

---

# DOSSIER

Análisis jurídico  
y material práctico de la  
**nueva Ley de Vivienda**



OCTUBRE 2023

III ARANZADI

# Sumario

---

1. Introducción	5
2.. Derecho sin utopías sobre la propiedad privada y legal transplants adecuados: las medidas y carencias de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. <b>Cristina Argelich Comelles</b>	7
3. Preguntas con respuesta	8
1. ¿Qué características debe reunir una zona para que pueda considerarse “de mercado residencial tensionado”?	21
2. ¿Cuál es el procedimiento para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado?	21
3. ¿Qué es un “gran tenedor”?	21
4. ¿Qué prórroga extraordinaria contempla la LAU para personas en situación de vulnerabilidad social y económica?	22
5. ¿Cuál es el régimen de la prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento de vivienda habitual situada en zona de mercado residencial tensionado que recoge la LAU?	22
6. ¿Es posible el pago del contrato de arrendamiento de vivienda en metálico?	22
7. ¿Hay algún límite a la fijación de la renta en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas situadas en zonas de mercado residencial tensionado?	23

---

8. ¿Quién debe asumir los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato de arrendamiento?	<b>23</b>
9. ¿Cuál es el límite a la actualización de la renta de un contrato de alquiler de vivienda?	<b>23</b>
10. ¿Cuál es la reducción para la determinación del rendimiento neto de los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda?	<b>24</b>
11. ¿Qué recargo pueden establecer los Ayuntamientos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente?	<b>24</b>
12. ¿Qué es una vivienda asequible incentivada?	<b>25</b>
13. ¿Qué porcentaje de suelo debe reservarse para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública?	<b>25</b>
14. ¿Puede modificarse la calificación del suelo reservado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública?	<b>26</b>
4. Formularios	<b>27</b>
4.1. Demanda de desahucio por falta de pago interpuesta por persona gran tenedora de vivienda	<b>28</b>
4.2. Solicitud de suspensión de lanzamiento por situación de vulnerabilidad	<b>36</b>
5. Infografía con las claves de la norma	<b>38</b>
6. Cuadro sinóptico y comparativo	<b>41</b>

---



# **1. Introducción**

# Dossier

## Análisis jurídico y material práctico de la **nueva Ley de Vivienda**

### 1. Introducción

El pasado 25 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, después de un largo periplo parlamentario de más de quince meses. Esta norma es la primera ley estatal reguladora del derecho a la vivienda desde la aprobación de la Constitución y su pretensión es el establecimiento de una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda. Sobre la base de este propósito cardinal, el propio preámbulo recoge el detalle de sus principales objetivos que son:

- Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.
- Dotar de instrumentos efectivos para asegurar la funcionalidad, la seguridad, la accesibilidad universal y la habitabilidad de las viviendas, garantizando así la dignidad y la salud de las personas que las habitan.
- Definir los aspectos fundamentales de la planificación y programación estatales en materia de vivienda, con objeto de favorecer el ejercicio del derecho constitucional en todo el territorio.
- Regular el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, asegurando su desarrollo, protección y eficiencia para atender a aquellos sectores de la población con mayores dificultades de acceso.
- Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y actuales exigencias de los hogares.
- Mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, introduciendo unos mínimos de información necesaria para dar seguridad y garantías en el proceso.

#### Recursos de inconstitucionalidad

Sin embargo, la Ley por el derecho a la vivienda no ha tenido un *nacimiento* pacífico, ya que el Tribunal Constitucional acaba de admitir a trámite los recursos de inconstitucionalidad presentados contra diversos de sus preceptos por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados, por el Parlamento de Cataluña y por los Consejos de Gobierno de las Comunidades Autónomas de Andalucía, Illes Balears y Madrid (BOE de 3 de octubre).

Los recurrentes impugnan numerosos artículos de la norma, entre otros, el 8 a), el 15.1, el 16, varios apartados de los art. 18, 19 y 27, así como la disposición adicional tercera, la

disposición transitoria primera y varios apartados de la disposición final primera.

En las demandas de inconstitucionalidad, se alega que la Ley recurrida podría ser contraria al régimen de distribución de competencias autonómicas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Por su parte, el recurso de inconstitucionalidad del Grupo Parlamentario Popular también plantea la posible vulneración del derecho de propiedad, del derecho a la tutela judicial efectiva y de la autonomía local.

