

2026 | GUÍA ANTIOCCUPACIÓN

**SERVICIO MUNICIPAL DE
ASESORAMIENTO A PERSONAS
AFECTADAS POR LA
OCUPACIÓN ILEGAL
EN EL MUNICIPIO DE ALMERÍA**



ALMERÍA
CIUDAD

índice

1.INTRODUCCIÓN	3
OBJETO DE ESTA GUÍA	4
¿QUÉ ES LA OCUPACIÓN ILEGAL?	6
2.DELITOS DE OCUPACIÓN ILEGAL	7
3.¿QUÉ HACER ANTE UNA OCUPACIÓN FLAGRANTE?	10
4.¿QUÉ HACER SI YA HAN PASADO 48 HORAS?	12
VÍA PENAL	14
VÍA CIVIL	16
5.MEDIDAS DE PREVENCIÓN	21
MEDIDAS PREVENTIVAS EN EL INMUEBLE	22
MEDIDAS PREVENTIVAS EN EL CONTRATO DE ALQUILER....	23
6.PREGUNTAS FRECUENTES	24
7.SERVICIO DE ASISTENCIA	29



INTRODUCCIÓN

OBJETO DE ESTA GUÍA

¿QUÉ ES LA OCUPACIÓN ILEGAL?



La ocupación ilegal de viviendas ataca el **derecho a la vivienda** y a la **propiedad privada** recogidos en la Constitución Española.

OBJETO DE ESTA GUÍA

En el último año, la ocupación ilegal de inmuebles ha experimentado un repunte en **España**, consolidándose como un desafío para la seguridad ciudadana y el derecho a la propiedad recogidos en la Constitución Española.

Según datos del Ministerio del Interior ¹ el año 2024 cerró con un total de 16.426 infracciones penales por usurpación y allanamiento de morada a nivel nacional, lo que supone un incremento del 7,4% respecto del año anterior.

Andalucía es la segunda comunidad autónoma más afectada del país, después de Cataluña. Se producen de media unas 2.300 ocupaciones ilegales de vivienda al año. La **Provincia** de Almería se encuentra entre las de mayor incidencia, con unas 300 al año. En los juzgados provinciales se resuelven en torno a 60 juicios/año derivados de los delitos relacionados.

La problemática de la ocupación altera la convivencia vecinal y poner en riesgo la seguridad e integridad de personas, comunidades de propietarios y bienes. Actualmente recuperar una vivienda ocupada en España suele tardar 1,5 años de media. Las consecuencias están influyendo en el mercado de la vivienda.

- Por una parte, según la empresa Idealista², en el último trimestre han crecido a nivel nacional un 4,6% las viviendas que se ofrecen en venta con personas inquilinas dentro. Actualmente en la ciudad de Almería se ofrecen 181 viviendas sin posesión, siendo la quinta capital de España con mayor proporción.
- Por otra parte, en el recientemente aprobado Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Almería (PMVS-2030)³ se

¹ Gobierno de España. Ministerio del Interior. Balance de Criminalidad 2024

² Estudio de la inmobiliaria Idealista, publicado en enero de 2026

³ El PMVS 2030 fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Almería el 3.10. 2024

La Ley de Vivienda de Andalucía faculta a los Ayuntamientos a crear oficinas de atención a las personas afectadas por la ocupación ilegal

señala que en nuestro municipio sólo 1 de cada 5 viviendas vacías se oferta actualmente en el mercado residencial. En gran medida esto es debido a la sensación de lentitud en los procesos de resolución de conflictos en caso de impagos de renta y la gran carga que suele recaer sobre los propietarios hasta que se resuelva el conflicto. Desafortunadamente, muchos propietarios están optando, por temor a las diversas formas de ocupación, por no alquilar sus viviendas desocupadas o derivarlas al alquiler turístico.

La recientemente aprobada **LEY 5/2025, de 16 de diciembre, de VIVIENDA EN ANDALUCÍA** (BOJA nº247, de 24 de diciembre de 2025) incide en varios aspectos para combatir esta problemática:

- En su exposición de motivos señala que uno de los objetivos clave es la "*Protección a las*

personas propietarias frente a las ocupaciones ilegales de viviendas". Asimismo, señala que es crucial la cercanía de los ayuntamientos y la policía local para controlar usos residenciales no autorizados y las situaciones de precariedad

- Art.47: faculta directamente a los ayuntamientos para poner en funcionamiento la Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal.
 - Funciones: informar y asesorar a las personas propietarias de inmuebles que hayan sido ocupados sin título habilitante
 - Gestión local: estas oficinas pueden ser gestionadas directamente por el ayuntamiento o a través de sus entes dependientes.
 - Coordinación: Deben seguir las directrices técnicas de la Comisión de Coordinación autonómica y del Sistema Andaluz de Información.

