

G. Remedios extrajudiciales frente a la ocupación de inmuebles: La actuación de las denominadas «empresas desokupas»⁽¹⁾

Sílvia Pereira Puigvert

Profesora Agregada de Derecho Procesal

Universidad de Girona

Red PROBATICIUS

silvia.pereira@udg.edu

Resumen: *El presente trabajo analiza los remedios extrajudiciales frente a la ocupación de inmuebles. Con la mirada puesta en la actuación, legal o no, de las llamadas «empresas desokupas». Un tema de rigurosa actualidad y que abre un considerable debate con múltiples interrogantes: ¿qué son y cómo funcionan estas empresas?; ¿es una vía preferible o no a la judicial?; ¿su actuación se ampara en el marco de la legalidad?; etc., a los que se intentará dar respuesta o tratar de algún modo.*

(1) El presente trabajo se enmarca en el Proyecto Nacional de I+D+I (PID2020-112683GB-I00). «Nueva Ley de Enjuiciamiento Criminal ¿Nuevo modelo? Adaptaciones transformativas».



Palabras clave: *Ocupación ilegal, propiedad privada, vía extrajudicial, autotutela, vivienda.*

Abstract: *This chapter analyzes the extrajudicial remedies against the squatting. With an eye on the legal or not, of the so-called «de-squatting companies». This is a highly topical issue that opens a considerable debate with multiple questions: what are these companies and how do they work?; is it a preferable way or not to the judicial system?; does their action fall within the framework of legality?; etc., to which we will try to give an answer or deal with in some way.*

Keywords: *Squatting, private property, out-of-court proceedings, self-protection, housing.*

Sumario: 1. Consideraciones preliminares: la problemática en materia de vivienda como factor desencadenante del fenómeno de la ocupación. 2. La vía judicial y, sobre todo, extrajudicial frente a la ocupación de inmuebles. 2.1 La solución de los conflictos jurídicos. Breve *excursus*. 2.2 La vía judicial. 2.3 La vía extrajudicial: «Empresa Desokupa», métodos legales, en menos de 72 horas recupera la vivienda y eficacia en más del 90 % de los casos. 3. Pero ¿qué ha motivado la aparición de estas empresas? Lentitud *versus* eficiencia de la justicia. Bibliografía.

1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES: LA PROBLEMÁTICA EN MATERIA DE VIVIENDA COMO FACTOR DESENCADENANTE DEL FENÓMENO DE LA OCUPACIÓN

En la sociedad actual ha aparecido un fenómeno problemático conocido como «Okupación», que consiste en la ocupación ilegal de las viviendas. Durante los últimos años, se ha generado un gran debate confrontándose los derechos de los propietarios cuando su posesión ha sido ocupada frente a los derechos de los okupas. Otro aspecto que se ha cuestionado son los remedios judiciales y no judiciales que existen para solucionar este determinado conflicto.

A efectos de contextualización, un okupa es un individuo que se instala en un edificio deshabitado sin el consentimiento de su propietario. Así las cosas, cuando un okupa empieza a vivir en la casa sin poseer la debida titularidad, el propietario, para poder desalojarlo, debe iniciar un procedimiento judicial que se convertirá en una vía efectiva, pero lenta y costosa.



Realmente este hecho genera importantes consecuencias tanto para el propietario como para los residentes de los inmuebles vecinos. En primer lugar, se originan consecuencias económicas porque los okupas no se hacen cargo de pagar los gastos ordinarios ni extraordinarios derivados del uso y mantenimiento del inmueble y sus servicios. Por tanto, los gastos de luz, agua, etc., los debe pagar el propietario. Al mismo tiempo, surgen consecuencias de índole personal porque se ocupa una vivienda de forma ilegal, sin el consentimiento del propietario, y este quiere desalojarlos con el menor tiempo posible, generándose situaciones de estrés emocional. Por último, las consecuencias que pueden experimentar los vecinos que conviven en la zona por la conducta de los okupas.