Este dossier recoge el análisis jurídico de las principales medidas de la nueva Ley que incluye una reflexión a futuro sobre la misma, ¿estamos ante la crónica de una muerte anunciada? También contiene una batería de preguntas con respuesta que permiten clarificar los puntos clave de la norma, dos formularios que cubren las novedades procesales y una práctica infografía. Finalmente, incorpora el enlace al cuadro sinóptico y comparativo.



LEY DE VIVIENDA.

¡ACTUALÍZATE YA CON  
ARANZADI DIGITAL!

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, ha introducido cambios transversales en todas las regulaciones relacionadas con la vivienda, con el fin de facilitar el acceso a la misma.

La norma afecta a los **contratos de arrendamiento de vivienda**, (desde la prórroga del contrato en determinadas circunstancias, a la actualización de renta, pasando por los honorarios de las agencias inmobiliarias), introduce **nuevas medidas fiscales** para el fomento del alquiler y la desincentivación de las viviendas desocupadas, opera **reformas importantes en los procesos** por desahucio y ocupación y reforma parcialmente el régimen de **viviendas protegidas**, como cambios fundamentales.

¿Tienes claro todo su impacto? ¿Tu documentación está al día?

Con **Aranzadi Digital** tienes acceso a toda la información que necesitas para **comprender y aplicar** la nueva norma:

- Explicaciones detalladas y prácticas de los mejores autores a través de **artículos doctrinales y comentarios prácticos**.
- **Infografías** que recogen de forma gráfica y práctica los puntos fundamentales de la norma.
- Cuadros comparativos con la referencia a todas las normas modificadas y el punto concreto de su cambio.
- Y por supuesto, todos los **formularios** que puedas necesitar, civiles, penales o administrativos, **totalmente actualizados** conforme a la nueva regulación.

Déjanos que te lo enseñemos. Te lo contamos todo.

**Quiero actualizarme con Aranzadi Digital**

[www.aranzadi.es](http://www.aranzadi.es)

III ARANZADI



## **2. Derecho sin utopías sobre la propiedad privada y *legal transplants* adecuados: las medidas y carencias de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BIB\2023\2560)**

**Cristina Argelich Comelles**

Profesora Ayudante Doctor de Derecho civil,  
acreditadaa Contratado Doctor  
Universidad Autónoma de Madrid

## 2. Derecho sin utopías sobre la propiedad privada y *legal transplants* adecuados: las medidas y carencias de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BIB\2023\2560)

### Cristina Argelich Comelles

Profesora Ayudante Doctor de Derecho civil, acreditada a Contratado Doctor Universidad Autónoma de Madrid

### 1. La Ley por el derecho a la vivienda: principales novedades tras su aprobación por las Cortes Generales

Este trabajo académico ofrece el análisis jurídico de las principales medidas de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda<sup>1</sup>, en adelante LPDV, tras su aprobación por las Cortes Generales. La segunda edición

1. BOE de 25 de mayo de 2023.

de la obra *Ley por el derecho a la vivienda*, publicada en la editorial Aranzadi y a la que nos remitimos con más profundidad, aborda su examen completo. De las enmiendas incorporadas, cabe destacar las siguientes:

- La rebaja de la consideración de gran tenedor de vivienda de diez a cinco viviendas, si las Comunidades Autónomas acreditan zonas de mercado residencial tensionado, es decir, convertir *ex lege* en gran tenedor a la persona física titular de cinco viviendas.
- La ampliación de las zonas de mercado residencial tensionado, por la eliminación de dos criterios a los que se vinculaba; la limitación de la actualización de los contratos de arrendamiento en vigor a un

2 % en 2023, un 3 % en 2024 y la aprobación de un índice *ad hoc* por el INE.

- El control de rentas generalizado para cualquier vivienda sita en zona de mercado residencial tensionado, con independencia de si su propietario es un gran tenedor.
- La reducción del plazo de aplicación del control de rentas de dieciocho a seis meses.
- La atribución de los gastos inmobiliarios de formalización del contrato y gestión inmobiliaria al propietario y la prohibición de la atribución de nuevos gastos al arrendatario.
- La protección para colectivos vulnerables frente a los lanzamientos de la vivienda habitual y la prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento para estos colectivos de un año más; el incremento de la reserva de suelo para vivienda protegida al 40 %.
- La irretroactividad de la descalificación de las viviendas de protección pública.

