



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

13 de febrero de 2026

Núm. 304-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000254 Proposición de Ley Orgánica contra la ocupación ilegal de inmuebles y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios.

Presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Autor: Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Proposición de Ley Orgánica contra la ocupación ilegal de inmuebles y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de febrero de 2026.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Fernando Galindo Elola-Olaso**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 124 y siguientes del Reglamento de la Cámara, tiene el honor de presentar la siguiente Proposición de Ley Orgánica contra la ocupación ilegal de inmuebles y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios.

Palacio del Congreso de los Diputados, 6 de febrero de 2026.—**Ester Muñoz de la Iglesia**, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

PROPOSICIÓN DE LEY ORGÁNICA CONTRA LA OCUPACIÓN ILEGAL DE INMUEBLES Y PARA LA CONVIVENCIA VECINAL Y LA PROTECCIÓN DE LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS Y COSAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Exposición de motivos

I

La ocupación ilegal de una vivienda, constituida por la tenencia o posesión de un bien de manera ilegal por carecer de título jurídico alguno para ello que la haga legítima, es una vulneración del derecho al disfrute de la vivienda por el legítimo titular, reconocido como principio rector de la política social y económica por el artículo 47 de la Constitución Española.

El disfrute de la vivienda por el legítimo titular es también un componente esencial del derecho a la dignidad de la persona, reconocido por el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y el artículo 31 de la Carta Social Europea.

La vivienda se protege en el ordenamiento jurídico español para evitar la ocupación, tanto desde la perspectiva penal como civil y administrativa. También el derecho de propiedad privada, reconocido en el artículo 33 de la Constitución Española, juega un papel determinante en esta materia porque ostenta un contenido esencial que protege a los propietarios de viviendas y vincula a todos los poderes públicos (artículo 53.1 de la Constitución Española).

En primer lugar, el Código Penal tipifica el delito de usurpación en el artículo 245 CP, como «medida evidentemente desalentadora del movimiento de la denominada ocupación» (en palabras de la Sentencia del Tribunal Supremo 720/2018, de 13 de diciembre de 2018).

Y como también nos dice esta resolución «concurriendo espacios de protección superpuestos» la vivienda se protege, en segundo lugar, en la vía civil «a través de los procesos “sumarios” de protección del derecho real inscrito (artículo 250.1.7.º LEC en relación con el artículo 41 LH), interdictales (artículo 250.1.4.º LEC en relación con el 446 CC) o del desahucio por precario (con fuerza de cosa juzgada, y por ello con plenitud de conocimiento y medios probatorios, relativo al ámbito posesorio de cuya recuperación se trata), con fundamento en el derecho a la posesión real del titular, con las consecuentes facultades de exclusión y de recuperación posesoria, derivados del CC y de la LEC (sin que pueda oponerse la posesión clandestina y sin conocimiento del poseedor real que, conforme al artículo 444 CC no afectan a la posesión)».

La defensa contra actos que perturben la posesión de un inmueble destinado a vivienda que se contiene en el mencionado artículo 250.1.4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, fue modificado por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con resultados muy positivos en cuanto al acortamiento de plazos y agilización de procedimientos, con un tratamiento especial del juicio verbal para el ejercicio del llamado interdicto de recobrar la posesión, permitiendo pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se haya visto privada de ella sin su consentimiento la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título y las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseer la vivienda y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.

En tercer lugar, la vivienda se protege administrativamente a través de la Ley Orgánica de Seguridad Ciudadana en la que se recoge como infracción leve en el artículo 37.7 de su texto la ocupación de cualquier inmueble, vivienda o edificio ajenos, o la permanencia en ellos, en ambos casos contra la voluntad de su propietario, arrendatario o titular de otro derecho sobre el mismo, cuando no sean constitutivas de infracción penal.

Las tres vías jurídicas redundan en la protección del derecho al disfrute de la vivienda como principio rector y también del derecho a la propiedad privada, verdadero derecho constitucional contenido en el artículo 33 CE, en el Capítulo Segundo del Título Primero, referente a los derechos y libertades, que se sitúa entre los «derechos y deberes de los ciudadanos» de la Sección 2.^a.

