



Revista Científica  
del Centro Universitario  
de la Guardia Civil

Revista  
**LÓGOS**  
Guardia Civil

Artículo de Investigación

# LA OCUPACIÓN DE INMUEBLES Y PLAZAS DE GARAJE: DELIMITACIÓN PENAL ENTRE USURPACIÓN Y ALLANAMIENTO

**Rafael Francisco Correa Prada**

Guardia Civil retirado

Licenciado en Derecho por la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED)

rf-cp@outlook.es

ORCID: 0009-0005-1837-8823

Recibido 18/03/2026

Aceptado 28/04/2026

Publicado 30/06/2026

doi:<https://doi.org/10.64217/logosguardiacivil.v4i2.8962>

Cita recomendada: Correa, R. F. (2026). La ocupación de inmuebles y plazas de garaje: delimitación penal entre usurpación y allanamiento. *Revista Logos Guardia Civil*, 4(2), pp. 131-160 .<https://doi.org/10.64217/logosguardiacivil.v4i2.8962>

Licencia: Este artículo se publica bajo la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional (CC BY-NC-ND 4.0)

Depósito Legal: M-3619-2023

NIPO en línea: 126-23-019-8

ISSN en línea: 2952-394X



## LA OCUPACIÓN DE INMUEBLES Y PLAZAS DE GARAJE: DELIMITACIÓN PENAL ENTRE USURPACIÓN Y ALLANAMIENTO

**Sumario:** 1. INTRODUCCIÓN. 2. MARCO CONCEPTUAL Y JURÍDICO. 2.1. Marco conceptual del problema de la ocupación. 2.2. Diferencias entre morada, propiedad y posesión. 2.3. Concepto de ocupación y su tratamiento legal. 2.4. Plazas de garaje como morada. 3. PERSPECTIVA CONSTITUCIONAL Y DERECHOS EN CONFLICTO. 4. DELITOS RELACIONADOS CON LA OCUPACIÓN. 4.1. El allanamiento de morada (art. 202 CP). 4.2. El delito de usurpación (art. 245 CP). 4.3. Casos fronterizos y conflictos de calificación. 5. LA INQUIOKUPACIÓN: ENTRE EL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL Y EL FRAUDE PENAL. 5.1. Naturaleza jurídica del fenómeno. 5.2. Posible calificación penal: ¿usurpación o estafa? 5.3. Jurisprudencia relevante. 5.4. Propuesta doctrinal. 6. LAS PLAZAS DE GARAJE COMO POSIBLE MORADA. 7. VIVIENDAS: MORADA VS INMUEBLE DESHABITADO. 8. PROPUESTAS DE MEJORA LEGISLATIVA Y DOCTRINAL. 8.1. Clarificación del concepto de morada. 8.2. Regulación específica de la ocupación de plazas de garaje. 8.3. Diferenciación entre ocupaciones por necesidad y ocupaciones abusivas. 8.4. Mejora de la respuesta procesal. 8.5. Propuestas legislativas relevantes. 9. CONCLUSIONES. 10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

**Resumen:** El presente artículo analiza de forma integral el fenómeno de la ocupación ilegal de inmuebles en España, abordando su dimensión penal, constitucional y social. A través del estudio de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional, se examina la distinción entre morada e inmueble deshabitado, elemento clave para diferenciar entre los delitos de allanamiento y usurpación. Asimismo, se profundiza en figuras emergentes como la *inquiokupación*, que plantea importantes retos en la frontera entre el derecho civil y el penal. El análisis se completa con una revisión de los conflictos constitucionales entre la inviolabilidad del domicilio, el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda, así como con propuestas legislativas orientadas a mejorar la respuesta jurídica y social ante este fenómeno. El estudio concluye que la ocupación ilegal requiere una aproximación multidisciplinar que combine reformas normativas, agilización procesal y políticas públicas de vivienda.

**Abstract:** This article provides a comprehensive analysis of illegal property occupation in Spain, examining its criminal, constitutional, and social dimensions. Through an in-depth review of case law from the Supreme Court and the Constitutional Court, the study explores the distinction between “dwelling” and “non-dwelling property,” a key factor in differentiating between the offences of burglary and unlawful occupation. Emerging phenomena such as *inquiokupación*—fraudulent tenancy used to gain access to a property—are also addressed, highlighting the challenges at the intersection of civil and criminal law. The paper further analyses the constitutional tensions between the inviolability of the home, the right to property, and the right to adequate housing, and proposes legislative reforms aimed at improving legal and social responses. The study concludes that illegal occupation requires a multidisciplinary approach combining legal reform, procedural efficiency, and public housing policies.

**Palabras clave:** ocupación ilegal; allanamiento de morada; usurpación; morada; *inquiokupación*.

**Keywords:** illegal occupation; home invasion; usurpation; dwelling; *inquiokupation*.

## **ABREVIATURAS**

AN: Audiencia Nacional

AP: Audiencia Provincial

Art.: Artículo

Arts.: Artículos

BOE: Boletín Oficial del Estado

CC: Código Civil

CDFUE: Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea

CE: Constitución Española de 1978

CP: Código Penal

DA: Disposición Adicional

FCSE: Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado

FGE: Fiscalía General del Estado

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil

LECrím: Ley de Enjuiciamiento Criminal

LOTJ: Ley Orgánica del Tribunal del Jurado

MF: Ministerio Fiscal

Nº./Núm.: Número

RAE: Real Academia Española de la Lengua

RDL: Real Decreto Legislativo

SAP: Sentencia Audiencia Provincial

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional

STS: Sentencia del Tribunal Supremo

TI: Tribunal/es de Instancia

TC: Tribunal Constitucional

TS: Tribunal Supremo

TSJM: Tribunal Superior de Justicia de Madrid

TSJPV: Tribunal Superior de Justicia del País Vasco

## 1. INTRODUCCIÓN

La ocupación de inmuebles se ha convertido en un fenómeno jurídico y social de gran complejidad en España, mediante la proliferación de casos que afectan no solo a viviendas, sino también a locales y plazas de garaje, cuestionando los límites de la protección penal, la configuración del concepto de morada, así como el equilibrio entre la inviolabilidad del domicilio, la propiedad privada y el derecho a una vivienda digna, agravada por la ausencia de un reconocimiento constitucional expreso del derecho de propiedad como derecho fundamental en la Constitución de 1978 (CE), a diferencia de la inviolabilidad del domicilio del artículo (art.) 18.2 CE, contribuye a la complejidad del problema y a la diversidad de respuestas judiciales.

Desde el ámbito penal, la problemática exige delimitar con precisión los delitos de allanamiento de morada (art. 202 Código Penal [CP]) y usurpación de bienes inmuebles (art. 245 CP), así como analizar la creciente consideración de la iniquokupación como posible delito de estafa (art. 248 CP). La jurisprudencia desempeña un papel decisivo al interpretar el concepto de morada y el uso efectivo del inmueble por su titular.

Nuevas formas de ocupación –*como el uso de garajes como espacios habitacionales improvisados*– obligan a replantear los criterios de habitabilidad, privacidad e intimidad domiciliaria, generando interrogantes sobre su eventual calificación como morada y sobre la naturaleza penal de dichas conductas.

Este artículo examina de manera sistemática el tratamiento penal de estas ocupaciones, tanto de viviendas como de plazas de garaje, la evolución doctrinal del concepto de morada y la posible consideración del estacionamiento permanente en una plaza ajena como allanamiento. Finalmente se abordan los conflictos constitucionales implicados y se formulan propuestas legislativas orientadas a reforzar la seguridad jurídica y la eficacia procesal.

## 2. MARCO CONCEPTUAL Y JURÍDICO

La ocupación constituye un fenómeno jurídico complejo situado en la intersección entre el Derecho civil, penal y constitucional. Su análisis exige delimitar los conceptos de morada, domicilio, posesión y propiedad, comprendiendo la evolución jurisprudencial que configura su tratamiento penal.

### 2.1. MARCO CONCEPTUAL DEL PROBLEMA DE LA OCUPACIÓN

El art. 18.2 CE reconoce la inviolabilidad del domicilio como derecho fundamental, implicando que ningún tercero podrá acceder a él sin consentimiento del titular o resolución judicial, protegiendo un espacio físico, pero también un ámbito de privacidad e intimidad personal y familiar.

A tales efectos, el Tribunal Constitucional (TC), en su Sentencia 22/1984, de 17 de febrero<sup>1</sup>, dispuso que la protección del domicilio no depende de la titularidad jurídica del inmueble, sino de su uso efectivo como espacio de vida privada, ya que «el

---

<sup>1</sup> Sentencia de la Sala 2ª del Tribunal Constitucional STC 22/1984, de 17 de febrero, Sistema HJ - Resolución: SENTENCIA 22/1984

*domicilio inviolable es un espacio en el cual el individuo vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y ejerce su libertad más íntima». Así, una vivienda ocupada ilegalmente puede llegar a constituir morada si el ocupante desarrolla en ella su vida cotidiana de manera estable.*

### **2.1.1. El concepto penal de morada**

Según el diccionario de la Real Academia Española de la Lengua (RAE), morada es «*la estancia de asiento o residencia algo continuada en un lugar*», o «*el lugar donde se habita*». Sin embargo, la Doctrina jurídica la define como «*el lugar donde habita una persona, o el espacio físico, cerrado y separado del mundo exterior y de terceros, que permite a su morador proteger y desarrollar su vida privada y su intimidad personal, y ejercer su facultad de exclusión respecto de terceros, donde el individuo vive sin estar necesariamente sujeto a los usos y convenciones sociales, independientemente de que sea su residencia habitual o eventual*». El Tribunal Supremo (TS) lo interpreta incluyendo en él «*todas las dependencias de una vivienda habitada que se encuentren en comunicación interior con ella*»<sup>2</sup>, la cual es aplicable con independencia de si se usa como residencia permanente, temporal u ocasional.

Así, incluiría, por ejemplo, remolques, barcos o cualquier espacio delimitado, siempre y cuando cumpla con los requisitos antes descritos. Incluso una segunda vivienda puede ser considerada morada si se utiliza para actividades cotidianas, noción clave al distinguir entre el delito de allanamiento, tipificado en el art. 202 CP, y el delito de usurpación del art. 245 CP.