## 2. Contenido de la Ley por el derecho a la vivienda o la intervención pública del contenido esencial de la propiedad en sus facultades de disposición y exclusión

A continuación, se examinarán las medidas de acceso a la vivienda que presentan una afectación cuantitativamente superior de las que se contienen en la Ley por el derecho a la vivienda, y que suponen una intervención pública del contenido esencial del derecho de propiedad, en cuanto a sus facultades de disposición y de exclusión. Estas son las referidas a: la consideración y los criterios de calificación de gran tenedor de vivienda; la declaración de zonas de mercado residencial tensionado; la información mínima al consumidor en las operacio-

nes de compra y arrendamiento de vivienda; el control de rentas del arrendamiento de vivienda generalizado; la limitación no coyuntural de la actualización de la renta del arrendamiento de vivienda; la suspensión de los lanzamientos de vivienda habitual y su obstaculización por bifurcación entre las Administraciones competentes en materia judicial y habitacional; la atribución de los gastos de formalización del contrato y gestión inmobiliaria al propietario; y la modificación de la prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda.

### 1. Grandes tenedores como propietarios de diez viviendas: reducción del umbral a cinco viviendas a consideración de la Comunidad Autónoma

La consideración cuantitativa de gran tenedor, referida al propietario de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de 1.500 metros cuadrados de uso residencial excluyendo garajes y trasteros, como dispone el art. 3.1 k) LPDV, necesita replantearse cualitativamente. Es desacertada la rebaja de la consideración de gran tenedor de vivienda de diez a cinco viviendas, si las Comunidades Autónomas acreditan zonas de mercado residencial tensionado, tras la tramitación parlamentaria de la norma, pues no cabe convertir *ex lege* en gran tenedor a quien no lo es: el propietario persona física titular de cinco viviendas, como máxima expresión de los desajustes de criterios pretendidamente objetivos. Asimismo, el establecimiento de un criterio cuantitativo debería precisar si se refiere al derecho de propiedad, como parece que se desprende del redactado, y tendría que excluir expresamente situaciones que pueden convertir en gran tenedor a quien no lo es, como la copropiedad y los derechos reales limitados, los bienes gananciales –considerando la teoría de la “comunidad diferida<sup>2</sup>–, o la herencia yacente. Es necesario mencionar que, hasta 2021, los grandes tenedores son propietarios

2. ARGELICH COMELLES, C., “La naturaleza ganancial o privativa del arrendamiento de la vivienda familiar”, *Revista de Derecho Civil*, vol. III, 4, 2016, pp. 120-150.

de 98.639 viviendas, que representan un 4,4 % del total de viviendas arrendadas sobre un total de más de 2,4 millones<sup>3</sup>. En otras palabras, el 95,6 % de las viviendas arrendadas son propiedad de particulares, de los cuales se calcula que 72.000 personas físicas se considerarán grandes tenedores<sup>4</sup>, conforme al criterio establecido. La distribución de las viviendas arrendadas por grandes tenedores corresponde a un 57 % en Madrid, y a un 11,5 % en Barcelona. Por tanto, objetivamente, los grandes tenedores no son un oligopolio en el mercado de arrendamiento de vivienda de España, que justifique esta política legislativa estatal, y, en Madrid, su intervención en el mercado tiene carácter mayoritario. En este sentido, un conocido fondo de inversión inmobiliaria ha vendido cerca de 1.500 viviendas<sup>5</sup>, en el periodo comprendido entre enero de 2021 y junio de 2022, por la “incertidumbre regulatoria”. Además, los grandes tenedores de vivienda se ofrecieron el pasado mes de junio a ceder 30.000 viviendas en arrendamiento al Estado<sup>6</sup>, y no a las Comunidades Autónomas que habían venido regulando cesiones temporales de vivienda, a los efectos de ofertarlas en arrendamiento.