Pero además de las medidas legales ya existentes para combatir esta forma de delincuencia y salvaguardar la propiedad o la posesión legítima y pacífica, el ordenamiento jurídico debe ser adaptado y mejorado para permitir una protección más efectiva de los titulares de estos derechos y, además, ha de tener en cuenta un bien jurídico a proteger que hasta ahora no ha tenido debida consideración: la convivencia vecinal pacífica y respetuosa en aras de la seguridad de las personas y las cosas. Se trata de las situaciones, muy comunes, en que la ocupación de una vivienda de manera ilegal y en contra del titular de la misma se produce comportando una alteración de la convivencia vecinal. Es decir, no se entiende únicamente perturbado el derecho individual del propietario o poseedor legítimo, cuya defensa ya contempla el ordenamiento jurídico, aunque es necesario reforzar, sino que provoca inseguridad en los vecinos de la comunidad de propietarios en la que se han instalado los ocupantes ilegales o incluso más allá, en el barrio o zona en los que se sitúa la vivienda ocupada, pues puede producirse la ruptura de las normas de régimen interno de convivencia o la realización de actuaciones prohibidas, nocivas, insalubres o en general vedadas al resto de vecinos que sí conviven con títulos jurídicos. El incivismo y el atentado a la convivencia pueden derivar incluso en casos dramáticos, en los que la alteración de los elementos comunes o el abastecimiento común da lugar a graves consecuencias no solo para la propiedad, sino para la seguridad que tiene la ocupación en sus diversas formas, con conductas incluso constitutivas de delito.

Este panorama, que produce cada vez mayor preocupación y alarma social, hace necesario el refuerzo de los instrumentos legales existentes en el ordenamiento jurídico. Primero el refuerzo de los instrumentos a nivel penal, incluidas las medidas cautelares del proceso penal y también a nivel administrativo y civil. Y segundo previendo instrumentos jurídicos a favor de la comunidad de propietarios para la protección de los intereses colectivos que representan.

No cabe desconocer que estas consecuencias no solo se proyectan individualmente sobre los ciudadanos que han de sufrir estas situaciones indeseables y preocupantes, sino sobre la economía a mayor escala, pues la inseguridad que genera el fenómeno de la ocupación provoca también que haya determinadas zonas urbanas que empeoren su estatus.

II

De manera novedosa se introduce el cambio legal más reclamado por los afectados por el fenómeno de la ocupación y los expertos en la materia, que es el de deslindar los conceptos de morada o domicilio de las situaciones de ilegalidad por ocupación. En este sentido el ocupante ilegal de cosa inmueble no gozará de la protección de morada o domicilio frente a la actuación de la autoridad pública o sus agentes.

A través de la presente reforma se quiere dar respuesta al drama que supone para muchos propietarios que, además de verse privados de su inmueble, deben afrontar los gastos de suministros como el agua y la luz durante meses, cuando no años. El 7 de marzo de 2025, los magistrados de la Audiencia Provincial de Barcelona avalaron que los propietarios pueden cortar los suministros a los okupas sin que esto sea un delito de coacciones. «El titular de una finca no tiene obligación de mantener el alta de los suministros de dicho inmueble. El corte de suministros de una finca ocupada ilegalmente en ningún caso puede ser considerada delito de coacciones». La finalidad del bloqueo de suministros es obligar el cese de la ocupación ilegal. Y el empleo de esta acción como medio de coacción para forzar el desalojo hasta ahora podía constituir delito de coacciones.

La presente reforma mejora la protección penal frente a la ocupación ilegal al introducir en el artículo 245 del Código Penal penas superiores a las vigentes para quien con violencia o intimidación ocupare un inmueble o a quien lo ocupare contra la voluntad de su titular. También se introduce la punición para quien promoviera o señalara inmuebles para ser ocupados o elaborase instrucciones o recomendaciones para la ocupación, que será considerado colaborador o instigador a cometer un delito de usurpación o allanamiento de morada. La provocación, la conspiración y la proposición para cometer los delitos de usurpación, entre otros delitos, serán castigadas con la pena inferior en uno o dos grados a la del delito correspondiente.

