

GUÍA RÁPIDA: OKUPACIÓN ILEGAL QUE HACER Y QUE NO HACER ANTE UNA OCUPACIÓN

Ante una ocupación ilegal, actuar con rapidez es importante, pero hacerlo con prudencia lo es aún más: una decisión impulsiva puede complicar la recuperación del inmueble. Además, no todos los supuestos se tratan igual en España: la respuesta legal cambia según si se trata de morada (vivienda habitual) o de un inmueble que no constituye domicilio.

1. Lo primero: distingue entre allanamiento y usurpación.

Si es tu vivienda habitual o morada

El **allanamiento de morada** (art. 202 del Código Penal) se produce cuando alguien entra o se mantiene en una vivienda que constituye domicilio sin consentimiento. En estos casos, la protección penal es más intensa porque se tutela la inviolabilidad del domicilio. La actuación policial suele ser más inmediata si se acredita que es morada y la ocupación es reciente.

Si es un inmueble que no constituye morada

Cuando el inmueble no es domicilio (por ejemplo, una vivienda vacía o una segunda residencia sin uso como morada), suele encajar en la **usurpación** del art. 245.2 del Código Penal. La respuesta suele canalizarse mediante denuncia y, en paralelo o alternativamente, por la vía civil para recuperar la posesión.

2. **NO** intentes echar a los ocupantes por tu cuenta.

- **Cambiar la cerradura por tu cuenta**
- **Cortar suministros**
- **Entrar sin autorización**
- **Amenazar o coaccionar**
- **Sacar pertenencias**
- **Contratar terceros para desalojar**

Estas conductas pueden generar **responsabilidad penal o civil** para el propietario (coacciones, amenazas, realización arbitraria del propio derecho, daños, etc.) y, además, debilitar tu posición en un procedimiento judicial. La estrategia más segura es documentar, denunciar cuando proceda y actuar por los cauces legales.

3. Llama a la policía cuanto antes.

Contacta con las autoridades **de inmediato** (112 o Policía Nacional/Guardia Civil, según zona) y explica con claridad si se trata de tu morada o de un inmueble no habitado. Cuanto antes se actúe, más fácil será encajar el supuesto y activar la respuesta adecuada, especialmente si la ocupación es reciente y puedes acreditar la situación.

Documentación importante:

Escritura de propiedad o nota simple

Contrato de arrendamiento

Recibos de suministros

Empadronamiento

Fotografías y vídeos

Testigos (vecinos, conserje)

4. ¿Qué NO hacer? Errores comunes.

1. **Corte de suministros:** cortar luz, agua o gas puede considerarse una vía de hecho y derivar en denuncias por coacciones u otros ilícitos. Además, suele perjudicar tu credibilidad ante el juzgado y no acelera el desalojo por sí mismo.
2. **Cambiar la cerradura:** aunque seas propietario, impedir el acceso por tu cuenta puede interpretarse como autotutela y generar responsabilidad. En la práctica, puede complicar la intervención policial y el posterior procedimiento.
3. **Amenazas o violencia:** cualquier intimidación o agresión te expone a consecuencias penales y puede volverse en tu contra en el proceso.
4. **Entrar en la vivienda:** acceder sin autorización puede constituir un delito si el inmueble se considera domicilio de hecho. También puede provocar incidentes y dificultar la obtención de una solución judicial ordenada.

La clave es mantener la calma, preservar la prueba y dejar que el procedimiento legal haga su recorrido.

5. Presenta denuncia si puede haber delito.

Si existen indicios de **allanamiento de morada** (tu vivienda habitual o morada) o de **usurpación** (inmueble que no constituye morada), presenta denuncia aportando toda la documentación disponible y una cronología clara de los hechos. En paralelo, valora con tu abogado la vía civil para recuperar la posesión cuando sea la opción más eficaz.

La **Ley Orgánica 1/2025** introduce reformas orientadas a agilizar determinados procedimientos, incluyendo supuestos que pueden tramitarse por cauces más rápidos cuando concurren requisitos. Aun así, la rapidez real dependerá del juzgado competente, la carga de trabajo y la calidad de la prueba aportada.

6. Asesoramiento profesional.

Abogados expertos: un asesoramiento especializado permite elegir la vía adecuada (penal, civil o combinada), preparar la prueba y evitar actuaciones que te perjudiquen.

Consultoría legal: una revisión preventiva de contratos, situación registral y medidas de seguridad reduce riesgos y mejora la respuesta ante incidentes.

Evita "desocupadores" ilegales: contratar servicios que actúan al margen de la ley puede exponerte a responsabilidades y generar conflictos graves; prioriza siempre soluciones legales y documentadas.