Hechas estas precisiones contextuales, la cantidad de viviendas no tiene que ir aparejada a su valor en el mercado, por tratarse ambos de parámetros variables y, por ende, no deben utilizarse para objetivar la asimetría comercial que las normas pretenden reequilibrar. Ello implica un tratamiento legal lineal e inadecuado para situaciones, a todas luces, desiguales, lo

que entraña discriminación: el propietario de diez viviendas cuyo valor de mercado sea bajo; el propietario de menos de diez viviendas cuyo valor de mercado sea superior al del ejemplo anterior; y el gran tenedor que sea una persona jurídica y cuya actividad empresarial se refiera al sector inmobiliario. En nuestra opinión, las medidas relativas a los grandes tenedores deberían referirse al último supuesto, es decir, entidades financieras, filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos inmobiliarios, como se dispone en la legislación autonómica<sup>7</sup>, y sin establecer el límite de diez viviendas, algo especialmente necesario en las zonas de mercado residencial tensionado. En suma, si el legislador apuesta por un tratamiento legal diferenciado de los grandes tenedores respecto de las personas físicas y jurídicas, su destinatario debería ser quien ostente en términos cualitativos una posición predominante en el mercado y cuya actividad empresarial sea la inmobiliaria, de manera análoga a la normativa imperativa de Derecho del consumo respecto de las entidades financieras.

## 2. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado

El art. 18 LPDV realiza también una ampliación, respecto de su redacción inicial, de los criterios para la declaración de zona de mercado residencial tensionado por parte de las Comunidades Autónomas. Procederá dicha declaración si la carga media del coste mensual del arrendamiento o préstamo hipotecario, más los gastos y suministros básicos, superan el 30 % de la renta media de la unidad familiar, o si el precio de la compraventa o arrendamiento de la vivienda se ha incrementado en tres puntos

3. BUSINESS INSIDER, “¿Quiénes son los gigantes de la vivienda en España? CaixaBank, Testa o Lazora aumentan su peso y ya tienen casi 100.000 pisos de alquiler”, de 8 de febrero de 2022, disponible en: <https://www.businessinsider.es/quienes-son-gigantes-vivienda-grandes-tenedores-pisos-alquiler-1008673>.

4. EXPANSIÓN, “72.000 particulares serán grandes propietarios con la ley de vivienda”, de 20 de abril de 2023, disponible en: [https://www.expansion.com/economia/2023/04/20/64404f32e5fdeafa2e8b4581.html?cid=SOCIAL\\_ORGANICO-MKT-x-EX-x-trafico-14-jul-x&utm\\_source=twitter&utm\\_medium=social\\_organico&utm\\_campaign=SOCIAL\\_ORGANICO-MKT-x-EX-x-trafico-14-jul-x](https://www.expansion.com/economia/2023/04/20/64404f32e5fdeafa2e8b4581.html?cid=SOCIAL_ORGANICO-MKT-x-EX-x-trafico-14-jul-x&utm_source=twitter&utm_medium=social_organico&utm_campaign=SOCIAL_ORGANICO-MKT-x-EX-x-trafico-14-jul-x).

5. EL ECONOMISTA, “Blackstone vende a través de Albirana 1.500 pisos de alquiler por la inseguridad jurídica y la Ley de Vivienda”, de 18 de enero de 2023, disponible en: <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12112280/01/23/Blackstone-vende-a-traves-de-Albirana-1500-pisos-de-alquiler-por-la-inseguridad-juridica-y-la-Ley-de-Vivienda.html>.

6. EJEPRIME, “Los grandes tenedores, abiertos a ceder 30.000 viviendas de alquiler asequible al Estado”, de 29 de junio de 2022, disponible en: <https://www.ejeprime.com/residencial/los-grandes-tenedores-abiertos-a-ceder-30000-viviendas-de-alquiler-asequible-al-estado.html>.

7. Se encuentra previsto en las leyes de vivienda de Andalucía, Navarra, Canarias, País Vasco, Comunidad Valenciana y Extremadura: art. 5 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, de Andalucía o LFSVA, BOE de 2 de noviembre de 2013; art. 1 de la Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra o LFN, BOE de 27 de julio de 2013; art. 26 de la Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda o LMVC, BOE de 1 de julio de 2014; art. 74.1 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, del País Vasco o LVPV, BOE de 13 de julio de 2015; art. 13 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana o LFSVCV, BOE de 22 de noviembre de 2004; y art. 2 de la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura o LESVE, BOE de 15 de mayo de 2019.

por encima del IPC en los cinco años anteriores. Además, se podrán aplicar los límites del índice de referencia de precios a las viviendas que no hayan sido arrendadas en los últimos cinco años, de acuerdo con la correspondiente declaración de zona de mercado residencial tensionado.