A efectos penales, también se consideran moradas ciertos espacios que, aún siendo exteriores a una vivienda, estén indisolublemente unidos a la misma. Por ejemplo patios, garajes, trasteros, etc., extendiéndose a «*todas las dependencias de una vivienda habitada que estén en comunicación con ella* [por ejemplo, una habitación en alquiler en vivienda compartida, o una habitación de hotel], *no siendo necesario que la misma sea residencia permanente, temporal u ocasional*». También lugares que no sean viviendas, como un remolque, un barco, etc., pues, lo importante a efectos penales es «*que dicho lugar esté siendo habitado y sea el lugar de residencia de la persona en cuestión*». Una extensión del concepto morada confirmada en la Sentencia STS 3620/2020, de 6/11<sup>3</sup>, que confirma esa tendencia, incluyendo las segundas residencias. También disponen de una especial protección las taquillas del personal militar que estuvieren en su unidad, y que el art. 10.2 de la Ley Orgánica 9/2011, de 27 de julio, de derechos y deberes de los miembros de las Fuerzas Armadas, que trata sobre el derecho a la intimidad y dignidad personal, dispone que el registro personal, de sus taquillas, efectos y pertenencias,

*«... requerirá del consentimiento del afectado o resolución judicial. No obstante, cuando existan indicios de la comisión de un hecho delictivo o por razones fundadas de salud pública o de seguridad, el jefe de la unidad podrá*

<sup>2</sup> STS 5484/2014, número de resolución: 852/2014, de fecha 11 de diciembre de 2014, dictada por la Sala de Penal, Ponente Miguel Colmenero Menéndez de Lúcar: STS 5484/2014 - ECLI:ES:TS:2014:5484 - Poder Judicial

<sup>3</sup> STS 3620/2020, número de resolución: 587/2020, de fecha 06 de noviembre de 2020, dictada por la Sala de lo Penal, Ponente Vicente Magro Served: STS 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Poder Judicial

*autorizar tales registros de forma proporcionada y expresamente motivada. Estos registros se realizarán con la asistencia del interesado y en presencia de al menos dos testigos o sólo de éstos, si el interesado debidamente notificado no asistiera».*

Otro de los conceptos importantes, y más funcional, es el de *domicilio*, que la Doctrina define como «*el local donde habita una persona, o el espacio físico que permite a su morador proteger su vida privada y ejercer su facultad de exclusión respecto de terceros. Es la sede jurídica de la persona*». Su importancia deviene de su inclusión en el art. 18.2 CE como «*inviolable*», un concepto extendido a otros lugares similares a la vivienda habitual, como las habitaciones de hotel, pues la jurisprudencia establece que «*la residencia habitual de una persona supone, no solo la permanencia en un lugar sino la voluntad de establecerse de manera efectiva y permanente en él*»<sup>4</sup>

Algo a tener muy en cuenta respecto de lo anterior son las diferencias entre la noción administrativa y la perspectiva jurisprudencial de lo que es considerado una morada, donde la STS 5271/2013, de 7/10<sup>5</sup>, distingue entre el concepto a efectos penales y la noción administrativa de vivienda:

*«El concepto de morada a efectos penales no se identifica con la noción administrativa de vivienda. La idea de que sólo aquellos inmuebles debidamente regularizados a efectos fiscales son susceptibles de protección penal carece de toda justificación. ...//... Se resalta de esta forma la vinculación del concepto de domicilio con la protección de esferas de privacidad del individuo, lo que conduce a ampliar el concepto jurídico civil o administrativo de la morada para construir el de domicilio desde la óptica constitucional, como instrumento de protección de la privacidad.*

*...//...*

*Por tanto, el cumplimiento de determinados requisitos administrativos, a efectos registrales, no añade un signo distintivo sin cuya concurrencia deba quedar en suspenso la protección constitucional del círculo de privacidad que cada ciudadano dibuja como frontera de exclusión frente a los poderes públicos y a terceros. ...//... El bien jurídico protegido no queda subordinado al tamaño de la vivienda ni a su regularidad administrativa. De ahí que la certificación administrativa acerca de la existencia o ausencia de cédula de habitabilidad no habría añadido nada a la efectiva existencia de un recinto en el que se desarrollaban las funciones propias de la vida personal y familiar de Miren».*

Así, la protección del domicilio prevista en el art. 18.2 CE no depende de haber cumplido requisitos administrativos, como la cédula de habitabilidad o la regularidad fiscal del inmueble. El domicilio se entiende como un «*espacio apto para desarrollar la vida privada*» y un «*reducto último de intimidad personal y familiar*», centrándose en la

---

<sup>4</sup> STS 4307/2017, de 28 de noviembre. Número de resolución: 1834/2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo. Ponente José Antonio Montero Fernández. STS 4307/2017 - ECLI:ES:TS:2017:4307 - Poder Judicial

<sup>5</sup> STS 5271/2013, de 7 de octubre. Número de resolución: 731/2013, dictada por la Sala de lo Penal, Ponente Manuel Marchena Gómez: STS 5271/2013 - ECLI:ES:TS:2013:5271 - Poder Judicial

protección de la privacidad del individuo y no en la conformidad administrativa del inmueble. De ello deriva que el derecho a la inviolabilidad del domicilio comprende *«cualquier lugar donde una persona ejerza las funciones relacionadas con su vida personal y familiar»*.

De este modo, el TC, mediante numerosas Sentencias (STC 22/1984, de 17/02, STC 69/1999, de 26/04, STC 283/2000, de 27/11, STC 10/2002, de 17/01, entre otras), estableció una distinción entre domicilio y morada, definiendo esta última como *«cualquier espacio cerrado en el que una persona pernocta y guarda sus pertenencias»*. Así, la morada no se limita a una referencia a la propiedad, sino a *«disponer de una protección de la intimidad y la vida privada de la persona»*, siendo un concepto muy amplio y trascendental para la protección de dichos Derechos fundamentales.

La STC 10/2002, de 17/01<sup>6</sup>, en su Fundamento Jurídico 8 consideró que *«las habitaciones de los hoteles pueden constituir domicilio de sus huéspedes, ya que, en principio, son lugares idóneos, por sus propias características, para que en las mismas se desarrolle la vida privada de aquellos, habida cuenta de que el destino usual de las habitaciones de los hoteles es realizar actividades enmarcables genéricamente en la vida privada»*, haciendo una interpretación estricta sobre los términos relacionados con la inviolabilidad de la morada, asegurando resolver cualquier interpretación ambigua a favor del respeto a la privacidad, enfatizando la conexión del concepto de morada con el derecho constitucional a la intimidad, protegido en el art. 18 CE.

### **2.1.2. El allanamiento de morada**

Consiste en *«entrar o permanecer en una morada ajena sin el consentimiento del morador, que sería la persona que reside de manera habitual en ese lugar»*. Acción tipificada como delito y regulada en los arts. 202, 203 y 204. Un delito que protege el derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio, siendo lo importante si se entra sin consentimiento o permiso y contra la voluntad del titular, que puede ser tanto el propietario como quien ostente la posesión del bien inmueble. De igual manera, también se produciría en el caso en que el morador retire la autorización de permanencia en el inmueble.

### **2.1.3. La usurpación de un bien inmueble**

Refiere a cuando una persona accede a un inmueble que no constituye morada, o permanece en él, en contra de la voluntad de su titular, o bien cuando ocupa un inmueble ajeno o usurpa un derecho real inmobiliario mediante el empleo de violencia o intimidación. En estos casos se trataría de viviendas vacías, abandonadas o en construcción, requiriendo ánimo de permanencia y ausencia de título legítimo, no protegiéndose la intimidad, sino la posesión.

---

<sup>6</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional 10/2002, de 17 de enero, Ponente Doña María Emilia Casas Baamonde: Sistema HJ - Resolución: SENTENCIA 10/2002

## 2.2. DIFERENCIAS ENTRE MORADA, PROPIEDAD Y POSESIÓN

Al tratar la ocupación de los inmuebles hay que distinguir los conceptos legales de morada, propiedad y posesión, pues a menudo se confunden, creando problemas al enfrentar la situación producida por la ocupación de un inmueble y para decidir cómo solucionarlo, complicando la valoración del hecho y la respuesta legal adecuada.

Morada, un espacio de intimidad constitucional: es el espacio donde una persona desarrolla su vida privada, aunque no sea el propietario ni el poseedor legal. Su importancia desde el punto de vista jurídico deviene de su protección por el derecho a la inviolabilidad del domicilio (art. 18.2 CE). Por ejemplo, estaríamos hablando del inquilino de un piso alquilado, que es su residencia habitual y que, aunque no sea el dueño, ese lugar es su morada.

Propiedad, el derecho real pleno: es el derecho real exclusivo y pleno sobre un bien, un fundamento legal de la propiedad que viene delimitado por los arts. 348 y siguientes del Código Civil (CC). El propietario puede usar, disponer y transmitir el inmueble; su titularidad se acredita mediante la escritura de compraventa a su nombre.

Posesión, la situación de hecho protegida: consiste en tener físicamente un bien y ejercer los actos de dominio sobre él, aunque no se sea el propietario, lo que no implicaría derechos legales sobre el mismo. La legislación protege al poseedor, que dispone de ciertos derechos, como por ejemplo no ser despojado del bien sin un procedimiento legal (art. 446 CC). Por ejemplo, el inquilino que vive en un piso alquilado y dispone de la posesión del mismo, aunque el propietario sea otro.

En conjunto, la correcta identificación del cuál de estos derechos está en juego determina si la conducta debe abordarse por la vía penal, civil o mediante medidas de protección de la posesión. Una distinción que es esencial en Derecho español, pues no se trata de un mero ejercicio teórico, sino que determina cual es el derecho a proteger, qué delito se configura y que acciones civiles o penales proceden.

**Tabla 1<sup>a</sup>-**  
*Distinción entre propiedad, posesión y morada*

Situación	¿Es morada?	¿Hay posesión?	¿Hay propiedad?	¿Delito si se vulnera?
Inquilino en su piso	Sí	Sí	No	Allanamiento si se entra sin permiso
Propietario que no vive allí	No	No	Sí	Usurpación si se ocupa sin permiso
Ocupante sin título legal	Puede ser	Sí	No	Allanamiento si se entra sin su consentimiento

Fuente: elaboración propia

La clave es que cada concepto protege un bien jurídico diferente, y el hecho de confundirlos conduce a errores graves en la calificación jurídica, en especial en materia de ocupaciones, allanamientos y conflictos entre particulares, pues tanto el tipo de delito como la protección legal varían según quien tenga el control del inmueble. Una distinción que en materia de ocupación de inmuebles se convierte en algo decisivo para saber si estamos ante la comisión de un ilícito penal o un simple conflicto civil.

