



INFORME JURÍDICO

OCUPACIÓN ILEGAL,  
PROCEDIMIENTO A  
SEGUIR POR LOS  
PARTICULARES  
AFECTADOS Y LA  
INTRODUCCIÓN DEL  
**SISTEMA DE  
CERTIFICACIÓN DE  
MORADA**

ESPECIAL MENCIÓN AL ALLANAMIENTO DE  
MORADA



## **RESUMEN**

El presente documento expone la viabilidad legal, así como la validez jurídica del innovador sistema de certificación de morada, desarrollado por la compañía Moradai. Esta solución patentada se ha desarrollado con el propósito de proteger la propiedad privada y, en concreto, para facilitar la rápida recuperación de viviendas ilegalmente ocupadas a propietarios de viviendas en uso, ya sea habitual u ocasional.

El estudio en cuestión se ha planteado con un enfoque de amplio fundamento jurídico, atendiendo al contexto legal y social actuales, la jurisprudencia y el uso de nuevas tecnologías. El sistema logra la generación de pruebas de la condición de morada de una o varias personas, de identidad definida, en una vivienda, de identidad también reconocida, empleando técnicas que garantizan la transparencia, trazabilidad e inmutabilidad, eliminando los riesgos de fraude y sirviendo como prueba de alto valor en demandas y procedimientos judiciales.



## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN .....	4
2. MARCO LEGAL.....	5
2.1. Derechos en conflicto .....	5
2.1.1. Derecho a la Propiedad Privada.....	5
2.1.2. Derecho a una Vivienda Digna.....	5
2.1.3. Derecho a la Inviolabilidad de Domicilio.....	6
2.2. Concepto de Morada .....	7
2.2.1. Viviendas vacacionales.....	8
2.3. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.....	8
2.4. Ocupación ilegal, usurpación de vivienda y allanamiento de morada: conceptos y diferencias .....	9
2.4.1. Allanamiento de morada.....	9
2.4.2. Contrastes entre ocupación, allanamiento y usurpación vivienda.....	10
3. PROCEDIMIENTOS PARA LA RECUPERACIÓN DE VIVIENDA.....	11
4. LA VÍA PENAL ANTE EL ALLANAMIENTO DE MORADA.....	11
4.1. Flagrancia delictiva.....	12
4.2. La acreditación de morada .....	13
4.3. Solicitud de medidas cautelares en procedimientos penales por delitos de allanamiento de morada .....	14
4.3.1. Trámite de audiencia y pruebas acreditativas.....	15
5. SISTEMA INNOVADOR DE CERTIFICACIÓN DE MORADA.....	15
5.1. Verificación De la identidad del morador .....	16
5.2. Identidad de la vivienda.....	16



<b>5.3. Detección de intrusión .....</b>	<b>17</b>
<b>5.4. Garantía tecnológica.....</b>	<b>17</b>
<b>5.5. Conclusión y ejemplos .....</b>	<b>18</b>



## 1. INTRODUCCIÓN

En los últimos tiempos hemos asistido a una escalada del fenómeno de las ocupaciones ilegales de viviendas que ha generado un alto nivel de alarma social entre la población. Se trata de un problema que afecta no sólo a viviendas de segunda residencia, o viviendas que puedan estar sin uso temporalmente, sino también, primeras viviendas que llegan a verse ocupadas en horas.

Se trata de un conflicto complejo que tiene múltiples causas, principalmente:

- **La crisis económica y la dificultad de acceso a la vivienda.** La crisis económica ha provocado un aumento del desempleo y la pobreza, lo que ha dificultado el acceso a la vivienda para muchas personas. Esto ha llevado a que algunas personas opten por ocupar viviendas no solo vacías, sino también habitadas, como alternativa a la vivienda social o a la vivienda de alquiler.
- **La especulación inmobiliaria.** La especulación inmobiliaria ha provocado un aumento del precio de la vivienda, lo que ha hecho que muchas viviendas queden vacías. Esto ha creado un caldo de cultivo para la ocupación ilegal.
- **La impunidad de los ocupantes.** Los ocupantes ilegales suelen beneficiarse de la impunidad, ya que el proceso de desocupación es complejo y lento. Esto hace que la ocupación ilegal sea una opción atractiva para algunas personas.

Según los datos del Ministerio del Interior, el número de denuncias por ocupación ilegal de inmuebles en España aumentó un 40,9% en cuatro años, pasando de 10.376 hechos conocidos por las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado en 2017 a 14.569 en 2021.

En 2022, se registraron 16.726 infracciones penales relacionadas con las ocupaciones de inmuebles, un 3,2% menos que en 2021. Sin embargo, el número de denuncias por ocupación ilegal de viviendas aumentó un 1,9%, hasta las 13.831. A lo largo de este mismo año, las comunidades autónomas con mayor número de denuncias por ocupación ilegal de viviendas fueron Cataluña (3.474), Madrid (2.821) y Andalucía (2.730).

Sin embargo, el número de denuncias dista mucho de la realidad en la que nos encontramos actualmente en nuestro país, pues bien, en el año 2023, según el análisis presentado por el Institut Cerdá, la ocupación ilegal alcanza a casi 80.000 viviendas en el conjunto de nuestro país, considerando el Col·legi D'Economistes de Catalunya que este fenómeno se ha cronificado.

Sin embargo, esta práctica supone un grave problema por varias razones, siendo el principal la violación de derechos que provoca a los propietarios, concretamente, a la inviolabilidad de domicilio y la propiedad privada, ambos protegidos por la Constitución Española. Del mismo modo, puede suponer un gran riesgo para la seguridad de los propietarios y vecinos, ya que, en ocasiones, los ocupantes llevan a cabo actividades delictivas dentro del inmueble.

Además de la vulneración de derechos citada, la ocupación ilegal puede tener otras consecuencias negativas para los propietarios como los perjuicios económicos provocados por el deterioro del inmueble y los desperfectos que puedan provocar en el mismo; así como el perjuicio moral inducido por la privación de uso de su propiedad sumado al lento proceso judicial de recuperación de vivienda ocupada. El propietario, en la mayoría de ocasiones, debe



interponer una demanda judicial para poder recuperar la vivienda, y el proceso puede tardar varios meses o incluso años, teniendo en cuenta que los propios ocupantes cuentan con herramientas para retrasar el proceso judicial como recursos o apelaciones, lo que puede prolongar aún más el proceso.

La falta de protección del Estado a los propietarios frente a la ocupación ilegal es una de las principales causas de la gravedad del problema. Las medidas que se han tomado para abordarlo, como la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no han sido suficientes para resolverlo tal y como se deduce de las anteriores cifras.

