La factura de la okupación en España

Cómo la inseguridad juridica en torno a la propiedad privada contribuye a empobrecernos y eleva los precios del alquiler

Diego Sánchez de la Cruz
Santiago Calvo López

Instituto Juan de Mariana
Noviembre de 2026



INSTITUTO JUAN DE MARIANA

INSTITUTO JUAN DE MARIANA

La factura de la *okupación* en España

Cómo la inseguridad jurídica en torno a la propiedad privada contribuye a empobrecernos y eleva los precios del alquiler

Autores: Diego Sánchez de la Cruz y Santiago Calvo López
© 2026 Instituto Juan de Mariana. Madrid. Noviembre de 2026.
juandemariana.org

Índice

	Resumen ejecutivo	4
1	La *okupación*: una preocupación justificada	6
2	Evolución de la *okupación* en España	15
3	La factura de la *okupación*	20
4	Conclusiones y propuestas para luchar contra la *okupación*	27
	Anexo: supuestos del cálculo	31
	Sobre los autores	33
	Sobre el Instituto Juan de Mariana	34

Resumen ejecutivo

La *okupación* es un fenómeno que ha adquirido una importancia considerable en los últimos años. En 2025 se registraron 14.875 denuncias por usurpación y allanamiento de morada, unas 2,4 veces más que en 2012.

El miedo ante la posible *okupación* ilegal de la vivienda está justificado, pues recuperar un inmueble por la vía civil exige ya 14,4 meses de media en primera instancia y 27,4 meses si la sentencia se recurre, 2,6 veces más que en 2018. Las reformas aprobadas desde entonces han ido en direcciones opuestas. Por ejemplo, la Ley de Vivienda de 2023 ha añadido trámites a la vía civil, y la negociación previa obligatoria que exige la Ley Orgánica 1/2025 retrasa los desahucios por impago, mientras que las proposiciones de ley que han tratado de agilizar los desalojos de viviendas *okupadas* llevan más de dos años bloqueadas en el Congreso. Todo ello se traduce en incentivos que traen consigo una menor oferta de vivienda en alquiler y un sobrecoste de los arriendos que sí se materializan, con el consecuente empobrecimiento de las familias.

01 **1.212 millones de euros al año**

Es el coste estimado de la *okupación* para propietarios y Administraciones públicas en el escenario central, con una horquilla de entre 342 y unos 2.470 millones. Si solo se contabiliza la *okupación* denunciada, el coste es de unos 274 millones anuales.

02 **Hasta 27,4 meses para recuperar una vivienda**

La primera instancia de un juicio por *okupación* ilegal dura ya 14,4 meses de media, y el procedimiento se alarga hasta 27,4 meses si la sentencia se recurre, 2,6 veces más que en 2018, según el Consejo General del Poder Judicial.

03 **8.620 millones desde 2018**

Es el coste acumulado de la *okupación* entre junio de 2018 y septiembre de 2026 en el escenario central. El coste anual ha pasado de 899 millones en 2018 a 1.212 millones en 2025.

04 Diez propuestas para acabar con la *okupación*

El informe plantea, entre otras medidas, el desalojo exprés en 24 horas, el endurecimiento de las penas, la eliminación de la factura fiscal que soportan los propietarios y la persecución de las mafias que organizan las *okupaciones*.

1 La *okupación*: una preocupación justificada

La *okupación* es un fenómeno que se ha insertado en la conversación pública de manera recurrente a lo largo de los últimos años. Hace ahora algo más de una década, plataformas de extrema izquierda como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), que lideró Ada Colau, hicieron campaña contra los lanzamientos, presentando a los medios casos especialmente delicados. Tras la entrada de Podemos y sus movimientos asociados a las instituciones, el fenómeno pasó a gozar de cobertura institucional. Semejante ataque a la propiedad privada trajo consigo un volumen creciente de críticas hacia los abusos que se estaban perpetrando y cada vez conocimos más ejemplos de dueños de viviendas que sufrían situaciones francamente inaceptables al ver cómo el uso de sus inmuebles les era usurpado con la connivencia de ciertos gobernantes. Año tras año, las estadísticas fueron reflejando la gravedad del problema, confirmando en qué medida los discursos y medidas orientadas a vulnerar la propiedad privada y tolerar la *okupación* se tradujeron en miles de episodios delictivos que han disparado la inseguridad jurídica en el ámbito inmobiliario, con todo lo que ello supone para los precios del alquiler.

Las voces que pretenden legitimar la actividad criminal de los *okupas* aseguran que las noticias periodísticas que documentan este tipo de situaciones obedecen a una campaña mediática impulsada por aseguradoras, empresas especializadas en desalojar inmuebles y otros intereses. Recalcan que la *okupación* no es un problema real y defienden, además, que los desalojos vulneran derechos fundamentales de personas calificadas como “vulnerables”.

Frente a la pretensión de presentar la *okupación* como un fenómeno protagonizado principalmente por familias vulnerables sin alternativa habitacional, los datos policiales disponibles apuntan a una realidad mucho más compleja. En la Comunidad de Madrid, una investigación publicada en 2017 a partir de información de la Policía Nacional señalaba que solamente el 25 por ciento de los casos analizados respondía a situaciones de necesidad, mientras que el resto presentaba patrones de actuación delictiva organizada. Entre los 3.731

okupas identificados, más de la mitad tenía antecedentes. [1] Más recientemente, un análisis de los datos ofrecidos por los Mossos d'Esquadra en 2025 señaló que, entre los *okupas* detenidos o denunciados en Cataluña, solamente el 34,2 por ciento tenía nacionalidad española. [2]

Aunque se trata de estadísticas parciales, correspondientes a territorios y periodos distintos, estos indicadores cuestionan la identificación automática de la *okupación* con situaciones de exclusión residencial y muestran la necesidad de distinguir entre los supuestos de vulnerabilidad y las conductas delictivas, especialmente aquellas vinculadas a redes organizadas.

Para abordar lo que ha venido ocurriendo en torno a la *okupación*, conviene aclarar el concepto con el que se trabajará en las próximas páginas. El vocablo que empleamos para referirnos a este tipo de actos no se corresponde con ningún término jurídico y no figura como tal en el Código Penal. *Okupación* es simplemente una forma coloquial de referirse al uso de un inmueble sin el consentimiento de su legítimo propietario. Los delitos existentes que se imputan a quienes incurren en este tipo de actos son los de allanamiento de morada y usurpación.

El delito de usurpación aparece recogido en el artículo 245.2 del Código Penal, que lo define de la siguiente manera:

> *"El que ocupare, sin 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".*

Si la *okupación* se produce con violencia o intimidación, las penas pueden suponer la privación de libertad de uno a dos años. Sin los agravantes, se trata, pues, de un delito leve. El allanamiento de morada, en cambio, es un delito mucho más grave, puesto que tutela la inviolabilidad del domicilio, un derecho fundamental de la persona. En estos casos, la pena puede llegar hasta los cuatro años de prisión. En este trabajo consideramos *okupación* ambos tipos delictivos.

Existen dos grandes vías para recuperar la posesión de un inmueble *okupado* ilegalmente. Por un lado, la vía penal, a través de la denuncia ante la Policía Nacional, la Guardia Civil o la policía autonómica. Desde septiembre de 2020, la Fiscalía permite solicitar en este cauce el desalojo como medida cautelar, lo que

[1] "¿Emergencia social? El 75% de los *okupas* pertenecen a mafias criminales", *Libertad Digital*, 12 de noviembre de 2017, https://www.libertaddigital.com/libremercado/2017-11-12/emergencia-social-el-75-por-ciento-de-los-okupas-pertenecen-a-mafias-criminales-1276608879/.

[2] Mossos d'Esquadra, "Balanç de seguretat i activitat policial 2024", Generalitat de Catalunya, 2025. pp. 49-50, https://mossos.gencat.cat/web/.content/home/01_els_mossos_desquadra/indicadors_i_qualitat/estadistica/Balanc-de-seguretat-2024-1.pdf.

en teoría implica una rápida recuperación del inmueble. Sin embargo, la propia Fiscalía General del Estado reconoció en su memoria anual que esta instrucción no suele aplicarse "debido a la dificultad observada para la aplicación de medidas cautelares, dado que, al tratarse de delitos leves, algunos órganos judiciales no estiman procedente su adopción, sobre todo en aquellos casos en que el señalamiento para juicio y posterior sentencia se producen con escaso margen de tiempo desde la incoación del procedimiento y la solicitud de la medida cautelar". [3]

La Ley Orgánica 1/2025, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, incorporó en abril de 2025 el allanamiento de morada y la usurpación al catálogo de delitos que pueden tramitarse a través de juicio rápido (artículo 795 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal). Lo hizo con plazos que, sobre el papel, se cuentan en días. Su alcance práctico, no obstante, está siendo tremendamente limitado, puesto que el procedimiento exige un atestado policial y la detención o citación del investigado. En cambio, la modalidad más frecuente, correspondiente al tipo de actos que tipifica el artículo 245.2, sigue tramitándose como un delito leve. [4]

Luego está la vía civil. Una reforma de 2018 trataba de acelerar el llamado *desahucio exprés*, pero los cambios posteriores han ido en sentido contrario. La Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, obliga al demandante a acreditar si es gran tenedor y, en su caso, si ha intentado una conciliación o intermediación con el *okupa* considerado "vulnerable". Además, contempla suspensiones del lanzamiento mientras actúan los servicios sociales.

A ello se suma que la Ley Orgánica 1/2025 exige acudir a un medio adecuado de solución de controversias (MASC), como una negociación previa, antes de presentar una demanda civil. El requisito no se aplica a la tutela sumaria de la posesión del artículo 250.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la vía específica para recuperar una vivienda *okupada*, que el artículo 5.2.e) de la ley excluye expresamente, pero sí a los desahucios por falta de pago, es decir, a la *inquiokupación*. En esos casos, según los juristas especializados, retrasa el avance de los litigios y provoca inadmisiones por la disparidad de criterios entre juzgados.[5]

[3] A. Requeijo, "El fracaso del Estado contra la *okupación*", *El Confidencial*, septiembre de 2022, https://www.elconfidencial.com/espana/2022-09-08/fracaso-estado-ocupacion_3487005/.