Además, es esencial dar una respuesta pública rápida a la desposesión del inmueble con instrumentos que permitan la rápida recuperación de la posesión del mismo por quien legítimamente le corresponde. Para ello se modifica el artículo 13 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal (Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal) y se añade un nuevo artículo 764 bis, con el fin de, además de mejorar la coordinación del primero por obviar la previsión de los artículos 544 quater y quinquies por otras reformas anteriores, prever de forma expresa como contenido de las primeras diligencias a adoptar en la instrucción de los procesos penales, con carácter general, aquellas que eviten la continuación de la acción delictiva y la persistencia del daño a los perjudicados y ofendidos por el delito, y con carácter particular, en lo que atañe al fundamento de esta Ley, en el nuevo artículo 764 bis, la posibilidad de recuperar el legítimo titular la posesión del inmueble de forma rápida y eficaz, evitándose así la continuación de la acción delictiva de ocupación ilegal y la persistencia del perjuicio que supone la no disponibilidad del mismo para aquél.

Estas mejoras se complementan con la extensión de legitimación en el artículo 250.1.4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para que se decidan en juicio verbal las demandas que tengan por objeto solicitar la inmediata recuperación de la posesión de una vivienda a las personas físicas y a todas las personas jurídicas, pues la limitación actual no permite la misma protección de derechos idénticos y, además, ello contribuye a abrir espacios de impunidad que la delincuencia organizada está aprovechando con consecuencias graves para la convivencia en las comunidades de propietarios, en el vecindario y en los barrios, además de la privación del disfrute del derecho a su legítimo titular, sin que pueda justificarse ese tratamiento.

De igual modo, se introducen mejoras en la convivencia vecinal al conferir de medios de defensa jurídica a la comunidad de propietarios. Así se procede a modificar la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal en lo que se refiere al régimen de la propiedad por pisos o locales para que el propietario, el poseedor de la vivienda o local o el presidente de la comunidad puedan acudir a la autoridad pública directamente cuando las actividades prohibidas en el inmueble estén desarrolladas por un ocupante ilegal. Presentada la demanda el juez podrá disponer su lanzamiento inmediato y la indemnización de daños y perjuicios que proceda.

Se introduce también la posibilidad de que el presidente de la comunidad de propietarios, ante el riesgo de ocupación de una vivienda o local ponga en conocimiento del propietario la posibilidad de adoptar medidas preventivas como el tapiado de puertas y ventanas o sistemas de antiocupación.

La ocupación ilegal de cosa inmueble no podrá dar lugar a la inscripción de los ocupantes en el padrón municipal. Por ello, se incorpora en la Ley de Bases de Régimen Local que la inscripción en el padrón municipal de un ocupante ilegal definido en la Ley orgánica contra la ocupación ilegal de inmuebles y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios, se considerará nula y no producirá ningún efecto.

Se han de llevar a cabo reformas de la legislación fiscal que deberá ejecutar el gobierno, singularmente respecto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) así como al Impuesto sobre el Patrimonio, debiendo en ambos cabos recabarse el diálogo con las administraciones competentes antes de la puesta en marcha de las mismas.

III

Por otra parte, los cambios legales propuestos nada obstan a la debida protección de los más desfavorecidos y la garantía de la vivienda que deriva de los principios rectores de la política social y que guían las políticas públicas. No deben, por tanto, confundirse las necesidades de vivienda y su cobertura con la lucha contra la delincuencia, las actividades incívicas e ilícitas y las conductas que pongan en riesgo la seguridad de las personas y las cosas. No debe olvidarse la necesaria protección del dueño de la vivienda frente a quienes abusan de una vulnerabilidad que no padecen. Nuestra Constitución define al Estado español como un Estado social, pero también como un Estado de Derecho (art. 1.1) que requiere, por tanto, un necesario equilibrio entre facultades y deberes; entre la libertad y la igualdad.

Muchas de estas medidas de apoyo y amparo de las situaciones más desfavorecidas o vulnerables que afectaban a numerosas familias españolas se han puesto en marcha por reformas legales desde el año 2012. La acción de los poderes públicos se ha centrado en aquellos deudores sin recursos que atravesaban situaciones de especial debilidad. Entre las primeras medidas se adoptó, con carácter excepcional y temporal, la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables establecida en el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. El Real Decreto-ley fue convalidado y tramitado como Proyecto de Ley, lo que dio lugar a la aprobación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que mantenía la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encontraran en una situación de especial riesgo de exclusión. Dicho plazo ha sido ampliado sucesivamente a través de la aprobación del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social; el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo; el Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo; y el Real Decreto-ley 1/2024, de 14 de mayo, por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables, suspendiendo los lanzamientos hipotecarios sobre la vivienda habitual hasta el 15 de mayo de 2028.