El proyecto presentado en este informe tiene el potencial de ser una solución efectiva al problema de la ocupación ilegal, ya que tiene como objetivo facilitar a los propietarios el proceso de desocupación. Con su tecnología innovadora, se permite a los propietarios de viviendas en uso demostrar de forma rápida y sencilla que son los legítimos moradores del inmueble, prueba que presenta un alto valor jurídico y que permitirá agilizar el proceso de desocupación.

## **2. MARCO LEGAL**

### **2.1. Derechos en conflicto**

Para lograr entender el marco legal del fenómeno de la ocupación cabe mencionar los distintos derechos constitucionales que entran en conflicto, regulados todos ellos en nuestra Constitución Española de 1978.

#### **2.1.1. Derecho a la Propiedad Privada**

El derecho a la propiedad privada es uno de los derechos que cabe destacar y que será relevante a lo largo de todo este Informe. El artículo 348 del Código Civil, hace mención expresa del significado de propiedad. Se parte de que este concepto viene establecido por dos facultades: el goce y el disponer de una cosa. Es un derecho que tiene el propietario sobre el bien, pudiendo disponerlo y disfrutar de él. Entendida esta definición legal, se puede dirigir a conocer el derecho a la propiedad privada.

La Constitución Española sitúa el derecho a la propiedad dentro de su artículo 33, encontrándose el contenido esencial de este derecho queda configurado como una garantía del patrimonio frente al poder público, lo que implica que el legislador no pueda abolir la propiedad privada o desligarla de su relación con la dignidad humana.

#### **2.1.2. Derecho a una Vivienda Digna**

El derecho a una vivienda que, entra en conflicto en el fenómeno de la ocupación, viene regulado en el artículo 47 de la Constitución Española.

La protección de este artículo depende del desarrollo legislativo, de este modo, pertenece a las

autoridades administrativas y sociales administrar los medios necesarios para satisfacer las necesidades habitacionales y de atención a las personas, principalmente para aquellas que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad.

### **2.1.3. Derecho a la Inviolabilidad del Domicilio**

El derecho a la inviolabilidad del domicilio tiene especial relevancia en este Informe por tratarse de un derecho fundamental recogido en nuestra Constitución Española, de manera que goza de especial protección y garantía.

Dada su importancia, encontramos variedad de normativa aplicable a la inviolabilidad del domicilio:

- Artículo 18.2 de la C.E., donde se recoge el derecho mencionado:

*“El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito”.*

- Artículo 12 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos:

*“Nadie será objeto de injerencias arbitrarias en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques a su honra o a su reputación. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra tales injerencias o ataques.”*

- Artículo 545 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal:

*“Nadie podrá entrar en el domicilio de un español o extranjero residente en España sin su consentimiento, excepto en los casos y en la forma expresamente previstos en las leyes”.*

La jurisprudencia española recoge que el domicilio es considerado inviolable por ser el espacio más íntimo y sagrado de una persona, donde puede desarrollar plenamente su identidad, intereses, gustos y vivencias. Por tanto, la inviolabilidad del domicilio protege la privacidad y el libre desarrollo de la personalidad de una persona en su ámbito más puro y privado.

En definitiva, el citado derecho reconoce al titular del domicilio otorgando protección a su hogar o residencia, lo que significa que ningún tercero o autoridad puede entrar o realizar un registro en su vivienda, salvo que concurra alguna de las causas que permita su acceso, justificado y regulado por la ley.

No obstante, existen distintos supuestos legales que suponen una excepción a la prioridad otorgada a este derecho, permitiendo en consecuencia la entrada al domicilio de cualquier individuo, estos son:

- El consentimiento por parte del titular.
- La presencia de una resolución judicial motivada.

- La comisión de un delito flagrante.

Nos centraremos en esta última excepción, referida a la entrada policial al domicilio en el caso de la comisión de un delito flagrante, en cuyo caso la autoridad policial se encontrará habilitada para la entrada y detención del supuesto delincuente, sin necesidad de autorización motivada por parte del juez, considerándose un caso de delito flagrante.

El tiempo de reacción y actuación ante este tipo de situaciones es primordial debido a que, en los casos de ocupación ilegal, si en el mismo instante las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad tienen una percepción directa acerca de la situación delictiva, podrán acceder para realizar el desalojo sin orden judicial.

## **2.2. CONCEPTO MORADA**

Tradicionalmente, el término morada se ha venido definiendo como aquel espacio en el que el individuo vive sin hallarse necesariamente sujeto a los usos y convenciones sociales, ejerciendo su libertad más íntima. De este modo, las ideas de vida privada e intimidad se erigen en los conceptos rectores que guían dicha definición.

De ahí, precisamente, que la aptitud para que en un espacio se desarrolle la vida privada, unido a su efectivo desarrollo, sea lo que determine que ese espacio pueda ser considerado morada.

A lo largo del informe se repite en numerosas ocasiones esta noción, un concepto imprescindible para la comprensión completa del mismo, así como para la diferenciación de los ilícitos penales que se citarán con posterioridad.

Tal y como menciona en la Instrucción 1/2020 de la Fiscalía General del Estado, se indica que *“además de las primeras residencias, se consideran morada las denominadas segundas residencias o residencias de temporada, siempre que en las mismas se desarrolle, aun de modo eventual, la vida privada de sus legítimos poseedores”*. Se define por tanto como el espacio donde se desarrollan las actividades de la vida cotidiana, de manera permanente o eventual.

Así, la diferenciación entre el concepto jurídico penal de morada con el civil de domicilio reside en la habitualidad, elemento que no es necesario en el primero. Por ello, este concepto no solo abarca el interior de una vivienda, sino también una caravana, habitación de hotel e incluso una tienda de campaña.

El concepto morada también engloba las dependencias que se encuentren directamente interconectadas con la misma, es decir, garajes, patios, jardines, etc. No considerándose como tal sin embargo un portal, escaleras comunes o vestíbulos.

**Dada la importancia de este término, la protección de la morada se encuentra reconocida en la Constitución Española y en otras leyes y normas que garantizan el derecho a la inviolabilidad del domicilio y la intimidad personal y familiar, constituyendo la ocupación de la misma un delito de allanamiento de morada.**



### 2.2.1. Viviendas vacacionales

Uno de los grandes problemas cuando hablamos de ocupación ilegal de viviendas lo encuentran los propietarios con sus segundas viviendas o viviendas vacacionales.

