hacerse a través de ley, y no un Real Decreto-Ley¹⁹.

Estas últimas reformas legislativas nos llevan a la conclusión de que, lejos de defenderse al propietario, se prefiere al okupa, aunque sea temporalmente. Se da prevalencia a un «derecho a la vivienda» construido *ad hoc*, amparado en una necesidad social a la que debe atender la administración, antes que el derecho fundamental a la propiedad privada, vulnerando derechos de particulares. Es el Estado el que no ha sabido cumplir su función, promoviendo viviendas sociales o una política de vivienda más adecuada, y son —de nuevo— los particulares los que ven sacrificados sus derechos ante la inoperancia de la administración.

Es cierto que lo que acabamos de exponer es un caso excepcional, pero indica tendencia legislativa. Creemos que el legislador debería preocuparse por establecer un procedimiento rápido de expulsión de los okupas, sea cual sea su situación, para defender el derecho de propiedad y, si fuera necesario, después, ofrecerles vivienda pública o asistencia social, pero no primar estos sobre el derecho de propiedad. De este modo, abogamos por la aprobación de un nuevo procedimiento rápido y sumario que haga frente a las okupaciones, sea cual sea su origen y su título posesorio, en el que la recuperación de la posesión sea casi inmediata, a través de medidas cautelares, con medios para solventar la dificultad de identificación y notificación a los demandados²⁰.

V. CONCLUSIONES

I. La okupación es un fenómeno en creciente desarrollo en nuestro país, que consiste en la toma de posesión de un inmueble ajeno, sin consentimiento de su titular, para uso de vivienda u otras finalidades, y sin pagar renta a cambio. No puede confundirse, por tanto, con la ocupación como medio legítimo de adquirir la propiedad en nuestro ordenamiento y reservado a cosas muebles y *nullius*.

II. Ante la okupación de un inmueble de su propiedad, que le impide la pacífica posesión de este, el propietario dispone de diversas acciones para defender su posesión y tratar de recuperarla. Estas son: acción para recobrar la posesión (interdicto posesorio), la acción de desahucio, la acción real registral y la acción reivindicatoria.

III. Ninguna de estas acciones se presenta como eficaz y rápida para conseguir la recuperación de la posesión por el propietario. La reivindicatoria que se tramita por el procedimiento ordinario es muy larga, y el interdicto posesorio o la acción real registral, a pesar de tramitarse a través del juicio verbal, pueden alargarse cuando el okupa acredite de alguna forma su posesión, impidiendo su desalojo inmediato, o cuando el propietario sea una persona jurídica o un gran tenedor, tampoco procederá su desalojo inmediato previsto en la reforma de la LEC por la Ley 5/2018.

IV. A la ineficacia de estas acciones, se suma la preferencia del «derecho a la vivienda» de personas vulnerables sobre el derecho de propiedad, derecho recogido en el artículo 33 CE. En efecto, el último RD-Ley /2020 de 2 diciembre, amparado en la función social de la propiedad, y el derecho a la vivienda de personas vulnerables y dependiente, extiende a los okupas la protección cuando se encuentren en esa situación, suspendiendo los lanzamientos derivados de las acciones —ya de por sí poco eficaces— que los propietarios hubieran interpuesto contra los okupas, y durante el tiempo que dure el estado de alarma.

V. No se justifica esta medida en el llamado «derecho a la vivienda» que alega el legislador. Este no es sino un principio rector de la política social y económica del Estado, y como tal está recogido en el artículo 47 CE. Por lo tanto, impone al Estado el establecer políticas públicas que procuren vivienda a todos los ciudadanos, pero no se trata de un derecho subjetivo de carácter particular que pueda reclamar de forma directa cada ciudadano, con acción legal para ello.

VI. Por lo tanto, ante un conflicto entre el derecho de la propiedad privada y un «derecho a la vivienda», debe prevalecer el primero. No entendemos, en consecuencia, lo establecido en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, ni aunque sea de forma temporal, o restrictiva, pues creemos que se trata de una injerencia en un derecho constitucional, ya que se priva del contenido esencial del mismo a su titular como es la posesión, y no meramente la limitación temporal de una facultad, como ocurre en el caso de arrendamientos prorrogados, donde se suspende la obtención de frutos (rentas).