Por lo que respecta a la evolución de este movimiento okupa, la primera fase se sitúa entre 1980 y 1995. Es cuando comienza a extenderse la ocupación por las principales ciudades de España: Madrid, Barcelona, Zaragoza, Bilbao y Valencia. Los okupas no solo ocupaban los inmuebles para poder residir en ellos, sino también para realizar actividades como conciertos de música, reunirse, celebrar debates. De esta forma, se creó el concepto de «Centros Sociales Okupados y Autogestionados (CSOA)» que consiste en ocupar inmuebles determinados para poder ejecutar actividades culturales, políticas y productivas abiertas a otros movimientos sociales, con el fin de que se adhieran más jóvenes al movimiento. Hay que tener en cuenta que, en esta fase, las autoridades para desalojar a los okupas les sancionaban económicamente y les obligaban a desalojar previa autorización judicial.

El segundo período es entre 1995 y 2000. El CSOA empezó a tener fuerza y ser responsable de todas las ocupaciones. Hay una fecha clave que es el día 28 de octubre de 1996 en que se produce una violenta batalla entre la policía y los ocupantes, como consecuencia de que 30 jóvenes ocuparon un edificio antiguo conocido como Cine Princesa, localizado en la Vía Layetana de Barcelona, y con una orden cientos de agentes policiales fueron a desalojarlos haciendo uso de la fuerza. La operación terminó con 48 detenidos y una quincena de heridos y estos hechos marcaron la historia del movimiento okupa.

En la tercera fase, entre 2001 y 2006, fue cuando irrumpió el uso de Internet y las nuevas tecnologías en la sociedad. El movimiento okupa aprovechó las TIC y, a través de las redes sociales, compartían sus experiencias y se convertían en reclamo de más personas. Luego llegaría la crisis financiera de 2007-2008.

Es bien sabido que, a partir de mediados del 2007, tras una época de bonanza económica en la que en España se construían viviendas con evidente desmesura y el sector de la construcción logró su máximo esplendor, empiezan a percibirse los primeros síntomas de una fuerte crisis económica



que se resistió a desaparecer. El estallido de la burbuja inmobiliaria, la especulación con el precio de la vivienda, el aumento del paro o el endeudamiento de las familias han sido y son desgraciadamente realidades aún no superadas en la actualidad. Sin poder acometer, desde luego, un estudio pormenorizado de fenómeno de tan amplio espectro sí resulta útil examinar alguna de las razones que convergen en el objeto de nuestro trabajo⁽²⁾.

Uno de los primeros y principales motivos de esta crisis tan severa lo hallamos en la desaceleración en la demanda de vivienda. Pero no es el único. La prolongada crisis de la deuda soberana en el área del euro, el ajuste en el mercado laboral o el gran número de créditos solicitados a los bancos que después no pudieron ser devueltos fueron otros de los condicionantes que influyeron en este panorama de crisis⁽³⁾.

A dichas consideraciones hay que añadir otras de no menor trascendencia. Con frecuencia, se habla de prácticas abusivas bancarias en torno a las hipotecas⁽⁴⁾. Tal es el caso, por ejemplo, de las llamadas cláusulas suelo, que como es conocido, impiden que las cuotas de un préstamo disminuyan, aunque el índice de referencia (principalmente, el EURÍBOR) sí lo haga. A lo expuesto se une el desconocimiento de muchos particulares ante la contratación de algunos productos financieros (preferentes o «swaps», una especie de seguro que en realidad se asemeja más a una apuesta, ya que, si los tipos de interés sobrepasan un nivel, paga el banco, pero si bajan, paga el usuario)⁽⁵⁾. Se trata de materias controvertidas que deparan no pocos quebraderos de cabeza tanto a particulares como a entidades financieras y que con el retroceso experimentado en la economía nacional se han convertido en un tema recurrente en los procedimientos judiciales y en los medios de comunicación.

Así pues, se multiplicaron las ejecuciones hipotecarias en paralelo al aumento también de denuncias de ocupaciones ilegales de inmuebles de todo tipo. En un país en el que, a diferencia de la mayoría del continente europeo, la propiedad inmobiliaria es claramente preferida al alquiler y todavía se percibe como un claro signo de posición social, fueron numerosas las familias que sufrieron las consecuencias de la crisis. La

(2) Más información al respecto en: ORTEGA, E., y PEÑALOSA, J., *Claves de la crisis económica española y retos para crecer en la UEM* (Documentos ocasionales del Banco de España), 2012, pp. 19 ss.