**Las personas tienen la idea errónea de que, por no ser ésta la vivienda habitual, no constituye morada, sin embargo, una posible lesión antijurídica se aprecia igualmente en el caso de las segundas residencias, incluso durante el período en que las mismas no se encuentren habitadas, siempre y cuando conserven aquella condición. Por ello, tal y como hemos destacado, morada será todo espacio cerrado en el que su propietario pernocte o guarde sus pertenencias. Por lo que, las segundas viviendas o viviendas vacacionales se engloban dentro del concepto de morada.**

### 2.3. Ley 12/2023 de 24 de mayo de derecho a la vivienda

El 25 de mayo se publicó en el BOE Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, en vigor al día siguiente de su publicación, que pretende desarrollar el derecho recogido en la Constitución a una vivienda digna y persigue ayudar a aquellos colectivos con más dificultades de acceso a este bien con medidas como el límite al precio del alquiler o el impulso de las viviendas públicas.

No obstante, en el presente Informe nos centraremos en lo recogido en la citada Ley respecto a las ocupaciones ilegales, encontrando en la disposición final quinta una modificación a que pretende introducir *mejoras en la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad*.

En este sentido, desde la publicación de esta Ley, para que los propietarios puedan iniciar el desahucio, la normativa establece dos nuevos requisitos:

- Por un lado, para presentar una demanda, la persona propietaria debe acreditar si el inmueble okupado es la vivienda habitual o no del okupa.
- Por otro, debe acreditar si es o no es un gran tenedor, es decir, si tiene 10 o más inmuebles de uso residencial (o no).

La norma no especifica cómo podrá demostrar el propietario estos requisitos, de manera que, en la práctica, actualmente, se trata de acudir a opciones como el padrón el cual suele ser de poca utilidad en muchos casos, por no ser prueba fehaciente de la condición de residente y por excluir aquellas viviendas que, constituyendo residencia habitual u ocasional, no se encuentran dentro del municipio de empadronamiento del propietario.

Las medidas propuestas por esta Ley dejan al propietario legítimo del inmueble sin protección, de manera que el inicio de un procedimiento civil de desahucio puede ser el camino más perjudicial para los moradores ya que, la vulnerabilidad social de los ocupantes puede impedir que el procedimiento alcance el fin esperado, **algo que sin embargo no sucede en los casos de allanamiento de morada (delito que desarrollaremos a continuación) al no considerarse una justificación válida para la comisión de un delito de allanamiento de morada, que atenta contra el derecho a la intimidad y seguridad del hogar. Se trata de un delito que no puede**

justificarse por ninguna circunstancia, ni siquiera por la vulnerabilidad social.

## **2.4. Ocupación ilegal, usurpación de inmuebles y allanamiento de morada: conceptos y diferencias.**

A la hora de abordar la entrada sin autorización en domicilios ajenos, el Código Penal lo afronta con dos figuras delictivas, el allanamiento de morada y la usurpación.

### **2.4.1. Allanamiento de Morada**

El delito de allanamiento de morada, viene tipificado en los artículos 202, 203 y 204 del Código Penal. Estos artículos distinguen entre la morada de un particular; la morada de una persona jurídica pública o privada y, los casos en los que quien comete el ilícito penal es la autoridad o funcionario público.

Por un lado, el tipo básico considera delito el momento en que un particular irrumpe en una morada que no le pertenece sin el ánimo de permanecer en ella. Dicho artículo recoge dos formas de llevar a cabo este ilícito, la forma activa que será la entrada literal en morada ajena sin consentimiento; y, la pasiva; esto es, mantenerse dentro de la vivienda sin consentimiento, es decir, la entrada se hace con el consentimiento del morador, pero, después de pedirle el abandono de la misma, la rechaza.

Igualmente, se recoge también el subtipo agravado para ambos tipos de allanamiento, que se materializa cuando el particular emplee violencia o intimidación para consumar la conducta, no especificando en este caso el Código Penal que sea únicamente la ejercida sobre las personas, por lo que cabe asimismo sobre las cosas.

Por otro lado, se recogen también las conductas mencionadas para los casos en los que el domicilio violentado es el de una persona jurídica, ya sea pública o privada, cuando se comete pudiendo tratarse de su despacho profesional u oficina, establecimiento mercantil o local abierto al público

Por último, se regulan los casos en los que, sin causa legal, interviene una autoridad o funcionario público en el ilícito penal, entrando en la morada de persona física o jurídica haciendo un mal uso de su función pública.

**En definitiva, el allanamiento de morada recoge la entrada o permanencia en una morada ajena sin el consentimiento del morador, que puede ser propietario o arrendatario, pudiéndose cometer por cualquier persona y protegiéndose por tanto el derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio que instituye la propia Constitución.**

**Estos casos incluyen el supuesto de que el morador ocupe el inmueble en determinadas épocas del año (fines de semana, vacaciones, etc.), por lo que, las “segundas viviendas” cuentan con la misma protección legal que las denominadas “primeras viviendas”.**



#### **2.4.2. Contrastes entre ocupación, allanamiento y usurpación**

Es común utilizar indistintamente los términos "ocupación", "usurpación" y "allanamiento de morada" pero no es correcto. A saber, en cada supuesto se deben adoptar medidas diferentes, y cada delito, asimismo, implica sanciones distintas, partiendo de que, además, la ocupación por sí misma no se encuentra recogida en nuestro Ordenamiento Jurídico como un ilícito penal, de manera que nos centraremos en los dos últimos términos.

La principal diferencia entre usurpación y allanamiento de morada la encontramos en el bien jurídico protegido, lo cual comporta importantes consecuencias.

En el caso de la usurpación el bien jurídico protegido es el derecho de propiedad, mientras que, en el allanamiento de morada, el bien jurídico protegido es la inviolabilidad de domicilio y la intimidad personal y familiar.