Los posibles municipios afectados por esta medida se sitúan en las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas, siendo cuantitativamente inferiores a los que no se encuentran en zonas de mercado residencial tensionado, por lo que el alcance de la medida será limitado. Es necesario indicar que la combinación de plazos tan extensos de duración del arrendamiento de vivienda, con regímenes de control de rentas, ocasiona una disminución de la oferta de vivienda en arrendamiento, como ya sucedió con la prórroga forzosa y la congelación de la renta en las Leyes de arrendamientos urbanos de 1946, 1956 y 1964<sup>8</sup>. El incremento y consolidación del arrendamiento como régimen de tenencia alternativo a la propiedad generalizada en España necesita una legislación estable, para la atención de la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y de cierta flexibilidad para quien requiera la satisfacción de una necesidad habitacional temporal, por motivos laborales o de otra índole.

La redacción del precepto establece una serie de excepciones, sujetas a una limitación máxima del 10 % superior a la del último contrato en vigor en los últimos cinco años, si se "acreditan" –tras una enmienda del precepto– diversas circunstancias, a modo de incentivo positivo para el destino al arrendamiento de estas viviendas que no se ha considerado oportuno mantener.

En primer lugar, cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación finalizada en los dos años anteriores a la celebración del nuevo contrato, ex art. 41.1 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre

la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero<sup>9</sup>.

En segundo lugar, 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, con un ahorro de energía primaria no renovable del 30 % acreditable<sup>10</sup>.

En tercer lugar, cuando hubiesen finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

En cuarto lugar, cuando el contrato de arrendamiento se hubiese formalizado por un periodo mínimo de diez años, o se determinase un derecho de prórroga del arrendatario que le permita su extensión, con las mismas prestaciones, durante un periodo mínimo de diez años. La finalidad es que el arrendador se pueda resarcir de la inversión realizada en las viviendas, o compensar el incremento de precios en atención a la celebración de un arrendamiento de larga duración.

### **3. Información mínima al consumidor en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda**

En el art. 31 LPDV, se detalla la información mínima que el consumidor puede requerir en las operaciones de compraventa y arrendamiento de vivienda. El consumidor puede solicitar, con carácter previo a la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, la información acerca de las condiciones de la operación y de las características de la vivienda y del edificio en el que se encuentra. La prestación del deber de información tendrá que ser en formato accesible, para la garantía de su accesibilidad a las personas con discapacidad. La información mínima, que exige

9. BOE de 31 de marzo de 2007.

10. Esta acreditación se llevará a cabo mediante "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".

8. ARGELICH COMELLES, C., "Crítica a la prórroga forzosa desde una perspectiva comparada", *e-Legal History Review*, 26, 2018, pp. 1-41.

esta norma al acreedor de la compra o arrendamiento de vivienda, comprende diversos datos. En primer lugar, la identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.

En segundo lugar, las condiciones económicas de la operación, con indicación del precio total y conceptos incluidos, las condiciones de financiación y el pago.

En tercer lugar, las características esenciales de la vivienda, y añade “y del edificio”, pensando en aquellas viviendas en régimen de propiedad horizontal, que incluyen las siguientes: el certificado o cédula de habitabilidad, una exigencia que ha sido incorporada tras su tramitación parlamentaria, advirtiendo que no en todas las Comunidades Autónomas se exige la misma; la acreditación de la superficie útil y construida, diferenciando, en caso de división horizontal, la superficie privativa de los elementos comunes, sin computarse las superficies de altura inferior a la exigida; la antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas; los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes, algo que tiene una especial incidencia en materia de accesibilidad y, por tanto, de “vivienda adecuada”; el certificado de eficiencia energética; las condiciones de accesibilidad “de la vivienda y del edificio”, según se precisa tras su tramitación; y el estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.

En cuarto lugar, la información jurídica del inmueble, que incluye los siguientes elementos: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, así como la cuota de participación fijada en el título de propiedad.