VII. De este modo, y para concluir, consideramos que el legislador debe adoptar medidas, en el ámbito civil, de mejor y mayor protección del propietario frente a los okupas. Debe facilitarse la recuperación inmediata de la posesión indebidamente pérdida, a través de medidas cautelares que así lo ordenen, sin posibilidad de prueba fehaciente en contrario por el okupa, y probablemente a través de un nuevo procedimiento específico que sirva en exclusiva para ello, solucionando los problemas actuales. Lo contrario significa la pérdida de la posesión contra la voluntad del legítimo poseedor prolongada, al menos durante casi 1 año, con el perjuicio que ello supone.

VI. RESOLUCIONES CITADAS

TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS

- STDEH de 13 de diciembre de 2018

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- STC 37/1987, de 26 de marzo
- STC 89/1994, de 17 de marzo
- STC 59/1995, de 17 de marzo
- STC 36/2012, de 15 de marzo
- STC 32/2019, de 28 de febrero

TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 31 de diciembre de 1992
- STS de 29 de febrero de 2000
- STS de 6 de noviembre de 2008
- STS de 22 de noviembre de 2010
- STS de 28 de febrero de 2013
- STS de 19 de septiembre de 2013

- STS de 1 de octubre de 2014
- STS de 28 de febrero de 2017

AUDIENCIAS PROVINCIALES

- SAP de Barcelona, de 23 de junio de 2016
- SAP de Vizcaya, de 27 de marzo de 2017
- SAP de Barcelona, de 21 de julio de 2020

VII. BIBLIOGRAFÍA

- BASTANTE GRANELL, V. (2018). Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupa» y «ocupado». *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 47, 1-26.
- BELHADJ BEN GÓMEZ, C. (2019). Precario y ocupación ilegal de viviendas. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 1, 1-14.
- CAMACHO DE LOS RÍOS, F. (1990). Occupatio apsis. *Anales de la Universidad de Alicante: Facultad de Derecho*, núm. 5, 49-72.
- CUENA CASAS, M. (2020). La deficiente tutela procesal civil de la posesión: una llamada a la «okupación» de inmuebles. *Blog Hay Derecho*, 15 de diciembre, 2020, disponible en <https://hayderecho.expansion.com/2020/12/15/la-deficiente-tutela-procesal-civil-de-la-posesion-una-llamada-a-la-okupacion-de-inmuebles/>.
- DÍEZ PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2002). *Sistema de Derecho Civil*, volumen III. Madrid: Tecnos.
- GOMÁ GARCÉS, I. (2020). Okupación: males que por otros males vienen. *Blog Hay Derecho*, 22 julio 2020, disponible en [https://Okupación: males que por otros males vienen - Hay Derecho \(expansion.com\)](https://Okupación: males que por otros males vienen - Hay Derecho (expansion.com)).
- GÓMEZ-FERRER MORANT, R. (2018). *Comentarios a la Constitución Española*, coord. por Mercedes Pérez Manzano, Ignacio Borrajo Iniesta; Miguel Rodríguez-Piñero y Bravo-Ferrer (dir.), María Emilia Casas Baamonde (dir.), Enrique Arnaldo Alcubilla (ed. lit.), Jesús Remón Peñalver (ed. lit.), Vol. 1, Tomo 1, 2018, 1382-1397.
- MUÑOZ CUESTA, J. (2020). Ocupación de inmuebles y la instrucción 1/2020 de la FGE, sobre medidas cautelares para la recuperación de la posesión. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 10, 1-10.
- PÉREZ DAUDÍ, V. y SÁNCHEZ GARCÍA, J. (2017). La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble. *Diario La Ley*, núm. 9008, Sección Documento on-line, 26 de junio de 2017, 1-9.
- RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, E. (2018). Una visión judicial del «interdicto de recobrar la posesión» de la Ley 5/2018 frente a la ocupación ilegal de vivienda. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 10, 1-11.
- RODRÍGUEZ DE BRUJÓN y FERNÁNDEZ, E. (2021). Se prohíbe desahuciar a los «okupas»: RDL 37/2020 de 23 de diciembre. *Economist&Jurist*, 13 de enero de 2021, disponible en https://www.economistjurist.es/export.php?post_id=88203&force.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M.E. (2004). Ocupación, hallazgo y tesoro. *Anales de la Facultad de Derecho*, núm. 21, Universidad de la Laguna, diciembre, 185-229.