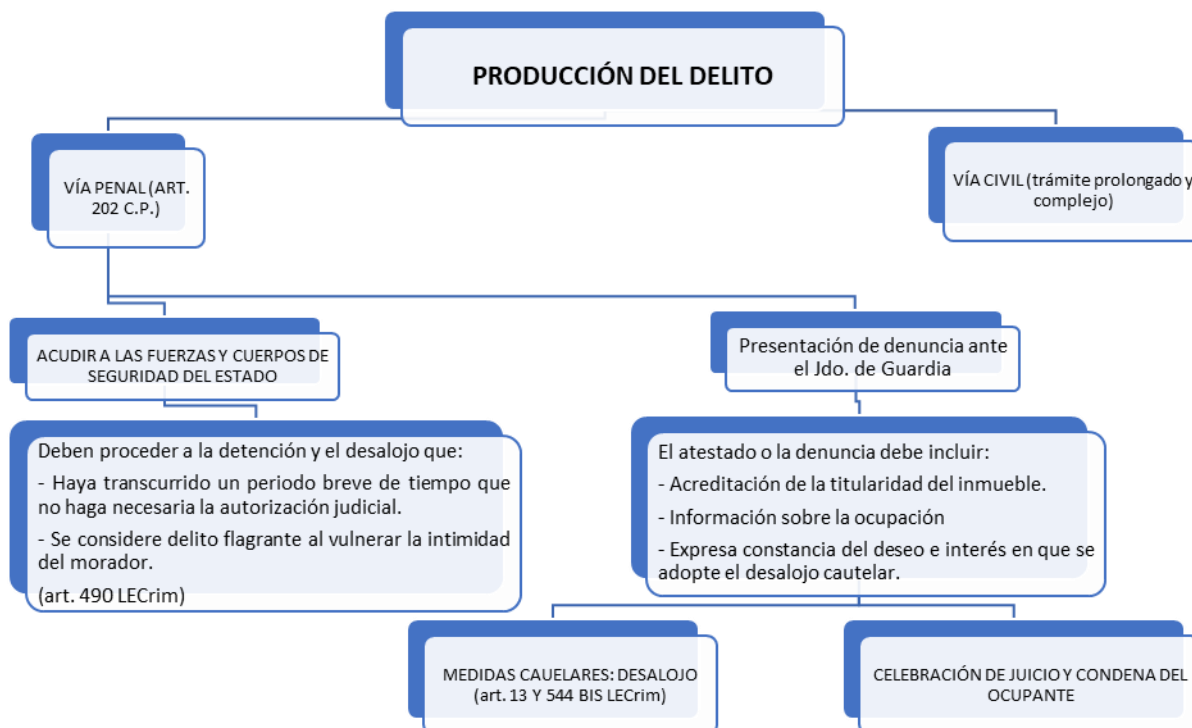
A efectos ilustrativos, un ejemplo de usurpación de bien inmueble lo encontramos cuando una persona sin título habilitante o autorización, entra a vivir en un piso deshabitado de forma permanente y lo convierte en su residencia habitual. Mientras que, un ejemplo de allanamiento de morada podría ser un caso en el que, sin autorización, una persona acceda a la residencia habitual de alguien, se encuentre o no en ese momento.

Las consecuencias de estar ante un tipo penal u otro son importantes pues las penas de ambos ilícitos son diferentes, siendo leves en caso de la usurpación sin violencia en forma de multa, y de prisión para el allanamiento de morada, sea violento o no.

**Por último, otra diferencia a destacar entre ambos delitos son las medidas que los tribunales pueden adoptar ante la entrada en la vivienda, pues, ante una usurpación sin violencia (que se tramita como delito leve) tan solo se podrá llevar a cabo el desalojo tras haberse celebrado un juicio, lo cual puede demorarse bastante en el tiempo desde la interposición de la denuncia.**

**Sin embargo, en caso de allanamiento de morada, se pueden adoptar medidas cautelares tendentes a desalojar de forma inmediata tras realizarse la denuncia sin necesidad de tener que esperar a celebrar juicio.**

### 3. PROCEDIMIENTOS PARA LA RECUPERACIÓN DE VIVIENDA ANTE UNA OCUPACIÓN ILEGAL



### 4. LA VÍA PENAL ANTE EL ALLANAMIENTO DE MORADA

Como ya se ha referenciado anteriormente, las ocupaciones de viviendas que constituyen morada son consideradas un delito de allanamiento de morada, castigado con pena de prisión de 6 meses a 2 años.

**La posibilidad de demostrar que se trata de un allanamiento de morada (y no una usurpación de vivienda) es una condición suficiente para que un morador legítimo recupere la posesión de inmediato de la vivienda allanada. Esto significa que, si un propietario puede demostrar que su vivienda ha sido ocupada ilegalmente, puede solicitar a la policía que desaloje a los ocupantes ilegales de forma inmediata.**

**La policía podrá justificar su intervención inmediata siempre y cuando se cumpla el requisito de flagrancia delictiva. En los casos en los que no es posible contar con ese requisito, la interposición de la denuncia o querrela habilita la posibilidad de solicitar una medida cautelar por el juez de instrucción en donde se acuerde la expulsión inmediata de los ocupantes antes de las 72 horas, siempre y cuando así lo solicite el propietario.**

En este sentido, ante una ocupación de morada, la opción más recomendable, aunque muy difícil en la práctica, sería denunciar este allanamiento ante las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado con el fin de lograr su participación inmediata y desalojo de los ocupantes ilegítimos en el momento en que se esté cometiendo la infracción penal. Pero, para posibilitar el desalojo de los ocupantes por la propia autoridad de los agentes, resulta fundamental acreditar la existencia

de flagrancia delictiva

No obstante, ante la dificultad de la flagrancia delictiva, lo más beneficioso será, al menos, interponer denuncia solicitando como medida cautelar el desalojo de los ocupantes, y que se tramite de forma urgente en el juzgado de instrucción que tenga funciones de guardia para proteger al morador legítimo, en cuyo caso, será también necesario poder probar la condición de morador.

#### **4.1. Flagrancia delictiva**

El artículo 795.1. 1º de la Ley de Enjuiciamiento Criminal recoge que se considera delito flagrante cuando el delito se estuviese cometiendo, se acabare de cometer o cuando el delincuente sea sorprendido en el acto. Al respecto de esta previsión legal, la jurisprudencia del Tribunal Supremo<sup>1</sup> considera que el delito flagrante se vertebra en tres elementos:

- a) Inmediatez temporal de la acción delictiva: es decir, que se esté cometiendo en ese instante o haya sido cometido momentos antes, lo que equivale a que el delincuente sea sorprendido en el momento de ejecutarlo. No obstante, también se considera cumplido este requisito cuando el delincuente ha sido sorprendido en el momento de ir a cometerlo o en un momento posterior a su comisión.
- b) Inmediatez de la actividad personal; equivale a la presencia de un delincuente en relación con el objeto o instrumento del delito, lo que supone la evidencia de éste y de que el sujeto sorprendido ha tenido participación en el mismo. Tal evidencia puede resultar de la percepción directa del delincuente en el lugar del hecho o bien a través de apreciaciones de otras personas que advierten a la policía que el delito se está cometiendo. Si fuese preciso elaborar un proceso deductivo más o menos complejo para establecer la realidad del delito y la participación en él del delincuente no puede considerarse un supuesto de flagrancia.
- c) Necesidad urgente de intervención policial: supone que, por las circunstancias concurrentes, la policía se vea impelida a intervenir inmediatamente para evitar la progresión delictiva o la propagación del mal que la infracción acarrea, la detención del delincuente y/o la obtención de pruebas que desaparecerían si se acudiera a solicitar la autorización judicial. Esta necesidad no existirá cuando el hecho permita acudir a la autoridad judicial para obtener el mandamiento correspondiente.

