



## **GUIA INFORMATIVA I RECOMANACIONS DAVANT DE L'OCUPACIÓ IL·LEGAL** (Document dirigit a propietaris que no tenen la consideració de Gran Tenidor)

### **I. INTRODUCCIÓ**

La Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat, mitjançant la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, pretén donar a conèixer una guia informativa davant de l'ocupació il·legal que conté informació i eines d'actuació davant una ocupació il·legal amb vistes a aconseguir la restitució de la legítima propietat.

L'ocupació il·legal d'habitatges, locals i edificacions sense ús predeterminat és un fenomen que genera una enorme alarma social i davant el qual els propietaris se senten indefensos, els veïns alarmats i la societat sorpresa davant una resposta legal poc eficaç.

És habitual que aquestes ocupacions provoquin alteracions d'ordre públic i queixes veïnals per l'actitud incívica dels ocupants. D'altra banda, en els últims temps es ve detectant l'existència de màfies o bandes organitzades que donen suport a aquests moviments amb finalitats lucratives, perquè exigeixen contraprestacions tant als ocupants, per assessorar-los i localitzar immobles susceptibles d'ocupació, com als propietaris, per aconseguir el desallotjament d'aquells.

L'ocupació il·legal és un problema cada vegada més present a Espanya. Es calcula que en l'Estat espanyol hi ha uns 120.000 habitatges ocupats i segons les dades de la Fiscalia General de l'Estat, a Espanya, els últims 20 anys s'han multiplicat els procediments relatius a l'ocupació.

Hi ha diferents procediments per lluitar contra aquest greu problema social, i l'elecció de l'un o l'altre pot accelerar o alentir el tràmit jurídic.

La competència per regular aquests procediments és estatal, i continuam a l'espera que es facin les modificacions legislatives necessàries per acabar amb aquesta xacra.

Des de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears ja s'està treballant perquè, a través de la pròxima llei d'habitatge i dins de les nostres competències, s'introdueixin mesures en matèria de lluita contra l'ocupació il·legal.

Per tot això, posam a la disposició de les persones que es trobin en alguna de les situacions exposades aquesta guia, a fi d'aclarir les possibles casuístiques i facilitar la



resposta jurídica idònia, sense oblidar que la singularitat de cada cas serà determinant en el procés, **i que la primera recomanació davant la consumació d'una ocupació il·legal és posar-se en contacte amb un advocat especialitzat en dret penal o civil, segons el cas.**

## **II. QUÈ ÉS L'OCUPACIÓ IL·LEGAL I COM LLUITAR CONTRA ELLA**

L'**ocupació il·legal** es defineix com l'acció de prendre un habitatge o local deshabitats i instal·lar-s'hi sense el consentiment del propietari.

Hi ha diferents procediments per lluitar contra l'ocupació il·legal i l'elecció d'un o un altre pot accelerar o alentir el tràmit jurídic.

S'exposen a continuació les diferents condicions de partida que determinen quina via seguir amb vistes a aconseguir la restitució de la legítima propietat.

D'acord amb la normativa vigent, l'ocupació és un **DELICTE**.

L'ocupació d'habitatges encaixa en un dels supòsits legals següents:

### **II.1 DELICTE DE VIOLACIÓ DE DOMICILI – L'OCUPACIÓ DEL MEU HABITATGE HABITUAL O SEGONA RESIDÈNCIA**

#### **Article 18.1 i 2 de la Constitució espanyola:**

##### **Article 18**

1. Es garanteix el dret a l'honor, a la intimitat personal i familiar i a la pròpia imatge.
2. El domicili és inviolable. No s'hi podrà entrar ni fer-hi cap escorcoll sense el consentiment del titular o sense resolució judicial, llevat del cas de delicte flagrant.

La violació de domicili es produeix si l'habitatge és considerat habitat; és a dir, que sigui habitable i s'hi habiti durant algun temps.

Per tant, és habitat tot espai tancat en el qual el propietari pernocti o guardi les seves pertinences. L'habitatge habitual i la segona residència es reconeixen com a llar o estatge (article 18 de la Constitució espanyola) i qualsevol ocupació en aquests és una violació de domicili.

Encara que no està reflectit en la legislació, hi ha un termini de **48 hores** per jurisprudència per considerar una ocupació, violació o usurpació un delicte flagrant i, per tant, poder desallotjar l'immoble sense necessitat d'una ordre judicial. **48 hores és el temps que se sol prendre com a referència** perquè hi hagi un delicte flagrant i la policia pugui desallotjar els ocupants.