**Tabla 2ª**  
*Diferencias clave*

Concepto	¿Implica propiedad?	¿Implica uso?	¿Está protegido legalmente?	¿Puede ser objeto de delito si se vulnera?
Morada	No necesariamente	Si	Si (es derecho fundamental)	Si (allanamiento de morada)
Propiedad	Si	Si o no	Si (es derecho real)	Si (usurpación, robo, etc.)
Posesión	No necesariamente	Si	Si (protección posesoria)	Si (despojo, usurpación)

Fuente: elaboración propia

## 2.3. CONCEPTO DE OCUPACIÓN Y SU TRATAMIENTO LEGAL

### 2.3.1. ¿Qué se entiende por «ocupación» de una vivienda?

La ocupación puede definirse como: *«el hecho que se produce cuando un tercero, sin título posesorio y sin consentimiento del titular, irrumpe en un inmueble y instalándose en él con vocación de permanencia, afectando al contenido esencial del derecho de propiedad o, en su caso, al ámbito constitucionalmente protegido de la morada».*

Definición que subraya la carencia de título, la ocupación material, la vocación de permanencia y la lesión del bien jurídico correspondiente.

### 2.3.2. Tratamiento legal: ¿Delito o no?

Para afrontar el problema existen dos vías o caminos legales a seguir: la vía civil y la vía penal.

En lo relativo a la Vía civil, dependiendo de las particularidades del caso, existen dos procesos:

- a) Supuestos donde la persona ocupante ha accedido a la vivienda sin el consentimiento del propietario: el procedimiento a seguir sería el del Juicio sumario de tutela de la posesión especial de vivienda ocupada, recogido en el art. 250.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC): *«se pretende la recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente».*

Una de las particularidades de este procedimiento, introducida por la Disposición Adicional (DA) única de la Ley 5/2018, de 11/06, es aquella que ordena dar traslado a los servicios públicos competentes en materia de asuntos sociales para que «*determinen si existe una situación de especial vulnerabilidad y fuese necesario que éstos actúen*». Notificación supeditada a la obtención del consentimiento previo de los interesados. La situación de vulnerabilidad se ha convertido en clave para evitar la ejecución de los desahucios en estos procedimientos.

- b) Supuestos en que, previamente a la situación de ocupación, el demandante hubiera consentido el uso de la vivienda: se interpondrá una «*demanda de desahucio por precario*», prevista en el art. 250.1.2 LEC, permitiendo al propietario del inmueble recuperar su posesión cuando una persona lo ocupa sin un título que justifique su estancia o le habilite para su uso.

En cuanto a la vía penal, que debe ser siempre la *ultima ratio*<sup>7</sup>, lo habitual es aplicar la figura que se describe en el punto 2 del art. 245 CP<sup>8</sup>, que tipifica la ocupación de bienes inmuebles como delito. Se trataría de un «*delito leve*», de conformidad con lo dispuesto en los arts. 13.4 y 33.3 CP, y el procedimiento a seguir será el establecido en el art. 962 y siguientes de la Ley Enjuiciamiento Criminal (LECrim). El bien jurídico protegido es el patrimonio inmobiliario, persiguiéndose su lesión, requiriendo causar un perjuicio al titular del patrimonio afectado.

En lo que respecta a la presentación de una denuncia con visos de prosperar, es necesario acreditar la propiedad del inmueble, mediante la escritura de propiedad o documento asimilado a la misma (por ejemplo: contrato de compraventa), y demostrar la falta de consentimiento para la ocupación, lo que puede llegar a ser bastante complicado y difícil de probar.

La denuncia se puede presentar en distintas vías: la más habitual es ante las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado (FCSE), correspondientes al lugar donde está el inmueble ocupado. También se puede interponer ante el juzgado de guardia o ante el tribunal de instancia (TI) correspondiente al partido judicial donde esté el inmueble. La principal diferencia es que los cuerpos policiales redactan la denuncia y, previamente a su envío al TI, pueden hacer una investigación sobre la misma. En los TI, el denunciante redacta la denuncia, con los inconvenientes que ello conlleva de precisión y cumplimiento de lo preceptuado en las leyes. En ambos supuestos conviene valorar si solicitar el desalojo urgente cuando se acredite que dicho inmueble es morada habitual del denunciante, lo que conllevaría otro procedimiento más complicado, al poder tratarse de un allanamiento. En todos los supuestos, los TI valoran las circunstancias personales del ocupante, lo que no legaliza la ocupación pero puede influir en el tipo de procedimiento (civil o penal) y en la ejecución del desalojo, sin eliminar el carácter ilícito del acto.

---

<sup>7</sup> Definición de carácter de ultima ratio del Derecho penal: Diccionario panhispánico del español jurídico - RAE

<sup>8</sup> Conceptos jurídicos: Artículo 245 del Código Penal

## 2.4. PLAZAS DE GARAJE COMO MORADA

Últimamente se está creando una situación que plantea un desafío interpretativo: el *uso habitacional de las plazas de garaje o los trasteros*. Dada la situación de lo relacionado con la vivienda, el aumento de la población y la concentración de la misma en las grandes ciudades, se están produciendo modificaciones en el uso de locales comerciales, convirtiéndolos en viviendas, y situaciones en que se alquilan trasteros o asimilados. Sin entrar a valorar la legalidad o ilegalidad de dicha situación, es interesante al tratar las ocupaciones, o los allanamientos, de otros lugares o partes anexas a una vivienda.

La ocupación ilegal de plazas de garaje se está extendiendo y suele darse cuando alguien aparca un vehículo en una plaza de garaje de la que no es propietario, sin disponer de título habilitante para ello, en muchos casos para provocar que el propietario le ofrezca una cantidad de dinero para liberar la plaza y evitar un largo procedimiento legal.

Sin embargo, también se están produciendo situaciones en que quien ocupa la plaza de garaje la utiliza como residencia de manera estable, por lo que se podría llegar a plantear si considerar la plaza de garaje como morada. Sin embargo, para aplicar el tipo penal de allanamiento, la jurisprudencia tiende a exigir elementos objetivos de habitabilidad y uso cotidiano.

Viendo el problema desde el punto de vista del propietario, existen inmuebles que llevan unidas plazas de garaje y/o trasteros, por lo que, cuando dicha vivienda constituya morada de quien reside en ella de forma habitual, también se entenderán como parte de la misma aquellos inmuebles que forman una unidad registral única e indisoluble con la vivienda a la que están unidas, interpretándose como allanamiento las ocupaciones de dichas plazas de garaje.

## 3. PERSPECTIVA CONSTITUCIONAL Y DERECHOS EN CONFLICTO

La ocupación ilegal enfrenta el derecho de propiedad privada con el derecho a una vivienda digna y el TC, respecto al conflicto entre ambos, mediante la STC 32/2019, de 28/02<sup>9</sup>, reconoce que ambos deben ser ponderados según el principio de proporcionalidad, en especial en supuestos de vulnerabilidad social, en los siguientes términos: *El derecho a la elección de residencia no es un derecho absoluto que habilite a ocupar cualquier vivienda, pues debe ejercerse respetando la ley y los derechos de los demás*. Y que, el expulsar a ocupantes de una vivienda sin título jurídico no vulnera el derecho a una vivienda digna y adecuada, por lo que el legislador dispone de un amplio margen de apreciación para adoptar disposiciones en materia social y económica.

La ocupación de inmuebles plantea un conflicto que trasciende el ámbito penal entrando en el terreno de los derechos fundamentales y enfrentando tres pilares constitucionales: la inviolabilidad del domicilio (art. 18.2 CE), el derecho a la propiedad privada (art. 33 CE) y el derecho a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE). El TC ha señalado que estos derechos deben ser ponderados, respetando el principio de

---

<sup>9</sup> Pleno. Sentencia Tribunal Constitucional 31/2019, de 28 de febrero de 2019. Recurso de amparo 1086-2018. [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-4446](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-4446)

proporcionalidad y la dignidad humana, así como que el Derecho penal no puede ser la vía para resolver conflictos de vivienda, debiendo ser aplicado con proporcionalidad y respetando las garantías constitucionales.

La inviolabilidad del domicilio: según el art. 18.2 CE, el domicilio es inviolable y ninguna entrada o registro podrá hacerse sin consentimiento de su titular o resolución judicial, salvo delito flagrante. Una protección directa a la intimidad personal y familiar frente a injerencias externas, y su vulneración puede provocar el delito de allanamiento. El TC ha interpretado el domicilio como «*cualquier espacio donde una persona desarrolla su vida privada, independientemente de su titularidad o naturaleza física*», incluyendo viviendas alquiladas, habitaciones compartidas e incluso espacios ocupados de forma precaria, siempre que exista un uso estable y personal.

El derecho a la propiedad privada: el art. 33 CE reconoce el derecho a la propiedad privada, añadiendo que su contenido se delimita por su función social, no siendo un derecho absoluto, pudiendo ser limitado por razones de interés general y establecer restricciones razonables. Para el TC, dicha función social de la propiedad no legitima la ocupación ilegal, por lo que la protección penal del propietario sigue siendo plenamente válida, articulándose mediante el delito de usurpación de bienes inmuebles (art. 245 CP), que la tipifica sin necesidad de que el inmueble sea morada.

El derecho a una vivienda digna y adecuada: el art. 47 CE proclama el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, obligando a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias para hacerlo efectivo, siendo un principio rector de la política social y económica y no un derecho fundamental exigible ante los TI. Según el TC, dicho derecho no justifica la ocupación ilegal, pero sí debe ser considerado en la ponderación de intereses, especialmente cuando se vean afectados menores o personas en situación de vulnerabilidad.

Toda tensión entre Derechos exige el establecimiento de criterios de ponderación, por lo que la resolución de los conflictos entre estos derechos exige aplicar el «*principio de proporcionalidad*», que implica: *Valorar la gravedad de la afectación a cada derecho, considerar las circunstancias personales del ocupante* (vulnerabilidad, estado de necesidad,...), *examinar la conducta del titular* (abandono del inmueble, falta de uso,...) y *garantizar el respeto a la dignidad humana y al interés superior del menor, cuando proceda*.