En este sentido, de conformidad con los preceptos legales y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo a tomar en consideración, la flagrancia sería aplicable en una diversidad de casos, pudiendo citarse a modo ilustrativo los siguientes:

---

<sup>1</sup> STS de 9 de marzo de 1990; STS 399/18, de 12 de septiembre



- Hechos presenciados directamente por los agentes de la autoridad, observando la fuerza actuante el acceso al inmueble y la introducción de utensilios que permitan inferir la intención de efectuar una ocupación de carácter permanente.
- Los vecinos u otros testigos avisan que hay personas entrando en un inmueble utilizando la fuerza (rotura o fractura de puerta o ventana).
- Mediante el aviso de una central de alarmas por activación de la señal de intrusión en un inmueble.
- Por la manifestación del vigilante de una empresa de seguridad privada o conserje del edificio que avisan a los agentes de la autoridad de que se está produciendo la ocupación de la vivienda en esos momentos, etc.
- Por cualquier otra vía por la que las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado puedan tener conocimiento de estos hechos (**aplicaciones informáticas**, redes sociales, anuncios en la red, etc.).

Cabe destacar que la Jurisprudencia respalda el uso de aplicaciones informáticas como medio para la demostración de flagrancia, poniendo en valor la validez del sistema tecnológico de Moradai tanto para la certificación de la morada, como para la detección de intrusiones en la vivienda y debiéndose poder evaluar las pruebas aportadas en los trámites y procedimientos legales.

**No obstante, respecto a la flagrancia delictiva en el allanamiento de morada, es importante subrayar que no se refiere únicamente al momento de comisión del ilícito penal, sino que, el delito de allanamiento de morada se prolonga en el tiempo mientras el ocupante ilegal permanece en la vivienda. Esto se debe a que el delito se considera una violación continuada del derecho a la intimidad y seguridad del hogar. El legítimo morador se ve privado de su derecho a disfrutar de su hogar en paz y tranquilidad, ya que la presencia del ocupante ilegal genera una sensación de inseguridad y vulnerabilidad, teniendo además el ocupante ilegal acceso a los enseres y demás bienes jurídicos del legítimo morador, que pueden sufrir daños o ser sustraídos.**

No obstante, en estos casos donde presenciamos que se está ocupando nuestra vivienda o, un vecino testigo nos avisa de que está sucediendo, nos puede surgir la duda de cuál es el cauce que se sigue en la actualidad para probar que la vivienda que se está ocupando constituye morada.

#### **4.2. La acreditación de morada**

Las leyes y normativas que protegen al propietario en caso de allanamiento respaldan la importancia de la certificación de morada como evidencia legal. Por ello, cuando se pretende formular la denuncia en sede policial (supuesto más frecuente en la práctica) por un delito de allanamiento de morada, es necesario probar que la propiedad en cuestión constituye morada para el denunciante o que tiene algún tipo de relación con él.

En este sentido, deberá procurarse aportar todas las fuentes de prueba posibles que sirvan al efecto de determinar el título acreditativo del propietario, así como cualquier otro que pruebe



que dicha vivienda constituye morada para el denunciante.

En la práctica, se utilizan como prueba la documentación registral, la escritura de compraventa o la certificación de titularidad, que constituyen una prueba importante de la propiedad de una vivienda, pero que, una vez aportados, no proporcionan prueba concluyente de que la vivienda constituye la morada del denunciante.

**Por ello, a día de hoy, es necesario poner énfasis en la necesidad de aportar pruebas adicionales a la documentación registral, no considerándose ninguna de las pruebas citadas contundentes por sí mismas, como pueden ser: fotografías o vídeos de la vivienda que muestren que el denunciante la utiliza como su residencia habitual; facturas de suministros a nombre del demandante; documentos que acrediten la presencia del denunciante en la vivienda, como correspondencia, recibos o facturas, etc.**

**No obstante, se trata de pruebas que requieren de un mínimo de tiempo para su recolección o que, en ocasiones, pueden encontrarse dentro de la vivienda imposibilitando que el afectado pueda acceder a ellas, lo que puede dificultar las posibilidades probatorias del morador y afectar en el factor de la flagrancia a la hora de permitir a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad el Estado actuar de manera inmediata.**

#### **4.3. Solicitud de medidas cautelares en procedimientos penales por delitos de allanamiento de morada**

Desde la Fiscalía General del Estado (FGE) se insta a solicitar durante la instrucción de la causa como medida cautelar, «el desalojo de los ilícitos ocupantes» de forma inmediata, evitando que la situación se alargue durante todo el procedimiento.

Esta solicitud permitirá, en su virtud, la autoridad judicial adoptar, además de aquellas medidas necesarias para tutelar la vida o la integridad física y moral de la víctima, todas aquellas que resulten necesarias para preservar y tutelar los bienes jurídicos ofendidos por la comisión del delito presuntamente ejecutado.

Las resoluciones judiciales de lo que se denomina “jurisprudencia menor”, admiten de forma mayoritaria la posibilidad de adoptar, la medida cautelar de desalojo y restitución del inmueble objeto del delito a su legítimo poseedor, considerando dicha medida como idónea, es decir, susceptible para conseguir el objetivo que se propone. No obstante, no siempre es así, quedando siempre esta decisión al arbitrio del Juzgado correspondiente, debiendo, al menos, darse los siguientes supuestos para que pueda solicitarse la medida cautelar:

- a) Se aprecien sólidos indicios de la ejecución del delito de allanamiento.
- b) Se verifique además la existencia de efectos perjudiciales para el legítimo poseedor que razonablemente justifiquen la necesidad de poner fin a la situación antijurídica antes de la terminación del procedimiento, restaurando así el orden jurídico vulnerado a la mayor brevedad.

Del mismo modo, cuando la persona ocupante se ha visto motivada por una situación de especial vulnerabilidad, de forma simultánea a la medida cautelar de desalojo se interesará por la fiscalía que los hechos se pongan en conocimiento de los Servicios Sociales, a fin de que se adopten, con



carácter necesariamente previo al desalojo, las medidas oportunas para su protección, proveyendo en su caso las soluciones residenciales que procedan.

#### **4.3.1. Trámite de audiencia y pruebas acreditativas**

A pesar de que se permita la adopción de las medidas cautelares objeto de análisis inaudita parte, la fiscalía en aras de respetar las garantías del investigado podrá ofrecerle al mismo la posibilidad de aportar el título que considere para justificar su posesión del inmueble, así como ofrecer su versión de los hechos.