[4] Sobre el alcance de la reforma del artículo 795 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, ver: https://blog.sepin.es/blog/2025/07/21/enjuiciamiento-rapido-delitos-usurpacion-allanamiento-morada/

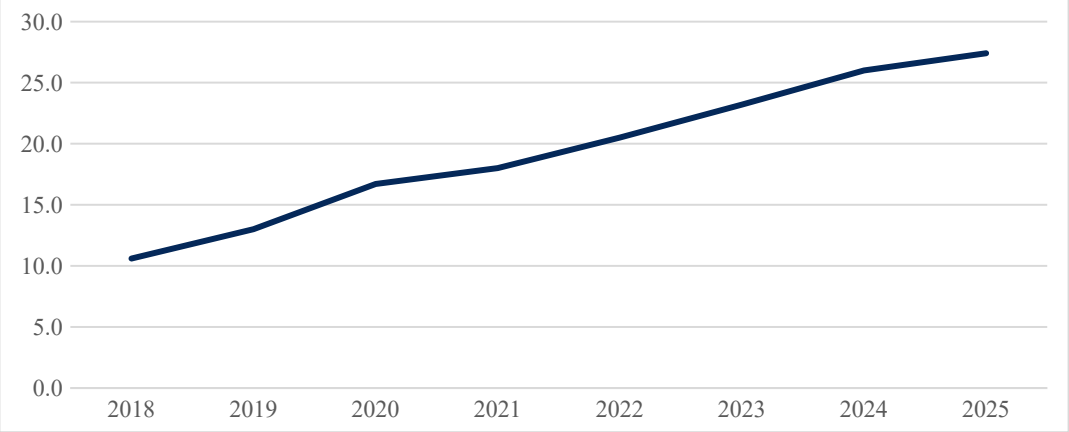
[5] El artículo 5.2.e) de la Ley Orgánica 1/2025 excluye del requisito «la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute», que es la acción del artículo 250.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; véase F. López Simó, «Remedios civiles frente a la

No sorprende, por tanto, que el periodo medio que deben esperar los propietarios para recuperar una vivienda *okupada* ilegalmente haya seguido aumentando. Según las estimaciones del Consejo General del Poder Judicial, los juicios verbales por *okupación* ilegal de viviendas tardaron de media 14,4 meses en resolverse en primera instancia en 2025, frente a 3,8 meses en 2018.

Si la sentencia se recurre, hay que sumar el tiempo medio de las apelaciones de juicios verbales en las Audiencias Provinciales, otros 13 meses, de modo que el plazo total alcanza los 27,4 meses: más de dos años y 2,6 veces más que en 2018, cuando era de 10,6 meses, tal y como se aprecia en la figura de abajo. [6]

Conviene precisar que el CGPJ elabora estas cifras con un modelo estadístico a partir de los asuntos ingresados, resueltos y pendientes, y que el dato de apelación corresponde al conjunto de los juicios verbales, no solo a los de *okupación*.

Figura 1. Evolución del tiempo medio estimado en meses para recuperar una vivienda *okupada* ilegalmente en España (primera instancia más apelación).



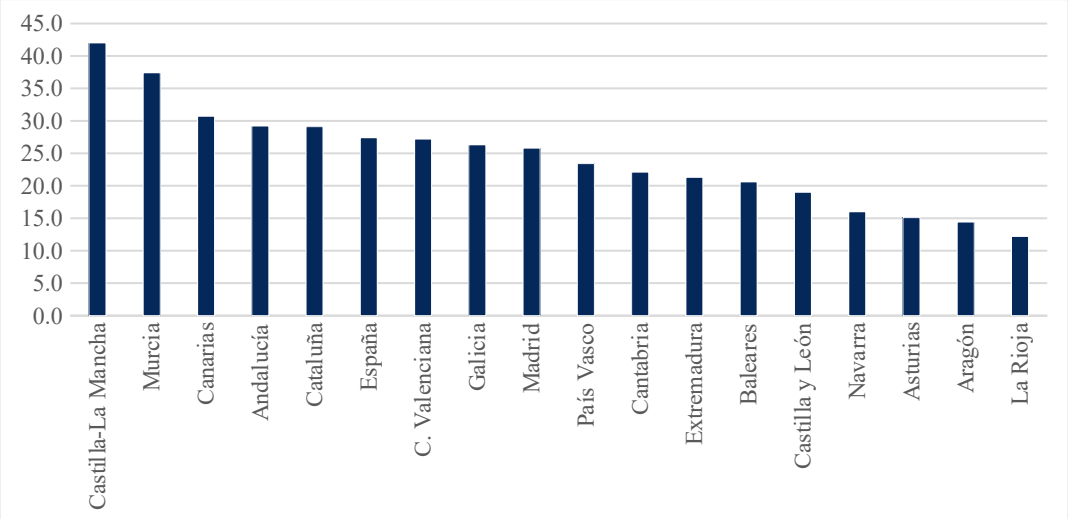
Fuente: elaboración propia a partir de Consejo General del Poder Judicial.

ocupación de inmuebles (I): el juicio verbal para el desahucio exprés de *okupas*», en Tratado de Derecho de la Vivienda, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025, disponible en: https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-V-2025-13000000061. El desahucio por falta de pago, en cambio, no figura entre las excepciones: A. Fuentes-Lojo Rius, «Novedades procesales en los juicios de desahucio arrendaticios de la LO 1/2025 y otras leyes», elderecho.com, 10 de abril de 2025. Disponible en: https://elderecho.com/novedades-procesales-en-los-juicios-de-desahucio-arrendaticios-de-la-lo-1-2025-y-otras-leyes.

[6] Consejo General del Poder Judicial, Estimación de los tiempos medios de los asuntos terminados (serie 2002-2025): ficheros de Juzgados de Primera Instancia (verbales posesorios por *okupación* ilegal de viviendas) y de Audiencias Provinciales civil (apelaciones de sentencias de juicios verbales), disponibles en https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Actividad-de-los-organos-judiciales/Estimacion-de-los-tiempos-medios-de-los-asuntos-terminados/. El total es la suma de ambos tiempos, el mismo método que emplea Idealista. Algunas informaciones periodísticas han atribuido a Castilla y León el plazo más largo de España; según estos ficheros, ese dato corresponde en realidad a Castilla-La Mancha. Los totales se calculan con los valores sin redondear (en 2025, 14,38 meses en primera instancia y 13,05 en apelación).

Los plazos difieren mucho entre comunidades autónomas. Las más rápidas en la tramitación y resolución de estos procedimientos son La Rioja (12,2 meses) y Aragón (14,4), aunque en aquellos territorios con pocos casos estas cifras oscilan mucho de un año a otro. En el extremo opuesto se sitúan Castilla-La Mancha, con 42 meses (17,7 en primera instancia y 24,4 en apelación) y Murcia (37,4). Madrid figura en la zona media de la tabla, con 25,8 meses, ligeramente por debajo de la media nacional, mientras que Cataluña, la región con más *okupaciones*, alcanza los 29,1 meses. Entre 2023 y 2025, el plazo total aumentó en 14 de las 17 comunidades autónomas.

Figura 2. Tiempo medio estimado en meses para recuperar una vivienda *okupada* ilegalmente por comunidades autónomas, 2025 (primera instancia más apelación).



Fuente: elaboración propia a partir de Consejo General del Poder Judicial.

La situación de partida no era la ideal, pero, además, desde la pandemia se ha ido prorrogando año tras año una moratoria que suspende los desahucios y lanzamientos de hogares catalogados como "vulnerables", incluidos determinados casos de *okupación* sin título de viviendas de grandes tenedores. Esa moratoria ha quedado ahora en el aire: el Congreso rechazó en enero de 2026 la convalidación del decreto ómnibus (Real Decreto-ley 16/2025) que la prorrogaba; el 26 de febrero rechazó el Real Decreto-ley 2/2026, que la extendía hasta final de año, por 177 votos frente a 172; y el 2 de octubre rechazó la convalidación de los dos llamados "decretos Maricarmen" (Reales Decretos-ley 26/2026 y 27/2026), que pretendían alargar la suspensión hasta 2030, si bien el Ejecutivo de Pedro Sánchez anunció que buscaría la aprobación de estas disposiciones en medio del proceso electoral previo a las Elecciones Generales del

29 de noviembre, a través de una nueva votación en la Diputación Permanente. [7] Esta sucesión de decretos y derogaciones añade incertidumbre a propietarios, inquilinos y juzgados, que no saben qué régimen será aplicable a medio plazo.

Quizá uno de los puntos más problemáticos es el que descarga sobre los propietarios la obligación de tomar en consideración situaciones de "vulnerabilidad", cuando esta responsabilidad corresponde a las Administraciones, en el marco de sus funciones más elementales. El catedrático de Derecho Tributario César García Novoa advierte de que este tipo de políticas "prioriza la tutela de la apariencia frente a la titularidad del legítimo propietario". [8] Lo correcto sería que fuesen los poderes públicos quienes, mediante políticas de vivienda centradas en lidiar con situaciones así, ofrecieran alternativas a la población en una situación más desfavorable. Trasladar el coste a particulares contribuye a reducir la oferta de vivienda disponible para alquiler, en la medida en que refuerza la sensación de incertidumbre que genera un contexto de protección de la *okupación*.