La jurisprudencia tiende hacia una interpretación más flexible, distinguiendo entre *ocupaciones abusivas* (con ánimo de lucro o violencia) y *ocupaciones por necesidad*, proponiendo respuestas diferenciadas desde el ámbito penal, civil y administrativo.

#### 4. DELITOS RELACIONADOS CON LA OCUPACIÓN

El CP español aborda la ocupación de inmuebles sin autorización a través de dos tipos delictivos: *el allanamiento de morada* (art. 202 CP), que protege la intimidad domiciliaria, y *la usurpación de bienes inmuebles* (art. 245 CP), que protege la propiedad y la posesión no domiciliaria. Además, recientemente se está valorando la consideración, en ciertos supuestos, de la posible comisión de un delito de estafa, previsto y penado en el art. 248 CP. La correcta calificación penal depende de determinar si dicho inmueble constituye morada, una distinción esencial pues el

allanamiento es un delito más grave que no requiere ánimo de lucro, mientras la usurpación sí requiere la falta de autorización y la vocación de permanencia.

#### 4.1. EL ALLANAMIENTO DE MORADA (ART. 202 CP)

El allanamiento de morada protege la intimidad domiciliaria, configurada como un derecho fundamental en la CE de 1978, sancionando la entrada o permanencia en la morada ajena sin consentimiento del morador, incluso sin violencia. La Jurisprudencia ha ampliado dicho concepto a espacios no tradicionales, siempre que exista un uso personal y privado, calificándolo como «*espacio de privacidad*», no importando su titularidad sino su uso efectivo como lugar de vida, extendiendo la protección a segundas residencias, habitaciones de hotel, caravanas y otros espacios usados como refugio íntimo. Conductas que podrán ser calificadas como allanamiento, donde el procedimiento a seguir será el del Tribunal del Jurado, conforme a lo establecido en el art. 1.2. d) de la Ley Orgánica del Tribunal del Jurado (LOTJ)<sup>10</sup>.

Según la teoría general del delito, los elementos clave del delito son «*el conjunto de características y componentes esenciales que constituyen todo delito*», posibilitando el estudio del mismo, mediante una descomposición estructural, condicionantes no independientes y que son tomados en cuenta al emitir un juicio penal sobre un caso en concreto. Desde un punto de vista general, hablamos de los sujetos del delito (que podrán ser activos y pasivos), la acción del delito, su tipicidad, la antijuridicidad, la culpabilidad (que podrá ser por imprudencia, negligencia, impericia, inobservancia de reglamentos), o la punibilidad del mismo.

Para el delito de allanamiento, algunos de esos elementos podrían ser: *la existencia de una morada*, entendida como el espacio donde alguien desarrolla su vida privada, *la entrada o permanencia inconsentida*, bastando que el morador no autorice el acceso o la permanencia, aunque haya entrado con permiso pero se pretenda quedar ya sin autorización, *el dolo en el autor*, pues debe conocer que está entrando en morada ajena, agravándose al producirse mediante violencia o intimidación. Las sanciones ordinarias van de seis meses a dos años de prisión, cuando no ha habido violencia, frente a cuando se haya actuado con violencia o intimidación, en que la pena pasará a ser de entre uno y cuatro años de prisión más una multa.

La Doctrina y la Jurisprudencia subrayan que la protección se centra en la función de intimidad del espacio, no en su titularidad o en la habitualidad de uso, por lo que la calificación dependerá de la valoración fáctica de cada caso. Por citar unos ejemplos de ello:

La Sentencia del TS, STS 7287/2009, de 25/11<sup>11</sup>, respecto a la delimitación del delito de allanamiento, señala que dicho delito tutela derechos personalísimos, como la inviolabilidad del domicilio, que es un derecho fundamental de la persona, establecido para garantizar la privacidad de esta dentro del espacio limitado que la propia persona

---

<sup>10</sup> Ley Orgánica 5/1995, de 22 de mayo, del Tribunal del Jurado: Ley Orgánica 5/1995, de 22 de mayo, del Tribunal del Jurado

<sup>11</sup> STS 7287/2009, de 25 de noviembre. Número de resolución: 1231/2009, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente: Alberto Gumersindo Jorge Barreiro: STS 7287/2009 - ECLI:ES:TS:2009:7287 - Poder Judicial

escoge y que «*debe quedar exento o inmune a las invasiones o agresiones exteriores de otras personas o de la autoridad pública*», exención o inmunidad que tiene su razón de ser en que, según la STC 22/1984<sup>12</sup> y la STC 181/1999<sup>13</sup>, «*el domicilio es un espacio en el cual el individuo vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y ejerce su libertad más íntima*».

Por otro lado, la STC 10/2002, de 17/01<sup>14</sup>, señala que la falta de habitualidad no impide la calificación del un inmueble como domicilio, estableciendo que «*... una vivienda es domicilio aun cuando en el momento del registro no esté habitada (STC 94/1999, de 31/05, FJ 5)...*». Continúa estableciendo que «*no son relevantes ni su ubicación, ni su configuración física, su carácter mueble o inmueble, la existencia o tipo de título jurídico que habilite para su uso, o, finalmente, la intensidad o periodicidad con la que se desarrolle la vida privada en el mismo*». Dispone, además, que aunque el desarrollo de la vida privada sea el factor determinante al considerar domicilio el espacio en que se desarrolla, dicha aptitud se puede inferir de alguna de estas notas o de otras, «*en la medida en que representen características objetivas conforme a las cuales sea posible delimitar los espacios que, de manera genérica, pueden y suelen ser utilizados para desarrollar la vida privada*».

Más recientemente, la STS 3620/2020, de 06/11<sup>15</sup>, amplía el concepto de morada a las segundas residencias, caravanas, habitaciones alquiladas y otros espacios no convencionales, siempre que se utilicen como ámbito de intimidad personal.

#### 4.2. EL DELITO DE USURPACIÓN (ART. 245 CP)

Este delito protege la propiedad y la posesión no domiciliaria, sancionando la ocupación de inmuebles ajenos que no constituyen morada, sin autorización y con vocación de permanencia, tales como viviendas vacías, locales abandonados o plazas de garaje. La STS 5169/2014, de 12/11<sup>16</sup>, define los elementos esenciales del tipo penal de ocupación pacífica de inmuebles, que serían los siguientes:

- a) *Usurpación pacífica*: no requiere violencia ni intimidación, será una vivienda o edificio que en ese momento no constituya morada, debiendo ser realizada con cierta vocación de permanencia.
- b) *Que la perturbación posesoria asociada pueda ser calificada penalmente como ocupación*: pues la interpretación de la acción típica se debe hacer desde la perspectiva del bien jurídico protegido y del principio de proporcionalidad que informa el sistema penal (Art. 49.3 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea - CDFUE). Así, la ocupación penalmente tipificada es «*aquella que conlleva un riesgo relevante para la posesión del sujeto pasivo sobre el inmueble afectado, que es lo que produce*

---

<sup>12</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional STC 22/1984, de 17 de febrero: Sistema HJ - Resolución: SENTENCIA 22/1984

<sup>13</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional STC 181/1999, de 11 de octubre: Sistema HJ - Resolución: SENTENCIA 181/1999

<sup>14</sup> STC 10/2002, de 17 de enero: Sistema HJ - Resolución: SENTENCIA 10/2002

<sup>15</sup> STS 3620/2020, de 06 de noviembre. Número de resolución: 587/2020, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente Vicente Magro Servet. STS 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Poder Judicial

<sup>16</sup> STS 5169/2014, de 12 de noviembre, Número de resolución: 800/2014, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente Cándido Conde-Pumpido Tourón: STS 5169/2014 - ECLI:ES:TS:2014:5169 - Poder Judicial

*lesividad a la conducta, siendo las ocupaciones ocasionales o esporádicas, sin vocación de permanencia, ajenas al ámbito de aplicación del tipo penal».*

*Que el sujeto activo carezca de título jurídico que habilite y legitime dicha posesión:* pues, en caso de haber sido autorizado para ello, la acción no podría ser considerada delictiva y el titular del bien deberá acudir a la vía civil para recuperar su posesión.

- c) *Que exista, y conste, la voluntad contraria a dicha situación por el titular del inmueble: bien antes de producirse o bien después, pues dicha voluntad debe ser expresa.*
- d) *Dolo en el autor: implicando el conocimiento de la ajenidad del inmueble y de la ausencia de autorización, unido a la voluntad de afectación del bien jurídico tutelado por el delito (la efectiva perturbación de la posesión del titular del bien inmueble).*

La Jurisprudencia, en concreto la STS 1852/2011, de 02/03<sup>17</sup>, admite que la ocupación puede realizarse por cualquier medio, incluido el forzamiento de cierres, pues «*se trata de una modalidad delictiva que admite que la ocupación se haga por cualquier medio, incluyendo el forzamiento de cerraduras o candados, puesto que lo relevante a los efectos de la protección es que se trate de locales o viviendas no habitadas*». Sin embargo, conforme a la reciente sentencia del TS, STS 1827/2025<sup>18</sup>, de 30 de abril, la Sala Segunda de lo Penal, en su distinción para la calificación como hurto o como robo con fuerza en las cosas de determinados actos, ha señalado que actos como fracturar cierres o cristales pueden integrar violencia o fuerza, pues establece que la fractura de un cristal de un vehículo estacionado constituye un acto de fuerza típica, incluso sin romper nada visible, y señala que «*romper, forzar o dejar fuera de función un cierre de seguridad mediante esfuerzo físico también es fractura, en los términos del art. 238.2 CP*», por lo que forzar las cerraduras o candados, o romper los cristales de una vivienda para acceder a ella, podrían formar parte del requisito de violencia necesario para la consideración del mismo como delito agravado, tipificado en el art. 245.1 CP.

Asimismo, existen sentencias de Audiencias Provinciales que son claves a la hora de la distinción entre morada e inmueble deshabitado. Por citar unos ejemplos muy notorios, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 7670/2012, de 04/07<sup>19</sup>. Ponente Fernando Jerónimo Valle Esques, que distingue entre la ocupación de morada y la ocupación de un inmueble deshabitado; también la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 16417/2012, de 18/1<sup>20</sup>. Ponente José María Casado Pérez, analiza la proporcionalidad de la pena en función del contexto de la ocupación.

