

Resumen de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Índice:

1. Resumen en breve:
2. Título preliminar:
3. Título I: Función social y régimen jurídico de la vivienda
4. Estatuto básico del ciudadano: derechos y deberes
5. Régimen jurídico básico del derecho de propiedad de la vivienda
6. Título II. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda
7. Título III. Parques públicos de vivienda
8. Título IV. Medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda
9. Régimen general de derechos e información básica.
10. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.
11. Disposiciones Adicionales.
12. Disposiciones transitorias.
13. Disposiciones finales.
14. Ley de Arrendamientos Urbanos.
15. IRPF: incentivos al arrendador.
16. IBI de inmuebles desocupados.
17. Ley del Suelo
18. LEC: Subasta inmuebles, Desahucio, Conciliación
19. Limitación anual de renta.
20. Entrada en vigor

1. RESUMEN EN BREVE:

Se centra en las competencias básicas del Estado, respetando las de otras AAPP. Regula el contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda. Derechos y deberes de los ciudadanos. Vivienda protegida: requisitos de venta y su difícil descalificación. Vivienda asequible incentivada. Parques públicos de vivienda: régimen y transmisión. Información previa para venta y alquiler. Administradores de fincas. Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (prórroga, renta, gastos...), Incentivos al arrendador en el IRPF. IBI de pisos desocupados. Ley del Suelo, LEC (subastas inmobiliarias, desahucios, lanzamientos). Limitación de renta en 2024. Cuadros de la LAU y de la Ley del Suelo.

Estructura: Esta Ley cuenta, aparte de una extensa exposición de motivos, con **cinco títulos** (36 artículos), seis disposiciones adicionales, cuatro transitorias, derogatoria y nueve disposiciones finales (que modifican, entre otras la ley de Arrendamientos Urbanos o la Ley del Suelo)

2. TÍTULO PRELIMINAR:

Objeto de la ley. El [artículo 1](#) recoge tres:

- Regular, en el **ámbito de competencias del Estado**, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los **derechos** y en el cumplimiento de los **deberes constitucionales relacionados con la vivienda** y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles.
- Regular el **contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda** en relación con su función social, que incluye el deber de **destinar** la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de **mantener, conservar y rehabilitar** la vivienda.
- Y reforzar la protección del acceso a **información** completa, comprensible y accesible, en las **operaciones de compra y arrendamiento de vivienda**.

Fines de las políticas públicas de vivienda. El [artículo 2](#) recoge una amplísima enumeración a la que nos remitimos.

Definiciones. Se encuentran en el [artículo 3](#), entre las que destacamos las de vivienda, infravivienda, condiciones asequibles, gastos y suministros básicos, vivienda protegida (que puede ser vivienda social o de precio limitado), vivienda asequible incentivada, residencia habitual o gran tenedor.

– **Vivienda:** edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente...

– **Infravivienda:** la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables...

– **Gastos y suministros básicos:** suministros energéticos (de electricidad, gas, gasoil...), agua corriente, de los servicios de telecomunicación, y contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual.

– **Residencia habitual:** la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho.

– **Gran tenedor:** a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Puede reducirse hasta la tenencia de cinco inmuebles en entornos de mercado residencial tensionado.

Los **demás artículos** de este título preliminar ([del 4 al 6](#)) están dedicados a:

– definir los **servicios de interés general**,

– a la **acción pública** que podrán ejercitar personas jurídicas sin ánimo de lucro que defiendan intereses generales vinculados con la protección de la vivienda, pero no para casos individuales

– y al **principio de igualdad y no discriminación en la vivienda**, que implica el deber por las Administraciones competentes de prevenir y hacer frente a la discriminación directa o indirecta, al acoso inmobiliario, y a las **operaciones de venta, arrendamiento o cesión** por cualquier título, completa o parcial, para **residencia de una infravivienda**, una vivienda sobreocupada y cualquier forma de **alojamiento ilegal**, o respecto a bienes sobre los que no se ostente un derecho legítimo.