La presente GUÍA
tiene la finalidad de informar
ante la ocupación ilegal
para facilitar su **resolución
y prevención**

El Ayuntamiento de Almería está desarrollando varios programas diseñados en el PMVS que pueden ayudar a afrontar las consecuencias de esta problemática en nuestro municipio. Entre ellos:

- el programa ALMERIA ALQUILA para colaborar en la movilización de viviendas vacías para su alquiler residencial, y
- la OFICINA ANTIOcupACIÓN como un servicio de asistencia y asesoramiento profesional a los afectados por la ocupación ilegal.

Esta GUÍA tiene por objeto fundamental proporcionar información de utilidad sobre los protocolos y cauces adecuados en caso de padecer la ocupación, pero también dotar de recursos de prevención para intentar evitarla.

¿QUÉ ES LA OCUPACIÓN ILEGAL?

La ocupación ilegal de inmuebles puede definirse como toda aquella intervención ajena que suponga la privación de la posesión mediata o inmediata de su legítimo propietario, o comunidad afectada, y no cuente con la autorización libre y consciente de sus titulares o propietarios, y que ha sido llevada a cabo sorpresivamente por terceras personas u organizaciones de cualquier índole no autorizadas ni legitimadas por título convencional o judicial.

Este fenómeno ilegal implica un perjuicio directo contra el particular que siendo titular de un inmueble se ve privado ilegítimamente de su posesión.

No obstante, debe aun así seguir respondiendo de sus obligaciones como propietario del mismo y padece, por lo tanto, un grave daño económico y emocional.

DELITOS DE OCUPACIÓN ILEGAL

GUÍA ANTI OCUPACIÓN - 2026



una **segunda vivienda**
es considerada morada
según la Ley, y por lo tanto
entra en el concepto de
allanamiento

DELITO DE **ALLANAMIENTO DE MORADA** : OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL

El allanamiento de morada es un delito menos grave, que castiga la ocupación ilegal de viviendas que constituyen domicilio habitual o segunda residencia.

El bien jurídico protegido por este delito es el derecho a la intimidad personal y familiar y el derecho a la inviolabilidad del domicilio, recogidos en el artículo 18 de la Constitución.

El Tribunal Supremo y la Fiscalía General del Estado incluyen en el concepto de morada las llamadas “segundas viviendas”, es decir aquellas viviendas propias en las que se reside ocasionalmente a lo largo del año por motivos festivos o vacacionales.

Lo definitivo es que el legítimo morador la utilice como espacio en el que desarrolla su vida privada, aunque sea ocasionalmente.

¿Qué se considera morada?

El espacio cerrado, o en parte abierto, separado del mundo exterior, en condiciones tales que hagan patente la voluntad del morador de excluir de él a terceras personas.

Es decir, un lugar delimitado y destinado al desarrollo de la vida privada de los moradores cuyo uso debe ser actual (ya sea permanente o temporal) y legítimo.

¿QUÉ ES EL ALLANAMIENTO?

Artículo 202 del Código Penal.

1. EL PARTICULAR QUE, SIN HABITAR EN ELLA, ENTRARE EN MORADA AJENA O SE MANTUVIERE EN LA MISMA CONTRA LA VOLUNTAD DE SU MORADOR, SERÁ CASTIGADO CON LA PENA DE PRISIÓN DE SEIS MESES A DOS AÑOS.

2. SI EL HECHO SE EJECUTARE CON VIOLENCIA O INTIMIDACIÓN PRISIÓN DE UNO A CUATRO AÑOS Y MULTA DE SEIS A DOCE MESES.

la inquilocupación
no es propiamente un delito
sino un **incumplimiento**
de contrato

DELITO DE **USURPACIÓN** : OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA SIN USO

La usurpación es un delito leve, que castiga la ocupación ilegal de viviendas -u otro tipo de inmuebles que no están siendo usadas como primeras ni segundas residencias actualmente.

Sólo en el caso de que haya intervenido violencia o intimidación para acceder a la vivienda, será considerado un delito menos grave, con pena de prisión.

El bien jurídico protegido por este delito es el derecho a la propiedad, recogido en el artículo 33 de la Constitución.

INQUIOCUPACIÓN : IMPAGO DEL ALQUILER

En este caso el inquilino entró legalmente en la vivienda con un contrato válido. El conflicto surge por incumplimiento del contrato.

La Justicia debe comprobar:

- la existencia del contrato
- la deuda de rentas
- la posibilidad de enervación del desahucio (pago de la deuda para paralizar el proceso)
- posibles oposiciones del inquilino.

En el procedimiento judicial no sólo se decide sobre la posesión, sino también sobre las obligaciones contractuales y derechos del arrendatario.

Por eso el procedimiento es más complejo y con plazos habitualmente más largos.