(3) PEREIRA PUIGVERT, S., «Propuestas de mejora de la ejecución hipotecaria: especial referencia a «Ofideute»» en *Actualidad Civil*, número 11, 2014.

(4) «Las prácticas abusivas de los Bancos generaron el esquema especulativo que está en el origen de la crisis. Los Bancos no solo concedían hipotecas a personas con bajos ingresos, también se las concedían muchas veces insoportables. Estas prácticas, que forman parte ya de la actividad bancaria, son consecuencia de la desregulación financiera auspiciada por el neoliberalismo», GARZÓN ESPINOSA, A., y TORRES LÓPEZ, J., «Las prácticas abusivas de los Bancos» en *Temas para el debate*, número 199, junio, 2011, *op. cit.*, pp. 59-60.

(5) Un estudio sobre participaciones preferentes es GÓMARA HERNÁNDEZ, J. L., *Participaciones preferentes. Arbitraje, acciones civiles y penales*, Madrid, 2013.



recesión económica puso de manifiesto la vulnerabilidad de amplios colectivos sociales que no pudieron hacer frente al alquiler en las cuotas de sus préstamos hipotecarios.

Interesante, en este sentido, es la radiografía que hace un informe del Instituto Cerdà (año 2017) que, a pesar de que hayan transcurrido unos años, sigue plenamente vigente. En Cataluña, especialmente en sus grandes ciudades, nos encontramos con la existencia de hogares sin ningún tipo de ingreso, la multiplicación de los lanzamientos desde 2008 y un parque de viviendas vacías que todavía se arrastra. Todos estos factores desembocan inevitablemente en una necesidad permanente y enquistada de vivienda social. En definitiva, en un papel muy reivindicativo de todas las administraciones implicadas y con competencias en la materia⁽⁶⁾.

Ha quedado patente que hay deficiencias en inversión pública en materia de vivienda. La Administración Pública descarga incontables recursos en salud, educación o políticas sociales, pero deja el coste de la vivienda principalmente en manos de las familias (excepto por emergencia residencial). La realidad actual es que el crecimiento demográfico no ha ido acompañado, en la práctica, de la producción de nuevas viviendas y, menos aún, de parques de viviendas públicos que se mantienen en el 2,5%. El crecimiento demográfico actual se ha centrado en las viviendas de alquiler. Circunstancia que ha tensionado el mercado, aumentando los precios, y se ha traducido en que el 40 % de los hogares en España tienen dificultades para pagar el alquiler. Se proponen algunas soluciones como, por ejemplo, la evaluación del impacto; mayor gasto para aproximarnos al promedio de la UE, o un pacto nacional y social que implique el consenso necesario⁽⁷⁾.

2. LA VÍA JUDICIAL Y, SOBRE TODO, EXTRAJUDICIAL FRENTE A LA OCUPACIÓN DE INMUEBLES

2.1 La solución de los conflictos jurídicos. Breve *excursus*

La existencia de conflictos –jurídicos– tiene que ver o se remonta a la existencia de las relaciones sociales y humanas. Estos conflictos se pueden resolver mediante diferentes mecanismos, siendo el más coherente o, mejor dicho, amistoso, *el recurso a técnicas como la mediación, negociación y transacción*.

(6) Instituto Cerdà. *La ocupación ilegal: realidad social, urbana y económica. Un problema que necesita solución*, publicación núm. 4/2017.

(7) Reflexiones extraídas de la lección magistral impartida por la economista Carme Trilla Bellart en la inauguración del curso académico 2024-25 de la Universidad de Girona.



El aumento de la importancia de estos medios, conocidos con el acrónimo ADR o MASC⁽⁸⁾, se explica, principalmente, por tres razones: a) crisis de la justicia (representada por su excesiva lentitud y tardanza en proporcionar respuesta a las solicitudes de tutela); b) la necesidad de sustituir el tradicional acceso a la justicia contenciosa (que implica disputas entre las partes) por una nueva justicia, de tipo conciliador y reparador; c) la necesidad de dar una protección adecuada a determinados bienes o derechos a los que la tutela estatal siempre ha sido un tanto esquiva.