Nota: Se abre un gran interrogante sobre la labor de notarios y registradores al servicio de la seguridad jurídica preventiva respecto a este deber de la Administración competente de **hacer frente** a operaciones de **venta**, arrendamientos o cesión por **infravivienda**, especialmente en los casos en que se puede determinar esa situación de infravivienda por datos objetivos como su superficie. Si se trata de una declaración programática, puede que sus efectos prácticos se diluyan plenamente. Si se interpreta que la expresión “hacer frente” impide la venta, arrendamiento o cesión de infraviviendas (cuando se deduzca objetivamente de los datos obrantes), el contenido del [artículo 6.2 d\)](#) puede tener una trascendencia enorme en el tráfico inmobiliario. A su vez, caben tratamientos intermedios, por ejemplo, permitir que continúen en el tráfico -que ampara el Registro de la Propiedad- las infraviviendas que ya lo están, pero impedir que se introduzcan otras, aunque sea por antigüedad o por nuevas divisiones horizontales o segregaciones. La DGSJFP, en [Resolución de 21 de julio de 2021](#), permitió la inscripción de un cambio de uso de garaje de 18 m² a vivienda por antigüedad, pero fue una decisión previa a la promulgación de esta ley.

3. TÍTULO I: FUNCIÓN SOCIAL Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA

En él se incluyen el **estatuto básico del ciudadano** en relación con la vivienda, así como el **régimen jurídico básico del derecho de propiedad de la vivienda**, definiendo las facultades y deberes que comporta, con especial atención a las zonas de mercado residencial tensionado.

Muchos de sus contenidos se encontraban ya en diversas disposiciones autonómicas, pero ahora lo que se intenta es fijar **normas básicas comunes para todo el país**.

Desarrolla el **artículo 47 de la Constitución**, según el cual, *“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”* y recoge los principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda en un [artículo 7](#) dirigido a las administraciones públicas.

4. ESTATUTO BÁSICO DEL CIUDADANO: DERECHOS Y DEBERES

Se define en el [capítulo I](#), formado por dos artículos (8 y 9):

Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

- a) **Disfrutar de una vivienda** digna y adecuada en virtud de cualquier régimen **legal** de tenencia.
- b) Acceder a la **información** de que dispongan las AAPP sobre los programas públicos de vivienda, condiciones de acceso a los mismos, prestaciones, ayudas....
- c) Solicitar la **inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida** y en los diferentes programas, prestaciones, ayudas y recursos públicos sobre vivienda.
- d) **Participar en los programas** públicos de vivienda, y **acceder a las prestaciones**, ayudas y recursos públicos en materia de vivienda.

Deberes del ciudadano en relación con la vivienda.

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

- a) **Respetar** y contribuir a preservar el **parque de vivienda**, evitando la realización de cualquier actividad molesta o insalubre.
- b) En la **vivienda que se habita**, actuaciones de conservación, reparación o mejora.
- c) En **vivienda ajena**, respetar la pacífica tenencia de la misma.
- d) En relación con las operaciones de **compra o alquiler** de vivienda, cumplir los deberes establecidos para el transmitente o intermediario definidos en el [título IV](#) y demás normativa aplicable en dichas operaciones.
- e) En relación con el **parque público de vivienda**, velar por su adecuado mantenimiento y conservación, para que pueda servir a los hogares con mayores dificultades.

5. RÉGIMEN JURÍDICO BÁSICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

El [capítulo II](#) también tiene dos artículos (10 y 11), dedicados a las facultades y a los deberes.

Facultades.

El [artículo 10](#) hace una remisión a los derechos reconocidos en la legislación estatal de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda y, además, enumera:

- a) Las **facultades de uso, disfrute y disposición** de la vivienda conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación.

b) El derecho de **consulta** a las Administraciones competentes, sobre la **situación urbanística** de la vivienda y del edificio en que se ubica.

c) La realización de las **obras** de conservación, rehabilitación, accesibilidad universal, ampliación o mejora, de conformidad con las condiciones establecidas por la Administración competente y, en su caso, el título habilitante de tales actuaciones.

Seguidamente se enumeran algunas **medidas que pueden adoptar las administraciones competentes** para velar por el pleno ejercicio de los derechos de propiedad y favorecer el acceso a la vivienda. Entre ellas se encuentran las ayudas y subvenciones públicas o los incentivos fiscales.

Deberes y cargas.