¿QUÉ ES LA USURPACIÓN?

Artículo 245 del Código Penal.

1. *AL QUE CON VIOLENCIA O INTIMIDACIÓN EN LAS PERSONAS OCUPARE UNA COSA INMUEBLE O USURPARE UN DERECHO REAL INMOBILIARIO DE PERTENENCIA AJENA, SE LE IMPONDRÁ, ADEMÁS DE LAS PENAS EN QUE INCURRIERE POR LAS VIOLENCIAS EJERCIDAS, LA PENA DE PRISIÓN DE UNO A DOS AÑOS, QUE SE FIJARÁ TENIENDO EN CUENTA LA UTILIDAD OBTENIDA Y EL DAÑO CAUSADO.*

2. *EL QUE OCUPARE, SIN LA AUTORIZACIÓN DEBIDA, UN INMUEBLE, VIVIENDA O EDIFICIO AJENOS QUE NO CONSTITUYAN MORADA, O SE MANTUVIERE EN ELLOS CONTRA LA VOLUNTAD DE SU TITULAR, SERÁ CASTIGADO CON LA PENA DE MULTA DE TRES A SEIS MESES*

¿QUÉ HACER ANTE UNA OCUPACIÓN FLAGRANTE?



La rapidez en la denuncia es determinante para que las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad puedan **actuar de forma inmediata**

48
horas!

091
policía
nacional

Ocupación flagrante

1. Llamar a la policía (o guardia civil) Si fuera posible antes de que cambien la cerradura y se establezcan en la vivienda.
 - Aunque no se dispusiera en ese momento de la documentación acreditativa de la propiedad los agentes suelen creer de palabra al denunciante, porque presentar una denuncia falsa constituye un delito, y lo comprobarán después.
2. No enfrentarse a las personas que han realizado la ocupación.
3. La denuncia a tiempo puede resolver el conflicto y evitar un procedimiento judicial lento y costoso.
4. Existen aplicaciones que permiten, desde cualquier dispositivo móvil, enviar una alerta directamente a los cuerpos policiales.

¿LA POLICÍA PUEDE DEVOLVER LA VIVIENDA A SU PROPIETARIO?

Si la ocupación se está cometiendo en el momento o es evidente que **se acaba de cometer** (requisito de flagrancia), **la policía podría desalojar** a los infractores y devolver la posesión al propietario inmediatamente, incluso sin orden judicial.

Sin embargo, **si los ocupantes** han cambiado la cerradura y **se han establecido dentro**, se considerará ya domicilio de aquéllos y **será necesaria autorización judicial para intervenir**.

¿QUÉ HACER SI YA HAN PASADO 48 HORAS?

GUÍA ANTI OCUPACIÓN - 2026



se recomienda disponer de una **copia digital de toda la documentación** de la vivienda en el teléfono móvil u ordenador

Si ya se han establecido en el interior:

1. Hay que acudir al Juzgado e interponer una denuncia (por Vía Penal o Civil), acompañado de abogado y procurador.
2. Resulta adecuado hacer constar si el inmueble en propiedad no reúne las condiciones de habitabilidad como vivienda, ya sea porque se trate de un local, o por falta de instalaciones, de cocina, baño o en deficiente estado.
 - Si el inmueble no se tratase de una vivienda o hubiese peligro cierto de seguridad o insalubridad, el desalojo podría ordenarse de modo rápido.

La legislación actual permite varias alternativas legales para recuperar la posesión de un inmueble que ha sido ocupado ilegalmente.

La utilización de una o de otra depende de diversos factores relacionados con las condiciones tanto del ocupante como del afectado, las características del inmueble, los costes que puede asumir el afectado, el tiempo de la ocupación e incluso la carga de trabajo del Juzgado competente.

Por ello se recomienda acudir en primer término al Servicio de Asesoría para Afectados por la Ocupación ilegal que podrá asesorar al afectado acerca de qué itinerario es el más adecuado a sus circunstancias.

El tiempo de desalojo depende, en gran parte, de la elección adecuada del procedimiento

La **vía penal** exige
presentación de denuncia en la Policía,
y suele ser **más rápida** que la vía civil

VÍA PENAL

La vía penal para afrontar una ocupación ilegal implica la **presentación de denuncia**. Ésta se realizará en la comisaría de Policía Nacional o puesto de la Guardia Civil más cercano al inmueble ocupado o directamente ante el Juzgado de Guardia.

En virtud de la instrucción nº 1/2020 de la Fiscalía General del Estado y la instrucción nº 6/2020 de la Secretaría de Estado de Seguridad (Ministerio del Interior), desde septiembre de 2020 esta vía ofrece la posibilidad de obtener medidas cautelares inmediatas, lo que significará una rápida recuperación efectiva del inmueble.