De hecho, a partir de abril de 2025, las demandas de desahucio por precario, por ejemplo, deben ir acompañadas del documento que acredita haber intentado un acuerdo a través de un MASC.

Como mecanismo primitivo de solución de controversias existe, asimismo, el *sistema de la justicia privada o autotutela*, prohibido en nuestro ordenamiento. El artículo 455 del Código Penal reza como sigue: «el que, para realizar un derecho propio, actuando fuera de las vías legales, empleare violencia, intimidación o fuerza en las cosas, será castigado con la pena de multa de 6 a 12 meses. Se impondrá la pena superior en grado si para la intimidación o violencia se hiciera uso de armas u objetos peligrosos». Se trata de castigar las situaciones en las que las personas se «toman la justicia por su mano» (la conocida como Ley del talión de ojo por ojo, diente por diente).

Como bien apuntan algunos autores, la autotutela no garantiza una solución justa al conflicto. Además, la autotutela encierra un peligro adicional, esto es, que las actuaciones llevadas a cabo por los particulares para solucionar el conflicto sean desproporcionadas y el conflicto no se resuelva, sino que se acabe perpetuando⁽⁹⁾.

Más allá de la prohibida autotutela y los medios alternativos de solución de controversias, hay la opción de que sea *un profesional neutral e imparcial, un juzgado o tribunal*, que intente dirimir la disputa como órgano encargado de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado (art. 117 CE)⁽¹⁰⁾.

(8) Son diversas técnicas y sistemas encaminados a permitir que las partes enfrentadas lleguen a una solución pactada: encajan aquí figuras muy diversas, como la conciliación, la mediación o la negociación, que normalmente conducen a un acuerdo por el que las partes ponen fin por sí mismas a la controversia –aunque la eficacia del acuerdo puede variar-. También encaja en esta categoría de MASC o ADR la labor de ciertas entidades, a menudo públicas, que tienen competencia para recibir quejas o reclamaciones de consumidores.

(9) GASCÓN INCHAUSTI, F., *Apuntes de Derecho Procesal Civil, Materiales para el Estudio*, 6.^a edición, 2023-24, pp. 28-29.

(10) En algunos supuestos, el tercero imparcial es un particular, lo que nos sitúa ante el fenómeno del arbitraje, que goza de gran aceptación especialmente en materia comercial y en situaciones transfronterizas y/o internacionales. El problema de esta modalidad de heterotutela privada radica en la forma de conseguir que sea eficaz la solución del conflicto decidida por el árbitro: al ser el árbitro un particular, carece de legitimación para imponer por sí mismo, de modo coactivo, el laudo que haya dictado. En consecuencia, si alguna de las partes no quiere cumplirlo, o bien el conflicto permanece abierto, o bien es preciso acudir a los tribunales del Estado para que ejecuten el laudo, GASCÓN INCHAUSTI, F., *Apuntes de Derecho Procesal Civil, Materiales para el Estudio*, 6.^a edición, 2023-24, p. 29.



2.2 La vía judicial

Enlazando con lo anterior, y en el caso que nos ocupa aquí, para hacer más efectiva la recuperación del inmueble en el menor tiempo posible, y no tener que recurrir a la vía penal, que es otra de las posibilidades, el legislador aprobó la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas, conocida también como la «Ley anti-okupas».

La finalidad de la reforma operada por la Ley 5/2018 es introducir un procedimiento *ad hoc* para poder recuperar la posesión del inmueble de forma inmediata. La Ley 5/2018, en el artículo 250.1.4.^º de la LEC, ha incorporado un segundo párrafo que establece los sujetos que pueden iniciar este procedimiento y que son las personas físicas, que pueden ser el propietario o poseedor legítimo con otro título, y también las personas jurídicas, como las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseer y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de viviendas sociales.