El [artículo 11](#), tras hacer también remisión a la normativa urbanística y territorial aplicable dispone que “*el derecho de propiedad de la vivienda queda **delimitado** por su función social y comprende los siguientes **deberes**:*”

a) **Uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda** conforme a su calificación, estado y características objetivas..., **garantizando en todo caso la función social de la propiedad.**

b) **Mantenimiento, conservación** y, en su caso, **rehabilitación** de la vivienda conforme a esta ley, normativa e instrumentos aplicables.

c) **Evitar la sobreocupación** o el arrendamiento para usos y actividades que incumplan los requisitos y condiciones de **habitabilidad** legalmente exigidos.

d) En las **operaciones de venta o arrendamiento** de la vivienda, cumplir las obligaciones de información establecidas en la normativa aplicable y en el [título IV](#) de esta ley.

e) Si la vivienda se ubica en una **zona de mercado residencial tensionado**, cumplir las **obligaciones de colaboración** con la Administración competente y suministro de **información** (ver [título II](#)).

Las Administraciones competentes pueden declarar el **incumplimiento** de estos deberes -de oficio o a instancia de parte-, previa **audiencia** de los interesados, y adoptar las medidas pertinentes previstas.

6. TÍTULO II. ACCIÓN DE LOS PODERES PÚBLICOS EN MATERIA DE VIVIENDA

En este Título se recogen los aspectos fundamentales de **la actuación pública en materia de vivienda**, precisando algunos principios vinculados a la ordenación territorial y urbanística y regulando las **herramientas básicas de la planificación estatal** en esta materia, con salvaguarda de la competencia autonómica.

Vivienda protegida. Respetando la prevalencia de la normativa autonómica o municipal aplicable, la vivienda protegida se registrará por los siguientes **principios**:

a) Debe **destinarse exclusivamente a residencia habitual** y estar **ocupada** durante los períodos de tiempo mínimos establecidos.

b) La **adjudicación** de la vivienda deberá seguir un **procedimiento** transparente que utilice criterios objetivos y de prioridad a las personas inscritas en registros públicos en materia de vivienda.

c) Los adjudicatarios **no podrán**:

– Ser **titulares** del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de **ninguna otra vivienda**, salvo inadecuación sobrevenida de la vivienda que ocupen debidamente acreditada.

– Superar el **nivel de ingresos** máximo, atendiendo a la unidad de convivencia.

d) Las viviendas protegidas **no podrán ser descalificadas** si se promueven sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en cumplimiento de lo establecido por la letra b) del apartado 1 del [artículo 20 TRLS](#), **en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo**. En el resto de los supuestos, también estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente.

Excepciones: previsión de la **normativa autonómica** en caso de que exista causa justificada debidamente motivada para su descalificación o para el establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, que como **mínimo deberá ser de 30 años**. Si se produce la **enajenación** de la vivienda con posterioridad a su descalificación, podrá establecerse la devolución de ayudas.

e) Su **venta o alquiler** estarán sujetos a la previa **autorización** de la Comunidad Autónoma mientras la vivienda siga sujeta al régimen de protección pública que corresponda y sólo podrá otorgarse tal autorización en favor de **personas** que cumplan los requisitos y por un **precio** que no rebase el máximo establecido.

La Administración podrá ejercer, dentro del plazo no mayor al del máximo legal para el otorgamiento de la autorización, los derechos de **tanteo** o de adquisición preferente y dentro de otro plazo igual tras dicho otorgamiento, los derechos de **retracto** o de adquisición preferente que establezca, en su caso, la **legislación autonómica aplicable**.

Se prevé, al respecto, la firma de protocolos y **convenios específicos con notarios y registradores de la propiedad**. Ver [artículo 16](#).

Vivienda asequible incentivada. Es aquella vivienda de **titularidad privada** a cuyo titular la Administración competente **otorga beneficios** de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de **alquiler a precios reducidos**, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. Podrán ser de nueva creación o ya existentes. Se introduce este concepto, como figura pensada en incrementar la oferta a corto plazo. Ver [art. 17](#).

Zonas tensionadas. Se incluye también dentro del título II la **declaración de zonas de mercado residencial tensionado**, que podrán efectuar las Administraciones competentes a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos **ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda** para la población, en condiciones que la hagan asequible, estableciéndose unas **reglas procedimentales para su declaración** a los efectos de la legislación estatal. Una vez declaradas, se ha de redactar un **plan específico** que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios observados. Su duración será de **3 años prorrogables** anualmente. Los grandes tenedores deberán de aportar información. Ver [artículos 18 y 19](#).