La posición desfavorable del propietario y el colapso judicial ayudan a comprender la sensación de inseguridad de los españoles respecto a su vivienda. La encuesta sobre derechos fundamentales de la Agencia de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (FRA), realizada en 2019, no pregunta específicamente por la *okupación*, sino por el temor a sufrir un robo en la propia vivienda. En concreto, el 42 por ciento de los españoles declaraba estar "muy preocupado" por la posibilidad de que alguien entrara a robar en su casa en los doce meses siguientes, el segundo porcentaje más elevado de la Unión Europea.[9]

En los Barómetros del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), la *okupación* aparece citada como una respuesta específica que ofrecen muchos encuestados, pero conviene recordar que el sondeo solamente permite señalar tres cuestiones, motivo por el cual este tipo de aspectos se suele englobar en un lamento más general por los problemas de la vivienda, que se sitúa desde hace casi dos años

[7] Real Decreto-ley 16/2025, de 23 de diciembre (BOE n.º 309, de 24 de diciembre de 2025), derogado por no convalidación según la Resolución de 27 de enero de 2026 del Congreso de los Diputados (BOE-A-2026-2024). Real Decreto-ley 2/2026, de 3 de febrero (BOE-A-2026-2547), derogado según la Resolución de 26 de febrero de 2026 del Congreso de los Diputados (BOE-A-2026-4667); sobre la votación, con 172 votos a favor, 177 en contra y una abstención: https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2026/02/26/886231-el-congreso-rechaza-otra-vez-el-decreto-antidesahucios-y-deja-la-moratoria-sin. Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre (BOE-A-2026-20266), y Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre (BOE-A-2026-20385), no convalidados por el Congreso en su sesión del 2 de octubre de 2026 y derogados según sendas Resoluciones del Congreso de los Diputados de esa misma fecha (BOE-A-2026-20526 y BOE-A-2026-20527). Sobre el anuncio del Gobierno: https://www.65ymas.com/actualidad/decreto-maricarmen-tumbado-congreso-puerta-elecciones_86547_102.html.

[8] Ver trabajo completo en el siguiente enlace: https://www.accionliberal.com/wp-content/uploads/2022/05/AcL-Informe-Contra-la-Okupacion-Ilegal-MAR22-DIGITAL.pdf

[9] Agencia de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (FRA), Crime, safety and victims' rights. Fundamental Rights Survey, Oficina de Publicaciones de la UE, 2021, figura 34.

como el principal problema de nuestro país, con niveles superiores al 40 por ciento. La *okupación* forma parte de esa preocupación más amplia por el acceso a la vivienda y la seguridad jurídica de los propietarios.

Un barómetro de GAD3 publicado en enero de 2025 mostró que el 83 por ciento de los españoles considera que introducir leyes duras contra la *okupación* sería "muy eficaz" (57,5 por ciento) o "bastante eficaz" (26 por ciento) para afrontar el problema de la vivienda, frente a un 14,4 por ciento que lo vería "poco eficaz" o "nada eficaz". El respaldo a políticas de refuerzo de la propiedad privada es transversal: alcanza al 93 por ciento de los votantes del PP y al 89 por ciento de los de Vox, así como al 73 por ciento de los de partidos separatistas, pero también al 82 por ciento de los votantes del PSOE y al 68 por ciento de los de Sumar, pese a lo cual el Gobierno de coalición de ambas formaciones ha negado reiteradamente la necesidad de legislar en esta materia. Entre los jóvenes de 18 a 29 años, el grupo que más sufre el encarecimiento del alquiler, el apoyo a una reforma de estas características es del 73 por ciento. [10]

Según una encuesta de la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) realizada en abril de 2024, el 19 por ciento de los españoles conoce a algún familiar o allegado que ha sufrido la *okupación* de una vivienda de su propiedad. El resultado alcanza el 35 por ciento en Castilla-La Mancha y el 23 por ciento en la Comunidad Valenciana. Además, el 34 por ciento de los encuestados considera que la *okupación* es un problema importante en su zona, cifra que sube al 47 por ciento en Cataluña. La encuesta muestra que solamente el 39 por ciento de los casos habían culminado con un desalojo ordenado por las autoridades, mientras que el 61 por ciento restante se correspondía con situaciones enquistadas (es decir, los *okupas* seguían en el inmueble) o acuerdos y soluciones privadas (por ejemplo, con la contratación de empresas de seguridad). Esto confirma que parte relevante de las *okupaciones* se resuelve fuera de los juzgados y, por tanto, no aparecen en las estadísticas oficiales. [11]

La contradicción entre la opinión de los ciudadanos y la actuación de sus representantes resulta especialmente llamativa si analizamos lo ocurrido en el Congreso de los Diputados. Lejos de atender esta demanda social, el Gobierno de PSOE y Sumar y sus aliados parlamentarios han mantenido bloqueadas distintas

[10] GAD3 para ABC, barómetro de enero de 2025 (1.035 entrevistas a mayores de 18 años, del 16 al 23 de enero de 2025). J. C. Bayo, «Ocho de cada diez españoles respaldan que se tomen medidas contra los *okupas*», ABC, 28 de enero de 2025, https://www.abc.es/espana/ocho-diez-espanoles-respaldan-tomen-medidas-okupas-20250128191123-nt.html.

[11] Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), "Encuesta OCU: el 19% de los españoles conoce a alguien que ha sufrido una *okupación*", 9 de mayo de 2024. Disponible en: https://www.ocu.org/organizacion/prensa/notas-de-prensa/2024/ocupacion090524.

iniciativas legislativas encaminadas a reforzar la protección de los propietarios y agilizar los desalojos. La proposición de ley contra la *okupación* aprobada por el Senado en 2024 a iniciativa del Partido Popular, o la presentada por Junts que fue tomada en consideración en marzo de 2025, han acumulado nada menos que 139 ampliaciones del plazo de enmiendas hasta julio de 2026: 91 la primera y 48 la segunda, según el recuento de la Plataforma de Afectados por la *Okupación*.[12]

Lejos de tratarse de un simple retraso burocrático, semejante acumulación de prórrogas evidencia una utilización de los procedimientos parlamentarios que ha impedido someter estas reformas a una votación definitiva. Peor aún, el 19 de mayo de 2026, PSOE y Sumar votaron en contra de una nueva proposición de ley del PP que planteaba endurecer las penas por usurpación, facilitar desalojos en 24 horas, impedir el empadronamiento de los *okupas* y reforzar los derechos de las comunidades de propietarios. La iniciativa superó su toma en consideración con 171 votos a favor y la abstención de Junts y PNV, pero continuó su tramitación sin convertirse en ley.[13]

Mientras tanto, los propietarios siguen soportando procedimientos judiciales que, cuando se recurren, superan de media los dos años. Resulta difícil encontrar una muestra más evidente de la distancia entre las demandas de los ciudadanos y las prioridades legislativas de la izquierda gobernante.

De este modo, analizar la situación de la *okupación* en España parece necesario y pertinente. La segunda sección del informe presenta la evolución de las estadísticas de los delitos de usurpación y allanamiento de morada, así como varios de los índices más importantes que miden el grado de protección de los derechos de propiedad en nuestro país. En la sección tercera se revisan los efectos económicos de la baja protección de los derechos de propiedad. Finalmente, el cuarto epígrafe ofrece conclusiones y propuestas.

[12] A. Pérez Alarcos, «Los afectados por la *okupación* denuncian el "secuestro parlamentario" de las leyes de desalojos exprés», idealista/news, 10 de julio de 2026. Disponible en: https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2026/07/10/905839-los-afectados-por-la-okupacion-denuncian-el-secuestro-parlamentario-de-las-leyes-de. Las ampliaciones se publican en el Boletín Oficial de las Cortes Generales, serie B.

[13] «El PP logra que el Congreso tramite una "ley *antiokupas*" después de que Armengol vetara la del Senado 86 veces», El Español, 19 de mayo de 2026. Disponible en: https://www.elespanol.com/espana/politica/20260519/pp-logra-congreso-tramite-ley-antiokupas-despues-armengol-vetara-senado-veces/1003744252421_0.html. El sentido del voto de cada grupo consta en el Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados de esa fecha.

2 Evolución de la *okupación* en España

¿Es la *okupación* un problema que se está exagerando por parte de la derecha política española? ¿Obedece la preocupación ciudadana a una campaña de alarmismo mediático que no tiene anclaje en la realidad? Las estadísticas oficiales nos pueden ayudar a esclarecer el problema. Como ya mencionamos, el delito de *okupación* no existe como tal, sino que los actos legalmente tipificados son los de allanamiento de morada y usurpación, entre los cuales no se ofrece distinción a la hora de comunicar el número de condenas.

Conviene, además, hacer una advertencia: son datos que no recogen los conflictos que no se denuncian. Esta es una salvedad relevante, puesto que, precisamente por la lentitud del desalojo, muchos casos se resuelven por la vía civil o por mecanismos extraoficiales, incluido el pago a los *okupas* para que abandonen la vivienda o la contratación de empresas de seguridad que adoptan distintas tácticas para resolver el problema. Por tanto, las cifras oficiales infravaloran el alcance real del problema. El último estudio del Institut Cerdà, de noviembre de 2023, estimó que había 87.600 viviendas *okupadas* en 2016, unas 100.000 en 2018 y 78.800 en 2022, cifras que se refieren a los parques de entidades financieras y otros grandes tenedores y a los parques públicos, y que no incluyen los impagos de alquiler.[14] Las estimaciones más recientes apuntan en la misma dirección: la Comunidad de Madrid calcula que en la región hay unas 9.000 viviendas *okupadas*, y diversos expertos sitúan la cifra en Cataluña entre 20.000 y 40.000.[15]