Las principales ventajas de esta alternativa para el afectado son su gratuidad y su inmediatez.

Dependiendo de las características de la vivienda ocupada, se pueden distinguir **dos delitos aplicables: el allanamiento de morada y la usurpación**.

¿CÓMO SE DEBE FORMULAR LA DENUNCIA?

Ya sea ante la comisaría de la Policía Nacional (ó puesto de Guardia Civil) más cercana al inmueble ocupado, o bien directamente ante el Juzgado de Guardia, es recomendable que la denuncia incluya (en la medida de lo posible) los siguientes elementos:

1. CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Puede obtenerse de manera presencial o a través de internet en la web oficial del Registro de la Propiedad y se recibe en el correo electrónico en escasas horas.

2. ACREDITACIÓN DE LA CONDICIÓN DE MORADA

- Certificado de empadronamiento (en su caso)
- DNI
- Recibos de luz/agua, fotografías, nombre en buzones y cualquier otro medio existente que ayude a demostrar que el inmueble ocupado era 1ª vivienda o 2ª residencia del afectado.

¿QUÉ COSTE TIENE ESTE PROCEDIMIENTO?

- 1: INTERPOSICIÓN DE DENUNCIA PENAL:➤ GRATUITA.
DE SU PROCESO JUDICIAL SE ENCARGA LA FISCALIA
- 2: SI AFECTADO QUIERE PERSONARSE EN EL PROCEDIMIENTO➤ REQUIERE ABOGADO Y PROCURADOR
CON LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE SE PACTEN

¿CUANTO SUELE DURAR?

3. INFORMACIÓN CONOCIDA SOBRE LOS OCUPANTES

Características de los ocupantes, número, posibilidad de que se trate de un grupo criminal, problemas de convivencia con los vecinos, etc.

4. TESTIGOS

Se aconseja recabar desde el primer momento la colaboración de vecinos que puedan testificar acerca de las circunstancias de la ocupación así como sobre la condición de primera o segunda residencia que constituía la vivienda ocupada.

El primer objetivo del afectado será **lograr que se acuerde la medida cautelar de desalojo** y restitución del inmueble objeto del delito a su legítimo poseedor, lo que permitirá que el Juez autorice la recuperación del inmueble en escasos días.

Si el Juez no acordase la deseada medida cautelar, habría que esperar a la resolución del procedimiento penal completo, que en este caso es el propio del tribunal del jurado, lo que puede tardar más de un año.

REQUISITOS PARA SOLICITAR MEDIDA CAUTELAR DE DESALOJO:

- **Apariencia de buen derecho:** indicios relevantes de que se ha cometido el delito y acreditación de ser el legítimo poseedor.
- **Peligro por la mora procesal:** efectos perjudiciales para la víctima en el caso de prolongarse en el tiempo esta situación, como el perjuicio económico, cargas como propietario, deterioro del inmueble, etc.
- **Proporcionalidad:** se valoran los perjuicios causados a propietario y vecinos respecto de la posible vulnerabilidad de los ocupantes o la concurrencia de grupos criminales.

situación	delito	vía	Tiempo habitual de recuperación:
ALLANAMIENTO DE MORADA	art.202 CP	Penal →	Si flagrancia: >> inmediata Si procedimiento: >> 3-9 meses
USURPACIÓN DE VIVIENDA VACÍA	art.245 CP	Penal →	procedimiento: >> 3-9 meses
INQUILINO DEJA DE PAGAR	incumplimiento de contrato	Civil →	Si no hay oposición: >> 3-6 meses Si inquilino se opone: >> 6-12 meses

(dependiendo del Juzgado)

VÍA CIVIL

¿QUÉ CARACTERÍSTICAS TIENE ESTE PROCEDIMIENTO?

El juicio sumario para **recobrar la posesión** es la alternativa civil más interesante y efectiva para la recuperación de un inmueble ocupado ilegalmente.

Se trata de un procedimiento especial introducido en el año 2018 para permitir que un propietario afectado por la ocupación ilegal de su inmueble, recupere la posesión del mismo de una manera más rápida que lo que permiten otras opciones legales.

Pero conviene aclarar que no persigue sancionar la conducta delictiva (el delito penal) sino simplemente juzgar la situación de para recuperar la posesión frente a ocupantes sin título ni derecho.

La VÍA procesal CIVIL ofrece las siguientes novedades:

- El desalojo cautelar de los ocupantes de la vivienda.
- Posibilidad de presentar demanda y practicar notificaciones a los ocupantes aunque se desconozca su identidad.
- Los ocupantes disponen de cinco días para acreditar título legítimo por el que ocupan la vivienda. En caso contrario, un Auto judicial ordenará la inmediata entrega de la posesión del inmueble al demandante.
- Se da traslado de la demanda a Servicios Sociales para evitar situaciones de exclusión social.