En esta fase, el afectado por la ocupación ilegal, correrá el riesgo de que la persona ocupada haya podido recabar prueba suficiente para aportar, así como de la aportación de prueba falsa pudiendo llegar a confundir al juzgador sobre quién disfruta de la condición de morador sobre esa vivienda, arriesgándose por tanto el verdadero afectado a la suspensión de las medidas cautelares.

En definitiva, si el ocupante consigue demostrar que ha venido haciendo un uso real y efectivo de la vivienda será más difícil desalojarlo de inmediato, porque dicha vivienda habría podido constituir su morada habitual, gozando así de la misma protección jurídica que un propietario que ha adquirido de forma legal el inmueble.

Esto conllevaría a una mayor permanencia en el tiempo por el ocupante en la vivienda lo que directamente conlleva a nuevas oportunidades de recaudación de prueba sobre su disfrute de dicha vivienda como domicilio en contraprestación con la imposibilidad de dicha recaudación durante ese tiempo para el verdadero morador.

No obstante, esta problemática podrá ser combatida con la aportación por parte del morador de una prueba más contundente que la que puedan recabar los ocupantes ilegales que acredite que dicha vivienda constituye morada para el afectado, siendo contundente en este caso la información generada por el sistema de Moradai.

Indubitablemente, en aquellos casos en los que la persona investigada ignore la citación sin alegar justa causa que dé razón de su incomparecencia ante la autoridad judicial, se adoptará la adopción de medidas cautelares inaudita parte.

### **5. SISTEMA DE CERTIFICACIÓN DE MORADA COMO SOLUCIÓN INNOVADORA**

Según hemos visto, la vía más rápida y menos perjudicial ante un allanamiento de morada para la recuperación del inmueble será contactar con las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, quienes podrán llevar a cabo el desalojo de los ocupantes ilegales sin una orden judicial en los casos de flagrancia delictiva una vez haya quedada acreditada la condición de morada del inmueble en cuestión.

**Sin embargo, esto se trata de una tarea difícil en la práctica, ya que, generalmente, es posible que la persona afectada no tenga conocimiento de la intromisión en su vivienda hasta que no haya pasado un tiempo, o no tenga posibilidades a su alcance para acreditar que dicho inmueble constituye su morada, viéndose obligado de tomar el cauce de denunciar ante el Juzgado de Guardia que llevará siempre más tiempo y riesgos.**





En este sentido, la certificación de una vivienda con condición de morada tiene importantes implicaciones jurídicas, por ello, ante los obstáculos que encuentra el propietario a la hora de acreditar su condición de morador, se ha diseñado un sistema con una alta autonomía tecnológica, de manera que, la información generada como prueba sea de fácil acceso y no pueda ser alterada por el proveedor del servicio, así como tampoco por el propietario. Es decir, este sistema genera pruebas de morada sin dar cabida al fraude o la manipulación.

Con el sistema de certificación de morada Moradai se presentan soluciones a diferentes problemas en este ámbito de manera simultánea permitiendo reforzar el concepto de la certificación de morada sobre la mera detección de intrusión.

Este sistema se basa en dos principios fundamentales, que, al asegurarse, permita certificar la condición de morada:

- 1) Conocer con total certeza la identidad del morador y la ubicación exacta de la vivienda que tiene condición de morada.
- 2) El sistema debe presentar la suficiente robustez y fiabilidad para garantizar la ausencia de fraude o alteración de la información por cualquier agente.

### **5.1. Verificación de la identidad del morador**

El sistema Moradai se vale de reconocimiento biométrico facial como método esencial para autenticar la identidad del morador. Se fundamenta en la singularidad de los rasgos biométricos de un individuo, basada en un elevado número de combinaciones de patrones posibles, convirtiéndolo en una medida altamente confiable para la identificación de la persona. Los datos biométricos, según el Reglamento General de Protección de Datos, son aquellas identificaciones personales obtenidas a partir de un tratamiento técnico específico, relativas a las características físicas de una persona, de manera que permiten confirmar la identificación única o unívoca de esta.

La tecnología introducida por Moradai permite minimizar el riesgo de suplantación de identidad, ya que el reconocimiento biométrico se realiza desde el propio dispositivo hardware situado en el interior de la vivienda, en lugar de aprovechar las tecnologías de reconocimiento ya existentes, pues un método basado en la identificación mediante dispositivo móvil es susceptible de ser manipulado, pudiendo simularse la identidad del morador y dificultando el control absoluto sobre la información.

Mientras que, el nivel de certeza alcanzado con el hardware empleado por Moradai es muy superior, ya que se trata de un dispositivo independiente, que no es manipulable ni por el propio cliente, cuya operación es ajena a programas o métodos fraudulentos, y garantiza que el proceso de certificación se lleva a cabo de manera segura.

### **5.2. Identidad de la vivienda**

En este sistema de acreditación de morada también se le da importancia a la localización precisa de la vivienda, de manera que, además de solicitar la dirección de la vivienda, realiza cálculos de



geoposicionamiento como condición para la admisión de registros de morada.

Concretamente, se utiliza un servicio de alcance mundial proporcionado por la empresa Google que, a diferencia de otras tecnologías como GPS que no funciona en interiores o GSM que tiene radios de error elevados, tiene un funcionamiento óptimo en espacios cerrados y la mayor precisión de las soluciones existentes de geoposicionamiento, obteniendo las coordenadas de un dispositivo en un radio de alcance. Este método permite obtener un geoposicionamiento del registro de morada con una elevada precisión, asegurando la ubicación donde se realiza dicho registro.

Las coordenadas pueden vincularse fácilmente a la dirección exacta de la vivienda empleando herramientas como el visor cartográfico de la Sede Electrónica del Catastro, entre otras, obteniéndose una precisión muy elevada.

Con todo ello, es posible verificar que el usuario se encuentra viviendo en el inmueble que pretende acreditar como su morada, pues provoca que necesariamente el morador deba encontrarse en el domicilio al tener el cálculo de geoposicionamiento como condición de registro de morada, no pudiendo manipularse el sistema para simular tal evento.

### **5.3. Detección de intrusión**

Uno de los principales objetivos de este sistema es la agilización de la desocupación de propiedades ocupadas ilegalmente por allanamiento de morada, de manera que, Moradai contempla también la importancia de la prueba de delito flagrante, el cual es de especial valor en segundas residencias, aunque también puede ser determinante en primeras viviendas.