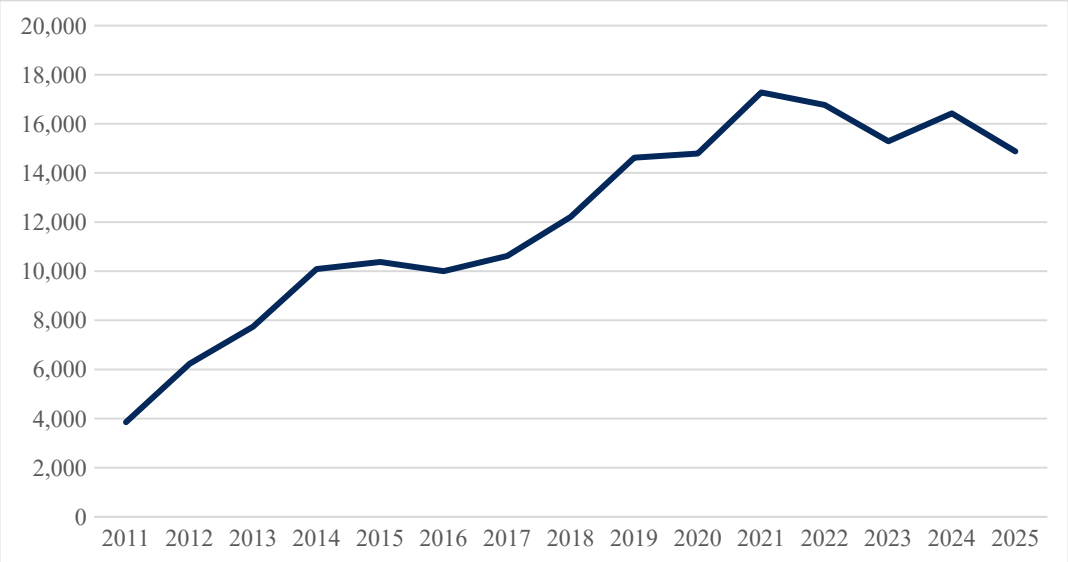
La cifra más cercana a la oficial, y con la que se suele trabajar, es la de hechos conocidos por las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad por allanamiento de morada y usurpación de inmuebles, que publica el Ministerio del Interior. Como se puede comprobar en la figura de abajo, la serie creció de manera sostenida hasta alcanzar un máximo de 17.274 casos en 2021. Desde entonces se ha estabilizado en niveles muy elevados: 16.765 en 2022, 15.289 en 2023, 16.426 en 2024 y 14.875 en

[14] Institut Cerdà, «La ocupación ilegal de viviendas se cifra en 78.800 en España», nota de prensa, 15 de noviembre de 2023. Disponible en: https://www.icerda.org/es/la-ocupacion-ilegal-de-viviendas-se-cifra-en-78-800-en-espana/.

[15] Ver: https://www.eldebate.com/espana/cataluna/20260714/cataluna-cerro-2025-repunte-denuncias-ocupacion_439228.html

2025.[16] Los niveles actuales son unas 2,4 veces superiores a los de 2012 y equivalen a algo más de 40 *okupaciones* al día. La serie arranca en niveles más bajos (3.849 casos en 2011), pero el salto de 2012, superior al 60 por ciento en un solo año, apunta a un cambio en la cobertura de la estadística, por lo que la comparación con ese año debe tomarse con cautela. Desde 2018, el número de hechos conocidos ha pasado de 12.214 a 14.875, un aumento del 22 por ciento.

Figura 3. Hechos conocidos por allanamiento de morada y usurpación de inmuebles en España.



Fuente: Ministerio del Interior, Portal Estadístico de Criminalidad.

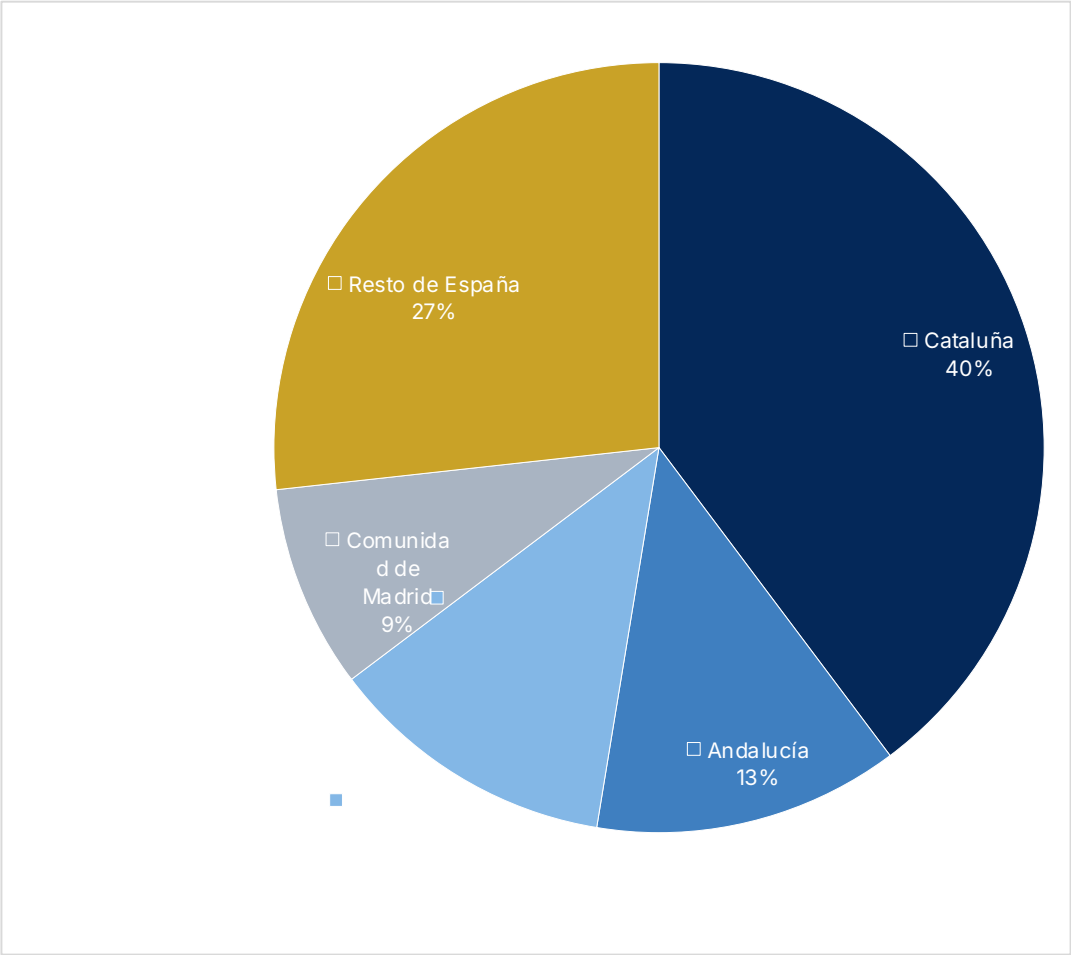
Las demandas judiciales por *okupación*, por su parte, han caído con fuerza, pero eso no significa que el problema remita. El descenso se explica en parte porque cada vez más propietarios pagan a los *okupas* o les condonan deudas para recuperar la vivienda, y porque muchos casos se resuelven por la vía policial o mediante la venta del inmueble *okupado* por debajo de su valor. De hecho, a finales de 2025 había más de 24.000 viviendas *okupadas* a la venta en Idealista.[17] Así, parte creciente del fenómeno sale de los juzgados, pero no de la realidad.

Por comunidades autónomas, la concentración del fenómeno es llamativa. Cataluña registró 5.913 casos en 2025, el 39,7 por ciento del total nacional, pese a albergar en torno a la sexta parte de la población. Le siguen Andalucía (1.909), la Comunidad Valenciana (1.805) y la Comunidad de Madrid (1.269), a bastante distancia.

[16] Datos del Portal Estadístico de Criminalidad del Ministerio del Interior, recogidos por Europa Press: https://diariodeavisos.elespanol.com/2026/04/okupacion-canarias-2025-caida-denuncias/

[17] Ver: https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2026/07/15/906009-las-demandas-por-okupacion-de-viviendas-se-desploman-pero-el-problema-persiste-los

Figura 4. Distribución por comunidades autónomas de los hechos conocidos por allanamiento de morada y usurpación de inmuebles, 2025.



Fuente: Ministerio del Interior, Portal Estadístico de Criminalidad.

La heterogeneidad no se limita a las cifras, sino que afecta también al interés de los gobiernos regionales y al uso de las fuentes. La Comunidad de Madrid es una de las más activas, puesto que en 2022 habilitó una línea telefónica para denunciar el allanamiento de morada o la usurpación de viviendas. Entre junio de 2022 y abril de 2025, esta línea recibió 4.041 llamadas. En paralelo, el Gobierno madrileño puso en marcha una oficina *antiokupación* para dar apoyo a los vecinos afectados. Además, la propia Agencia de Vivienda Social (AVS) de Madrid ha reconocido que 2.530 de sus 24.916 viviendas (es decir, el 10,2 por ciento del total) se encuentran *okupadas.* [18]

Más allá de las cifras cuantitativas, debe hacerse también una defensa ética de la propiedad privada. En su obra *Liberalismo*, el ex director del IJM y Premio Juan de Mariana, Juan Ramón Rallo, establece como uno de los pilares básicos que dan

[18] Datos de la Agencia de Vivienda Social obtenidos vía Portal de Transparencia: https://theobjective.com/economia/2025-06-08/vivienda-publica-agencia-vivienda-social-madrid-okupada/

sustento a la libertad el "derecho de usar, disfrutar y disponer de los bienes que hemos adquirido pacíficamente". Rallo indica que, para desarrollar sus planes vitales, los individuos deben disponer también de medios y recursos materiales, que son limitados. Por lo tanto, debe delimitarse la esfera de acción que cada individuo posee sobre determinados bienes; es decir, es necesario determinar quién es el propietario del bien en cuestión, necesario para completar sus anhelos y objetivos vitales. Así, la *okupación* sería un caso de lo que Rallo describe como violación de la propiedad privada, ya que quien usurpa la vivienda está utilizando un recurso que "no tiene derecho a utilizar y que, por consiguiente, le impide utilizarlo a la persona que sí tiene derecho a hacerlo (...), [y] quien viole la propiedad privada ajena será quien vulnerará la libertad ajena" (p. 51). La clave, por lo tanto, reside en que, aunque formalmente se pueda tener la libertad para desarrollar nuestros proyectos vitales, sin la garantía de la protección de los derechos de propiedad sería materialmente imposible llevarlos a cabo. De hecho, la propiedad privada permite el uso más diligente de los bienes y maximiza su valor para la sociedad. En definitiva, la protección de la propiedad privada, en este caso en forma de vivienda, es un derecho fundamental que permite a los ciudadanos hacer realidad sus planes de vida y conforma el sustento material de su libertad. Además, la propiedad privada favorece un uso cuidadoso y eficiente de los bienes, con el mayor beneficio posible para la sociedad.