NOTAS

¹ Sobre la ocupación, concepto, objeto y caracteres, véase SÁNCHEZ JORDÁN, M.E. (2004). Ocupación, hallazgo y tesoro. *Anales de la Facultad de Derecho*, núm. 21, Universidad de la Laguna, diciembre, 185-229. Sobre sus antecedentes y requisitos: CAMACHO DE LOS RÍOS, F. (1990). *Occupatio apud*. *Anales de la Universidad de Alicante*: Facultad de Derecho, núm. 5, 49-72.

² Artículo 17.1 LPA: «1. Pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño.

2. La adquisición de estos bienes se producirá por ministerio de la ley, sin necesidad de que medie acto o declaración alguna por parte de la Administración General del Estado. No obstante, de esta atribución no se derivarán obligaciones tributarias o responsabilidades para la Administración General del Estado por razón de la propiedad de estos bienes, en tanto no se produzca la efectiva incorporación de los mismos al patrimonio de aquella a través de los trámites prevenidos en el párrafo d) del artículo 47 de esta ley.

3. La Administración General del Estado podrá tomar posesión de los bienes así adquiridos en vía administrativa, siempre que no estuvieren siendo poseídos por nadie a título de dueño, y sin perjuicio de los derechos de tercero.

4. Si existiese un poseedor en concepto de dueño, la Administración General del Estado habrá de entablar la acción que corresponda ante los órganos del orden jurisdiccional civil.

³ DÍEZ PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2002). *Sistema de Derecho Civil*, volumen III, Tecnos, Madrid, pp.166-173.

⁴ RAE: <https://dle.rae.es/okupar?m=form>.

⁵ Sobre las consecuencias de la okupación como delito, y su tratamiento penal, véase: MUÑOZ CUESTA, J. (2020). Ocupación de inmuebles y la instrucción 1/2020 de la FGE, sobre medidas cautelares para la recuperación de la posesión. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 10, 1-10. Este autor considera que incluso la policía judicial, ante la denuncia del propietario, puede expulsar de forma inmediata al okupa con base en lo dispuesto en los artículos 282 y 284 LECrim: «según el artículo 282 LECrim tiene la obligación de comprobar el delito y descubrir a los delincuentes, el artículo 284 de esa Ley establece que los funcionarios que componen la policía judicial deben practicar las diligencias de prevención que fueren necesarias en cuanto tengan conocimiento de un delito, ello en relación con el artículo 11.1 b) de LO 2/1986, de 13 de marzo, de Fuerza y Cuerpos de Seguridad que dispone que estos funcionarios deben auxiliar y proteger a las personas y asegurar la conservación y custodia de los bienes que se encuentren en situación de peligro por cualquier causa y la letra g) de ese artículo añade que tienen la obligación de investigar los delitos para descubrir y detener a los presuntos culpables, asegurar los instrumentos, efectos y pruebas del delito».

⁶ BASTANTE GRANELL, V (2018). Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupa» y «ocupado». *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 47, 10. (1-26).

⁷ BASTANTE GRANELL recoge los siguientes supuestos dentro del concepto amplio de precario: «a) La «posesión de origen contractual», caracterizada por la existencia de un título contractual en virtud del cual el dueño de una cosa la cede de forma gratuita a otro sujeto, sin determinación del tiempo ni del uso; b) la «posesión tolerada», que implicaría una cesión gratuita con el beneplácito del dueño de la cosa, sin una voluntad expresa, revocable en cualquier momento (relación extrajurídica);³³ y, por último, la «posesión sin título previo», referida a situaciones posesorias iniciadas sin relación jurídica alguna, sin o Documento 11 en contra de la voluntad del dueño o poseedor real». BASTANTE GRANELL, V. (2018). Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos «ocupa» y «ocupado», *ob. cit.*, 11.