La **vía civil** más favorable exige **actuar antes de 1 año** desde que se produjo la ocupación

¿QUÉ COSTE TIENE ESTE PROCEDIMIENTO?

La demanda debe presentarse ante los Juzgados de Primera Instancia, por abogado y procurador.

Dicha demanda debe acompañarse con:

1. ACREDITACIÓN DE LA TITULARIDAD
2. PETICIÓN DE DESALOJO INMEDIATO DE LOS OCUPANTES
3. PRUEBAS SOBRE OCUPACIÓN
aportar las pruebas que se consideren oportunas para acreditar el momento y circunstancias en las que se sufrió la ocupación.

Es importante tener en cuenta que para acogerse a esta modalidad de reclamación, **no ha tenido que transcurrir más de un año** desde que los ocupantes ilegales accedieron al inmueble.

En otro caso, la vía civil solo ofrece alternativas más lentas.

¿CÓMO SE DEBE FORMULAR LA DENUNCIA?

La presentación de la demanda civil debe realizarse mediante abogado y procurador, que cobrarán los honorarios profesionales pactados.

En el caso de que el afectado no disponga de recursos económicos suficientes, éste puede solicitar asistencia jurídica gratuita en el Servicio de Orientación Jurídica de la Ciudad de la Justicia.

¿CUANTO TIEMPO SUELE DURAR?

El procedimiento está planteado para resolverse en escasos días o semanas en el caso de que por los ocupantes no se presenten títulos que puedan justificar su permanencia en el inmueble.

Sin embargo, en la práctica, el procedimiento puede dilatarse al menos seis meses por la propia carga de trabajo judicial.

DELITO de ALLANAMIENTO DE MORADA

entrada ilegal y ocupación de mi vivienda habitual o segunda residencia
actualmente TIPIFICADO COMO DELITO MENOS GRAVE



GUÍA ANTIOCCUPACIÓN

se protege la intimidad personal y familiar (art.18 Constitución Española)

VÍA PENAL

art. 202 Código Penal

VÍA CIVIL

trámite más prolongado
y complejo (en principio)

ACUDIR A LAS FUERZAS Y CUERPOS DE SEGURIDAD DEL ESTADO

POLICÍA
GUARDIA CIVIL

proceden a **DETENCIÓN Y
DESALOJO** siempre que:

- haya transcurrido un periodo breve de tiempo [48 horas]* (mayor tiempo se exige autorización judicial)
- se considere delito flagrante, al vulnerar la intimidad del morador (art. 490 Ley de Enjuiciamiento Criminal)

DE NO SER ASÍ:

PRESENTAR DENUNCIA ANTE EL JUZGADO DE GUARDIA

El atestado o la denuncia deben incluir:

- acreditación de la TITULARIDAD del inmueble (certificado del Registro de la Propiedad)
- acreditar que es una vivienda en uso (principal o secundaria)
- información sobre la ocupación (cantidad, presencia de mafias, convivencia vecinal...)
- expresa solicitud en que se adopte desalojo cautelar inmediato

medidas cautelares: **DESALOJO**
(art. 13 Y 544bis Ley de Enjuiciamiento Criminal)

**CELEBRACIÓN DEL JUICIO Y
CONDENA DEL OCUPANTE**

DELITO de USURPACIÓN DE LA PROPIEDAD

entrada ilegal y ocupación de una vivienda o inmueble sin uso



GUÍA ANTIOCCUPACIÓN

se protege el derecho a la propiedad privada (art.33 Constitución Española)

VÍA PENAL

art. 245 Código Penal

LA OCUPACIÓN SE PRODUCE:

CON VIOLENCIA / INTIMIDACIÓN
(delito MENOS GRAVE)

DE FORMA PACÍFICA
(delito LEVE)

SI SE CONSIDERA **DELITO FLAGRANTE**
(48 horas)

POLICÍA
GUARDIA CIVIL

proceden a
detención y desalojo
sin orden judicial

• SI MÁS DE 48 horas
• CAMBIO DE CERRADURA
• difícil DEMOSTRAR
FECHA de ocupación

SOLICITAR
(si se dieran determinadas
circunstancias)

desalojo
como
medida
cautelar'

necesaria
**autorización
judicial** para
acceder al
inmueble

VÍA CIVIL

(Ley 5/2018 antiocupación)

ESTE PROCEDIMIENTO EXIGE:

- presentar una demanda acompañada del TÍTULO DE PROPIEDAD
- solicitar el trámite por procedimiento de JUICIO VERBAL (art.250)
- pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella
- demandar a los ignorados ocupantes (si no se conocen sus identidades)

admitida la demanda, los ocupantes tienen plazo de 5 días para presentar TÍTULO que legitime su estancia.