Respecto a las particularidades del trámite de juicio verbal para la recuperación inmediata del inmueble también se han realizado modificaciones en ciertos preceptos de la LEC. En concreto, en el artículo 437 LEC se ha añadido el apartado 3 bis, que dispone que cuando el demandante interponga la demanda que, para la presentación de la misma no es necesario el requisito de procedibilidad, podrá dirigirse al conjunto de los okupas desconocidos que están dentro de la vivienda, sin especificaciones. En el artículo 441 LEC, por su parte, se añade el apartado 1 bis, que expresa que el demandante, en el momento de enviar la demanda, adjuntará el título por el que acredita que tiene el derecho a la posesión, así cuando se dicte el decreto de admisión de la demanda, se requerirá al supuesto okupa para que en el plazo de 5 días desde la notificación de la admisión aporte el título por el que se justifica su situación.

En caso de que el okupa no lo aporte y el demandante inicialmente sí lo haya adjuntado, se dictará un auto requiriendo la entrega inmediata de la posesión y se desalojará a cualquier ocupante que esté dentro de la vivienda. Contra este auto no cabrá ningún recurso. En el artículo 444 LEC también se ha creado el apartado 1 bis, que estipula que cuando el demandante ya ha enviado su demanda y los demandados, que son los okupas, no contestan en el plazo previsto por la ley, el tribunal directamente dictará una sentencia. En el supuesto de contestar a la demanda, el fundamento por parte del okupa debe ser, o bien presentar un título suficiente acreditando que tiene el derecho a la posesión de la vivienda, o bien mencionar que existe una falta de título por parte del actor. Por último, en el artículo 150 LEC se crea el apartado número 4 por el que se establece que cuando la notificación de la resolución contenga la fecha de desalojo, se



facultará a los servicios públicos competentes para proceder con la actuación determinada, siempre que los interesados den su consentimiento.

2.3 La vía extrajudicial: «Empresa Desokupa», métodos legales, en menos de 72 horas recupera la vivienda y eficacia en más del 90% de los casos

Con este eslogan del título, se presenta la empresa o empresas «desokupas»⁽¹¹⁾. Se trata de empresas privadas que ofrecen servicios con el objeto de ayudar a los propietarios a desalojar a los ocupantes ilegales de sus propiedades. El objetivo es devolver los inmuebles a sus legítimos titulares sin la necesidad de iniciar un proceso judicial de larga duración ante los tribunales.

Cuando un cliente desea hacer uso de sus servicios tendrá que acreditar que realmente goza del título correspondiente del inmueble y firmar un contrato con la empresa asegurando que se pagarán sus servicios. Una vez pagada la cantidad que oscila entre 3.000 y 8.000 euros, dependiendo de la complejidad de la situación, empezarán a desarrollar su método de trabajo que consiste primero en negociar o intermediar con los okupas para que abandonen la vivienda, y en caso de no acceder, colocan personas de silueta musculosa y perfil amenazante (personas boxeadoras) en las entradas de la vivienda durante 24 horas con el firme propósito de incomodar a los okupas y, finalmente, poder llegar a una negociación. La empresa justifica que, en ningún caso, estas personas boxeadoras hacen uso de su fuerza hacia los okupas, sino que en caso de una situación tensa llamarán a la policía⁽¹²⁾.

La empresa en sí misma no se considera ilegal, pero las técnicas que utilizan sí podrían sobrepasar, de algún modo, el límite fijado por el marco legal.

(11) El número de empresas «desokupas» se ha doblado desde la pandemia. Si en 2019 eran tres, ahora se contabilizan muchas más.

(12) RODRÍGUEZ RÍOS, S. F., «Intento legal e «intento empresarial» de frenar la ocupación ilegal de viviendas». Análisis de la Ley 5/2018 y breve apunte sobre desokupa, *Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje*, número 2, 2021, 260-282.

Además, el formato de actuación es montar un control de acceso a una propiedad privada mediante un contrato firmado con el propietario. El cliente tiene que demostrar que es propietario de ese inmueble y que ha sido ocupado por la fuerza. Comprobado eso, nos acercamos a la vivienda con las escrituras en la mano, muchas veces junto al propietario, y negociamos la salida de los okupas. Si no se avienen a negociar, entonces instalamos un operativo de control de acceso a esa vivienda con varios integrantes, todos con titulación en control de acceso, y nos limitamos a controlar la entrada las 24 horas. Eso les provoca tal incomodidad que, al final, acceden a negociar una compensación económica por su marcha, bajo la advertencia de que, si un día la vivienda se queda vacía, no podrán volver a entrar y se irán a la calle por cero euros. Si en algún momento la situación se tensa, llamamos a la policía, nunca usamos la fuerza: https://www.elconfidencial.com/espaa/2016-10-02/desokupa-comando-boxeadores-desaloja-usando-ley_1268872/ (última fecha de consulta 3 de octubre de 2024).