⁸ De igual forma se manifiestan, la STS de 29 de febrero de 2000 y SAP de Barcelona, de 23 de junio de 2016.

⁹ Artículo 250.1. 4.º LEC: «4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social».

¹⁰ CUENA CASAS, M. (2020). La deficiente tutela procesal civil de la posesión: una llamada a la «okupación» de inmuebles. *Blog Hay Derecho*, 15 diciembre, 2020, disponible en <https://hayderecho.expansion.com/2020/12/15/la-deficiente-tutela-procesal-civil-de-la-posesion-una-llamada-a-la-okupacion-de-inmuebles/>

¹¹ Sobre los sujetos excluidos de legitimación activa en este procedimiento, véase RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, E. (2018). Una visión judicial del «interdicto de recobrar la posesión» de la Ley 5/2018 frente a la ocupación ilegal de vivienda. *Revista Aranzadi Doctrinal* núm. 10, 1-11.

¹² BELHADJ BEN GÓMEZ, C. (2019). Precario y ocupación ilegal de viviendas. *Revista Aranzadi Doctrinal* núm. 1, 8.

¹³ En el mismo sentido, así lo considera GÓMEZ-FERRER MORANT, R. (2018). *Comentarios a la Constitución Española*, coord. por Mercedes Pérez Manzano, Ignacio Borrajo Iniesta; Miguel Rodríguez-Piñero y Bravo-Ferrer (dir.), María Emilia Casas Baamonde (dir.), Enrique Arnaldo Alcubilla (ed. lit.), Jesús Remón Peñalver (ed. lit.), vol. 1, Tomo 1, 1382-1397, que afirma lo siguiente: «entre estos principios (los rectores de la política social) se encuentra el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, que la propia Constitución no califica propiamente como un derecho, ya que, como indica el propio artículo 53.3 en su inciso segundo, estos principios «solo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo dispongan las leyes que los desarrollen».

¹⁴ GOMÁ GARCÉS, I. (2020). Okupación: males que por otros males vienen. *Blog Hay Derecho*, 22 julio 2020, disponible en [https://Okupación: males que por otros males vienen - Hay Derecho \(expansion.com\)](https://Okupación: males que por otros males vienen - Hay Derecho (expansion.com))

¹⁵ La Sentencia de 13 de diciembre de 2018 del TEDH, asunto Casa di Cura Valle Fiorita, S.R.L. c. Italia, abunda en esta tesis, añadiendo que además no puede dilatarse la protección del derecho de propiedad por la dilación en la ejecución de las sentencias que ordenan el lanzamiento de los okupas, pues esa dilación supone vulnerar el derecho del titular legítimo a un proceso equitativo que garantiza el artículo 6.1 del Convenio europeo de derechos humanos (CEDH), así como su derecho de propiedad (art. 1 del Protocolo núm. 1 CEDH).

¹⁶ Artículo 1 bis, introducido por el RD-Ley 37/2020, de 22 de diciembre, en el RD-Ley 11/2020:

«Artículo 1 bis. Suspensión durante el estado de alarma del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

1. Desde la entrada en vigor del presente Real Decreto Ley y hasta la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, prorrogado por Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, en todos los juicios verbales en los que se sustancien las demandas a las que se refieren los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento hasta la finalización del estado de alarma.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, dejarán de surtir efecto en todo caso en cuanto finalice el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, prorrogado por Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre.

2. Será necesario para poder suspender el lanzamiento conforme al apartado anterior, que se trate de viviendas que pertenezcan a personas jurídicas o a personas físicas titulares de más de diez viviendas y que las personas que las habitan sin título se encuentren en situación de vulnerabilidad económica por encontrarse en alguna de las situaciones descritas en la letra a) del artículo 5.