si ocupantes no tienen TÍTULO válido
se ordena **DESALOJO** y **ENTREGA**

(procedimiento legal previsto de 20 días, pero su agilidad real está muy afectada por saturación en los juzgados)

si INMUEBLE
OCUPADO
está en **ruina**
resulta **perigroso**
ó **insalubre**

VÍA ADMINISTRATIVA

comunicar al
Ayuntamiento el
riesgo real en
inmueble mediante
INFORME TÉCNICO

Ayuntamiento podría
ordenar rehabilitación
/ demolición y
comunicar al juzgado
para que ordene su
inmediato desalojo

en caso de alegar
vulnerabilidad social o
económica se requiere
informe previo de los
servicios sociales

INQUIOCUPACIÓN

INQUILINO CON CONTRATO DE ALQUILER QUE NO PAGA PERO PERMANECE EN LA VIVIENDA



GUÍA ANTI OCUPACIÓN

procedimiento para resolver el incumplimiento de contrato

VÍA CIVIL

art.250/440 /441 Ley de Enjuiciamiento Civil

presentar DEMANDA JUDICIAL
DE **DESAHUCIO** POR FALTA DE PAGO

se puede reclamar:
• desalojo de la vivienda
• rentas impagadas

admitida la demanda, se le notifica al inquilino
y se le conceden 10 días para:

- pagar la deuda (enervación)
- abandonar la vivienda
- oponerse a la demanda

(si paga) >>> se suspende procedimiento.
contrato continúa

(si no paga ni se opone) >>> se dicta **decreto de desahucio**
(fecha de lanzamiento + ejecución de la deuda)

DELITO DE ESTAFA

VÍA PENAL

art. 248 Código Penal

si se demuestra que el inquilino:

- nunca tuvo intención de pagar
- utilizó **engaño** para conseguir el alquiler

(si se opone)

se celebra juicio verbal
y el juez **dicta sentencia**

en caso de alegar **vulnerabilidad**
social o económica se requiere
informe previo de los servicios
sociales

posible decreto de
desahucio
y ejecución de deuda

(posible suspensión
1-3 meses)

MEDIDAS DE PREVENCIÓN

FRENTE A LA OCUPACIÓN

GUÍA ANTI OCUPACIÓN - 2026



la recuperación de un inmueble ilegalmente ocupado suele conllevar un **proceso lento y costoso**, por lo que es muy aconsejable que el propietario establezca **medidas de prevención**

MEDIDAS PREVENTIVAS EN EL INMUEBLE

Muchas de las ocupaciones ilegales de inmuebles no se hubieran llevado a cabo si los propietarios hubieran realizado una serie de medidas preventivas, que pueden resultar disuasorias.

Por ello, se recomienda una actitud proactiva para evitar la ocupación en pisos que no se habitan, consistente en actuaciones como :



1. Evitar que la vivienda parezca que se encuentra deshabitada:
 - Recoger periódicamente la correspondencia del buzón, regar las plantas, visitarla con frecuencia (...)
 - Observar en las visitas al inmueble si existe algún tipo de marca sospechosa en la puerta que puedan haber colocado para saber si vive gente o existe actividad en el mismo.
 - Mover las persianas, dejar alguna luz encendida o colocar

aparatos automáticos con programador para que se enciendan de vez en cuando. Instalar buena iluminación o con sensor de movimiento.

- Evitar publicitar datos sobre si la vivienda se encuentra vacía, o si estamos fuera de viaje, etc.



2. Hablar con los vecinos para que estén atentos a cualquier ruido o movimiento extraño y avisen inmediatamente.



3. Colocar alarmas u otros sistemas de seguridad



4. Dificultar la entrada: colocar puertas de seguridad, ventanas con cerrojo o rejas.



5. Si se tiene una casa vacía la opción más recomendable es alquilarla.

El programa **ALMERÍA ALQUILA** del Ayuntamiento de Almería le ofrece encargarse de la gestión completa del alquiler y le garantiza el cobro de la renta.

En los **contratos de alquiler**
se recomienda incluir
una cláusula de uso
y prohibición de cesión



6. Disponer en lugar seguro y exterior a la vivienda de una copia de la documentación que acredite la titularidad de la misma, para poder acceder a ella de forma inmediata.
- Por ejemplo, en un correo electrónico o foto de la escritura en el móvil).
 - También puede resultar de utilidad disponer del acceso rápido de los boletines de instalaciones o del certificado de eficiencia energética de la vivienda, ya que ayudan a acreditar la titularidad y estado del inmueble en caso de denuncia rápida.

MEDIDAS PREVENTIVAS EN EL CONTRATO DE ALQUILER

Ejemplo de CLÁUSULA preventiva:

“La vivienda arrendada deberá destinarse exclusivamente a domicilio habitual y permanente de la persona arrendataria y de las personas que convivan con ella.