Colaboración entre Administraciones Públicas. Es el contenido del [capítulo II](#), que prevé como órganos de cooperación la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, la Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo y las Comisiones Bilaterales de Vivienda y Suelo.

Actuación del Estado en materia de vivienda. Sus líneas fundamentales se encuentran en el [capítulo III](#).

Planes estatales. Con respeto a las competencias de las diversas Administraciones, el Estado se dota de los planes estatales **en materia de vivienda** y de los diferentes **programas** de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural, cuyo contenido no se encuentra únicamente circunscrito a las ayudas públicas, sino que establece un conjunto de objetivos, líneas de acción, medidas y programas que, sobre un **ámbito temporal plurianual**, deben marcar periódicamente la política del Estado en estas materias. Se determinan cuáles han de ser sus **objetivos prioritarios**.

Consejo Asesor de Vivienda. Este título concluye con su configuración como un órgano consultivo para las políticas estatales de vivienda, cuya creación deberá ser objeto de desarrollo reglamentario y que permitirá la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda. Ver [art. 26](#).

7. TÍTULO III. PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA

Establece la regulación del **régimen jurídico básico** de los **parques públicos de vivienda**, que **se intentan potenciar**, porque en España, según la Exposición de motivos, son muy reducidos de tamaño, contando solo con 290.000 viviendas (el 1,6 % de los 18,6 millones de hogares que hay en España), lo que contrasta con porcentajes superiores al 15 % en

varios países de nuestro entorno. La ley establece diversos **mecanismos para ampliar la oferta de vivienda social** (ver [artículo 15](#), que está en el Título II).

Tienen por **finalidad** contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada de los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.

Se encuentran **regulados** específicamente por la **legislación autonómica** competente.

Podrán estar **integrados** al menos por las viviendas dotacionales públicas, viviendas sociales y protegidas construidas sobre suelo de titularidad pública y viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas.

Los criterios orientadores en la **gestión** de estos parques se encuentran en el [artículo 28](#) del que destacamos:

b) Otorgar **derechos de superficie o concesiones administrativas** a terceros para que edifiquen, rehabiliten y/o gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia.

d) **Enajenar** los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda, mediante los **procedimientos** admitidos por la legislación aplicable, **únicamente a otras Administraciones Públicas**, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, y mediante la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

Destino. Las viviendas integrantes de los parques públicos de vivienda tienen como destino la garantía del derecho de **acceso a la vivienda** de las **personas y hogares con mayores dificultades** para acceder a una vivienda en el mercado.

Modalidades de uso. La ocupación y el disfrute de estas viviendas podrá ser en régimen de alquiler, cesión de uso, o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal.

8. TÍTULO IV. MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y TRANSPARENCIA EN LAS OPERACIONES DE COMPRA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

9. RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS E INFORMACIÓN BÁSICA.

Es el contenido del [capítulo I](#).

Derechos. Son derechos de las personas **demandantes, adquirentes o arrendatarias** de vivienda, o en cualquier otro régimen jurídico de tenencia y disfrute:

a) Los reconocidos en el [TRLey General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios](#).

b) El de **recibir información**, incluida la suministrada por medios publicitarios, en **formato accesible** para personas con discapacidad o dificultades de comprensión, que sea completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, sobre las **características de las viviendas**, sus **servicios e instalaciones** y las **condiciones jurídicas y económicas** de su adquisición, arrendamiento, cesión o uso.

Los promotores, propietarios, agentes inmobiliarios, administradores de fincas y demás **agentes del sector de la edificación** y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios **deben cumplir** en su actividad este **deber de información** cuando se trate de relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios.

Seguidamente, se define **qué ha de entenderse por información** y cuándo ésta se considera incompleta.

10. INFORMACIÓN MÍNIMA EN LAS OPERACIONES DE COMPRA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

La información que se especifica en el [artículo 31](#) es una **información mínima**, como el título indica, que puede incrementar la normativa de la Comunidad Autónoma correspondiente.

Se trata conjuntamente para la **compra y al arrendamiento**. Es una información que ha de obtener el usuario o consumidor **antes** de formalizar la operación, incluso **antes de la entrega de cualquier cantidad a cuenta**.