## LA VIA PENAL PER ACTUAR DAVANT UNA VIOLACIÓ DE DOMICILI (Llei d'enjudiciament criminal, art. 490)

### Línia d'actuació 1:

#### ACUDIR A LES FORCES I COSSOS DE SEGURETAT DE L'ESTAT

Hem d'acudir a les forces i cossos de seguretat de l'Estat, i aquests han de procedir a la detenció i desallotjament sempre que:

- Hagi transcorregut un període breu de temps que no faci necessària l'autorització judicial. En cas d'haver transcorregut un major període de temps des de l'ocupació il·legal, serà necessari obtenir autorització del jutjat.
- Es consideri un delictes flagrant, en vulnerar la intimitat de l'habitant després de l'entrada il·legal.

El **Codi penal** tipifica el delictes de violació de domicili en l'article 202, que estableix:

1. El particular que, sense habitar-hi, entri en un domicili aliè o s'hi mantengui contra la voluntat del seu habitant, ha de ser castigat amb la pena de presó de sis meses a dos anys.
2. Si el fet s'executa amb violència o intimidació la pena és de presó d'un a quatre anys i multa de sis a dotze meses.

Per tant, el **bé protegit és el dret a la intimitat personal i familiar**, garantit en l'article 18 de la Constitució espanyola com a **dret fonamental**.

Articles doctrinals i jurisprudència del Tribunal Suprem han conclòs que és indiferent que es tracti d'un habitatge principal (domicili habitual) o d'un domicili o habitatge secundari (segona residència o residència vacacional). És indiferent també si el propietari l'abandona per un curt període de temps, com un cap de setmana, o per períodes més dilatats, com durant els mesos d'hivern.

Si es produeixen aquestes circumstàncies s'aconsella acudir a les forces i cossos de seguretat de l'Estat i interposar una denúncia. L'autoritat davant la qual s'hagi posat la denúncia ha de detenir la persona que està cometent el delictes i desallotjar-la de l'habitatge. La violació del domicili es continua considerant flagrant després de l'entrada il·legal, perquè es continua vulnerant la intimitat de l'habitant, accedint als seus estris, roba, cartes, etc.



## Línia d'actuació 2:

### PRESENTAR DENÚNCIA DAVANT EL JUTJAT DE GUÀRDIA

En cas d'haver transcorregut un període més allargat en el temps (més de 48 hores) i ser necessària l'obtenció d'autorització judicial per al desallotjament, les diligències policials s'han de trametre al jutjat que correspongui.

És convenient acreditar la titularitat de l'immoble (es recomana certificat registral signat electrònicament obtingut en línia).

A més, s'ha de posar en coneixement de la policia o jutjat totes les dades que es coneguin sobre el moment de l'ocupació, nombre de persones, si han intervingut màfies o grups organitzats (el que suposa un agreujament del delicte) si s'està afectant la convivència veïnal, etc.

En interposar la denúncia s'ha de deixar constància expressa del desig i interès què s'adopti **desallotjament cautelar immediat dels ocupants**.

## **II.2 DELICTE D'USURPACIÓ – OCUPACIÓ D'UN HABITATGE O IMMOBLE SENSE ÚS ACTUALMENT**

### **Article 33 de la Constitució espanyola:**

1. Es reconeix el dret a la propietat privada i a l'herència.
2. La funció social d'aquests drets en delimitarà el contingut, d'acord amb les lleis.
3. Ningú podrà ser privat dels seus béns ni dels seus drets sinó per causa justificada d'utilitat pública o d'interès social, mitjançant la corresponent indemnització i de conformitat amb allò que les lleis disposin.

En aquests casos és aplicable l'article 245 del Codi penal, que tracta del delicte d'usurpació, i que estableix:

1. Al qui amb violència o intimidació en les persones ocupi una cosa immoble o usurpi un dret real immobiliari de pertinença aliena, se li ha d'imposar, a més de les penes en què incorri per les violències exercides, la pena de presó d'un a dos anys, que s'ha de fixar tenint en compte la utilitat obtinguda i el perjudici causat.
2. El qui ocupi, sense l'autorització pertinent, un immoble, habitatge o edifici aliens que no constitueixin domicili, o s'hi mantengui contra la voluntat del seu titular, ha de ser castigat amb la pena de multa de tres a sis mesos.

El **bé jurídic protegit** és, en aquest cas, **el dret de propietat** consagrat en l'article 33 de la Constitució espanyola.



És aconsellable interposar una denúncia al més aviat possible, perquè pot considerar-se delicte in fraganti i la policia pot detenir i desallotjar els ocupants sense ordre judicial.

Si passa aquest període de temps, és necessària autorització judicial per entrar en l'habitatge, perquè es considera domicili de la persona ocupant. En aquests casos és recomanable presentar la denúncia directament en el jutjat.