Queda expresamente prohibida la cesión del contrato, el subarriendo total o parcial, así como permitir la ocupación de la vivienda por terceras personas sin autorización expresa y por escrito de la propiedad.

El incumplimiento de esta obligación constituirá causa de resolución del contrato conforme a lo previsto en el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, facultando a la parte arrendadora para iniciar las acciones legales oportunas para la recuperación de la posesión del inmueble

La persona arrendataria se compromete igualmente a comunicar de forma inmediata a la propiedad o a la administración de la finca cualquier intento de ocupación o acceso no autorizado que detecte en la vivienda o en otras del edificio.”

PREGUNTAS FRECUENTES

GUÍA RÁPIDA

GUÍA ANTIOCUPACIÓN -2026



1

Dí mi consentimiento a unos conocidos para que vivieran gratis en una casa de mi propiedad, pero ahora no se quieren ir, ¿están cometiendo un delito de usurpación?



Si el propietario dió su consentimiento para que los ocupantes accedieran al inmueble, aunque fuese de manera temporal o en precario, este hecho no puede considerarse delictivo.

Deberá **acudirse a las vías civiles ordinarias** para ejercitar la acción de desahucio.

Lo mismo se aplica para inquilinos que hayan incumplido su contrato de arrendamiento.

2

Unos “okupas” están viviendo en una casa de mi propiedad y no quieren irse...

... ¿tengo que seguir pagándoles la luz y el agua?

¿puedo entrar por mis propios medios y cambiarles la cerradura o la puerta?



Si el propietario decide cortar los suministros de la vivienda ocupada (luz, agua, gas,...) **podría ser condenado por un delito de coacciones** (castigado en el art. 172 del Código Penal con hasta tres años de cárcel).

Si decide entrar y cambiarles la cerradura (en caso de que haya transcurrido tiempo suficiente como para considerar que la vivienda ya es la habitual de los ocupantes) incluso podría ser el propietario quien acabase condenado **por un delito de allanamiento de morada**, castigado en el art. 202 del Código Penal con hasta cuatro años de cárcel.

Nuestro ordenamiento jurídico **no permite este tipo de acciones**, debiendo recurrir siempre a la policía y a las acciones legalmente previstas.

3

¿puedo evitar de algún modo que mientras dure el procedimiento judicial **no me ocasione gastos** el inmueble?



Aunque no es recomendable proceder al corte de los suministros ni cambiar la titularidad de los mismos, **sí procede denunciar** inmediatamente la situación **ante las compañías suministradoras** e informar de los enganches fraudulentos (en su caso), a fin de evitar ulteriores responsabilidades.

Además, en todo procedimiento judicial (tanto penal como civil) se pueden solicitar “**medidas cautelares**” tendentes a evitar los gastos a cuenta del propietario por los suministros del inmueble.

4

Unas personas **han accedido ilegalmente** una noche a un inmueble de mi propiedad **para celebrar una fiesta....**
¿puedo denunciarles como “okupas”?



En este caso conviene **llamar a la policía** inmediatamente para que procedan al desalojo de los infractores.

En principio, no se trataría propiamente de un delito de usurpación, al no tener los ocupantes ninguna intención de permanencia.

En cambio, sí podría constituir al menos una infracción administrativa del artículo 37.7 de la Ley Orgánica de protección de la seguridad ciudadana.

Además, los autores sí podrían ser castigados penalmente por cualquier delito circundante que hubieran podido cometer en el transcurso de su acción (daños, hurto, etc.)

5

¿porqué están tardando tanto los procesos judiciales?



Habitualmente puede ser por alguna (o por la suma) de varias razones:

- En nuestro sistema de Derecho uno de los principios básicos es que **toda persona tenga derecho a poder defenderse**, por lo que hay que darle audiencia y garantía para oponerse.
- En muchas ocasiones resulta **difícil la identificación** de los ocupantes **y la comunicación de la demanda** judicial, lo que retrasa el proceso.
- A veces los ocupantes **presentan documentos o testimonios falsos que dilatan** el proceso judicial hasta que se comprueba su falta de veracidad.
- Si se trata de **personas en situación de vulnerabilidad** se debe comunicar a los servicios sociales, y el Juzgado puede suspender temporalmente su desalojo. Pero los recursos de la Administración resultan limitados y a menudo ofrecer alguna solución alternativa se dilata en el tiempo.

6

¿pueden hacer algo los vecinos y comunidades de propietarios?



Los vecinos y comunidades de edificios con viviendas afectadas por la ocupación ilegal **suelen sufrir graves perjuicios** tanto de tipo económico contra los espacios comunes del inmueble como relacionados con la inseguridad o la propia perturbación de la convivencia....