A su vez, el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, estableció un Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

El 31 de marzo del año 2020 fue aprobado el Real Decreto-ley 11/2020, por el que se adoptaron medidas urgentes en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. El referido Real Decreto fue convalidado en el Pleno del Congreso de 9 de abril y sus medidas tuitivas han venido prorrogándose. La última vez, por el Real Decreto-ley 1/2025 de 28 de enero por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad, se han vuelto a suspender hasta el 31 de diciembre de 2025 los desahucios y lanzamientos de vivienda por impago de alquiler y para quienes habiten sin título una vivienda.

Entre las medidas adoptadas en el mismo se encuentran la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, moratoria de deuda arrendaticia, etc.

Estas medidas se han unido a los sucesivos planes de vivienda estatales como políticas públicas que redundan en la consecución del principio rector contenido en el artículo 47 CE y a las medidas normativas, planificadoras, de inversión en materia de vivienda pública para alquiler social y de protección social que las comunidades autónomas han puesto en marcha en la materia.

Además, la reforma que lleva a cabo esta ley incide en las medidas tuitivas de protección social cuando se haya de producir el desalojo del inmueble.

En definitiva, las situaciones de vulnerabilidad o exclusión social por motivo de vivienda y la protección a las familias en situación de emergencia social nada tienen que ver con la ocupación ilegal que aquí regulamos. A un okupa no se le desahucia, se le desaloja; y al vulnerable, se le protege, sin que el estado pueda trasladar a la ciudadanía sus propias responsabilidades en ninguno de estos dos casos.

IV

Por otra parte, los preceptos de la presente ley tienen en cuenta el derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio contenido en el artículo 18.2 de la Constitución española. La inviolabilidad del domicilio que contiene dicho precepto se encuentra inescindiblemente vinculada al derecho a la intimidad de las personas, pues por medio del instituto jurídico de dicha inviolabilidad se busca la protección del ámbito físico donde la persona desarrolla su intimidad con exclusión de terceros.

El calado de este precepto y el bien jurídico protegido en juego implican que la doctrina constitucional haya elaborado un concepto de domicilio más amplio que el que coloquialmente se pueda identificar con la vivienda u hogar o el que tradicionalmente se ha definido por las normas civiles como domicilio; según el Tribunal Constitucional, es domicilio a efectos constitucionales el espacio donde el individuo vive ejerciendo su libertad más íntima, al margen de convenciones sociales, así como todo espacio apto para que, eventualmente o de forma permanente, pueda ocurrir lo anterior (por ejemplo, las segundas viviendas, los vehículos o caravanas, las habitaciones de hotel —STC 10/2002, de 17 de enero— o incluso, el domicilio empresarial de las personas jurídicas).

Sin embargo, esta amplia consideración no es omnicomprensiva, sino que también encuentra sus limitaciones y excepciones, por ejemplo, las celdas de los reclusos en los centros penitenciarios no se consideran domicilio a efectos constitucionales (STC 11/2006), de igual forma que en el caso de las personas jurídicas el vínculo entre domicilio e intimidad no es tan inquebrantable o al menos se manifiesta en menor intensidad (SSTC 137/1985, de 17 de octubre; 69/1999, de 26 de abril).

La presente ley, por tanto, no sólo no pone en duda ni altera la doctrina constitucional al respecto, sino que se incardina en la misma, distinguiendo, tal y como realiza el Alto Tribunal, el supuesto que merece la consideración de intimidad como derecho fundamental, de aquel en el que se delinque por medio de la ocupación o se comete una ilegalidad, que obviamente no puede estar revestido del cobijo del derecho fundamental invocado. En efecto, la presente norma tiene como finalidad reforzar el concepto de domicilio y del atributo de inviolabilidad, pero ligado al del legítimo propietario, poseedor o titular de un derecho sobre la cosa inmueble, frente a quien la ocupa o usurpa sin título y sin tolerancia del primero.