En tractar-se d'un delicte lleu, la policia només intervé si quan es persona en el lloc dels fets el delicte s'està cometent (in fraganti) o, en el cas que es presenti la denúncia immediatament i s'al·legui un delicte més greu, com pot ser el robatori. Però cal tenir en compte que per tractar-se d'un habitatge buit i una ocupació sense violència, pot ser difícil provar que s'acaba d'ocupar l'immoble, i no podria denunciar-se un altre delicte si l'ocupant ha canviat el pany.

Si quan es presenta la denúncia ja s'ha produït el canvi de pany, la policia elevarà les diligències al jutjat corresponent. **En aquests casos** és freqüent que si l'ocupant al·lega estat de necessitat, es produeixi fins i tot l'absolució, per la qual cosa **és més recomanable la via civil**.

#### **REQUISITS PER CONSIDERAR UN ACTE DELICTE FLAGRANT:**

- Immediatesa temporal, el delicte s'està cometent (violació i usurpació es consideren continuats en el temps).
- Presència de l'autor en el moment de l'actuació.
- Consecució de proves relatives a la participació de l'autor, el mer fet d'estar dins de l'immoble és prova d'haver-hi entrat, haver-lo ocupat o mantenir-s'hi.
- Necessitat urgent d'intervenció, posar fi al delicte i detenir els autors d'aquest.

#### **QUAN CONCORREN LES CIRCUMSTÀNCIES PER ESTIMAR EL DESALLOTJAMENT CAUTELAR D'UN IMMOBLE?:**

Tant en els casos de violació de domicili com en els d'usurpació (ja sigui pacífica o violenta), els fiscals poden determinar a mesura cautelar de desallotjament dels habitatges abans del judici oral sempre que concorrin les circumstàncies següents:

1. Perill de mora processal. Es presumeix que la dilació en la terminació del procés pot provocar danys en l'habitatge que la mesura cautelar de desallotjament pot evitar, així com els perjudicis per a la víctima derivats de continuar fent front a les càrregues derivades de la titularitat de l'immoble i la progressiva deterioració d'aquest.



2. Aparença de bon dret. Es precisa per l'òrgan fiscal un examen del dret perdut i de la seva prova. D'acord amb la Instrucció 1/2020 de la Fiscalia General de l'Estat, ha d'excloure's la concurrència d'aquesta circumstància en els casos en què l'habitatge està deshabitat i que, per exemple, no es trobi en procés de comercialització o reforma a fi de permetre el seu futur ús.
3. Proporcionalitat. Ha de fer-se una ponderació de les circumstàncies concurrents, com estat de l'immoble, explicació oferta pels ocupants, realització d'activitats nocives o perilloses, o necessitat del titular de disposar de manera immediata d'aquest. Segons la Instrucció 1/2020 es tindran en compte no sols els perjudicis a les víctimes de delictes, sinó també als veïns als quals el delictes pugui suposar un perjudici als seus drets. També es ponderaran els casos de necessitat dels ocupants, i es contraposaran a les comeses per bandes organitzades,

### **III. VIA CIVIL DAVANT L'OCUPACIÓ DE L'HABITATGE**

El propietari de l'habitatge ocupat pot presentar una demanda adjuntant el seu títol de propietat o el que en legítimi la possessió, en la qual sol·liciti que es tramiti pel procediment de judici verbal i la immediata recuperació de la plena possessió de l'habitatge. D'altra banda, la Llei d'enjudiciament civil permet que la demanda pugui dirigir-se genèricament contra els desconeguts ocupants d'aquest, sens perjudici de la notificació que es faci a qui en concret es trobi en l'immoble en el moment de dur a terme aquesta notificació. S'ha d'adjuntar a la demanda el títol en què l'actor fonamenti el seu dret a posseir.

Una vegada admesa la demanda s'ha de notificar a aquests ocupants i se'ls ha de donar un termini de cinc dies per aportar algun títol que legítimi l'estada en l'habitatge. En el cas que el títol no es presenti, s'ha d'ordenar el lliurament de l'immoble i s'ha de dictar la data en la qual s'ha de fer el desallotjament, sense que aquesta decisió judicial es pugui recórrer.

Quan es dicta la resolució amb la data del llançament dels qui ocupen l'habitatge, se'ls ha de notificar i preguntar si volen que es doni coneixement als serveis socials perquè, en el termini de set dies, puguin adoptar les mesures de protecció que, si s'escau, pertoquin. Si la sentència fos estimatòria i no s'hagués executat abans el desallotjament cautelar, el demandant podrà instar l'execució d'aquesta immediatament.