---

<sup>17</sup> STS 1852/2011, de 02 de marzo. Número de resolución: 143/2011, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente: José Antonio Martín Pallín: STS 1852/2011 - ECLI:ES:TS:2011:1852 - Poder Judicial

<sup>18</sup> STS 1827/2025, de 30 de abril. Número de resolución: 385/2025, dictada por la Sala Segunda de lo Penal. Ponente: Pablo Llarena Conde: STS 1827/2025 - ECLI:ES:TS:2025:1827 - Poder Judicial

<sup>19</sup> SAP B 7670/2012, de 04 de julio, Ponente: Fernando Jerónimo Valle Esques: SAP B 7670/2012 - ECLI:ES:APB:2012:7670 - Poder Judicial

<sup>20</sup> SAP M 16417/2012, de 18 de enero, Ponente: José María Casado Pérez: SAP M 16417/2012 - ECLI:ES:APM:2012:16417 - Poder Judicial

#### 4.3. CASOS FRONTERIZOS Y CONFLICTOS DE CALIFICACIÓN

Existen numerosos casos donde la calificación penal no es clara y se generan conflictos de calificación. Por ejemplo, la ocupación de una vivienda que no es residencia habitual pero se usa como segunda residencia, la ocupación de una plaza de garaje habilitada como vivienda improvisada, o la ocupación por familias vulnerables en situación de necesidad. La calificación depende del uso real del inmueble, la intención del ocupante y la afectación a la intimidad del titular legítimo. La Fiscalía General del Estado (FGE), en su Instrucción 1/2020, de 15/09<sup>21</sup>, recomienda aplicar medidas cautelares rápidas en casos de allanamiento y valorar con mayor flexibilidad los casos de usurpación por necesidad. En situaciones con menores o con vulnerabilidad, los Tribunales deberán ponderar el interés superior del menor y la existencia de alternativas ofrecidas por la Administración.

Como ejemplos de aplicación práctica de la usurpación versus el allanamiento, son los siguientes:

a) Ocupación de vivienda vacía: ¿usurpación o allanamiento? Si se prueba el uso privado de la vivienda, mediante recibos de suministros, fotografías, testigos, etc., podría ser considerado allanamiento; en caso contrario, estaríamos frente a una usurpación.

El supuesto más típico es *cuando una persona ocupa una vivienda que no está habitada, pero que pertenece a alguien que la usa como segunda residencia*. El debate giraría sobre si esa vivienda tiene la consideración de morada, aunque no sea la residencia habitual del propietario. El TS ha reconocido que una segunda vivienda puede ser morada si se usa para actividades privadas, aunque sea de forma esporádica. En este caso, el delito aplicable podría ser el de allanamiento (art. 202 CP) al acreditar que el propietario la usa como tal, aún de forma esporádica. En caso de no acreditarse ese uso personal y privado, se trataría de *usurpación de inmueble* (art. 245 CP).

b) Ocupación de plaza de garaje durante el confinamiento. En principio no sería considerada como morada, por lo que normalmente sería una usurpación, salvo si se demostrase un uso habitacional estable, en que podría ser morada.

Un caso real en el que, durante el estado de alarma por la pandemia, un vecino ocupó la plaza de garaje de una familia que no podía desplazarse a su segunda residencia. Al terminar el confinamiento, el ocupante se negó a devolverla. Si bien el CP no menciona de manera expresa las plazas de garaje, los TI han admitido que su ocupación puede encajar en el delito de usurpación si no constituyen morada. Para ello se requiere, una perturbación posesoria (uso sin autorización), la vocación de permanencia y la existencia de dolo (intención de ocupar sin título jurídico).

c) Ocupación de vivienda con menores en situación de vulnerabilidad. Pueden atenuar la responsabilidad cuando exista estado de necesidad grave, actual e inevitable, por lo que no se debe criminalizar la pobreza ni permitir la impunidad.

---

<sup>21</sup> Fiscalía General del Estado. Instrucción 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: Anexos. Instrucciones. Instrucción 1/2020

Caso bastante frecuente donde familias en situación de exclusión social ocupan viviendas vacías alegando una necesidad extrema. Si bien el estado de necesidad puede ser considerado una eximente parcial o completa, los TI suelen exigir que sea «grave, actual e inevitable». La FGE recomienda valorar estos casos con especial sensibilidad. Supuestos donde el delito aplicable podría ser el de usurpación, pero con atenuantes en caso de acreditar el estado de necesidad. La presencia de menores de edad en la vivienda no tiene por qué impedir el desalojo, pero obliga a tomar medidas de protección por los servicios sociales.

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM), en su reciente Sentencia de 28/03/2025<sup>22</sup>, ha avalado los desalojos, incluso habiendo menores, siempre que la Administración haya ofrecido alternativas o medidas de protección, exigiendo ponderar el interés superior del menor, pero no se justifica la ocupación solo por tener hijos.

En resumen, la distinción entre usurpación y allanamiento exige una valoración fáctica detallada, pues estas propuestas reflejan una tensión entre la necesidad de proteger la propiedad privada y la urgencia de atender situaciones de vulnerabilidad social. Es por ello que se hace necesaria la existencia de una regulación que distinga entre ocupaciones por necesidad y ocupaciones abusivas o lucrativas, sin criminalizar la pobreza ni permitir la impunidad.

## 5. LA INQUIOKUPACIÓN: ENTRE EL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL Y EL FRAUDE PENAL

La *inquiokupación* —término acuñado en el lenguaje jurídico y mediático— refiere a «aquellos casos en que un arrendatario deja de pagar la renta, se niega a abandonar el inmueble tras la extinción del contrato, y permanece en la vivienda sin título legítimo». Se parte de una relación contractual válida que se convierte en ilegítima por abuso de derecho o incumplimiento. En los últimos años se están produciendo situaciones en que personas, que disponen de una vivienda arrendada mediante contrato de arrendamiento, dejan de pagar la renta en él prevista. El arrendatario no puede ser considerado «okupa», pues dispone de un título habilitante que le permite la posesión de la vivienda objeto del mismo, que tiene la consideración de su residencia habitual, lo que no sucede en la llamada «ocupación» de viviendas.

Los presidentes de las Audiencias Provinciales, en las XXII Jornadas de presidentes/as de Audiencias Provinciales<sup>23</sup>, que tuvieron lugar en mayo de 2024 en la ciudad de Valencia, en las que se abordaron asuntos como la aplicación práctica de la Ley por el derecho a la vivienda, llegaron a la conclusión de que la ocupación y la *inquiokupación* son dos figuras distintas y por ello deben tener un trato diferenciado por la ley. De hecho, se dijo que el arrendador dispone de una vía para su reclamación, el procedimiento civil de desahucio, salvo el caso en que el hecho pudiera ser considerado como «delito de estafa». En este punto, hay que hacer una definición de lo que el CP español vigente, en su art. 248, concibe como figura penal, que dice así:

<sup>22</sup> STSJ M 4085/2025, de 28 de marzo, dictada por la Sala de lo Contencioso, Ponente: Ana María Jimena Calleja: STSJ M 4085/2025 - ECLI:ES:TSJM:2025:4085 - Poder Judicial

<sup>23</sup> Conclusiones de las XXII Jornadas de presidentes/as de Audiencias Provinciales. Mayo 2024: PD0000396414(1).pdf

*«Cometen estafa los que, con ánimo de lucro, utilizaren engaño bastante para producir error en otro, induciéndolo a realizar un acto de disposición en perjuicio propio o ajeno».*

A continuación, se explica en qué casos la *inquietud* puede ser considerada como un delito de estafa. Según la STS 272/2020, de 06/02<sup>24</sup>, podría ser admitida su existencia en aquellos casos en que una persona firma un contrato de arrendamiento, cumpliendo los requisitos de entrada previos a la formalización del contrato (por ejemplo, el pago de una fianza, del mes corriente, incluso abonando varias mensualidades por adelantado) y, al paso de las mensualidades pagadas anticipadamente, deja de abonar las siguientes, existiendo tal intención en el momento de la firma, y concurriendo los elementos del tipo necesarios para distinguirlo del mero incumplimiento contractual civil.

### 5.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL FENÓMENO

Desde el punto de vista civil, la *inquietud* constituye un incumplimiento contractual del arrendamiento regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). El arrendador podrá instar el desahucio por falta de pago o por expiración del plazo contractual. Sin embargo, cuando el arrendatario se niega a abandonar el inmueble y utiliza maniobras para prolongar su permanencia, se plantea si su conducta puede constituir un delito penal.

Para distinguir entre el delito y el incumplimiento contractual civil, el elemento dirimente es *«la existencia de un dolo coetáneo a la firma del contrato de arrendamiento»*, pues dejar de pagar las mensualidades inmediatamente posteriores a la firma del contrato demuestra que la intención de incumplirlo ya existía en el momento de la firma. Sin embargo, también pueden ser tenidas en cuenta algunas circunstancias sobrevenidas (por ejemplo, la pérdida de empleo por despido posterior a la firma del contrato). A los efectos de demostrar la existencia de esa intención de no pagar o incumplir lo estipulado en el momento de la constitución del contrato, la STS 3148/2022, de 20/07<sup>25</sup>, resulta muy clarificadora:

*En la STS núm. 51/2017, de 3 de febrero, decíamos que la estafa puede existir tanto si la ideación criminal que el dolo representa surge en el momento anterior al concierto negocial, como si surge en el momento posterior, durante la ejecución del contrato. Ha habido un cambio jurisprudencial basado en la consideración de que no siempre es necesario exigir que el dolo sea antecedente, como condición absoluta de la punibilidad del delito de estafa. De mantener esta posición, impediría tener por típicos ciertos comportamientos en donde el contrato inicialmente es lícito, y no se advierte dolo alguno en el autor. Éste actúa confiado en el contrato, lo mismo que el sujeto pasivo del delito. En con posterioridad donde surge la actividad delictiva. En efecto, el agente idea que puede obtener un lucro ilícito, aprovechándose de las circunstancias hasta ese momento desplegadas, y conformando los factores correspondientes para producir el engaño.*

<sup>24</sup> STS 272/2020, de 6 de febrero, dictada en la Sala de lo Penal, Ponente Vicente Magro Servet: STS 272/2020 - ECLI:ES:TS:2020:272 - Poder Judicial

<sup>25</sup> STS 3148/2022, de 20 de julio, dictada por la Sala de lo Penal, Ponente Andrés Palomo del Arco: STS 3148/2022 - ECLI:ES:TS:2022:3148 - Poder Judicial

De este modo, no es lo mismo el impago por no poder hacer frente al pago de la renta por motivos imprevistos, que aquellos casos en que, en el momento de la firma del contrato, existe la intención evidente y palpable de no abonar la renta para vivir gratis durante un determinado periodo de tiempo, que dependerá de la carga de trabajo que tenga el Tribunal en que “caiga” el asunto.