En este mismo sentido, procede precisar que la ley y las reformas en ella introducidas de otras leyes conducen a desalentar el fenómeno de la «okupación» y no se refieren a las situaciones en precario, jurisprudencialmente descritas como «la tenencia o disfrute de cosa ajena, sin pago de renta o merced, ni razón de derecho distinta de la mera liberalidad o tolerancia del propietario o poseedor real, de cuya voluntad depende poner término a dicha tenencia»; concepto de creación jurisprudencial a partir de los términos del derogado artículo 1565.3 LEC 1881, que no se reduce a la noción estricta del precario en el Derecho Romano, sino que amplía los límites del mismo a otros supuestos de posesión sin título, además de la posesión concedida por liberalidad del titular, como la posesión tolerada (que no tiene su origen en un acto de concesión graciosa) y la posesión ilegítima o sin título para poseer, bien porque no ha existido nunca o por haber perdido vigencia, teniendo todos estos supuestos en común, la posibilidad de que el titular del derecho pueda recuperar a su voluntad el completo señorío sobre la cosa, de forma que, lo que se puede discutir y resolver es acerca del

derecho a poseer, aunque vía acumulación o reconvención, pueden conocerse otras cuestiones que puedan ser debatidas en un juicio verbal (con los requisitos y garantías del artículo 348 LEC)».

Es decir, todos los supuestos comprendidos en la presente reforma, ya sean desde la óptica penal, procesal penal, procesal civil o administrativa, se refieren a la ocupación, a saber, no tolerada por quien sí ostenta un título o un derecho sobre el inmueble.

Por todo ello, el Grupo Parlamentario Popular presenta la siguiente Proposición de Ley Orgánica contra la ocupación ilegal de inmuebles y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios.

Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente ley tiene por objeto la protección de la propiedad privada, la convivencia vecinal y de la seguridad de las personas y las cosas ante situaciones de ocupación ilegal de cosa inmueble, así como el refuerzo del estatuto de defensa jurídica ante este fenómeno del legítimo poseedor de la misma.

2. Se considera ocupación ilegal de cosa inmueble a los efectos de la presente ley la tenencia o disfrute de cosa inmueble ajena sin pago de renta o merced, ni razón de derecho, que no se encuentra amparada en la mera liberalidad o tolerancia del propietario o poseedor real.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

La presente ley es de aplicación en todo el territorio nacional.

Artículo 3. *Naturaleza de la ocupación ilegal.*

El ocupante ilegal de cosa inmueble no gozará de la protección de morada o domicilio frente a la actuación de la autoridad pública o sus agentes.

Artículo 4. *Modificación del Código Penal.*

La Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, queda modificada como sigue:

Uno. Se añade un nuevo párrafo al artículo 172.1, que queda redactado como sigue:

«1. El que, sin estar legítimamente autorizado, impidiere a otro con violencia hacer lo que la ley no prohíbe, o le compeliere a efectuar lo que no quiere, sea justo o injusto, será castigado con la pena de prisión de seis meses a tres años o con multa de 12 a 24 meses, según la gravedad de la coacción o de los medios empleados.

Cuando la coacción ejercida tuviera como objeto impedir el ejercicio de un derecho fundamental se le impondrán las penas en su mitad superior, salvo que el hecho tuviera señalada mayor pena en otro precepto de este Código.

También se impondrán las penas en su mitad superior cuando la coacción ejercida tuviera por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda.

La interrupción de suministros de una finca ocupada ilegalmente en ningún caso puede ser considerada delito de coacciones.»

Dos. Se modifica el artículo 245, que queda redactado como sigue:

«Artículo 245.

1. Al que con violencia o intimidación en las personas ocupare una cosa inmueble o usurpare un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena, se le

impondrá, además de las penas en que incurriere por las violencias ejercidas, la pena de prisión de uno a tres años, que se fijará teniendo en cuenta la utilidad obtenida y el daño causado.

2. 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 prisión de seis a dieciocho meses.

3. Si la ocupación ilegal hubiera durado más de 15 días se impondrá la pena en su mitad superior, pudiéndose imponer la pena superior en grado, en su mitad inferior, en atención a la utilidad obtenida, de la duración de la ocupación y del daño causado.

4. En los casos previstos en el párrafo segundo de este artículo, se impondrá la pena de trabajos en beneficio de la comunidad de treinta y uno a noventa días o multa de dos a doce meses, si el ocupante desalojase voluntariamente el inmueble en las veinticuatro horas siguientes a ser requerido para ello.