A mayor abundamiento, un Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, número 580/2019, de 18 de octubre, hace alusión a los métodos polémicos y poco ortodoxos de estas empresas. La forma de intimidación o advertencia empleada hacia los okupas por parte de estas empresas podría llegar a considerarse o tipificarse como un delito de amenazas o coacciones⁽¹³⁾.

De hecho, varias entidades sociales les acusan de allanamiento, coacciones y vulneración de derechos fundamentales. Y hay varios pronunciamientos judiciales en esta dirección.

A título indicativo, otro Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, número 1658/2023, de 26 de octubre, que establece los requisitos que configuran un delito de coacciones, viéndolo en la actuación de Desokupa, siendo preciso: 1.) una conducta violenta de contenido material vis física, o intimidativa vis compulsiva, ejercida contra el sujeto o sujetos pasivos del delito, bien de modo directo o indirecto a través de cosas, e incluso de terceras personas; 2.) cuyo modus operandi va encaminado como resultando a impedir hacer lo que la ley no prohíbe o efectuar lo que no se quiera, sea justo o injusto; 3.) cuya conducta ha de tener la intensidad de violencia necesaria para ser delito, pues de carecer de tal intensidad podría constituir falta o delito leve; 4.) que exista el ánimo tendencial consistente en un deseo de restringir la libertad ajena como se deriva de los verbos «impedir» y «compeler»; y 5.) una ilicitud del acto, examinado desde la normativa de la convivencia social y la jurídica que preside o debe regular la actividad del agente. El cual (el agente del hecho) no ha de estar legítimamente autorizado para emplear violencia o intimidación.

El elemento subjetivo hay que inferirlo de la conducta externa, voluntaria y consciente del agente, sin que se requiera una intención maliciosa de coaccionar, pues basta el dolo genérico de constreñir la voluntad ajena imponiéndole lo que no quería efectuar. Intención dirigida a restringir la libertad ajena para someterla a deseos o criterios propios.

La misma doctrina jurisprudencial admite que la violencia típica no solo abarca la violencia física, sino también la intimidación o «vis psíquica», que puede proyectarse tanto sobre quien es obligado a actuar o dejar de actuar contra su voluntad, como sobre otras personas o sobre cosas de su uso o pertenencia. Por último, es necesaria una actuación dolosa, que debe abarcar la utilización de la violencia en cualquiera de sus formas como instrumento para imponer la voluntad del sujeto activo sobre la libertad de la víctima para someterla a los deseos o voluntad propia⁽¹⁴⁾.

(13) BARJA DE QUIROGA, J., «Empresas “desokupas”: ¿Al límite de la legalidad?» en *Okupación ilegal de viviendas. Paso a paso. Procedimientos para recuperar la posesión*, Colex, 2020, pp. 103-105.

(14) Más resoluciones: Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, número 591/2023, de 28 de julio; Auto de la Audiencia Provincial de Guadalajara, número 184/2024, de 25 de abril; Auto de la