En quinto lugar, en las viviendas protegidas debe indicarse expresamente tal circunstancia y la sujeción al régimen legal aplicable.

Finalmente, el legislador añade que, en el caso de edificios que cuenten oficialmente con “protección arquitectónica” por ser parte de un entorno declarado o en atención a su “particular valor arquitectónico o histórico”, será necesario aportar información sobre “el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación”. Concluye con la mención genérica a cualquier información que pueda ser relevante por su carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial o administrativo.

En el trámite parlamentario de la norma, el legislador ha incorporado un segundo y tercer apartados nuevos. En el segundo apartado, dispone que la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda puede requerir información sobre la “detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud”, habida cuenta de la experiencia en España de este tipo de circunstancias. En el tercer apartado, se indica que cuando la vivienda adquirida se arriende como vivienda habitual y se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, el propietario y “la persona que intervenga en la intermediación en la operación” tendrán que informar al respecto antes de la formalización del arrendamiento y, en todo caso, en el propio contrato de arrendamiento. Así, se limita la renta a la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como al valor correspondiente en el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, habida cuenta de su elaboración posterior a la aprobación de la norma. Esta precisión es una concreción, también para las viviendas adquiridas para su posterior arrendamiento, de que les serán aplicables las medidas de control de rentas.

#### 4. Control de rentas generalizado en el arrendamiento de vivienda sita en zona de mercado residencial tensionado

El control de rentas previsto en la Ley por el derecho a la vivienda es un *legal transplant* de lo dispuesto en septiembre de 2018 en el § 556 BGB como *Mietpreisbremse*, para los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda, tras su aplicación en Berlín, así como a nivel global en otras ciudades como Nueva York, San Francisco, París, Copenhague o Estocolmo, entre otros. Este mecanismo ha fracasado donde se ha aplicado y, para ello, nos remitimos a unos oportunos estudios estadísticos comparados, de más de 70 experiencias de aplicación, del Prof. Dr. Kholodilin<sup>11</sup>, también con lecciones para el *legal transplant* de este mecanismo en Cataluña<sup>12</sup>.

El control de rentas ocasiona diversos efectos negativos<sup>13</sup>: la reducción de la oferta, con el consiguiente incremento del plazo de

espera para los arrendatarios y aumento de la renta; la disminución de los *commuters* o la movilidad residencial, habitualmente por razones laborales; el aumento del coste oculto o no declarado sobre la renta de la vivienda; y, finalmente, la falta de ejecución de las obras de conservación necesarias y el deterioro de las viviendas, igual que sucedió con la prórroga forzosa acumulada a la congelación de la renta dispuesta en la LAU 1946, LAU 1956 y LAU 1964.

En cuanto a la modificación del art. 17.6 LAU 1994, para los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas sitas en zonas declaradas de mercado residencial tensionado, se establecen la limitación permanente de la actualización de la renta –como control de rentas impropio, por su carácter definitivo– y el control de rentas propio y generalizado; en suma, un tratamiento legal de la renta “duro” para los grandes tenedores y “blando” para el resto de los arrendadores. A estos efectos, se regularán las rentas de las denominadas zonas de mercado residencial tensionado, previa declaración por la Administración competente autonómica, donde se aplicará un control de rentas impropio para los contratos de arrendamiento en vigor, mediante la limitación permanente de su actualización, así como un control de rentas propio para los nuevos contratos.

En este último caso, los límites de su actualización se establecerán dependiendo de la modalidad de contrato y propiedad, distinguiendo en función del arrendador: para los grandes tenedores, mediante un índice *ad hoc* de contención de precios y, con la previsión del siguiente punto hasta que no se apruebe dicho índice; y, para el resto de los arrendadores, a este mismo índice si la vivienda está sita en una zona de mercado residencial tensionado, o bien vinculando su indexación a 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