Pero actualmente apenas pueden actuar directamente. El procedimiento sería la **acción de cesación** (art. 7.2 Ley Propiedad Horizontal):

- **requerimiento previo del presidente de la comunidad tanto al propietario como al ocupante ilegal para que éste cese en las actividades que están perturbando la convivencia.**
- **demanda ante los Juzgados de Primera Instancia mediante abogado y procurador**

7

¿qué ocurre si la persona que ha ocupado la vivienda ó el inquilino que no paga **se encuentra en situación vulnerable?**



La legislación española prevé mecanismos específicos cuando las personas afectadas por un procedimiento de desahucio o recuperación de la vivienda aleguen estar en **situación de vulnerabilidad social o económica**:

- En los procedimientos civiles la Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 441) establece que el órgano judicial debe **comunicar dicha situación a los servicios sociales** competentes
- Asimismo, en la fase de ejecución del lanzamiento, la normativa permite que **el juzgado suspenda temporalmente** el procedimiento para que los servicios sociales valoren la situación y adopten las medidas de apoyo que correspondan.
- Puede exigirse al la propiedad la realización de procesos de intermediación previos al desahucio.
- Habitualmente esta situación suele dilatar los procesos porque los recursos de la Administración para analizar la situación y (en su caso) ofrecer una alternativa son limitados.

8

¿y si en realidad **no es vulnerable?** (aunque se declare en esa situación)



La situación de vulnerabilidad es valorada por los servicios sociales competentes a solicitud del órgano judicial. **Si el informe social concluye que no existe vulnerabilidad, el procedimiento continúa** con normalidad. La eventual **suspensión del lanzamiento tiene carácter temporal** (hasta 1 mes si la propiedad es de una persona física)

- Si la propiedad conoce circunstancias que cuestionen la vulnerabilidad, puede aportar esa información al juzgado (por ejemplo subarriendo irregular, actividad económica u otros ingresos, ocupación organizada, etc)

SERVICIO DE ASISTENCIA

TÉCNICA Y JURÍDICA A LOS AFECTADOS
POR LA OCUPACIÓN DE INMUEBLES

GUÍA ANTIOCUPACIÓN -2026



El Ayuntamiento de Almería
han establecido un
servicio para la atención
al ciudadano afectado

¿QUIÉN LO ATIENDE Y CÓMO SE CONTACTA?

Se trata de un servicio de asesoramiento técnico y jurídico que pretende orientar a cualquier ciudadano afectado por este fenómeno, ya sea como propietario del inmueble ocupado o como vecino de un edificio donde esté presente esta situación.

Desde el servicio no se tramitan procedimientos judiciales ni administrativos, sino que **se asesora de manera gratuita e inmediata a los afectados** para orientarles hacia una solución efectiva del problema.

¿a quién va dirigido?

- A particulares: personas propietarias de un inmueble ocupado en el término municipal de Almería.
- A Comunidades de Propietarios: vecinos de un edificio situado en Almería en el que haya alguna finca ocupada.

¿EN QUÉ CONSISTE EL SERVICIO?

El servicio se atiende desde la Empresa Municipal Almería XXI, S.A, en nombre del Ayuntamiento de Almería, que realizará un primer asesoramiento técnico, y coordinará una atención jurídica experta si es demandada y resulta adecuada.

La atención se realiza directamente a través de un teléfono que presta servicio en horario de 10:00 a 14:00h. de lunes a viernes, así como mediante correo electrónico.

ERRORES FRECUENTES de las personas propietarias:

1. Intentar recuperar la vivienda por medios propios
2. Retrasar la denuncia o el inicio de acciones legales
3. No identificar correctamente el tipo de ocupación ni el procedimiento legal
4. No tener preparada la documentación necesaria ni aportarla
5. No comunicar la situación a la comunidad de propietarios
6. No adoptar medidas de prevención

INFORMACIÓN DE INTERÉS

AVISO A LA POLICÍA

LOCAL **092** **091** NACIONAL

SERVICIO MUNICIPAL DE ASESORAMIENTO A PERSONAS AFECTADAS

EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI.S.A (Ayuntamiento de Almería)
Plaza Careaga ,nº7. 04003 Almería.
Correo: vivealmeria@almeria21.com | Teléfono: 950 620912

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

C/ Antonio González Egea, 8. 1º 04001 Almería.
Web: registro.es | Teléfono: 919 03 59 20

OFICINA DE DENUNCIAS ANTE LA POLICÍA NACIONAL

Comisaria provincial de Almería | Teléfono: 950623040
Avda. del Mediterráneo, 201 04006 Almería.

JUZGADO DE GUARDIA

Juzgados de Almería | Teléfono: 950 80 90 34 / 950 80 90 30
Carretera de Ronda, 120 04005 Almería.