Otra jurisprudencia destacable es el Auto de la misma Audiencia Provincial de Barcelona, número 470/2019, de 31 de julio, que resalta algo a tener en cuenta: remitir, con automatismo, de forma sistemática, a quien impetra legítimamente la tutela judicial penal a la vía jurisdiccional civil puede abocar a la permisividad, es decir, traducirse ello en el efecto 'llamada' a colectivos 'ocupas', además de propiciar un terreno abonado para empresas que, de forma similar a las que se dedican a la recuperación de créditos, al denominado cobro de morosos, se ofrezcan en el mercado para, con métodos harto discutibles, y, en muchas ocasiones poco ortodoxos, cuando no, en algunos supuestos, ribeteando el ilícito penal, se anuncian a los propietarios afectados ofreciéndoles soluciones céleres y expeditivas ante reclamada pronta respuesta penal que no se obtiene, cuando es sabido que el proceso civil de desahucio por precario se dilata en el tiempo, o los instrumentos interdictales no resultan de inmediata eficacia, tanto como se prolonga el abuso de esos colectivos 'okupas', y, se incrementa el perjuicio para la propiedad de los dueños de los bienes inmuebles afectados, máxime cuando superada o en vía de superarse, la desaceleración y atonía en el sector inmobiliario, parece actualmente repuntar un progresivo incremento en el mercado de alquiler y de venta en ese relevante sector de la economía que, ante la estrepitosa bajada de los tipos de interés, se convierte en atractivo producto de inversión, ante la nula o muy escasa remuneración de los depósitos bancarios o cuentas de imposición a plazo fijo.

En la misma línea de actividad casi delictiva de estas empresas, al cierre de este trabajo, saltaba la noticia de que el líder de «Desokupa Tarragona» ha ingresado en prisión sin fianza por prácticas que lesionan derechos y recurriendo a métodos de autotutela y violencia contra sectores de población vulnerables.

3. PERO ¿QUÉ HA MOTIVADO LA APARICIÓN DE ESTAS EMPRESAS? LENTITUD *VERSUS* EFICIENCIA DE LA JUSTICIA⁽¹⁵⁾

Cabe destacar que en todas las acciones regulatorias llevadas a cabo sigue habiendo vacíos legales fruto de la necesaria, pero quizás excesiva,

Audiencia Provincial de Barcelona, número 715/2020, de 2 de julio; Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, número 178/2022, de 12 de abril; Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, número 222/2022, de 5 de mayo, y Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza, número 16/2023, de 13 de enero.

(15) Para extraer más conclusiones, me remito al trabajo publicado en este mismo Tratado (y bloque) de CUENA CASAS, M., «El problema de la ocupación ilegal en España», Tratado de Derecho de la Vivienda.



visión garantista con la que se han articulado. Para evitar que estas lagunas sean aprovechadas para poner en práctica las más variadas técnicas de dilación, se podría emprender una nueva reforma legal y que tuviera en cuenta la actuación de las empresas «desokupa»⁽¹⁶⁾.

A su vez, debe tratarse el papel que ha desempeñado la jurisprudencia con su intervención sumamente determinante. Sin ir más lejos, es la responsable de la articulación del concepto amplio de precario que dota de sentido y utilidad a la acción de desahucio por precario, ya que, si no quedaría bastante reducida e, incluso, inoperante; o de defender con vehemencia la posibilidad de dirigir la demanda contra los ignorados ocupantes con el fin de proteger en la mayoría de los casos el derecho a la tutela judicial efectiva de los actores. Así pues, evidenciando que los instrumentos jurídicos están presentes en nuestro ordenamiento, tanto de derecho procesal como sustantivo, las preguntas que se formulan a continuación son inevitables: ¿cómo puede explicarse que su incidencia práctica haya sido tan escasa, tan poco efectiva? ¿cómo han proliferado estas empresas de tan dudosa reputación?

La respuesta podría enmarcarse en el colapso endémico que sufre la Administración de Justicia en nuestro país y en su fragilidad⁽¹⁷⁾. No es ninguna novedad el gran retraso que sufren todos los procedimientos judiciales que, ya sea por falta de medios humanos o por falta de medios materiales, puede dejar sin efecto las previsiones legales encaminadas a la agilización y eficiencia de la tramitación procesal.

La justicia, en España, necesita reaccionar. Resulta imprescindible que la eficiencia (también vinculada con la simplificación y aceleración de los procesos) y la sostenibilidad son parte esencial de esta reacción. Al igual que la digitalización, la tecnología y el recurso a la inteligencia artificial, considerados como una auténtica «tabla de salvación».

En el escenario de reformas legislativas proyectado hay un denominador común: la eficiencia (procesal, organizativa, digital). Ahora bien, confiarlo todo (las situaciones límite que viven nuestros juzgados en su día a día) a proyectos de ley de eficiencia no parece que sea la mejor solución.