Para ello, el sistema detecta cualquier movimiento de apertura de la puerta principal y/o aproximación por el interior a la misma y notifica de inmediato a través de su teléfono móvil. Esta detección se basa en los siguientes principios:

1. Casi la totalidad de las ocupaciones ilegales se producen accediendo de manera forzosa por la puerta principal, de modo que, detectando cualquier movimiento de esta, se detecta prácticamente cualquier intento de ocupación.
2. En los casos en los que el intento de ocupación se realizase por otro punto de acceso como una ventana o puerta secundaria, el delincuente necesitará acceder a la puerta principal para cambiar la cerradura. Al aproximarse a la puerta para practicar el cambio de cerradura, la intrusión será inmediatamente detectada y notificada al morador.

En este sentido, la persona afectada recibe un aviso en el momento en el que un tercero irrumpa ilícitamente en su vivienda, permitiendo contactar de inmediato con las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado quienes podrán desalojar el inmueble sin necesidad de una orden judicial.

Actuar con rapidez en este tipo de ocasiones puede evitar graves daños al propietario como tener que hacerse cargo de gastos de la vivienda mientras la reside ilícitamente otra persona; posible devaluación de la vivienda, arriesgándose el propietario a que el ocupante dañe el inmueble; imposibilidad para el propietario de disponer de la vivienda durante ese periodo; gastos derivados del procedimiento judicial y desgaste emocional.

### **5.4. Garantía tecnológica**



El sistema descrito, como se ha relatado, genera pruebas de morada sin dar cabida al fraude o a la manipulación ni por el proveedor del servicio, el morador o un tercero ya que, el uso de tecnologías IoT como sustitutas de los componentes de un smartphone o de aplicaciones puramente basadas en software, permiten generar una prueba de un hecho físico como es el de la presencia de una persona con identidad conocida, en un lugar de ubicación concreto.

Por otra parte, la tecnología blockchain envuelve toda la información generada en una capa de inmutabilidad, trazabilidad y transparencia, permitiendo garantizar no solo que la información ha permanecido inmutable, sino que, además, cualquier inclusión, eliminación o modificación de información queda registrada con autor y sello temporal. El sistema de certificación de morada emplea los siguientes elementos:

- 1) **Identidad digital basada en claves criptográficas.** El dispositivo de certificación o registro posee una identidad digital autónoma creada aleatoriamente al momento de activación del mismo por el usuario. Esto hace imposible que ni tan si quiera el proveedor del servicio conozca o actúe emplazando al usuario, ya sea a su favor o en su contra. Si las condiciones de identidad de morador y de vivienda se cumplen, el dispositivo firma digitalmente la prueba de ello mediante firma digital, pudiendo asegurar en todo momento que ha existido una interacción directa entre morador, vivienda y dispositivo. Esta identidad autónoma contrasta con otras soluciones de identidad digital, en las que las claves se hallan en el poder del usuario, permitiendo a este simular eventos y no presentando por tanto suficiente robustez jurídica.
- 2) **Smart contract.** El Smart contract es un programa desplegado en una red blockchain cuyo código permanece inalterable desde el instante en que es desplegado, siendo imposible su modificación. Esto, junto con su total transparencia frente al público, proporciona certeza sobre la lógica de la aplicación. El Smart contract del sistema de certificación de morada comprueba la procedencia de las transacciones o pruebas de morada y las admite únicamente si proceden de un dispositivo autorizado, bajo su firma digital única. Esto aporta una capa adicional de seguridad sobre la propia autonomía basada en los elementos IoT.
- 3) **Criptografía.** La criptografía tiene un doble propósito en el sistema descrito. En primer lugar, se emplean funciones criptográficas de hash para generar huellas digitales de todos los datos de la prueba de morada, entre ellas, coordenadas de vivienda y biometría de morador. Dichas huellas o hash son cadenas únicas e irreversibles de información que, almacenadas en blockchain, permiten probar su conocimiento o existencia en un instante pasado. Igualmente, sirven como mecanismo de privacidad, pues impiden la visualización y/o recuperación de información sensible por parte de terceros que desconocen la información original.

Adicionalmente, el sistema de certificación de morada cuenta con autonomía energética, haciéndolo invulnerable a desactivaciones, como es habitual en el caso de la mayoría de alarmas.

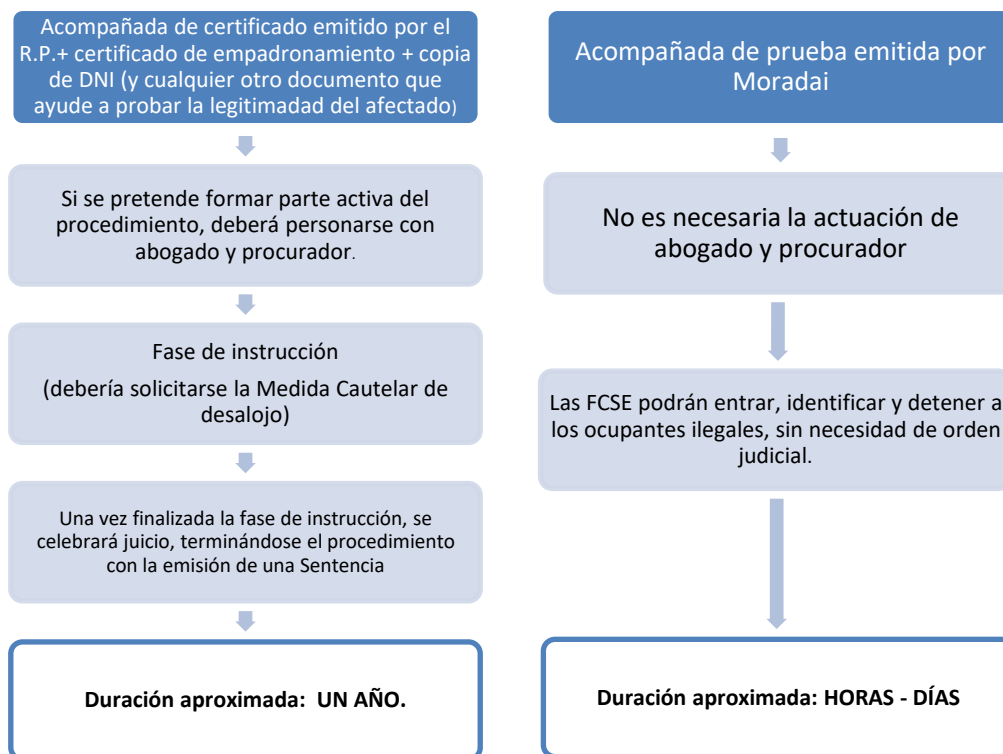
## 5.5. Conclusión y ejemplos



En definitiva, la aplicación Moradai hace altamente improbable que un intento de ocupación pase inadvertido, ayudando a reforzar el concepto de la certificación de morada de diferentes formas:

- Evitar la falsificación de documentos. La verificación de la identidad del usuario y la geolocalización pueden ayudar a verificar la veracidad de los documentos aportados por los usuarios. Gracias a estas medidas de seguridad, Moradai puede proporcionar una certificación de morada fiable y válida ante las autoridades.
- Resuelve la confusión en la identificación del morador legítimo. La geolocalización y el reconocimiento biométrico ayudan a verificar que el dispositivo se halla en el interior de la vivienda y que el morador legítimo necesariamente interactúa con el mismo.
- Agiliza los procedimientos de desalojo de los ocupantes ilegales. La certificación de morada proporcionada por Moradai podría utilizarse para demostrar que el morador legítimo es el titular de la vivienda.
- Protege los derechos del morador legítimo. La prueba emitida puede considerarse suficientemente válida para demostrar que la vivienda es morada del morador y suficiente para solicitar el desalojo de los ocupantes ilegales.
- Detección de intrusión. La detección de intrusión puede ayudar a los propietarios a identificar los casos de ocupación ilegal, sin embargo, no permite probar la identidad del morador legítimo, residiendo en este aspecto la gran innovación del sistema de certificación de morada, frente a otras soluciones existentes.

En este sentido, se muestran a continuación una tabla comparativa de las diferentes fases de un procedimiento de desocupación tras la presentación de denuncia por allanamiento de morada ante las FCSE o el Juzgado de Guardia habitual frente a cómo sería un procedimiento con la prueba de Moradai:



Para ilustrar cómo la aplicación puede ayudar a resolver los problemas de falsificación y confusión en la identificación del morador legítimo, podemos considerar los siguientes ejemplos prácticos que se dan en la realidad:

- 1) *Un propietario presenta una denuncia de ocupación ilegal en su segunda vivienda, que utiliza como vivienda vacacional. El propietario aporta como prueba una escritura de compraventa, pero los ocupantes ilegales presentan un contrato de alquiler falso.*

En este caso, el informe de morada emitido por la aplicación puede ayudar a verificar la autenticidad de la documentación presentada como prueba. La verificación de la identidad del propietario, la geolocalización del inmueble y el histórico de registros de morada presentados en el informe ayudan a verificar que el propietario es el legítimo morador de la vivienda.

- 2) *Un propietario presenta una denuncia de ocupación ilegal de su primera vivienda, la cual han ocupado mientras se encontraba de viaje por trabajo. Los ocupantes ilegales niegan que hayan ocupado la vivienda ilegalmente, presentando pruebas basadas en tickets, facturas y otros documentos para afirmar su condición de moradores.*

En este caso, si el propietario demuestra mediante el sistema Moradai que hace uso habitual de la vivienda, las facturas y demás documentos aportados carecerían de todo sentido, siendo esta una alegación incoherente pues la aplicación puede verificar que el propietario es el morador legítimo de la vivienda.



- 3) *Una propietaria presenta una denuncia por ocupación ilegal en su segunda vivienda, sin embargo, el ocupante pretende paralizar el procedimiento alegando una situación de vulnerabilidad.*

Si el propietario tiene una certificación de morada proporcionada por Moradai, esta certificación podrá utilizarse para demostrar que el propietario es el morador de la vivienda, lo cual, facilitará el desalojo del ocupante ilegal pues la vulnerabilidad no justifica la comisión de un delito de allanamiento de morada, evitándose por tanto la paralización del procedimiento.

- 4) *Imaginemos que un propietario tiene una vivienda en la que vive con su familia que acaba de adquirir. La vivienda aún no está completamente amueblada y, aunque tiene objetos personales del propietario y de su familia, aun no tiene todos. Un día, el propietario vuelve a casa y encuentra que la vivienda ha sido ocupada ilegalmente, de manera que decide interponer una denuncia por ocupación ilegal. Sin embargo, el ocupa alega que la casa no estaba en uso y que se trata de un inmueble deshabitado.*

Si el propietario tiene una certificación de morada proporcionada por la aplicación Moradai, esta certificación podrá utilizarse para demostrar que el propietario es el legítimo morador de la vivienda y certificar su uso habitual de la misma, invalidando cualquier alegación efectuada por el ocupa.

- 5) *Una propietaria presenta una denuncia por ocupación ilegal de su segunda vivienda, habiendo practicado el ocupa un cambio de cerradura en la puerta principal.*

En este caso, además de ser detectado el momento de la ocupación por el sistema de intrusiones de Moradai y notificar al titular, el ocupa deberá demostrar su residencia en la vivienda para permanecer en la misma. En contraposición, el morador podrá demostrar que dicha vivienda constituye su morada e invalidar cualquier alegación hecha de contrario.

En definitiva, el sistema de certificación de morada desarrollado por Moradai se presenta como una herramienta eficaz y de gran idoneidad para abordar el problema de la ocupación ilegal de viviendas, al verificar de manera precisa y fiable la identidad de los ocupantes legítimos y la condición de morada de la vivienda afectada, agilizando de este modo los procesos legales para la desocupación, a la vez que proporcionando una mayor seguridad jurídica a los propietarios afectados.

Este sistema de certificación no solo permite acelerar los tiempos de respuesta ante la ocupación ilegal, sino que también reduce los riesgos y complicaciones asociadas a la recuperación de la posesión dado que, al contar con una evidencia sólida y tecnológicamente respaldada, se evitan los obstáculos y dilaciones que suelen presentarse al intentar acreditar la condición de morada ante las autoridades competentes.

Además, brinda una protección adicional al morador y sus bienes, al detectar de manera temprana cualquier intrusión o manipulación de la información generada. De este modo, la

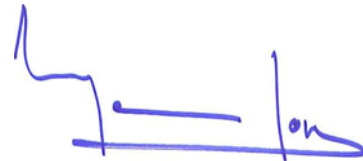
*vt*

certificación de morada se convierte así en una herramienta integral que no solo facilita la desocupación, sino que también proporciona al morador una herramienta que le permite conocer cuando se está produciendo la ocupación ilegal y emprender con celeridad las actuaciones pertinentes.

Por tanto, podemos concluir que el sistema de certificación de morada es claramente una solución innovadora y eficaz para combatir la ocupación ilegal de viviendas, que aporta agilidad, seguridad y garantías jurídicas tanto a los ocupantes legítimos como a las autoridades encargadas de velar por el cumplimiento de la ley, constituyéndose como una herramienta fundamental para proteger el derecho a la propiedad y garantizar un entorno seguro y digno para todos los ciudadanos.

Firmado:

**Vicente Tovar**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes that form a stylized representation of the name 'Vicente Tovar'.