11. KHOLODILIN, K., “Rent Control Effects through the Lens of Empirical Research”, *Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung*, 139, 2021, disponible en: [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.833177.de/diw\\_roundup\\_139\\_en.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.833177.de/diw_roundup_139_en.pdf).
12. KHOLODILIN, K., LÓPEZ, F. A., REY BLANCO, D., GONZÁLEZ ARBUÉS, P., “Lessons from an Aborted Second-Generation Rent Control in Catalonia”, *Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung*, 2008, 2022, disponible en: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=4159469](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4159469).
13. ARGELICH COMELLES, C., “Una reformulación comparada del arrendamiento de vivienda: la oportunidad perdida del Real Decreto-ley 7/2019”, *Actualidad Civil*, 1, 2020, pp. 1-49. AHERN, K. R., GIACOLETTI, M., “Robbing Peter to Pay Paul? The Redistribution of Wealth Caused by Rent Control”, SSRN, 2022, disponible en: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=4061315](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4061315). KENNETH, G., SOAITA, A. M., MARSH, A., *Rent Control: A Review of the Evidence Base*, UK Collaborative Centre for Housing Evidence, Glasgow, February 23, 2022, disponible en: <https://housingevidence.ac.uk/publications/rent-control-a-review-of-the-evidence-base/>. JENKINS, B., “Rent Control: Do Economists Agree?”, *Econ Journal Watch*, vol. 6, 1, 2009, pp. 73-111, disponible en: <https://econjwatch.org/articles/rent-control-do-economists-agree>. FRIEDRICH, H., “The repercussions of rent restrictions”, en BLOCK, W., OLSEN, E. (eds.), *Rent Control: Myths & Realities*, Vancouver, The Fraser Institute, 1981, pp. 87-103. También han sido indicados por diversos autores tras su aplicación concreta: HAHN, A. M., KHOLODILIN, K. A., WALTZ, S., “Forward to the Past: Short-Term Effects of the Rent Freeze in Berlin”, *WUW*, 208, 2020; RYDENFELT, S., “The Rise, Fall and Revival of Swedish Rent Control”, en BLOCK, W., OLSEN, E. (eds.), *Rent Control: Myths and Realities*, Vancouver, The Fraser Institute, 1981; GYOURKO, J., LINNEMAN, P., “Equity and Efficiency Aspects of Rents Control: An Empirical Study of New York City”, *Journal of Urban Economics*, 26, 1989, pp. 54-74; VANDREI, L., “Does Regulation Discourage Investors? Sales Price Effects of Rent Controls in Germany”, *IFO Working Papers*, 262, 2018, pp. 1-39; DESCHERMEIER, P., “A first analysis of the new German rent regulation”, *International Journal of Housing Policy*, vol 16, 3, 2016, pp. 293-315; MUNCH, J. R., SVARER, M., “Rent control and tenancy duration”, *Journal of Urban Economics*, vol. 52, 3, 2002, pp. 542-560; DIAMOND, R., MCQUADE, T., QIAN, F., “The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco”, *American Economic Review*, vol. 9, 109, pp. 3365-3394; SIMS, D. P., “Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control?”, *Journal of Urban Economics*, 61, 2007, pp. 129-151; MENSE, A., MICHELSEN, C., KHOLODILIN, K. A., “Empirics on the causal effects of rent control in Germany”, *FAU Discussion Papers in Economics*, 24, 2017, pp. 1-44; y THOMASCHKE, L., “Distributional price effects of rent controls in Berlin: When expectation meets reality”, *CAWM Discussion Paper*, 89, 2016, pp. 1-36.

de la renta del contrato anterior, sin que quepa fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de otros gastos.

Por lo que se refiere a los grandes tenedores de vivienda y la modificación del 17.7 LAU 1994 fruto de una enmienda, el sistema de índices de precios de referencia atenderá a las “condiciones y características de la vivienda arrendada y el edificio en que se ubique”, remitiéndose a un desarrollo reglamentario de este sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación. Esta misma limitación de los grandes tenedores se aplicará en los contratos de arrendamiento de viviendas sitas en zonas declaradas de mercado residencial tensionado durante la vigencia de dicha declaración, teniendo en cuenta que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los cinco años anteriores.