## 5.2. POSIBLE CALIFICACIÓN PENAL: ¿USURPACIÓN O ESTAFA?

La doctrina y la jurisprudencia han debatido si la *inquietudación* puede encajar en alguno de los tipos penales, pues puede convertirse en *Estafa* (art. 248 CP) si existe un dolo coetáneo –intención de no pagar ya en el momento de firmar el contrato de arrendamiento– por lo que el arrendatario accedería al inmueble mediante engaño, ocultando su intención de no pagar o simulando solvencia, lo que plantea la posibilidad de aplicación del tipo de estafa contractual; o en *usurpación de inmueble* (art. 245 CP) cuando persiste la permanencia sin título tras la extinción del contrato, por lo que algunos Tribunales consideran que, una vez extinguido el contrato, la permanencia sin título habilitante puede constituir usurpación, en especial habiendo animo de permanencia y resistencia al desalojo; o bien constituir un *delito leve de coacciones* (art. 172.3 CP) en los casos en que el arrendatario impide el uso del inmueble al propietario mediante actos de presión o intimidación.

El criterio decisivo para ello consiste en la distinción entre el impago por necesidad sobrevenida (no delictivo) del impago con intención fraudulenta desde el inicio. La jurisprudencia admite que el dolo puede surgir antes o después de la firma, según las circunstancias probadas.

## 5.3. JURISPRUDENCIA RELEVANTE

Existen sentencias que remiten al ámbito civil cuando no hay violencia ni engaño; otras condenan la estafa cuando se prueba el engaño inicial o la intención fraudulenta. Como ejemplos de sentencias relativas a los casos de *inquietudación*, mostramos las siguientes:

- *Sentencia de la AP de Madrid 20266/2023, Sección 3ª, de 22/12<sup>26</sup>*: que considera que la permanencia en la vivienda tras la extinción del contrato no constituye delito si no hay violencia ni engaño, remitiendo al ámbito civil al considerar que es una controversia sobre la posesión y no una conducta penalmente reprochable.
- *Sentencia del TSJ País Vasco 1125/2024, de 17/04<sup>27</sup>*: condena por estafa a una mujer que alquiló diferentes locales comerciales sin intención de pagar. El Tribunal confirmó que hubo engaño desde el inicio, por lo que cumplía los requisitos de la estafa.

<sup>26</sup> SAP M 20266/2023, de 22 de diciembre de 2023, dictada por la Sección 3.ª, Ponente: Rosa Esperanza Rebollo Hidalgo: SAP M 20266/2023 - ECLI:ES:APM:2023:20266 - Poder Judicial

<sup>27</sup> STSJ PV 1105/2024, de 17 de abril, dictada por la Sala de lo Penal y Civil, Ponente: Ignacio José Subijana Zunzunegui: STSJ PV 1105/2024 - ECLI:ES:TSJPV:2024:1105 - Poder Judicial

- *Sentencia del TS 4247/2019, de 19/12*<sup>28</sup>: rechaza la aplicación del delito de usurpación al existir relación contractual previa, salvo que exista una ocupación posterior sin título y con ánimo de permanencia.
- *Sentencia del TS 3620/2020, de 06/11*<sup>29</sup>: refuerza la idea de que el uso como morada no desaparece por el impago, pero sí puede perder legitimidad jurídica si se extingue el contrato.
- *Sentencia del TS 5619/2024, de 15/11*<sup>30</sup>: condena por estafa inmobiliaria, abordando elementos clave como «la aplicación de atenuantes, la valoración de la prueba, el cómputo del plazo de prescripción y la responsabilidad civil derivada del delito», reafirmando los principios de tutela judicial efectiva y coherencia en la valoración de la prueba en procesos complejos.

#### 5.4. PROPUESTA DOCTRINAL

Como propuestas doctrinales<sup>3132</sup> sobre el asunto de la *inquietud*, nos encontramos las siguientes: *crear un tipo penal específico para la inquietud abusiva, sancionando la permanencia ilegítima tras el final del contrato, cuando acompañada de resistencia activa o fraude; Introducir en los contratos de alquiler cláusulas contractuales preventivas, que recojan que «el arrendador se reserva el ejercicio de las acciones penales procedentes por la comisión de un delito de estafa del art. 248 CP, con solicitud de pena privativa de libertad y petición de medidas cautelares al juez de instrucción de expulsión inmediata y acordar la detención en estos casos»; Elevar las penas por estafa procesal, en aquellos casos donde se haya producido la existencia del dolo coetáneo al momento de la celebración del contrato, conllevando la existencia de un delito de estafa y no un incumplimiento civil*<sup>33</sup>; *Establecer mecanismos procesales rápidos para el desalojo, sin necesidad de acudir a la vía civil ordinaria; Coordinar la actuación penal con los TI, a los efectos de evitar la duplicidad de procedimientos; y, finalmente, equiparar el delito de usurpación al de allanamiento.*

- *En conclusión, la línea entre el incumplimiento civil y la comisión de un delito depende de la existencia de dolo y de las pruebas existentes (pagos anticipados, engaños, maniobras para permanecer, animo de lucro,...).*

<sup>28</sup> STS 4247/2019, de 19 de diciembre de 2019, dictada por la Sala de lo Penal, Ponente: Vicente Magro Servet: STS 4247/2019 - ECLI:ES:TS:2019:4247 - Poder Judicial

<sup>29</sup> STS 3620/2020, de 06 de noviembre, dictada por la Sala de lo Penal, Ponente: Vicente Magro Servet: STS 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Poder Judicial

<sup>30</sup> STS 5619/2024, de 15 de noviembre, emitida por la Sala de lo Penal, Ponente: Pablo Llarena Conde: STS 5619/2024 - ECLI:ES:TS:2024:5619 - Poder Judicial

<sup>31</sup> Bracho-Fuenmayor, P. L. (2025). «Engaño suficiente en la estafa: una propuesta desde la jurisprudencia española y la imputación objetiva». *Jurídicas CUC*, 21(1), 44–69. <https://doi.org/10.17981/juridcuc.21.1.2025.03>

<sup>32</sup> López Sainz-Cantero, F. J. (2025). «La tutela penal del derecho a la vivienda entre los juicios rápidos, los desalojos exprés y las violencias inmobiliarias justificadas». *El Criminalista Digital. Papeles De Criminología*, (13), 41–60. Recuperado a partir de <https://revistaseug.ugr.es/index.php/cridi/article/view/34220>

<sup>33</sup> CUENA CASAS, M. (2025). *El problema de la ocupación ilegal en España*. Tratado de Derecho de la Vivienda. Vol. II, Dirigido por Cuena Casas, M, y Tejedor Bielsa, J. 2025, ISBN 9788434030909. Pp. 1321-1341..

## 6. LAS PLAZAS DE GARAJE COMO POSIBLE MORADA

La ocupación de plazas de garaje plantea un reto jurídico muy novedoso pues, últimamente han surgido casos en que personas en situación de vulnerabilidad utilizan plazas de garaje como espacios de refugio o, incluso, como vivienda improvisada. Algo que obliga a preguntarse si un espacio concebido para el estacionamiento puede llegar a ser morada a efectos penales y, por tanto, si su ocupación constituiría allanamiento (art. 202 CP) o, por el contrario, usurpación (art. 245 CP). La clave no está en la clasificación urbanística del lugar sino en su función real: cuando una plaza de garaje se utiliza como ámbito de vida privada –con elementos de habitabilidad como cama, cocina portátil, luz y una voluntad de permanencia– puede aproximarse al concepto de morada, pues lo decisivo es que el espacio cumpla una función de intimidad personal.

La Doctrina y la práctica judicial, por ejemplo en sentencias como la STS 3620/2020, de 6 de noviembre<sup>34</sup>, han ido ampliando la noción de morada a espacios no convencionales siempre que sean usados como residencia:

*«...la morada no se define por su uso habitual ni por su configuración arquitectónica, sino por su función como ámbito de intimidad personal, permitiendo considerar como tal caravanas, habitaciones alquiladas o locales comerciales, siempre que se utilicen como residencia».*

De igual manera, la FGE, en su Instrucción 1/2020, de 15/09<sup>35</sup>, subraya que lo relevante es el uso efectivo como lugar de la vida privada y no la etiqueta urbanística. Si bien no existe una regla general que convierta una plaza de garaje en morada, algunas Audiencias Provinciales (por ejemplo las de Madrid y Barcelona) han valorado esta posibilidad en supuestos excepcionales en los que concurren habitabilidad (presencia de cama, luz y cocina portátil), intimidad y privacidad en un uso estable y prolongado del espacio, así como una voluntad de permanencia demostrable del ocupante, planteando la aplicación del delito de allanamiento.

Desde la perspectiva penal, en caso de acreditación de que el garaje funciona como residencia habitual o espacio de vida privada, su ocupación sin consentimiento podría ser calificada como allanamiento (art. 202 CP) y conllevar las penas de prisión de seis meses a dos años; si no existe uso habitacional, la conducta encajaría en la usurpación de bienes inmuebles (art. 245 CP), con sanciones de multa o prisión, según el caso.