Pero ¿hasta qué punto protege España la propiedad privada? El Índice Internacional de Derechos de Propiedad, que elabora desde 2007 la Property Rights Alliance (PRA) y que publica en España el Instituto de Estudios Económicos, ofrece una buena aproximación. Su veredicto es claro: España languidece en el puesto 15 del *ranking* de Europa occidental y su nota en el componente dedicado al entorno legal y político lleva años estancada en apenas 6,2 puntos sobre 10. [19]

Por otro lado, tenemos el Índice de Libertad Económica en el Mundo del Instituto Fraser de Canadá y el Instituto Cato de Estados Unidos. Este indicador mide el grado en que las políticas e instituciones de los países protegen la libertad económica de sus ciudadanos. Uno de sus pilares es el sistema legal y la protección de los derechos de propiedad, donde nuestra calificación nos relega al puesto 25 del índice global, con una nota de apenas 6 puntos sobre 10 en el componente específico dedicado a la protección de los derechos de propiedad. [20]

[19] Ver: https://internationalpropertyrightsindex.org/country/spain

[20] Ver: https://www.fraserinstitute.org/sites/default/files/2025-09/economic-freedom-of-the-world-2025-annual-report_1.pdf

Ambos trabajos certifican que la propiedad privada no está suficientemente protegida en nuestro país, y los resultados muestran que el deterioro se acumula desde hace ya varios lustros. La *okupación* ilegal es un reflejo claro de este problema y un problema serio derivado de una legislación y un sistema judicial deficientes que se explican, a su vez, por decisiones políticas que blindan este tipo de comportamientos delictivos y causan un enorme daño a los propietarios afectados, en particular, y a quienes desean acceder a una vivienda en alquiler, de manera más general.

3 La factura de la *okupación*

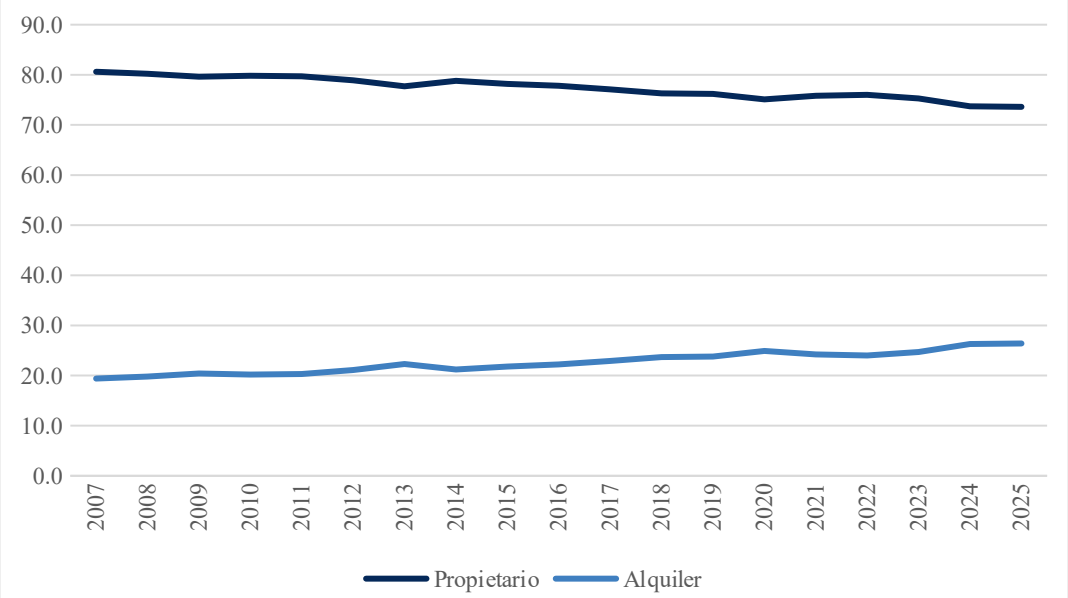
Los propietarios que sufren una *okupación* o, en el caso de inquilinos que dejan de pagar el arriendo y permanecen en el inmueble, una *inquiokupación*, asumen un gran volumen de costes: deben mantener los suministros de agua y luz y seguir pagando el IBI y, en su caso, la hipoteca. Al mismo tiempo, se ven obligados a sufragar los costes legales derivados de interponer una denuncia, que oscilan entre los 1.500 y los 6.000 euros, o, si acaso optan por soluciones extrajudiciales, deberán hacer frente al pago por estos servicios, que las empresas de seguridad cifran en una horquilla que va de 1.500 a 8.000 euros por desalojo.

En España, la forma habitual de residencia ha sido la vivienda en propiedad, aunque el porcentaje ha caído en los últimos años, sobre todo por la falta de obra nueva que permita seguir ensanchando el número de familias que poseen un piso o una casa. Según Eurostat, el porcentaje de población que vive en régimen de propiedad llegó al 74 por ciento en 2025, mientras que en el conjunto de la Unión Europea era del 68,4% en 2024. [21] Aunque el alquiler ha ganado peso, el riesgo regulatorio y la inseguridad jurídica asociada a la *okupación* dificultan el desarrollo de un mercado profesional, lo que tiene claras consecuencias negativas que van desde la falta de inversión en el desarrollo de inmuebles destinados a arriendo hasta los elevados precios que pagan los inquilinos de un parque de alquiler demasiado estrecho. Se estima que alrededor del 20 por ciento del parque que potencialmente podría estar disponible para vivienda en alquiler no sale al mercado por el miedo a sufrir impagos. [22]

[21] Ver: https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20260205-1

[22] Ver información completa en el siguiente enlace: https://www.finanzas.com/inmobiliario/miedo-propietarios-impide-alquiler-20-viviendas.html

Figura 5. Evolución del porcentaje de población que vive en una vivienda en propiedad o en alquiler en España.



Fuente: elaboración propia a partir de Eurostat (EU-SILC).

De hecho, la oferta de vivienda en alquiler se ha desplomado. Según Idealista, el número de viviendas en alquiler de larga duración anunciadas en el portal pasó de 902.664 en 2018 a 510.091 en 2025. Bajo Gobierno de Pedro Sánchez, pues, se aprecia una caída del 44 por ciento. Además, en la ciudad de Barcelona, laboratorio de pruebas del control de precios del alquiler y de la adopción de políticas de tolerancia hacia los *okupas*, el descenso alcanza el 83 por ciento. [23]

En los tres años transcurridos desde la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, el precio del alquiler ha subido un 30,7 por ciento y el número de interesados por anuncio ha crecido un 119 por ciento, reflejando la insoportable competencia que se da en torno a un *stock* de pisos disponibles francamente paupérrimo. [24] Parece evidente que las intervenciones del Gobierno de PSOE y Sumar solamente traen consigo un agravamiento del problema que dicen pretender solucionar. Y, de hecho, las estadísticas ni siquiera reflejan la magnitud del deterioro, puesto que en muchos pisos que sí están alquilados se están dando cada vez más situaciones de hacinamiento, con casos de familias enteras compartiendo una habitación.

Ante la deriva que ha seguido el mercado de la vivienda bajo Gobierno de Sánchez, la lacra de la *okupación* solamente complica más aún la eventual reforma de un mercado de la vivienda dinámico y accesible para todos. De hecho,

[23] Ver: https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2026/10/07/917703-espana-perdio-393-000-viviendas-en-alquiler-entre-2018-y-2025

[24] Ver: https://www.idealista.com/sala-de-prensa/notas-de-prensa/2026/05/22/261065-tres-anos-de-ley-de-vivienda-el-alquiler-se-encarece-la-oferta-cae-y-la

aunque las cifras disponibles no arrojan toda la claridad que sería deseable, lo cierto es que sí nos permiten realizar una estimación rigurosa del coste que acarrea este tipo de delitos. Ciertamente, los párrafos que siguen muestran que las conclusiones que se deducen de este ejercicio de cálculo son rotundas.

El primer paso es pasar de las denuncias de un año al número de viviendas *okupadas* en un momento dado. Los 14.875 casos registrados en 2025 son las *okupaciones* que se denunciaron a lo largo de ese año, y a ellas hay que sumar las denunciadas en años anteriores que siguen sin resolverse. Para ello empleamos un tiempo medio de recuperación de 17,6 meses, que combina los 14,4 meses que dura de media la primera instancia con los 13 meses adicionales de las apelaciones, aplicados solo a la parte de los procedimientos que se recurre: una cuarta parte en el escenario central. Descontando los casos que afectan a locales, naves o solares, en España hay en cualquier momento unas 19.200 viviendas *okupadas* que, además, han sido denunciadas.[25]

El segundo paso que debemos dar consiste en corregir la infravaloración del problema que se deriva del hecho de que muchas *okupaciones* nunca llegan a denunciarse. A raíz de la incapacidad de obtener resoluciones judiciales efectivas en tiempo y forma, es común que el propietario negocie con los *okupas*, que recurra a empresas de seguridad especializadas en desalojos, que venda el inmueble con descuento, etcétera.