5. En los casos contemplados en los números uno y dos de este artículo, se impondrán respectivamente las penas señaladas en el artículo 570 bis en la extensión en que se determine en función de la utilidad obtenida, de la duración de la ocupación y del daño causado, cuando la ocupación se realice por un grupo organizado. Se impondrán las mismas penas a los ocupantes que siguieran instrucciones de los miembros del grupo con conocimiento de la ilegalidad de la ocupación.

6. El que, sin participar en los hechos recogidos en este artículo, promoviera la ocupación sin justo título de una cosa inmueble ajena o la usurpación de un derecho real inmobiliario, a través de la elaboración o distribución de instrucciones o recomendaciones para la ocupación, o señalare inmuebles para ser ocupados ilegalmente, será considerado colaborador o instigador a cometer un delito de usurpación o allanamiento de morada con las penas correspondientes.

7. Cuando los hechos descritos en el párrafo anterior fueran cometidos por autoridad o funcionario público en el ejercicio de sus funciones, serán castigados con la pena de prisión de tres meses a un año y de inhabilitación especial para empleo o cargo público y para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo por tiempo de nueve a quince años.»

Tres. Se modifica el artículo 269, que queda redactado como sigue:

«Artículo 269.

La provocación, la conspiración y la proposición para cometer los delitos de robo, extorsión, estafa, apropiación indebida o usurpación serán castigadas con la pena inferior en uno o dos grados a la del delito correspondiente.»

Artículo 5. *Medidas procesales penales de mejora de la protección.*

El Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 por el que se aprueba la Ley de Enjuiciamiento Criminal, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 13, que queda redactado como sigue:

«Artículo 13.

Se consideran como primeras diligencias la de consignar las pruebas del delito que puedan desaparecer, la de recoger y poner en custodia cuanto conduzca a su comprobación y a la identificación del delincuente, la de detener, en su caso, a los presuntos responsables del delito, la de evitar la continuación de la acción delictiva, y la de proteger a los ofendidos o perjudicados por el mismo, a sus familiares o a otras personas, evitando que la ofensa o perjuicio se continúe

produciendo, pudiendo acordarse a tal efecto las medidas cautelares a las que se refieren el artículo 544 bis a quinquies y los artículos 764 y 764 bis de esta ley.

En la instrucción de delitos cometidos a través de internet, del teléfono o de cualquier otra tecnología de la información o de la comunicación, el juzgado podrá acordar, como primeras diligencias, de oficio o a instancia de parte, las medidas cautelares consistentes en la retirada provisional de contenidos ilícitos, en la interrupción provisional de los servicios que ofrezcan dichos contenidos o en el bloqueo provisional de unos y otros cuando radiquen en el extranjero.»

Dos. Se añade un nuevo artículo 764 bis, con el siguiente contenido:

«Artículo 764 bis.

1. También, el Juez podrá adoptar medidas cautelares para evitar la continuación de la acción delictiva y la continuación de los perjuicios a los ofendidos o perjudicados por los delitos de usurpación de bienes inmuebles en la modalidad de ocupación ilegal a la que se refiere la Ley Orgánica contra la ocupación ilegal de inmuebles y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios.

2. A estos efectos, iniciado un procedimiento penal por delito de ocupación ilegal de inmueble del artículo 245 del Código Penal, el Juez de Instrucción, en su caso el de guardia, ordenará a la Policía Judicial que requiera a la persona o personas ocupantes del inmueble para que desalojen voluntariamente el mismo en el plazo máximo de 24 horas desde el requerimiento, o que acrediten en dicho plazo el título jurídico que haga legítima la ocupación del bien.

3. En caso de que no se acreditase en el plazo establecido en el apartado anterior la tenencia de título jurídico que legitime la ocupación, el Juez ordenará a la Policía Judicial el desalojo inmediato del inmueble, si no se hubiera producido el desalojo voluntario, quedando a salvo las acciones civiles que puedan corresponder a las personas ocupantes que se crean con derecho legítimo a la posesión del inmueble.

4. En dicho lanzamiento, si existieran personas menores de edad o vulnerables que pudieran verse afectadas por el desalojo, el Juez ordenará a la Policía Judicial que comuniquen a las administraciones competentes en materia de asistencia social este hecho para que tomen las medidas pertinentes en el marco de sus competencias para la protección de dichas personas.