Existe un caso especial, el de las plazas de garaje que están unidas a una vivienda pues, aunque lo habitual es considerar la ocupación de una plaza de garaje como una usurpación de inmueble, perseguible tanto por vía penal como civil, existen supuestos en los que se podría entender que dicha ocupación pudiera ser considerada como delito de allanamiento. Así, cabría distinguir entre dos tipos de plazas de garaje:

<sup>34</sup> STS 3620, de 6 de noviembre, emitida por la Sala de lo Penal, Ponente Vicente Magro Servet: STS 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Poder Judicial

<sup>35</sup> Instrucción Fiscalía General del Estado 1/2020, de 15 de septiembre: Anexos. Instrucciones. Instrucción 1/2020

1°. *Las plazas de aparcamiento independientes*, donde nos encontraremos con dos tipos:

- Aquellas adquiridas en un mismo acto junto con la vivienda en la que reside el propietario, y que se encuentran en el mismo edificio o ligado a este. Aquí sí cabría la posibilidad de considerar su ocupación ilegal como un «*allanamiento de morada*» pues, aunque dispone de inscripción registral propia y distinta a la de la vivienda, la escritura de propiedad es única, por economía procesal.
- Las plazas independientes, con inscripción registral ajena a la vivienda, situadas en un lugar distinto de la vivienda donde reside su propietario. En este tipo se entendería como «*usurpación de inmueble*», perseguible tanto por la vía civil como por la penal.

2°. *Las plazas de aparcamiento que forman una unidad registral con la vivienda a la que están unidas, disponiendo de una referencia catastral única.* Supuesto en el que sí se podría tramitar el procedimiento por la comisión de un allanamiento, puesto que, el ocupar dicha plaza de garaje, que está unida indisolublemente a la vivienda que es domicilio del propietario o de un arrendatario de la vivienda, supone la misma situación que si se ocupase una vivienda que es morada de una persona o familia.

En resumen, la calificación depende de la función real del espacio, la presencia de elementos de habitabilidad, la voluntad de permanencia y vinculación registral con la vivienda; cada caso exige una valoración fáctica y jurídica concreta para decidir cual tipo penal procedería ser aplicado.

## **7. VIVIENDAS: MORADA VS INMUEBLE DESHABITADO**

La ocupación de viviendas plantea un problema central y controvertido en el ámbito penal, especialmente al determinar si el inmueble ocupado constituye morada o simplemente un inmueble deshabitado, ya que de ello depende si la conducta constituye allanamiento de morada (art. 202 CP) o usurpación de bienes inmuebles (art. 245 CP). Calificación jurídica que se basa en factores como «*el uso efectivo del inmueble, la voluntad del titular legítimo y la afectación a su intimidad*».

Una vivienda deja de ser considerada morada cuando el titular la ha abandonado, no existe uso real ni intención de regresar no hay elementos que acrediten un vínculo personal, como muebles, suministros activos o visitas periódicas. Se trata de casos en los que la ocupación no vulnera la intimidad del titular, sino únicamente su posesión, por lo que se encuadra en el delito de usurpación.

Otro de los elementos decisivos en la calificación jurídica de la ocupación es la voluntad de permanencia del ocupante, ya que ayuda a diferenciar entre los tipos delictivos aplicables al caso, así como a valorar la gravedad de la conducta, pues si la ocupación es meramente transitoria o accidental, podría no constituir delito; sin embargo, cuando existe intención de establecerse en el inmueble, se configuraría el tipo penal correspondiente. La jurisprudencia reciente –tales como diversas sentencias de las

Audiencias Provinciales, como la SAP IB 3/2026, de 09 de enero<sup>36</sup>, SAP M 1855/2026, de 23 de febrero<sup>37</sup>, SAP PO 2863/2025, de 3 de noviembre<sup>38</sup>, entre otras – concluye que la permanencia prolongada sin título legítimo constituye usurpación, incluso cuando no se afecta directamente a la intimidad del titular.

Además, el Tribunal Supremo ha ampliado el concepto de morada al reconocer que las viviendas secundarias, tales como segundas residencias, casas rurales o pisos utilizados de forma esporádica, también pueden ser considerados morada si son destinados a actividades privadas, aunque no exista un uso continuado. Es por ello que, su ocupación sin consentimiento puede constituir allanamiento. La STS 3620/2020, de 6 de noviembre<sup>39</sup>, refuerza esta interpretación al incluir dentro del concepto de morada aquellos espacios que, aún no habitados de forma permanente, mantienen un uso privado y personal por parte de su titular, tales como las segundas residencias, abriendo la puerta a considerar otros espacios como tal si cumplen funciones similares.

*«No hay disposición legal alguna que obligue a una persona a elegir cuál es su morada, pudiendo disponer de varias que cumplan esta función».*

## 8. PROPUESTAS DE MEJORA LEGISLATIVA Y DOCTRINAL

La ocupación ilegal de inmuebles pone de manifiesto importantes lagunas normativas y desajustes procesales, dificultando una respuesta eficaz y equilibrada que delimite los tipos penales aplicables. La falta de claridad en el concepto de morada y la tensión entre Derechos fundamentales exigen una reforma legislativa que aporte seguridad jurídica, eficacia procesal y sensibilidad social. Es por ello que existen diversos sectores doctrinales y profesionales que coinciden en la necesidad de una reforma integral, orientada a:

### 8.1. CLARIFICACIÓN DEL CONCEPTO DE MORADA

La definición legal del mismo es fundamental pues, aunque la jurisprudencia ha ido adoptando un enfoque funcional, es necesario que el legislador determine de manera clara y objetiva los casos en que un inmueble constituye morada, así como que se incluya en el CP aquellos supuestos especiales, tales como segundas residencias, viviendas compartidas o espacios no convencionales (caravanas, garajes habilitados, trasteros), permitiendo una aplicación uniforme del delito de allanamiento y evitando calificaciones erróneas en casos fronterizos.

---

<sup>36</sup> SAP IB 3/2026, de 9 de enero, Ponente Jorge Manuel Pastor Panadero: SAP IB 3/2026 - ECLI:ES:APIB:2026:3 - Poder Judicial

<sup>37</sup> SAP M 1855/2026, de 23 de febrero, Ponente David Suarez Leoz: SAP M 1855/2026 - ECLI:ES:APM:2026:1855 - Poder Judicial

<sup>38</sup> SAP PO 2863/2025, de 3 de noviembre, Ponente Belén María Fernández Lago: SAP PO 2863/2025 - ECLI:ES:APPO:2025:2863 - Poder Judicial

<sup>39</sup> STS 3620/2020, de 6 de noviembre, dictada por la Sala de lo Penal, Ponente: Vicente Magro Servet: STS 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Poder Judicial

## 8.2. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LA OCUPACIÓN DE PLAZAS DE GARAJE

Esta ocupación plantea problemas, tanto por su uso habitacional en contextos de exclusión como por su utilización con fines delictivos (almacén, tráfico de drogas, etc.). Se propone que sean incluidas como bienes protegidos en el art. 245 CP, además de el establecimiento de un tipo penal agravado al ocuparlas con fines ilícitos o perturbando gravemente la convivencia vecinal y permitir su consideración excepcional como morada, al acreditarse condiciones de habitabilidad y uso privado.

## 8.3. DIFERENCIACIÓN ENTRE OCUPACIONES POR NECESIDAD Y OCUPACIONES ABUSIVAS

Otra propuesta sería la distinción normativa entre aquellas ocupaciones que se dan por necesidad y que se producen en situaciones de vulnerabilidad, falta de alternativas habitacionales o presencia de menores, de aquellas otras abusivas, que son realizadas con ánimo de lucro, violencia, intimidación o por pertenencia a grupos organizados, así como de las ocupaciones fraudulentas (conocidas como *inquiokupación*), usando contratos como instrumentos de engaño o el impago deliberado desde el inicio.

Igualmente, se deberían introducir atenuantes específicas en el art. 245 CP para ocupaciones por necesidad, al acreditar circunstancias excepcionales, y crear un tipo penal autónomo para ocupaciones lucrativas o reincidentes, estableciendo penas más graves y medidas cautelares reforzadas.

## 8.4. MEJORA DE LA RESPUESTA PROCESAL

La lentitud de los procedimientos judiciales y la falta de medidas cautelares eficaces agravan el problema de la ocupación, generando situaciones en las que las víctimas deben abonar todos y cada uno de los gastos e impuestos asignados al bien ocupado durante todo el procedimiento judicial, existiendo una imposibilidad posterior de compensación de los mismos por la común declaración de estado de insolvencia, por lo que se recomienda reformar la LECrim, permitiendo el desalojo cautelar en casos flagrantes de allanamiento de morada y la reducción de plazos procesales, el establecimiento de protocolos de actuación rápida entre TI y FCSE y coordinar la actuación penal con servicios sociales, garantizando alternativas habitacionales en casos de vulnerabilidad, siendo necesario el establecimiento de la adopción de un enfoque integral que combine las políticas públicas de vivienda accesible, junto con la intervención social temprana en contextos de exclusión y fomentar la educación jurídica sobre derechos y deberes en materia de propiedad y convivencia.

## 8.5. PROPUESTAS LEGISLATIVAS RELEVANTES

### 8.5.1. Proposición de Ley Orgánica contra la ocupación ilegal (2024)<sup>40</sup>

Presentada en el Senado el 9 de febrero de 2027 y remitida al Congreso de los Diputados en fecha 23 de febrero, siendo sus principales objetivos «*reforzar la protección de la propiedad privada, agilizar el desalojo de ocupantes ilegales y*

---

<sup>40</sup> Proposición Ley Orgánica contra la ocupación ilegal: Proposición de Ley Orgánica contra la ocupación ilegal y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios.

*mejorar la convivencia vecinal y la seguridad en comunidades de propietarios». Las principales medidas que conllevaba fueron «posibilitar el desalojo inmediato en casos flagrantes, reconocer el derecho del propietario a recuperar su inmueble sin dilaciones y reforzar la actuación policial y judicial ante ocupaciones con fines lucrativos o mafiosos».*

### **8.5.2. Propuesta legislativa del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona (ICAB)**

Presentada en marzo de 2024 ante el Delegado del Gobierno en Cataluña, sus objetivos principales eran «*reformular el CP y la LECrim, tipificar claramente las ocupaciones con fines lucrativos y diferenciar entre ocupaciones por necesidad y ocupaciones organizadas*».

Las principales medidas fueron «*crear un tipo penal específico para la ocupación con ánimo de lucro, establecer penas mayores en casos de reincidencia o pertenencia a grupos organizados y reforzar las medidas cautelares para proteger al propietario desde el inicio del proceso, consistiendo en ordenar el desalojo inmediato de la vivienda ocupada*».