No se menciona expresamente ni a **notarios ni a registradores**, ya que es una información que ha de obtener el usuario o consumidor con carácter previo a su intervención (salvo publicidad formal). No obstante, ha de tenerse muy en cuenta para labores de asesoramiento.

Esquemizamos su **contenido**, separando los casos generales de supuestos especiales:

Casos generales:

- a) Identificación del **vendedor** o arrendador y, en su caso, del intermediario.
- b) **Precio** total, desglosando conceptos, condiciones de financiación o pago.
- c) **Características esenciales de la vivienda y del edificio**, entre ellas:
 - Certificado o **cédula de habitabilidad**.
 - Acreditación de la **superficie** útil y construida, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes.
 - **Antigüedad** del edificio y de las principales reformas o actuaciones realizadas.
 - **Servicios e instalaciones**, tanto individuales como comunes.
 - Certificado de **eficiencia energética** de la vivienda.
 - Condiciones de **accesibilidad** de la vivienda y del edificio.
 - **Estado de ocupación** o disponibilidad de la vivienda.
- d) **Información jurídica del inmueble**: la identificación registral de la finca, cargas, gravámenes y afecciones, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.
- g) Cualquier **otra información** que pueda ser **relevante**, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la vivienda.

Casos especiales:

- En **vivienda protegida**, expresar que lo es y el régimen legal de protección aplicable.
- En caso de **edificios** que cuenten oficialmente con **protección arquitectónica**, se indicará el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación.
- Si el objeto del futuro contrato de **arrendamiento** es una **vivienda habitual** ubicada en una **zona de mercado residencial tensionado**, el propietario y el intermediario deberán comunicarlo y expresar en el contrato la cuantía de la **última renta** de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del **valor que le pueda corresponder** atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.
- Cabe requerir información acerca de la detección de **amianto** u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud.

Información y transparencia en materia de vivienda y suelo.

Se regula en el [capítulo II](#). Su contenido obligatorio está **dirigido fundamentalmente al Estado**.

Parque público de vivienda. El Estado deberá elaborar y mantener actualizado un **inventario** del parque público de vivienda de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes. Anualmente se elaborará y publicará [en sede electrónica](#) una **memoria** sobre las características del parque público de vivienda y su utilización y de actuaciones previstas para reforzar el parque de vivienda social en los próximos cuatro años.

Inversión en programas de política de vivienda. El Estado deberá detallar el presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de política de vivienda, a través de los instrumentos de colaboración con las administraciones competentes. Estos datos deberán publicarse con periodicidad anual [en sede electrónica](#).

Caracterización del parque de vivienda. El Estado ofrecerá información sobre el uso y destino del parque de viviendas por ámbito territorial, con indicación del número de viviendas o de inmuebles de uso residencial que estén **habitados** por hogares y constituyan su **residencia principal**, así como aquellos que se hayan identificado como **deshabitados o vacíos**, y el número de inmuebles a los que se les aplica el recargo del IBI del [artículo 72 TRLHL](#). Estos datos se publicarán anualmente en [sede electrónica](#).

Caracterización de la demanda de vivienda. El Estado deberá detallar el número de personas y hogares inscritos en los **registros de demandantes** de vivienda habilitados para el acceso a los diferentes programas de acceso a la vivienda e información asociada socioeconómica de personas y hogares. Estos datos se publicarán anualmente en [sede electrónica](#), así como las actuaciones realizadas, en curso y previstas para dar respuesta a la demanda existente.

Suelo público disponible para vivienda. El último artículo de la ley obliga al Estado a detallar el suelo disponible de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, que se encuentre dotado de potencialidad edificatoria residencial en virtud de los instrumentos de ordenación urbanística. Estos datos se publicarán anualmente en [sede electrónica](#), especificando el suelo integrante del patrimonio público de suelo, obtenido en cumplimiento el deber legal de cesión ([letra b\) art. 18.1 TRLS](#)).

11. DISPOSICIONES ADICIONALES.

La [D.Ad. 1ª](#) anuncia la creación de una **base de datos de contratos de arrendamiento** de vivienda, que estará vinculada a los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, al **Registro de la Propiedad** y otras fuentes de información de ámbito estatal, autonómico o local.

La [D.Ad. 2ª](#) da prioridad en la **gestión patrimonial del Estado** a la política de vivienda, especialmente en las zonas de mercado residencial tensionado.