En teoria, aquest procediment està previst perquè en el termini de vint dies des de la interposició de la demanda es dugui a terme el llançament, però la veritat és que pot durar mesos o anys en funció de la saturació i endarreriments que puguin existir en els jutjats de primera instància corresponents.



**S'ha de tenir en compte la possible aplicació del Decret òmnibus aprovat recentment per l'Estat (el Reial decret llei 1/2015), que ha prorrogat la suspensió del procediment de desnonament i dels llançaments per a llars vulnerables sense alternativa residencial. No aplicable quan l'habitatge sigui l'habitatge habitual o segona residència.**

#### **IV. INQUIOCUPACIÓ**

Es refereix a la situació en la qual els inquilins legals, malgrat tenir un contracte de lloguer en vigència, incompleixen en algun moment amb les seves obligacions de pagament de la renda mensual, i romanen en l'habitatge malgrat no abonar el lloguer.

#### **INFORMACIÓ IMPORTANT QUE S'HA DE TENIR EN COMPTE DAVANT ELS CASOS D'INQUIOCUPACIÓ EN RELACIÓ AMB LA SUSPENSÍO APROVADA PER L'ESTAT (DECRET ÒMNIBUS) DEL PROCEDIMENT DE DESNONAMENT I DELS LLANÇAMENTS PER A LLARS VULNERABLES SENSE ALTERNATIVA RESIDENCIAL:**

S'ha prorrogat la suspensió del procediment de desnonament i dels llançaments per a llars vulnerables sense alternativa residencial (vid. el Reial decret llei 1/2025, de 28 de gener, pel qual s'aproven mesures urgents en matèria econòmica, de transport, de Seguretat Social, i per fer front a situacions de vulnerabilitat, que modifica l'article 1 i 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19, BOE núm. 25, de 29 de gener de 2025).

#### **NOVETAT IMPORTANT PENDENT DE DESENVOLUPAMENT PER L'ESTAT: NOU AVAL DE L'ESTAT QUE GARANTEIX UNA COBERTURA A PROPIETARIS EN CAS D'IMPAGAMENT DE LA RENDA DE LLOGUER:**

Nova línia d'aval estatal per a la cobertura en cas d'impagament en el lloguer d'habitatge regulada pel Reial decret llei 1/2025 (BOE núm. 25, de 29 de gener de 2025). La seva aplicació està pendent de l'aprovació del reglament corresponent per part de l'Estat.

#### **V. RECOMANACIONS I CONSELLS BÀSICS**

- En cas de ser el propietari de l'habitatge no talleu els subministraments (llum, aigua o gas), ni impediu l'entrada a qui hagi ocupat l'habitatge una vegada que s'hagi produït l'ocupació, ja que aquestes conductes per part del propietari poden constituir un delictes.
- Evitau enfrontaments amb les persones que ocupen l'habitatge.
- Tancau sempre la porta del vostre habitatge amb clau.



- Intercanviau mitjans de contacte amb els veïns per ser avisats en cas d'intents d'ocupació.
- No publiqueu en xarxes els vostres plans de vacances.
- Instal·lau mesures de seguretat en els accessos als habitatges (portes i finestres). En cas d'habitatges amb menor ús o allunyats de nuclis habitats, es recomana tapiar portes i finestres.
- Instal·lau un sistema d'alarma en l'habitatge que estigui connectada amb la policia i activar-la sempre que l'habitatge quedi buit.
- Evitar, en la mesura que sigui possible, penjar rètols de venda o lloguer que puguin assenyalar que l'habitatge està buit.
- Contractau una assegurança de llar amb cobertura específica per a l'ocupació.
- Evitar tenir habitatges buits. Un pis llogat té menys possibilitats de ser ocupat.
- Publicar anuncis sense direcció concreta, sobretot, si es troben en zones d'alta incidència d'ocupació.
- Prohibir en el contracte de lloguer el subarrendament o la cessió per part de l'inquilí. Això dificultarà que un tercer pugui dir que l'està ocupant vàlidament perquè té un contracte amb l'inquilí inicial.
- Tenir la informació registral actualitzada. És molt important poder acreditar la titularitat de l'immoble a través d'un document oficial.

## VI. CONTACTES D'INTERÈS

- **091 Policia Nacional.**
- **AlertCops:** l'app de la policia i la guàrdia civil. Es tracta d'una aplicació mòbil gratuïta que actua com a canal bidireccional entre el ciutadà i els cossos policials. Més informació en [www.alertcops.com](http://www.alertcops.com).
- **Oficina Integral de l'Habitatge i Anticupació de l'Ajuntament de Palma**
- **IBAVI:** 900700003