7. Derechos de los ocupantes.

- Derecho a la inviolabilidad del domicilio
- Prohibición de autotutela
- Asistencia jurídica gratuita
- Prohibición de corte de suministros

Aunque resulte frustrante, el sistema busca equilibrar derechos y garantías, y eso puede traducirse en tiempos de tramitación más lentos de lo deseable. Una estrategia bien planteada y una prueba sólida suelen marcar la diferencia.

8. Consecuencias legales para los ocupantes.

- Allanamiento de morada: 6 meses a 2 años de prisión
- Usurpación: multa de 3 a 6 meses
- Responsabilidad civil: daños y perjuicios e indemnizaciones

9. Desalojo exprés: ¿una realidad?

La **Ley 5/2018** impulsó mecanismos para agilizar la recuperación de la posesión en determinados supuestos, especialmente a través de procedimientos civiles orientados a una respuesta más rápida. En la práctica, el llamado "desalojo exprés" depende de que el caso encaje en el cauce adecuado, de que la demanda esté bien planteada y de que la notificación y la prueba se gestionen sin incidencias. También influye si el demandante es persona física, entidad sin ánimo de lucro o entidad pública con vivienda social.

Conviene tener expectativas realistas: incluso con vías más ágiles, pueden existir demoras por saturación judicial o por estrategias dilatorias.

10. Medidas de protección como propietario.

- Contratos de alquiler de temporada
- Gestión profesional de la propiedad
- Tecnología domótica

La mejor protección suele ser una combinación de medidas contractuales, gestión diligente y prevención técnica.

11. La importancia de la prueba.

- Título de propiedad
- Documentos de identidad
- Pruebas de desocupación o morada
- Testimonios de vecinos
- Fotos y vídeos

Cuanta más documentación objetiva puedas aportar (y mejor ordenada), más sólida será tu posición para acreditar la titularidad, el uso como morada cuando proceda y la fecha aproximada de la ocupación. La prueba clara reduce discusiones y acelera decisiones.

12. Colaboración con la comunidad.

- Solicita a la comunidad o conserjería que documente incidencias (ruidos, entradas y salidas, daños en zonas comunes) con fechas.
- Coordina testigos: vecinos que puedan declarar sobre cuándo se produjo la ocupación y si el inmueble era morada o estaba vacío.
- Evita confrontaciones: la comunidad debe limitarse a registrar hechos y comunicar a la autoridad o al administrador.

13. La vivienda como inversión.

Planificación: define el uso (residencial, alquiler, temporada) y revisa la situación registral y contractual para minimizar riesgos.

Mantenimiento: un inmueble cuidado, con revisiones periódicas y presencia regular, reduce la vulnerabilidad ante ocupaciones y facilita acreditar su estado.

Valor de mercado: la protección jurídica y la gestión profesional preservan el valor del activo y evitan pérdidas por daños, litigios prolongados o vacíos de rentabilidad.

14. Impacto emocional de la ocupación.

- Una ocupación puede vivirse como una vulneración profunda de la seguridad y del esfuerzo invertido en la vivienda. Es normal que, además del problema legal, aparezca una carga emocional intensa que dificulte tomar decisiones con calma.

Estrés

- Sensación de invasión
- Frustración

- Rabia

Apóyate en profesionales y en tu entorno: actuar con serenidad y método suele ser la vía más eficaz para recuperar el control.

15. Diferencia: okupación vs. impago de alquiler.

No es lo mismo una ocupación por terceros sin título que un conflicto con un inquilino. Si existe **contrato de arrendamiento** y el problema es el **impago**, la vía habitual es el desahucio por falta de pago y la reclamación de rentas. Si el ocupante fue inquilino pero el contrato terminó y no entrega la posesión, el enfoque cambia y puede requerir acciones específicas para recuperar el inmueble. Si no hay contrato ni consentimiento, hablamos de ocupación y la estrategia suele combinar denuncia (cuando proceda) y acciones civiles de recuperación.

Cada escenario exige una estrategia distinta: identificar bien el supuesto desde el inicio evita retrasos y errores.

- Conclusión -

Ante una ocupación, la prioridad es actuar con inmediatez, pero dentro del marco legal: documenta, contacta con la policía y evita la autotutela. Distinguir entre allanamiento y usurpación orienta la vía correcta y reduce tiempos. Con asesoramiento profesional y una prueba bien preparada, es más fácil proteger tu propiedad y tus derechos.

Nota: Este contenido tiene finalidad informativa y no sustituye el asesoramiento jurídico o notarial personalizado.