

LA GUÍA DEFINITIVA DE LOS DESAHUCIOS Y LA OKUPACIÓN



PENAL O CIVIL

¿Denuncia en el juzgado de guardia o desahucio civil? Elegir bien la puerta te ahorra meses.

1 · ¿ES MORADA?

Morada es donde se hace vida privada: tu vivienda habitual y también tu segunda residencia si está amueblada y con luz y agua, aunque solo vayas en vacaciones (Tribunal Supremo, sentencia 587/2020). Un piso vacío, un local, un garaje o un solar no son morada.

2 · ¿CÓMO ENTRÓ?

Sin permiso de nadie: delito, y se denuncia. Con tu permiso, con un contrato o tolerado durante tiempo: no hay delito, hay pleito civil.



DENUNCIA

Morada y sin permiso: juzgado de guardia



DESAHUCIO CIVIL

Todo lo demás: demanda en el tribunal civil

LOS OCHO SUPUESTOS

■ Denuncia ■ Desahucio civil ■ Las dos puertas

1

Entran en tu casa habitual mientras estás fuera

DENUNCIA



QUÉ ES Allanamiento de morada (art. 202 CP): de 6 meses a 2 años de prisión.

QUÉ ESPERAR Si los pillan dentro, desalojo en el acto. Si no, el fiscal pide el desalojo cautelar sin esperar al juicio. Juicio rápido desde abril de 2025.

2

Okupan tu casa de la playa o del pueblo, amueblada y con suministros

DENUNCIA



QUÉ ES Allanamiento de morada: la segunda residencia también es morada (STS 587/2020).

QUÉ ESPERAR Como en el 1. Lleva facturas de luz y agua y fotos del interior: son la prueba de que es morada.

3

Okupan un piso vacío sin muebles ni suministros, un local, un garaje o un solar; eres persona física

DENUNCIA · CIVIL



QUÉ ES Usurpación (art. 245.2 CP): delito leve, multa de 3 a 6 meses.

QUÉ ESPERAR Denuncia pidiendo el desalojo cautelar: el fiscal lo apoya si acreditas que ibas a usar el inmueble. O desahucio exprés (art. 250.1.4.º LEC): se demanda a los ocupantes aunque no sepas quiénes son y, sin título en 5 días, se ordena la entrega. Penal si es reciente; civil si es antigua o la Fiscalía no impulsa.

4

Comunidad de propietarios: okupan la portería, un local o un trastero común

DENUNCIA · CIVIL



QUÉ ES La comunidad no «mora»: nunca es allanamiento, es usurpación.

QUÉ ESPERAR Denuncia del presidente con acuerdo de junta pidiendo la cautelar, o precario civil. Si okupan un piso y molestan a los vecinos, además cabe la acción de cesación del art. 7.2 LPH contra el propietario.

5

El inmueble okupado es de una empresa, un banco o un fondo

CIVIL



QUÉ ES Usurpación, pero sin prioridad del fiscal y sin desahucio exprés, reservado a personas físicas y entidades sin ánimo de lucro.

QUÉ ESPERAR Juicio verbal de precario: el camino más lento de todos.

6

Le dejaste vivir ahí (hijo, expareja, amigo, cuidador, exinquilino tolerado) y no se va

CIVIL



QUÉ ES Precario. La tolerancia mata la vía penal (Instrucción 1/2020 de la Fiscalía).

QUÉ ESPERAR Desahucio por precario (art. 250.1.2.º LEC), sin renta que reclamar. Si la expareja tiene algún derecho sobre la casa, el juzgado de familia va antes.

7

Tu inquilino deja de pagar

CIVIL



QUÉ ES No es un okupa: la denuncia se archiva.

QUÉ ESPERAR Desahucio por falta de pago (art. 250.1.1.º LEC) con reclamación de rentas. Puede pararlo pagándolo todo, una sola vez.

8

El contrato ha vencido y no se va

CIVIL



QUÉ ES Tampoco es okupa.

QUÉ ESPERAR Desahucio por expiración del plazo. Aquí no hay enervación: pagar no le salva.

LO QUE NUNCA HAY QUE HACER

- ✗ Entrar por la fuerza o cambiar la cerradura con ellos dentro: el imputado puedes acabar siendo tú.
- ✗ Cortar la luz o el agua sin asesorarte. El Supremo dice que no es delito si el ocupante no tiene ningún título, pero sí lo es si tiene algún derecho, aunque esté en discusión.
- ✗ Pagarles para que se vayan sin documento ni abogado.
- ✗ Esperar. Cada semana de tolerancia juega en tu contra.

LA CARPETA QUE HAY QUE LLEVAR

- ✓ Escritura o nota simple del Registro con código seguro de verificación.
- ✓ Facturas de luz, agua y gas a tu nombre.
- ✓ Fotos del interior amueblado y de tus enseres.
- ✓ Fecha y forma en que descubriste la entrada, y testigos.
- ✓ Declaración expresa de que quieres el desalojo: sin ella el fiscal no lo pide.