El Juez tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, teniendo en cuenta, entre otras que procedan, las siguientes circunstancias:

a) Las circunstancias relativas a si la entrada o permanencia en el inmueble está motivada por una situación de extrema necesidad. Al efecto de analizar el estado de necesidad se valorará adecuadamente el informe de los servicios sociales emitido conforme al apartado siguiente.

b) Las circunstancias relativas a la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional que garantizara su derecho a una vivienda digna.

3. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, quien habite la vivienda sin título habrá de ser persona dependiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad. En todo caso, la persona o personas que ocupan la vivienda sin título deberán acreditar, además, que se encuentran en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en la letra a) del artículo 5 del presente Real Decreto Ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El letrado de la Administración de Justicia, dará traslado de dicha acreditación al demandante o denunciante.

4. El letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de quince días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad de la persona o personas que hayan fijado en el inmueble su vivienda, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

5. Acreditada la situación de vulnerabilidad de la persona que habite en la vivienda y ponderadas por el juez todas las demás circunstancias concurrentes, este dictará auto acordando, en su caso, la suspensión por el tiempo que reste hasta la finalización del estado de alarma. Si el solicitante no acreditara la vulnerabilidad o no se encontrara entre las personas con derecho a instar la suspensión conforme a lo señalado en el apartado 2 o concurriera alguna de las circunstancias previstas en el apartado 6, el juez acordará mediante auto la continuación del procedimiento.

Durante el plazo máximo de suspensión fijado, las administraciones públicas competentes deberán, caso de quedar constatada la vulnerabilidad económica, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez adoptadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal competente, y el juez deberá dictar en el plazo máximo de tres días auto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento y el correspondiente lanzamiento.

6. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona demandada por la mera presentación de su solicitud de suspensión.

7. En ningún caso procederá la suspensión a que se refiere este artículo si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario.

b) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.

c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.

d) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.

e) Cuando la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante por parte de la administración o entidad que gestione dicha vivienda.

f) Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente Real Decreto Ley».

¹⁷ Disposición adicional segunda. Derecho de arrendadores y propietarios a la compensación.

«1. Los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, tendrán derecho a solicitar una compensación en los términos previstos en los apartados siguientes cuando la administración competente, en los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna, no hubiera adoptado tales medidas.

2. La compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, por el periodo que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por finalizar el estado de alarma. No obstante, si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir durante el mismo periodo señalado anteriormente más los gastos corrientes.

3. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, debiendo formular el arrendador una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.

4. Los propietarios de las viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme al artículo 1 bis del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, tendrán derecho a solicitar una compensación si durante los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada, tales medidas no se hubieran adoptado por la Administración competente y siempre que los propietarios acrediten que la suspensión del lanzamiento les haya ocasionado perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.

5. Si se acreditara la concurrencia de perjuicio económico en los términos establecidos en el apartado anterior, la compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido su propietario, por el periodo que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por auto o por finalizar el estado de alarma.

6. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, debiendo formular el titular de la vivienda una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente».

¹⁸ Recordemos que se recoge en el artículo 33 CE, del Título Primero, y por lo tanto especialmente protegido y cuyo ejercicio solo puede regularse por ley conforme al artículo 53.1 CE aún en caso de emergencia.

¹⁹ En este sentido se manifiesta RODRÍGUEZ DE BRUJÓN Y FERNÁNDEZ, E. (2021). Se prohíbe desahuciar a los «okupas»: RDL 37/2020 de 23 de diciembre. *Economist&Jurist*, 13 de enero de 2021, disponible en https://www.economistjurist.es/export.php?post_id=88203&force.

²⁰ Véase las propuestas que hace en este sentido PÉREZ DAUDÍ, V. y SÁNCHEZ GARCÍA, J. (2017). La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un bien inmueble. *Diario La Ley*, núm. 9008, Sección Documento on-line, 26 de junio de 2017, 1-9.