Las estimaciones disponibles permiten calibrar esa brecha. La referencia principal es el último estudio del Institut Cerdà, que cifra en 78.800 las viviendas *okupadas* en 2022: aplicado a ese año, con los plazos judiciales de entonces, nuestro método arroja unas 15.900 viviendas *okupadas* denunciadas, de modo que el dato de denuncias es unas 5,0 veces menor. Las estimaciones regionales apuntan en la misma dirección: en la Comunidad de Madrid, el método arroja unas 1.700 viviendas *okupadas* denunciadas, frente a las 9.000 que calcula el Gobierno regional, es decir, 5,4 veces menos; en Cataluña, las denuncias apuntan a unas 7.800, frente a la horquilla de 20.000 a 40.000 que estiman los expertos, lo que significa que el dato de denuncias es entre 2,6 y 5,1 veces menor. Con el factor implícito en el estudio del Institut Cerdà como escenario central, la cifra total de

[25] Hechos conocidos por allanamiento de morada y usurpación de inmuebles en 2024 (16.426) y 2025 (14.875), según el Ministerio del Interior. El tiempo medio de recuperación combina la duración en primera instancia de los juicios verbales por *okupación* ilegal (14,38 meses en 2025) con la de las apelaciones de juicios verbales en las Audiencias Provinciales (13,05 meses), ponderada por la proporción de procedimientos que se recurren: un 25 por ciento en el escenario central y un 10 y un 50 por ciento en los escenarios bajo y alto, supuesto propio a falta de una estadística publicada. El resultado, 17,6 meses (14,38 + 0,25 × 13,05, con los valores sin redondear), implica que a cierre de 2025 siguen abiertas todas las *okupaciones* denunciadas en 2025 y casi la mitad de las de 2024. Se supone que el 85 por ciento de los casos afecta a viviendas, ya que la estadística incluye también locales, naves y solares. El detalle de todos los supuestos y sus fuentes figura en el anexo de cálculo.

viviendas *okupadas* en España se situaría en torno a 95.500, en una horquilla de entre 39.800 y unas 132.000 pisos y casas en esta situación. Como el estudio del Institut Cerdà se centra en los parques de grandes tenedores y públicos, se trata de una referencia prudente.[26]

A partir de esa cifra se estiman cinco componentes de coste para propietarios y Administraciones:

- El primero, y el más importante, son las rentas que dejan de percibir los propietarios afectados por la *okupación* de sus inmuebles. A partir de los precios medios del alquiler, podemos estimar esta rúbrica en unos 741 millones de euros al año, a razón de algo más de 7.700 euros por vivienda.[27]
- El segundo son los gastos adicionales que la *okupación* genera al propietario, fundamentalmente los suministros que en una vivienda alquilada pagaría el inquilino, que suman unos 57 millones. No se incluyen el IBI, los recibos de la comunidad ni el seguro, porque el propietario los soporta igualmente cuando la vivienda está alquilada y las rentas perdidas ya se computan en el apartado anterior.[28]
- El tercero abarca los costes de recuperar el inmueble, ya sea por la vía judicial o mediante empresas de seguridad que se especializan en desalojos. Estos desembolsos alcanzan los 189 millones y reflejan el impacto de la ineficacia judicial sobre el bolsillo de las familias.[29]

[26] Factor implícito = estimación independiente / viviendas *okupadas* denunciadas según el modelo. España, 2022: 78.800 viviendas según el Institut Cerdà, frente a 15.900 denunciadas con los plazos judiciales de 2022 (factor de 5,0). Comunidad de Madrid: 9.000 viviendas según el Gobierno regional, frente a 1.700 (factor de 5,4). Cataluña: 20.000-40.000 viviendas según los expertos citados por El Debate (14 de julio de 2026), frente a 7.800 denunciadas (factor de 2,6 a 5,1). El modelo emplea un factor de 2,5 en el escenario bajo (límite inferior de Cataluña), 5,0 en el central (Institut Cerdà) y 5,4 en el alto (Comunidad de Madrid). El estudio del Institut Cerdà no incluye los impagos de alquiler, que tampoco recoge la estadística de hechos conocidos por allanamiento y usurpación.

[27] Alquiler medio de 14,21 euros por m^2 y mes (Fotocasa, diciembre de 2025) aplicado a una vivienda tipo de 70 m^2, con un ajuste a la baja del 35 por ciento porque las viviendas *okupadas* se concentran en zonas y edificios con rentas inferiores a la media.

[28] Para las 95.500 viviendas *okupadas* del escenario central se computan 600 euros anuales por vivienda en suministros mínimos, la partida que la Asociación Española de Franquicias Inmobiliarias (AEFI) atribuye al mantenimiento de una vivienda vacía y que, en una vivienda alquilada, suele pagar el inquilino. No se incluyen el IBI (700 euros), la comunidad (1.200 euros) ni el seguro (300 euros) que también recoge la AEFI, porque el propietario los paga igualmente cuando la vivienda está alquilada. V. Bustos, «Los expertos en pisos coinciden: "Mantener una vivienda vacía en España cuesta 5.000 euros al año"», El Español, 7 de octubre de 2026. Disponible en: https://www.elespanol.com/sociedad/20261007/expertos-pisos-coinciden-mantener-vivienda-vacia-espana-cuesta-euros-ano/1003744388074_0.html.

[29] La vía judicial cuesta entre 1.500 y 6.000 euros. Las empresas de seguridad especializadas en desalojos de viviendas en esta situación cifran el coste de su intervención promedio en unos 3.000 euros. Ver: Selectra, "¿Cuánto cuesta una empresa de *desokupación*?", 9 de abril de 2026, https://selectra.es/alarmas/kits-alarmas/anti-okupas/empresa-desokupa-precios. Ver también: Telecinco, "Así funciona Desokupa: cuánto cobra por desalojo", 18 de mayo de 2023, https://www.telecinco.es/noticias/sociedad/20230518/asi-funciona-desokupa-cuanto-cobra-desalojo_18_09552432.html.

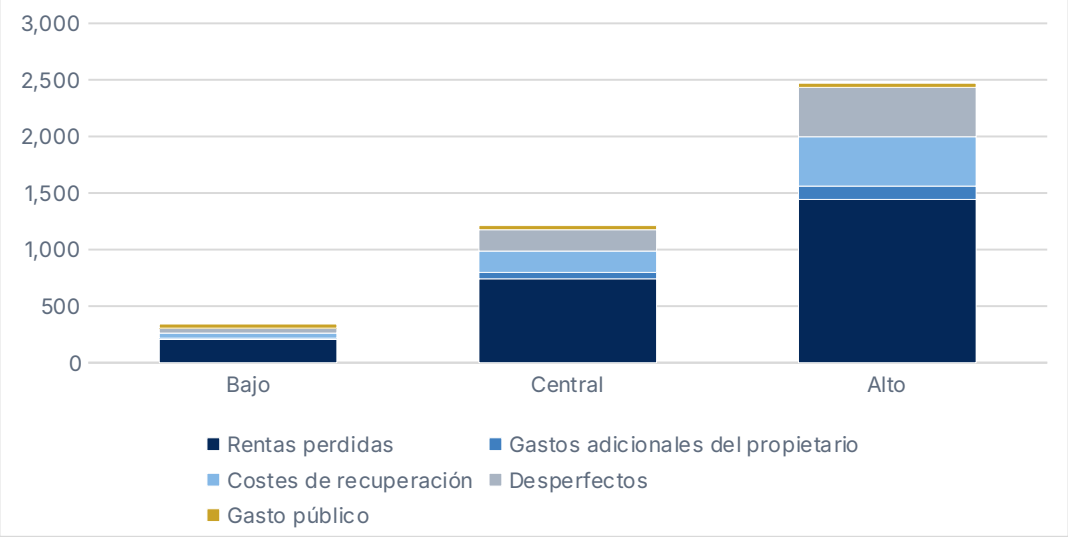
- El cuarto se centra en los daños y desperfectos que sufren las propiedades afectadas, con una estimación central de otros 189 millones. La coincidencia con el apartado anterior se debe a que ambos se calculan con un coste medio de 3.000 euros por caso.[30]
- El quinto y último es el gasto de las Administraciones públicas para proteger y recuperar su propio parque de viviendas, que sabemos que no es inferior a 37 millones al año, en base a distintas licitaciones públicas que buscan asegurar sus propiedades ante este tipo de delitos.[31]

En total, la *okupación* supone para propietarios y Administraciones públicas un coste de unos 1.212 millones de euros al año, de acuerdo con el escenario central de los cálculos realizados. La horquilla va de 342 millones en el escenario más prudente a unos 2.470 millones en el más amplio. Si nos limitamos a los episodios de *okupación* que se denuncian, sin corregir la infradenuncia, el coste ascendería a unos 274 millones de euros anuales. Esta última cifra no debe leerse como un mínimo estricto, puesto que depende también de los supuestos sobre la duración de los procedimientos y sobre los costes unitarios, que se detallan en el anexo de cálculo.

[30] Unas 62.800 *okupaciones* nuevas al año en el escenario central, multiplicadas por un coste medio de reparación de 3.000 euros por vivienda. Ante la ausencia de estadísticas sobre el coste de los desperfectos, se adopta como supuesto la mitad de la cobertura máxima por actos vandálicos que ofrecen los seguros *antiokupa*, fijada en 6.000 euros (póliza de idealista y ARAG): https://www.idealista.com/news/node/904588.

[31] La Sareb adjudicó en 2023 un contrato de 80 millones de euros a una empresa de seguridad para vigilar sus inmuebles y protegerlos de urgencia ante intentos de *okupación*, además de otra licitación de 16,4 millones para verificar el estado de ocupación de su cartera y recuperar las viviendas afectadas. Por su parte, la Comunidad de Madrid destina 11,2 millones de euros, en un contrato inicial de dos años, a vigilar los más de 50.000 inmuebles (viviendas, locales, garajes y suelos) que gestiona su Agencia de Vivienda Social, con el objetivo declarado de «evitar ocupaciones ilegales»; de ellos, 24.916 son viviendas. En la misma línea, la Agència de l'Habitatge de Catalunya ha gastado recientemente 5,3 millones en puertas, alarmas y vigilancia, y otras administraciones adjudicaron en 2025 contratos similares por unos 0,7 millones. Para obtener un gasto anual, cada contrato se divide entre los años que cubre: el de vigilancia de la Sareb (80 millones, valor estimado con prórrogas sobre una licitación base de 40 millones) entre cuatro años; el de verificación de la Sareb (16,4 millones) y el de la Agencia de Vivienda Social (11,2 millones) entre dos, su plazo inicial; el de la Agència catalana, entre dos, como supuesto propio; y los contratos de 2025, como gasto de un solo año. El resultado son 20 + 8,2 + 5,6 + 2,7 + 0,7 = 37,2 millones anuales, una cifra no exhaustiva, porque no recoge el gasto de ayuntamientos y empresas públicas que no licitan por separado. Fuentes: Público (2 de agosto de 2023), The Objective (6 de mayo de 2023), idealista/news (4 de julio de 2023), Comunidad de Madrid (nota de prensa de 9 de noviembre de 2025) y Libre Mercado (21 de febrero y 5 de marzo de 2026).