La [D.Ad. 3ª](#) establece que los **criterios** para la **identificación de zonas de mercado residencial tensionado**, se revisarán cada 3 años.

La [D.Ad. 4ª](#) regula la aplicación de los recursos de los **planes** estatales en materia de vivienda en los **trámites de intermediación y conciliación** previos a la presentación de la demanda (ver reforma de la LEC por la D.F. 5ª).

La [D.Ad. 5ª](#) dispone la constitución de un **grupo de trabajo** para la mejora de la regulación de los contratos de **arrendamiento de uso distinto del de vivienda** y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada.

Y la [D.Ad. 6ª](#) **regulan** determinados aspectos de la actividad de los **administradores de fincas**.

– **Son administradores de fincas**, a los efectos de esta ley, las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.

- Para ejercer su actividad, deben tener la **capacitación profesional** requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.
- Deben actuar con **eficacia**, diligencia, responsabilidad e **independencia** profesionales, con sujeción a la legalidad y a los **códigos éticos** establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los **consumidores**.
- Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores de fincas deben suscribir un **seguro de responsabilidad civil**, pudiendo hacerlo directa o colectivamente.

12. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

La [D.Tr. 1ª](#) establece que las **viviendas que estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública** a la entrada en vigor de la ley, se registrarán por lo dispuesto en dicho régimen. Las que formen parte del **parque público de vivienda** se registrarán por lo dispuesto en la ley y en las disposiciones de la legislación en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio que los regulen.

La [D.Tr. 2ª](#) introduce una serie de **objetivos en relación con el parque de vivienda** destinado a políticas sociales, como el de alcanzar el **20 por ciento** de vivienda destinada a políticas sociales en aquellos municipios en los que se hayan declarado **zonas de mercado residencial tensionado**.

La [D.Tr. 3ª](#) establece la sujeción de los **procedimientos suspendidos** en virtud de los [artículos 1 y 1 bis](#) RD Ley 1/2020, de 31 de marzo (desahucios y lanzamientos de personas vulnerables) al procedimiento de **conciliación o intermediación** previsto en la modificación de la LEC, que se recoge en la [D.F. 5ª](#) de esta ley.

La [D.Tr. 4ª](#) recoge el régimen de los **contratos de arrendamiento** vigentes, manteniendo las medidas de aplicación extraordinaria y, en particular, la recogida en el [artículo 46](#) RD Ley 6/2022, de 29 de marzo (**limitación de renta** en 2023 y 2024).

La **disposición derogatoria** única es genérica.

13. DISPOSICIONES FINALES.

14. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.

La [D.F. 1ª](#), bajo el título “Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda”, modifica la LAU para, según la exposición de motivos, *“establecer un **mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de **mercado residencial tensionado**”***.

Estas son las **principales novedades**:

- **Prórroga para personas vulnerables**: En los contratos sobre vivienda habitual, si finaliza la prórroga obligatoria actual, podrán solicitar una prórroga de un año más en las mismas condiciones del contrato si acreditan una situación de vulnerabilidad social y económica. Deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador gran tenedor, salvo que suscriban las partes un nuevo contrato de arrendamiento. Nuevo [artículo 10.2 LAU](#).
- **Prórroga en zonas tensionadas**. En los contratos sobre vivienda habitual sita en una zona de mercado residencial tensionado, si finaliza el periodo de prórroga obligatoria o tácita, el arrendatario podrá solicitar una prórroga por **hasta tres plazos anuales sucesivos**, en las mismas condiciones del contrato. Ha de ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo acuerdo entre las partes o celebración de nuevo contrato con limitación de rentas o si el arrendador

necesita la vivienda para destinarla a vivienda permanente suya, de familiares cercanos o por sentencia de derecho de familia. Nuevo [artículo 10.3 LAU](#).

– **Modo de pagar la renta.** A partir de ahora ha de ser por **medios electrónicos** como regla general. Solo será posible el pago en metálico si una de las partes no tiene cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago. [Artículo 17.3](#).