(16) La proposición de ley orgánica contra la ocupación ilegal, aceptada por el Congreso en febrero y aprobada por el Senado en julio de este año, no parece incluir previsiones sobre estas empresas. Si bien contempla modificaciones del Código Penal para desalojar okupas rápidamente.

(17) Según los datos recogidos por el informe sobre el estado de la Administración de Justicia en Cataluña, que elabora la Cátedra UAB-CICAC y su Observatorio Social y Económico de la Justicia, y aunque sean de 2016 y, por tanto, anteriores a la pandemia, son igualmente alarmantes. 45 días son los que se tarda de media en admitir una demanda y 84 días es el período entre el señalamiento de una vista y su celebración. Por consiguiente, el tiempo mínimo de duración de un juicio verbal no puede ser inferior a 150 días hábiles y se estima que la duración puede alcanzar casi los 29 meses si se agotan todos los recursos, PÉREZ DAUDÍ, V., y SÁNCHEZ GARCÍA, J., «La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un inmueble», *Diario La Ley*, número 9008, 2017, pp. 19-30.



Falta inversión presupuestaria, recursos humanos y, sobre todo, no perder de vista los principios y garantías procesales.

Volviendo a «Desokupa», está a punto de cruzar una línea roja y sus actuaciones no pueden blanquearse porque revisten caracteres de acoso, amenazas, manipulación o coacción. Un negocio en el que colaboran policías (recordemos que el sindicato unificado de policía ha firmado con «Desokupa» un acuerdo de formación en defensa personal para 30.000 policías)⁽¹⁸⁾ y que cuenta con el pláctet de algunas formaciones políticas⁽¹⁹⁾.

Esta alternativa o solución a la jurisdicción nos puede llevar a una peligrosa maniobra de autotutela que puede suponer una privatización de la justicia y una quiebra del imperio de la ley en un Estado democrático, moderno y de derecho.

BIBLIOGRAFÍA

- BARJA DE QUIROGA, J., «Empresas “desokupas”: ¿Al límite de la legalidad?» en *Okupación ilegal de viviendas. Paso a paso. Procedimientos para recuperar la posesión*. A Coruña, 2025.
- GASCÓN INCHAUSTI, F., *Apuntes de Derecho Procesal Civil, Materiales para el Estudio*, 6.^a edición, 2023-24.
- GARZÓN ESPINOSA, A., y TORRES LÓPEZ, J., «Las prácticas abusivas de los Bancos» en *Temas para el debate*, número 199, junio, 2011.
- GÓMARA HERNÁNDEZ, J. L., *Participaciones preferentes. Arbitraje, acciones civiles y penales*, Madrid, 2013.
- INSTITUTO CERDÀ, *La ocupación ilegal: realidad social, urbana y económica. Un problema que necesita solución*, publicación núm. 4/2017.
- ORTEGA, E., y PEÑALOSA, J., *Claves de la crisis económica española y retos para crecer en la UEM* (Documentos ocasionales del Banco de España), 2012.
- PEREIRA PUIGVERT, S., «Propuestas de mejora de la ejecución hipotecaria: especial referencia a “Ofideute”» en *Actualidad Civil*, número 11, 2014.
- PÉREZ DAUDÍ, V., y SÁNCHEZ GARCÍA, J., «La protección del propietario frente a los actos de ocupación ilegal de un inmueble», *Diario La Ley*, número 9008, 2017, pp. 19-30.
- RODRÍGUEZ Ríos, S. F., «Intento legal e “intento empresarial” de frenar la ocupación ilegal de viviendas». Análisis de la Ley 5/2018 y breve apunte sobre desokupa, *Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje*, número 2, 2021.

(18) Hay otras noticias recientes sobre la colaboración entre «Desokupa» y el cuerpo de Policía: <https://www.publico.es/sociedad/desokupa-policia-unen-fuerzas-desahucio-carabanchel.html> (última fecha de consulta 19 de mayo de 2025).

(19) Se insiste en el blanqueamiento de su conducta por parte de autoridades policiales, el apoyo de algunos medios de comunicación, inmobiliarias y personalidades políticas de la extrema derecha, y en un discurso anclado en el racismo, la xenofobia, el machismo y la aporofobia.