### **8.5.3. Propuesta sobre ocupación de garajes**

Se trata de un análisis doctrinal sobre la necesidad de regular la ocupación de garajes como fenómeno emergente, que se está convirtiendo en un nuevo problema que afecta al derecho de propiedad. Aunque no son viviendas, su ocupación está generando inseguridad y conflictos vecinales, en los que los principales problemas o motivaciones encontradas serían su uso habitacional de emergencia, como lugar para dormir o vivir temporalmente, las finalidades logísticas y delictivas (tales como almacén, ocultación, tráfico de drogas), y la ausencia de control y reacción lenta, generando un efecto llamada. El marco legal actual no protege estos espacios igual que a los domicilios, lo que está generando dificultades a la hora de desalojar a los ocupantes.

Es por ello que se propone reclamar una reforma normativa que permita actuar con más rapidez y claridad ante todas estas situaciones. Una propuesta que supone la inclusión de las plazas de garaje en el CP como bienes protegidos frente a la usurpación, estableciendo criterios para considerar un garaje como morada en casos excepcionales.

## **9. CONCLUSIONES**

El análisis de la ocupación de inmuebles en España revela un panorama jurídico complejo, donde confluyen el Derecho penal y civil, así como los principios constitucionales. Distinguir entre allanamiento y usurpación es el eje central de la discusión, aunque la realidad social introduce nuevos escenarios que exigen respuestas más claras y adaptadas. Por tanto, las propuestas de mejora que se presentan son las siguientes:

- 1º. *Ampliación del concepto de morada más allá de la residencia habitual, reconociendo segundas viviendas o espacios no convencionales, siempre que se utilicen como ámbito de intimidad. Interpretación funcional efectiva de la*

vida privada, pero generando incertidumbre en casos fronterizos, como la ocupación de plazas de garaje habilitadas como vivienda.

- 2°. *Consolidación de la usurpación como el tipo penal aplicable a la ocupación de inmuebles deshabitados, garajes sin uso habitacional o locales vacíos.* Pero, la no regulación específica sobre ciertos supuestos provoca vacíos legales que dificultan la actuación judicial y policial.
- 3°. *Repensar el marco normativo ante la aparición de fenómenos como la iniquokupación.* Permanecer en una vivienda tras la extinción del contrato de arrendamiento plantea un dilema entre el incumplimiento civil y el fraude penal. Se sugiere crear un tipo penal específico para sancionar estas conductas abusivas, especialmente al existir dolo inicial o resistencia activa.
- 4°. *Ponderación de derechos en conflicto —propiedad privada (art. 33 CE), inviolabilidad del domicilio (art. 18.2 CE) y derecho a una vivienda digna (art. 47 CE)— basados en la ocupación por necesidad social —familias vulnerables, menores, exclusión habitacional—. El Derecho penal no debe ser la principal herramienta para resolver problemas estructurales de vivienda, pero sí ofrecer respuestas proporcionadas y diferenciadas, evitando la impunidad y la criminalización de la pobreza.*

Subsiguientemente, se convierte en imprescindible una reforma legislativa integral que: clarifique el concepto de morada y regule supuestos como garajes y segundas residencias, diferencie entre ocupaciones abusivas y ocupaciones por necesidad, con respuestas penales y sociales diferenciadas, introduzca un tipo penal específico para la *iniquokupación abusiva* y, finalmente, refuerce los mecanismos procesales de desalojo rápido en casos flagrantes, garantizando la protección de colectivos vulnerables.

*Solamente mediante un enfoque multidisciplinar será posible abordar este fenómeno de forma eficaz, justa y coherente con los principios constitucionales.*

## 10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### FUENTES DOCUMENTALES

Benedí Aguelo, S. (2025). *La okupación de garajes: una nueva frontera en la vulneración del derecho de propiedad*. LegalToday.

Bracho-Fuenmayor, P. L. (2025). *Engaño suficiente en la estafa: una propuesta desde la jurisprudencia española y la imputación objetiva*. *Jurídicas CUC*, 21(1), Pp. 44–69. <https://doi.org/10.17981/juridcuc.21.1.2025.03>

Cuena Casas, M. (2025). *El problema de la ocupación ilegal en España*. *Tratado de Derecho de la Vivienda*. Vol. II, Dirigido por Cuena Casas, M, y Tejedor Bielsa, J. 2025, ISBN 9788434030909. Pp. 1321-1341.

García Martínez, G. (2015). *Protección constitucional del derecho a la inviolabilidad del domicilio en el ámbito castrense*. *Revista de Estudios Jurídicos nº 15/2015 (Segunda Época)* ISSN 1576-124X Universidad de Jaén (España)

López Sainz-Cantero, F. J. (2025). *La tutela penal del derecho a la vivienda entre los juicios rápidos, los desalojos exprés y las violencias inmobiliarias justificadas*. *El Criminalista Digital. Papeles De Criminología*, (13), Pp. 41–60. <https://doi.org/10.30827/cridi.34220>

Sanz Morán, Ángel José. *El allanamiento de morada, domicilio de personas jurídicas y establecimientos abiertos al público*. Tirant lo Blanch. 2006. ISBN 84-8456-543-2.

### FUENTES LEGISLATIVAS

Constitución Española (1978). *Boletín Oficial del Estado*, núm. 311, de 29 de diciembre;

Código Penal español (1995). *Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal*. BOE núm. 281;

Código Civil español (1889);

Ley de Enjuiciamiento Civil (2000)

Ley de Enjuiciamiento Criminal (1882)

Ley Orgánica 5/1995, de 22 de mayo, del Tribunal del Jurado.

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.

Consejo de Europa. (1950). *Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y las Libertades Fundamentales*.

## DOCTRINA

Audiencias Provinciales (mayo 2024). *Conclusiones de las XXII Jornadas de presidentes/as de Audiencias Provinciales.*

Fiscalía General del Estado. (2020). *Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles.*

Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona (ICAB). (2024). *Propuesta de reforma penal sobre ocupaciones ilegales.* Presentada ante el Delegado del Gobierno en Cataluña.

LegalToday. (2025). *La ocupación de garajes como fenómeno emergente: análisis doctrinal.* [Artículo jurídico].

## RELACIÓN DE SENTENCIAS REVISADAS

Tribunal Constitucional (1984). STC 22/1984, de 17 de febrero.

Tribunal Constitucional (1999). STC 181/1999, de 17 de octubre.

Tribunal Constitucional (2000). STC 22/2000, de 27 de enero de 2000. BOE núm. 49.

Tribunal Constitucional (2002). STC 10/2002, de 17 de enero.

Tribunal Constitucional (2019). Sentencia del Pleno 31/2019, de 28 de febrero

Tribunal Supremo. (2009). STS 7287/2009, de 25 de noviembre. Número de resolución: 1231/2009, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente: Alberto Gumersindo Jorge Barreiro.

Tribunal Supremo. (2011). STS 1852/2011, de 02 de marzo. Número de resolución: 143/2011, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente: José Antonio Martín Pallín.

Tribunal Supremo. (2013). STS 5271/2013 de 07 de octubre. Número de resolución: 731/20213, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente: Manuel Marchena Gómez.

Tribunal Supremo. (2014). STS 5169/2014, de 12 de noviembre. Número de resolución: 800/2014, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente: Cándido Conde-Pumpido Tourón.

Tribunal Supremo. (2014). STS 5484/2014, de 11 de diciembre. Número de resolución: 852/2014, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente: Miguel Colmenero Menéndez de Luarca.

Tribunal Supremo. (2017). STS 4317/2017, de 28 de noviembre. Número de resolución: 1834/2017, dictada por la Sala de lo Contencioso. Ponente José Antonio Montero Fernández.

Tribunal Supremo. (2019). STS 4247/2019, de 19 de diciembre. Número de resolución: 638/2019, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente: Vicente Magro Servet.

Tribunal Supremo. (2020). STS 272/2020, de 06 de febrero. Número de resolución: 35/2020, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente: Vicente Magro Servet.

Tribunal Supremo. (2020). STS 3620/2020, de 06 de noviembre. Número de resolución: 587/2020, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente: Vicente Magro Servet.

Tribunal Supremo. (2022). STS 3148/2022, de 20 de julio. Número de resolución: 743/2014, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente: Andrés Palomo del Arco.

Tribunal Supremo. (2024). STS 5619/2024, de 15 de noviembre. Número de resolución: 1043/2024, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente: Pablo Llarena Conde.

Tribunal Supremo (2025). STS 1827/2025, de 30 de abril, Sala Segunda de lo Penal. Número de resolución: 385/2025, dictada por la Sala de lo Penal. Ponente: Pablo Llarena Conde.

Tribunal Superior de Justicia de Madrid (2025). STSJ M 4085/2025, de 28 de marzo. Número de resolución: 146/2025, dictada por la Sala de lo Contencioso. Ponente: Ana María Jimena Calleja.

Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (2024). STSJ PV 1105/2024, de 17 de abril. Número de resolución: 38/2024, dictada por la Sala de lo Civil y Penal. Ponente: Ignacio José Subijana Zunzunegui.

Audiencia Provincial de Barcelona. (2012). SAP B 1670/2012, de 04 de julio. Número de resolución: 594/2012, dictada por la Sección 10ª. Ponente: Fernando Jerónimo Valle Esques.

Audiencia Provincial de Madrid. (2012). SAP M 16417/2012, de 18 de octubre. Número de resolución: 421/2012, dictada por la Sección 16ª. Ponente: José María Casado Pérez.

Audiencia Provincial de Madrid (2023). SAP M 549/2023, de 20 de diciembre. Número de resolución: 549/2023, dictada por la Sección 3ª. Ponente: Rosa Esperanza Rebollo Hidalgo.

Audiencia Provincial de Madrid (2026). SAP M 1855/2026, de 23 de febrero. Número de resolución: 89/2026, dictada por la Sección 7ª. Ponente: David Suárez Leoz.

Audiencia Provincial de Islas Baleares (2026). SAP IB 3/2026, de 09 de enero. Número de resolución: 7/2026, dictada por la Sección 1ª. Ponente: Jorge Manuel Pastor Panadero.

Audiencia Provincial de Pontevedra (2025). SAP PO 2863/2025, de 3 de noviembre. Número de resolución: 74/2025, dictada por la Sección 4ª. Ponente: Belén María Fernández Lago.