Figura 6. Coste anual estimado de la *okupación* para propietarios y Administraciones, corregida la infradenuncia, por componentes y bajo tres escenarios distintos (en millones de euros).



Fuente: elaboración propia a partir de Ministerio del Interior, CGPJ, OCU, Fotocasa y contratos públicos.

Tabla 1. Coste anual estimado de la *okupación* para propietarios y Administraciones, bajo tres escenarios distintos.

Concepto	Bajo	Central	Alto
A. *Okupación* denunciada			
Tiempo medio de recuperación (meses)	15,7	17,6	20,9
Viviendas *okupadas* denunciadas	15.900	19.200	24.400
Coste anual (M€)	159,2	273,6	485,6
B. *Okupación* total estimada			
Factor de infradenuncia	2,5	5,0	5,4
Viviendas *okupadas*	39.800	95.500	132.200
Rentas perdidas (M€)	203,8	740,8	1.442,5
Gastos adicionales del propietario (M€)	12,0	57,3	119,0
Costes de recuperación (M€)	44,6	188,5	435,9
Desperfectos (M€)	44,6	188,5	435,9
Gasto público (M€)	37,2	37,2	37,2
Coste anual total (M€)	**342,2**	**1.212,3**	**2.470,3**
Coste por vivienda *okupada* (€/año)	8.600	12.700	18.700
Pérdida patrimonial de las viviendas *okupadas* en venta (M€, no anual)	1.178	1.787	2.706

Fuente: elaboración propia. Detalle de supuestos y fuentes en el anexo de cálculo. La pérdida patrimonial no es un coste anual: recoge la pérdida de valor de las más de 24.000 viviendas *okupadas* a la venta en Idealista a finales de 2025 (idealista/news, 15 de julio de 2026), con los descuentos de entre el 65 y el 70 por ciento sobre su valor como vivienda libre que implican las valoraciones de la Sareb, según su expresidente Javier Torres (idealista/news, 21 de noviembre de 2025), aplicada a una vivienda tipo de 70 m² a 2.517 euros por m², con el mismo ajuste por ubicación que las rentas.

Bajo el Gobierno de Pedro Sánchez, el coste acumulado de la *okupación* para propietarios y Administraciones se puede estimar en el entorno de los 8.620 millones de euros entre junio de 2018 y septiembre de 2026, dentro del escenario

central de nuestra estimación. Esta cifra es de 2.330 millones en el supuesto más bajo y llega a 17.820 millones en el más alto. El dato se desagrega del siguiente modo y refleja cómo el coste anual de la *okupación* sube, en el escenario central, de 899 millones en 2018 (en términos anuales) a 1.212 millones en 2025.[32]

Tabla 2. Coste anual de la *okupación* en España bajo el Gobierno de Pedro Sánchez, bajo tres escenarios distintos (millones de euros).

Año	Viviendas *okupadas* (escenario central)	Bajo	Central	Alto
2018 (junio-diciembre)	100.000	136	524	1.084
2019	94.700	246	954	1.988
2020	89.400	244	948	1.979
2021	84.100	246	960	2.025
2022	78.800	242	947	1.994
2023	81.100	281	990	2.045
2024	94.800	340	1.199	2.432
2025	95.500	342	1.212	2.470
2026 (enero-septiembre)	92.400	253	890	1.803
Total acumulado (junio 2018 - septiembre 2026)		**2.329**	**8.625**	**17.821**
De ello, junio 2018 - diciembre 2025		2.077	7.735	16.018

Fuente: elaboración propia. Las filas de 2018 y 2026 recogen solo los meses de junio a diciembre y de enero a septiembre, respectivamente, igual que los totales acumulados.

[32] Estimación propia. Entre 2022 y 2026, el número de viviendas *okupadas* se calcula con el mismo método que para 2025, a partir de los hechos conocidos por allanamiento de morada y usurpación de inmuebles que publica el Ministerio del Interior y del tiempo medio de recuperación de cada año, que combina la duración en primera instancia de los juicios verbales por *okupación* ilegal (de 10,9 meses en 2022 a 14,4 en 2025) con la de las apelaciones de juicios verbales (de 9,6 a 13,05 meses), ponderada por una tasa de recurso del 25 por ciento, según los datos del Consejo General del Poder Judicial, y con el mismo factor de infradenuncia (5,0 en el escenario central; 2,5 y 5,4 en los escenarios bajo y alto). Para 2018-2021 no se proyecta hacia atrás ese método, porque los plazos judiciales mucho más cortos de esos años llevarían a infravalorar el número de viviendas *okupadas*: se sigue la evolución estimada por el Institut Cerdà (unas 100.000 viviendas en 2018 y 78.800 en 2022, con interpolación lineal en los años intermedios), reescalada en los escenarios bajo y alto a su nivel de 2022. Las rentas perdidas se valoran con el alquiler medio de diciembre de cada año según Fotocasa, aplicado a una vivienda de 70 m^2 con un ajuste a la baja del 35 por ciento por ubicación. El resto de costes unitarios se mantiene en valores de 2025: 600 euros anuales de gastos adicionales por vivienda, 3.000 euros de recuperación del inmueble y 3.000 euros de desperfectos por caso. El gasto público corresponde a los contratos identificados para este concepto. El año 2018 se computa desde junio y 2026 hasta septiembre; para 2026 se suponen las mismas denuncias, plazos y alquileres que en 2025, a falta de datos oficiales.

4 Conclusiones y propuestas para luchar contra la *okupación*

El fenómeno de la *okupación* no es nuevo, pero el deficiente marco regulatorio que hoy lastra la protección efectiva de la propiedad privada ha favorecido este tipo de delitos, sobre todo a medida que ha ganado fuerza en el seno de la izquierda política el discurso que pretende legitimarlos.

El tiempo necesario para recuperar una vivienda *okupada* se ha multiplicado por 2,6 desde 2018: los procedimientos que se recurren han pasado de 10,6 a 27,4 meses de media, y la primera instancia, de 3,8 a 14,4 meses. La política regulatoria del Gobierno de PSOE y Sumar solamente ha agravado el problema, de modo que no sorprende que España sea el segundo país de la Unión Europea donde más ciudadanos temen que alguien entre a robar en su vivienda.

Los datos oficiales de denuncias son hoy unas 2,4 veces superiores a los de 2012, de modo que no tiene sentido presentar el problema como algo menor, y desde 2018 el número de episodios ha aumentado un 22 por ciento. Buena parte de los conflictos se resuelven ya fuera de los juzgados, mediante pagos a los *okupas*, intervenciones por parte de empresas de seguridad o ventas de los inmuebles con el correspondiente descuento.

En total, la *okupación* impone una factura anual de unos 1.212 millones de euros a propietarios y Administraciones públicas. Los dueños de pisos y casas sufren una importante pérdida de rentas, a la que se suman los gastos adicionales que genera un inmueble del que dejan de disponer de forma efectiva, así como los costes derivados de recuperar el activo por la vía legal o mediante soluciones extrajudiciales. A esto hay que sumarle también el coste de los daños y desperfectos sobre la propiedad y el gasto público asociado a la protección de viviendas de la Administración que están afectadas por esta amenaza.

Una vez descrita la situación de la *okupación* ilegal en España, y ahora que ya hemos ofrecido cifras de su impacto concreto sobre nuestra economía,

consideramos importante presentar una batería de medidas que los responsables políticos deberían tener en cuenta para combatir esta lacra:

1. *Medir el problema para poder resolverlo.* Existe un grave problema de medición que dificulta el estudio riguroso de la *okupación* ilegal y el diseño de políticas eficaces. Proponemos crear un registro estadístico unificado que recopile información sobre todas sus modalidades, distinguiendo entre allanamientos de morada, usurpaciones de inmuebles, *okupaciones* organizadas y situaciones de impago contractual o *inquiokupación*. Solamente con datos completos, homogéneos y transparentes será posible dimensionar correctamente el problema, evaluar la eficacia de las actuaciones públicas y orientar las reformas necesarias.

2. *Desalojo exprés en 24 horas y recuperación inmediata de la propiedad*. El titular legítimo se encuentra actualmente en una situación de clara desventaja procesal. Proponemos que la acreditación documental de su derecho permita activar un procedimiento urgente por el que los *okupas* dispongan de un máximo de 24 horas para demostrar que tienen un título válido o abandonar voluntariamente el inmueble. En caso contrario, debe ordenarse el desalojo inmediato, con las debidas garantías judiciales. Este mecanismo cautelar permitiría avanzar hacia una recuperación mucho más rápida de la posesión.

3. *Endurecer las penas y generalizar el desalojo cautelar.* La inclusión de la usurpación y el allanamiento de morada en el ámbito de los juicios rápidos constituye un avance, pero resulta insuficiente si no se acompaña de consecuencias penales verdaderamente disuasorias y de mecanismos eficaces de restitución de la propiedad. Se plantea castigar la usurpación sin violencia con penas de seis a dieciocho meses de prisión, agravándolas cuando la *okupación* supera los quince días o intervienen organizaciones criminales. Consideramos oportuno avanzar en esta dirección y establecer el desalojo cautelar como respuesta general, previa comprobación judicial de la ausencia de título legítimo, sin obligar al propietario a esperar una sentencia firme para recuperar su inmueble.