– **Actualización de renta.** El Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, **un índice de referencia** para la actualización **anual** de los contratos de arrendamiento de **vivienda** que se fijará como límite de referencia a los efectos del [artículo 18](#) de esta ley. Nueva [D.Ad. 11ª](#)

– **Renta de nuevos contratos en zona tensionada.**

a) En vivienda habitual, la renta pactada al inicio del nuevo contrato **no podrá exceder de** la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los **últimos cinco años** en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin más repercusiones que las que había en ese contrato.

b) Como **excepción**, se prevén casos de incremento de **hasta un 10%**, por razones de rehabilitación, mejora o contratos de 10 o más años de duración. [Artículo 17.6](#).

c) Cuando el arrendador sea **un gran tenedor** de vivienda, la renta pactada al inicio del **nuevo contrato no podrá exceder** del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de **índices de precios de referencia** atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique. [Artículo 17.7](#).

d) En los **nuevos contratos**, si **no ha habido arrendamiento de vivienda en los últimos cinco años**, puede aplicarse ese mismo sistema de **índices de precios de referencia** mediante resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, si se prevé en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado. [Artículo 17.7](#).

e) Las medidas previstas en el [artículo 17.7](#) que acabamos de ver, sólo se aplicará a los **contratos formalizados desde el 26 de mayo de 2023** y una vez se encuentre **aprobado sistema de índices de precios de referencia** por resolución del Departamento competente en materia de vivienda y se realizará por ámbitos territoriales. Nueva [Tr. 7ª LAU](#).

– **Gastos repercutidos.** Deben constar **por escrito** los gastos que asume el arrendatario y se ha de indicar su **importe actual anual**. Se aclara que en edificios en régimen de propiedad horizontal se determinarán en función de la cuota de la finca y en el resto, en función de su superficie.

– **Gastos del contrato.** Los gastos de **gestión inmobiliaria** y los de **formalización** del contrato serán a cargo del arrendador. La aplicación de esta disposición está siendo muy conflictiva. [Artículo 20.1](#).

TEXTO ANTERIOR	NUEVO TEXTO
Artículo 10. Prórroga del contrato. 1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. 2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.	Uno. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos: «Artículo 10. Prórroga del contrato. 1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. 2. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento. 3. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su

cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

4. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.»

Artículo 17. Determinación de la renta.

...

3. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.

Dos. Se modifica el **apartado 3 del artículo 17**, que queda redactado así:

«3. **El pago se efectuará a través de medios electrónicos.** Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.»

Tres. Se **añaden** dos nuevos **apartados 6 y 7** en el **artículo 17**:

«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de

Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.»

Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales.

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 20:

«1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

Cinco. Se añade una disposición adicional undécima, redactada de la siguiente forma:

«Disposición adicional undécima. Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

El Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de esta ley, con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento.»

Seis. Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.

1. La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

2. La resolución del Departamento ministerial competente en materia de vivienda que apruebe el referido sistema de índices de precios de referencia se realizará por ámbitos territoriales, considerando las bases de datos, sistemas y metodologías desarrolladas por las distintas comunidades autónomas y asegurando en todo caso la coordinación técnica.»

15. IRPF: INCENTIVOS AL ARRENDADOR.

La [D.F. 2ª](#) modula los incentivos fiscales aplicables en el IRPF a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, pues **se sustituye la reducción general del 60% por una horquilla que va desde el 50% al 90%** atendiendo a las circunstancias concretas. Para ello se modifica el [artículo 23.2](#) y se añade una [D.Tr. 38ª](#) aplicable a los **contratos anteriores** al 26 de mayo de 2023 según la cual, a los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de

contratos de arrendamiento de vivienda les resultará de aplicación la reducción prevista en la [redacción anterior](#) del artículo 23.2. Entrará en vigor el 1 de enero de 2024.

16. [IBI de INMUEBLES DESOCUPADOS.](#)

La [D.F. 3ª](#) modula a su vez el **recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados** con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, **IBI**, recogido en el [artículo 72.4 Ley Haciendas Locales](#):

– Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el **50 por ciento** de la cuota líquida del impuesto. Se considerará **inmueble desocupado con carácter permanente** aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

– El recargo podrá ser de **hasta el 100 por ciento** de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea **superior a tres años**.

– Además, los ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo en hasta **50 puntos porcentuales adicionales** en caso de inmuebles pertenecientes a **titulares de dos o más** inmuebles de uso residencial desocupados **en el mismo término municipal**.

– El recargo será anual, devengando el 31 de diciembre, **previo acto administrativo** que declare la situación de inmueble desocupado con audiencia al sujeto pasivo.