5. Si por los datos existentes en el procedimiento se tratara de hechos presuntamente constitutivos de delito flagrante, el Juez ordenará a la Policía Judicial el desalojo inmediato del inmueble, teniendo en cuenta también, en su caso, lo previsto en el apartado anterior.

A estos efectos, se considerará delito flagrante el que se estuviese cometiendo o se acabare de cometer cuando el delincuente sea sorprendido en el acto.»

Artículo 6. *Medidas procesales civiles de mejora de la protección.*

El párrafo 4.º del apartado 1 del artículo 250 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda redactado en los siguientes términos:

«4.º Las que pretendan 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.

Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de la misma sin su consentimiento, las personas físicas o jurídicas que sean propietarias o poseedoras legítimas por otro título.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 304-1

13 de febrero de 2026

Pág. 10

Artículo 7. *Respeto al régimen interior de la comunidad de propietarios y normas de convivencia vecinal.*

La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo séptimo, apartado 2, que queda redactado como sigue:

«2. Al propietario y al ocupante legal o ilegal del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta, el presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

El propietario o poseedor de la vivienda o local, o el presidente en nombre de la comunidad de propietarios, podrán acudir a la autoridad pública sin necesidad de proceder al apercibimiento para lograr la cesación inmediata de dichas conductas o actividades prohibidas en los casos en los que el ocupante ilegal realizara las actividades prohibidas a las que se refiere el primer párrafo de este apartado.

En el supuesto del párrafo anterior, las acciones se dirigirán exclusivamente contra el ocupante ilegal, salvo que el propietario no promoviera las correspondientes acciones para recuperar la posesión.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, salvo en los casos previstos en el apartado anterior, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

Si quien realiza actividades prohibidas en este apartado fuera ocupante ilegal, se dispondrá su lanzamiento inmediato y la indemnización de daños y perjuicios que proceda.»

Dos. Se añade un nuevo artículo octavo, que queda redactado como sigue:

«Artículo octavo.

En caso de que alguna de las viviendas o locales se encontrara vacía y existiera riesgo de que resulte ocupada ilegalmente, el presidente, a iniciativa propia o de cualquier vecino, pondrá en conocimiento del propietario la posibilidad

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 304-1

13 de febrero de 2026

Pág. 11

de adoptar medidas preventivas, tales como tapiar, cerrar puertas o ventanas o instalar sistemas antiocupación.»

Artículo 8. *Normas de empadronamiento.*

1. La ocupación ilegal de cosa inmueble no podrá dar lugar a la inscripción de los ocupantes en el padrón municipal.

2. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 18 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, que queda redactado como sigue:

«3. La inscripción en el Padrón municipal de un ocupante ilegal definido en la Ley Orgánica contra la ocupación ilegal de inmuebles y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios, se considerará nula y no producirá ningún efecto. A tales efectos, los Ayuntamientos darán de baja de oficio o a instancia del propietario o poseedor real legítimo las inscripciones a las que se refiere este apartado en cuanto tuvieran conocimiento de ello.»

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo dispuesto en esta ley.

Disposición final primera. *Carácter ordinario de preceptos.*

Los artículos 2, 7 y 8 de la presente ley tienen carácter ordinario.

Disposición final segunda. *Reducción de obligaciones contributivas.*

En el plazo de dos meses, a partir de la aprobación de esta ley, el Gobierno modificará la legislación tributaria de forma que, en supuestos de ocupación ilegal, se reconozcan a los legítimos propietarios los siguientes derechos:

— La posibilidad, una vez haya resolución judicial firme declarando la ocupación ilegal, de que sean devueltas las cantidades abonadas por el propietario en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles y en el Impuesto sobre el Patrimonio, por el periodo que haya durado la ocupación.

— La vivienda ocupada será considerada como residencia habitual de su propietario si lo era antes de la privación ilegítima de su posesión, de forma que esta situación no conlleve la pérdida de beneficios fiscales si los hubiere.

Disposición final tercera. *Desarrollo normativo.*

1. Se habilita al Gobierno a dictar cuantas normas reglamentarias resulten necesarias para el desarrollo de lo dispuesto en esta ley.

2. En el plazo de doce meses desde la entrada en vigor de esta ley el Gobierno actualizará el Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8 de la presente ley y adoptar las medidas necesarias para evitar la inscripción de sujetos en ocupación ilegal de cosa inmueble en el Padrón municipal.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».