4. *Ni un euro de coste social a cargo del propietario.* Los propietarios no deben financiar de su bolsillo políticas sociales cuya responsabilidad corresponde a las Administraciones. Mientras existan suspensiones de lanzamientos por situaciones que se catalogan como de “vulnerabilidad”, los poderes públicos deben garantizar una alternativa habitacional y compensar íntegra y

automáticamente al propietario desde el primer día, cubriendo las rentas dejadas de percibir, los gastos asociados y los daños acreditados. No es admisible que el Estado traslade a un particular las obligaciones de protección social que le corresponden, ni que perpetúe esa situación mediante sucesivas moratorias de los desahucios.

5. *Eliminar la factura fiscal de la okupación.* Ningún propietario debería seguir pagando impuestos por una vivienda cuya posesión y disfrute le han sido arrebatados ilegalmente. Proponemos suspender la carga efectiva del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y del Impuesto sobre el Patrimonio (IP) durante todo el período de *okupación*, articulando los ajustes o devoluciones necesarios. Ambos tributos se podrían devolver cuando exista una resolución judicial firme que confirme el daño causado, si bien sería deseable establecer un mecanismo más automático y ágil. También debe contemplarse una deducción en el IRPF de gastos de mantenimiento y reparación derivados de la *okupación* y extender a suministros como la electricidad o el gas las bonificaciones que ya existen en regiones como la Comunidad de Madrid para la conexión a la red de agua.

6. *Impedir que la okupación genere derechos de domicilio o empadronamiento*. La *okupación* ilegal de una vivienda no debería permitir al usurpador consolidar una posición jurídica más favorable frente a su propietario. Así, no cabe plantear que alguien que perpetra este tipo de usurpación reciba protección de morada o domicilio frente a las actuaciones legales de la autoridad pública. Tampoco tiene sentido que este tipo de escenarios puedan convivir con una inscripción válida en el padrón municipal. La reforma debe desarrollarse con garantías jurídicas, evitando que la simple *okupación* sin título pueda utilizarse para dificultar la recuperación del inmueble, sin confundir el empadronamiento administrativo con la adquisición de derechos de propiedad o posesión.

7. *Dar más poder de actuación a las comunidades de propietarios.* La *okupación* no perjudica exclusivamente al titular de la vivienda afectada, sino que también puede deteriorar la convivencia, generar inseguridad y ocasionar daños en las zonas comunes. Por ello, las comunidades de propietarios deben contar con legitimación suficiente para denunciar las actividades ilícitas, solicitar medidas cautelares y ejercer acciones judiciales frente a los *okupas*. Se debe permitir la intervención de la comunidad cuando se desarrollen actividades prohibidas y contemplar el lanzamiento del *okupa*. Es necesario

reforzar estas facultades para que los vecinos no queden indefensos ante situaciones que afecten a su seguridad y convivencia.

8. *Atender los casos considerados de "vulnerabilidad" sin sacrificar el derecho de propiedad.* La protección de personas vulnerables y la defensa de la propiedad privada no son objetivos incompatibles. Cuando un procedimiento de desalojo afecte a menores, personas dependientes o familias en situaciones de especial necesidad, los servicios sociales deben intervenir con rapidez y ofrecer, cuando proceda, una alternativa de alojamiento a través del parque público de vivienda, recursos asistenciales o soluciones temporales. Esa intervención nunca debería traducirse en una suspensión indefinida del derecho del propietario a recuperar su inmueble. La responsabilidad asistencial corresponde a las Administraciones, no al ciudadano que ha sufrido la *okupación*.

9. *Recuperar las viviendas públicas ilegalmente okupadas.* Las Administraciones deben empezar por proteger su propio parque de vivienda. La *okupación* ilegal de inmuebles públicos destinados a alquiler social impide que accedan a ellos las personas y familias que cumplen los requisitos y respetan los procedimientos de adjudicación. Proponemos impulsar un plan de identificación, recuperación y puesta a disposición de las viviendas públicas *okupadas* irregularmente, con actuaciones rápidas y coordinadas entre las Administraciones titulares, los juzgados y las fuerzas de seguridad. La política de vivienda social debe basarse en reglas objetivas y transparentes, no en premiar a quienes se apropian de inmuebles al margen de la ley.

10. *Perseguir a las mafias y proteger al propietario frente a las conexiones ilegales.* La organización, promoción o facilitación deliberada de *okupaciones* ilegales debe recibir una respuesta penal específica, especialmente cuando existen redes que identifican viviendas vacías, facilitan accesos clandestinos o comercializan inmuebles ajenos. Se debe penalizar a los instigadores y colaboradores, además de introducir agravantes por actuación organizada. Asimismo, debe aclararse que la interrupción de suministros en una finca *okupada* ilegalmente no constituye por sí misma un delito de coacciones. Esta protección debe complementarse con la persecución de los enganches fraudulentos a las redes de agua, electricidad o gas y con mecanismos que impidan cargar al propietario los consumos ilícitos que no haya contratado ni autorizado.

Anexo: supuestos del cálculo

Este anexo resume los supuestos empleados en la estimación del coste de la *okupación* de la sección 3. Todos los cálculos, con sus fórmulas y fuentes, se recogen en el anexo de cálculo en formato Excel que acompaña a este informe, donde cualquier supuesto puede modificarse para comprobar cómo cambian los resultados.

El número de viviendas *okupadas* en un momento dado se obtiene sumando las denuncias del último año y la parte de las denuncias de años anteriores que sigue abierta, según el tiempo medio de recuperación. Ese tiempo combina la duración de la primera instancia con la de las apelaciones, aplicada solo a la proporción de procedimientos que se recurren. El resultado se corrige con un factor de infradenuncia calibrado con estimaciones independientes: en el escenario central, el que resulta de comparar las 78.800 viviendas *okupadas* que estimó el Institut Cerdà para 2022 con las viviendas *okupadas* denunciadas que da el modelo para ese año. En la serie desde 2018, los años 2018 a 2021 siguen la evolución estimada por el Institut Cerdà, reescalada al nivel de 2022 de cada escenario. Las rentas perdidas y los gastos adicionales se aplican al número de viviendas *okupadas*; los costes de recuperación y los desperfectos, al número de *okupaciones* nuevas cada año, y el gasto público identificado se suma sin corregir. Solo se computan los gastos adicionales que genera la *okupación*: el IBI, la comunidad y el seguro quedan fuera porque el propietario los paga también cuando la vivienda está alquilada.

Tabla A1. Supuestos del cálculo por escenarios.

Supuesto	Bajo	Central	Alto
Hechos conocidos por allanamiento y usurpación, 2025	14.875	14.875	14.875
Proporción de casos que afectan a viviendas	80 %	85 %	90 %
Duración en primera instancia (meses)	14,38	14,38	14,38
Duración de las apelaciones (meses)	13,05	13,05	13,05
Proporción de procedimientos recurridos	10 %	25 %	50 %
Tiempo medio ponderado de recuperación (meses)	15,7	17,6	20,9
Factor de infradenuncia	2,5	5,0	5,4
Alquiler medio (€/m² y mes)	14,21	14,21	14,21
Superficie de la vivienda tipo (m²)	60	70	80
Ajuste por ubicación	0,50	0,65	0,80
Gastos adicionales del propietario (€/año)	300	600	900
Coste de recuperación (€/caso)	1.500	3.000	6.000
Desperfectos (€/caso)	1.500	3.000	6.000
Gasto público identificado (M€/año)	37,2	37,2	37,2
Viviendas *okupadas* a la venta	24.000	24.000	24.000
Precio de la vivienda usada (€/m²)	2.517	2.517	2.517
Descuento de las viviendas *okupadas*	65 %	65 %	70 %

Fuentes: Ministerio del Interior (hechos conocidos); Consejo General del Poder Judicial (tiempos medios); Institut Cerdà, Comunidad de Madrid y expertos citados por El Debate (factor de infradenuncia); Fotocasa (alquiler); Asociación Española de Franquicias Inmobiliarias (suministros); Selectra y Desokupa (recuperación); idealista y ARAG (desperfectos); Sareb, Comunidad de Madrid, Agència de l'Habitatge de Catalunya y Libre Mercado (gasto público); idealista y Sareb (pérdida patrimonial). La proporción de casos que afectan a viviendas, la proporción de procedimientos recurridos, el ajuste por ubicación y los valores de los escenarios bajo y alto son supuestos propios.

Sobre los autores

Diego Sánchez de la Cruz es Jefe de Estudios del Instituto Juan de Mariana, CEO de Foro Regulación Inteligente e investigador asociado del Instituto de Estudios Económicos. Es autor o coautor de siete libros, el último de ellos «The Madrid Model», publicado en Estados Unidos por el Instituto Cato. Traductor de más de una treintena de obras, colabora de forma habitual como divulgador en prensa, radio, televisión y redes sociales, e imparte charlas, conferencias y docencia.

Santiago Calvo López es investigador y colaborador habitual del Instituto Juan de Mariana, con el que ha publicado, junto a Diego Sánchez de la Cruz, el informe «Impuestos en España: ¿infierno fiscal o paraíso sin explotar?».

Sobre el Instituto Juan de Mariana

Desde su creación en 2005, el IJM se ha consolidado como el centro de estudios liberal más influyente de Hispanoamérica. Con más de 400 menciones anuales en medios y cerca de 9.300 estudiantes en sus cursos de formación, el IJM mantiene asimismo una intensa línea de investigación y publicación de libros, estudios e informes, tarea que complementa con la celebración y promoción de eventos y conferencias que han reunido a más de 8.500 asistentes en 2026. A todo ello hay que sumarle una intensa presencia en redes sociales, con más de 215.000 suscriptores y 13 millones de visualizaciones anuales en sus principales canales. Fundado y presidido por Gabriel Calzada en 2005, el IJM está dirigido desde 2023 por Manuel Llamas.



juandemariana.org