17. [LEY DEL SUELO](#)

La [D.F. 4ª](#) modifica el [artículo 20.1 b\) TR la Ley de Suelo](#) y Rehabilitación Urbana, incrementando el porcentaje de **reserva de suelo destinado a vivienda protegida** del **30 al 40 por ciento** de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el **suelo rural** que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización, y del **10 al 20 por ciento** en el caso de **suelo urbanizado** que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

TEXTO ANTERIOR	NUEVO TEXTO
Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo. 1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:... b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.	«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.»

18. LEC: SUBASTA INMUEBLES, DESAHUCIO, CONCILIACIÓN

La [D.F. 5ª](#) modifica la regulación en la **Ley de Enjuiciamiento Civil** del procedimiento de **desahucio** en situaciones de **vulnerabilidad**:

– se **elimina** la necesidad de **consentimiento** del interesado en el **traslado a las AAPP competentes** para comprobar su situación de vulnerabilidad ([art. 150.4](#)),

– nuevas especificaciones para admitir las **demandas que pretendan la recuperación de la posesión** de una finca ([art. 439.6 y 7](#)),

– en todos los casos de **desahucio** y en todos los decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del **lanzamiento**, se deberá incluir el **día y la hora** exacta en los que tendrá lugar el mismo ([art. 440.5](#)),

– modificación de los **trámites del juicio verbal**, con **plazos de suspensión** que pasan a ser de dos meses para las personas físicas y cuatro meses para las personas jurídicas (hasta ahora, uno y tres meses, respectivamente) ([art. 441](#)); de ejecución de sentencia de desahucio ([art. 549](#)); de entrega del inmueble ([art. 704.1](#)), y en procedimientos penales que se sigan por delito de usurpación ante medidas de desalojo si existen personas dependientes ([nueva D.Ad. 7ª](#))

– en la regulación del procedimiento de apremio, al tratar de las especialidades de la subasta de bienes inmuebles, se añade el [nuevo artículo 655 bis](#). **Subasta de bienes inmuebles** que se aplicará cuando se subaste la **vivienda habitual** del ejecutado y el acreedor sea una “empresa de vivienda” (no se aclara qué significa) o un gran tenedor de vivienda, pues en estos casos se precisan **dos requisitos adicionales**:

a) acreditar **si** el deudor se encuentra en **situación de vulnerabilidad económica** (si no se ha hecho antes)

b) si se da una situación de vulnerabilidad económica, justificar el previo **procedimiento de conciliación** o intermediación

– para la **ejecución de hipotecas que recaigan sobre la vivienda habitual**, en el [artículo 685.2](#), se realiza una reforma parecida a la que recoge el artículo 655 bis, con añadidos como la necesidad de acreditar mediante certificado del Registro de la Propiedad que el ejecutante no es un gran tenedor

– cambios en el **lanzamiento** por ejecución de sentencia en **procedimiento de apremio** ([art. 675](#))

19. LIMITACIÓN ANUAL DE RENTA.

La [D.F. 6ª](#) extiende la **limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta** de los contratos de arrendamiento de vivienda contenida en el [artículo 46](#) RD Ley 6/2022, de 29 de marzo. Se amplía temporalmente la medida estableciendo una **limitación al 3 por ciento** en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda entre el **1 de enero y el 31 de diciembre de 2024**, que puede ser inferior si lo pactan así las partes.

20. ENTRADA EN VIGOR

La [D.F. 7ª](#) detalla los títulos competenciales. La [D.F. 8ª](#) autoriza al Gobierno para proceder al desarrollo de esta ley.

Y, conforme a la [D.F. 9ª](#), la presente ley **entró en vigor el 26 de mayo de 2023**, excepto la [D.F. 2ª](#) (incentivos fiscales en el IRPF para arrendamientos), que entrará en vigor el 1 de enero de 2024.

Se puede acceder a toda la información sobre LA LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA: CÓDIGO DE VIVIENDA DEL ESTADO:

[HTTPS://WWW.BOE.ES/BIBLIOTECA_JURIDICA/CODIGOS/CODIGO.PHP?ID=127_CODIGO_DE_LA_VIVIENDA_DEL_ESTADO&MOD=2](https://www.boe.es/Biblioteca_Juridica/Codigos/Codigo.php?id=127_CODIGO_DE_LA_VIVIENDA_DEL_ESTADO&modo=2)