### **5. Limitación no coyuntural de la actualización de la renta del arrendamiento de vivienda**

Durante el trámite parlamentario de la Ley por el derecho a la vivienda, se ha introducido la DA undécima LAU 1994, conforme a la cual el INE definirá antes del 31 de diciembre de 2024 un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, cuyo límite será el art. 18 LAU 1994, a los efectos de “evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento”. Este índice se aprobará mediante una resolución del Departamento Ministerial competente, dispuesta en la DT séptima LAU 1994 fruto de una enmienda, para cuya elaboración se basará en un índice por ámbitos territoriales, en virtud de las bases de datos, sistemas y metodologías desarrolladas por las Comunidades Autónomas y en coordinación técnica. Para los contratos de arrendamiento en vigor, tras la aprobación de la norma, su renta solo podrá incrementarse en un 2 % para el año 2023 y en un 3 % para el año 2024. Para el año 2025 en adelante, el INE elaborará un nuevo índice *ad*

*hoc*, más estable e inferior a la evolución del IPC, diferente del IGC.

El legislador dispone en la nueva redacción del art. 17.7 LAU 1994 que, cuando el propietario y arrendador sea una persona jurídica calificable de gran tenedor, conforme al art. 3 LPDV, la renta de los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas sitas en zonas declaradas de mercado residencial tensionado estará vinculada al límite máximo del precio aplicable conforme al Sistema de índices de precios de referencia, y, cuando no tenga dicha consideración, a la renta del contrato anterior. De conformidad con la DT séptima LAU 1994, se establece un período de seis meses desde la aprobación de la norma para la aplicación de esta limitación, según el cambio introducido en su tramitación parlamentaria que ha reducido el plazo de dieciocho meses previsto inicialmente, ex DT séptima LAU 1994 introducida por la DF primera LPDV<sup>14</sup>.

### **6. Suspensión de los lanzamientos de vivienda habitual sin compensación: obstaculización por bifurcación de las Administraciones competentes en materia judicial y habitacional**

La DF quinta LPDV introduce modificaciones en diversos preceptos relativos a la regulación del procedimiento ejecutivo de lanzamiento de la vivienda, cuando el ejecutado se encuentre en una situación de vulnerabilidad. La Exposición de Motivos expresa erróneamente que se refiere a “la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad”, confundiendo el procedimiento declarativo de desahucio por impago de rentas con el procedimiento ejecutivo de lanzamiento, tras la firmeza del primer procedimiento. Esta reforma

14. CARLÓN RUIZ, M., “La intervención pública en los precios del alquiler de vivienda: una aproximación en clave constitucional”, *Diario La Ley*, 9815, 2021, pp. 1-6. FUENTES-LOJO RIUS, A., LEDESMA IBÁÑEZ, P., MOLINA ROIG, E., BROTONS CARRASCO, P., FUENTES-LOJO LASTRES, A., “Nulidad de un pacto de bonificación de renta en un contrato de arrendamiento de vivienda”, *Actualidad civil*, 7-8, 2019, pp. 1-9. DEL SAZ DOMÍNGUEZ, L., “La duración de los derechos arrendaticios en el Anteproyecto de Ley de Vivienda”, CESCO, 2021, disponible en: <http://centrodeestudiosdeconsumo.com/index.php/2-principal/5526-la-duraci%C3%B3n-de-los-derechos-arrendaticios-en-el-anteproyecto-de-ley-de-vivienda>. JIMÉNEZ PARIS, T. A., “Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda con arreglo al Real Decreto Ley 2/2021, de 26 de enero: el problema de la enajenación de la vivienda arrendada durante la prórroga extraordinaria”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, vol. 97, 785, 2021, pp. 1886-1904.

elimina el consentimiento del interesado en el traslado a la Administración competente en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación riesgo de exclusión social, para comprobar su situación de vulnerabilidad en procedimientos de desahucio ex art. 150.4 LEC.

Tras su tramitación parlamentaria, se han añadido como preceptos nuevos los arts. 439.6, 439.7 y 440.5 LEC, respecto de la recuperación de la posesión de una finca y el señalamiento del lanzamiento, respectivamente. Advertimos que, en las situaciones de vulnerabilidad económica habitacional, no cabe prolongar la ocupación de la vivienda sin lanzamiento a costa del propietario, condicionando la respuesta a que la Administración autonómica ofrezca una alternativa habitacional: ello justifica la calificación de estas situaciones de “inquietud”. Por el contrario, procede aligerar y coordinar la respuesta administrativa y judicial, bifurcada en Administraciones competentes diferentes, para proveer una alternativa habitacional a las personas vulnerables previa al lanzamiento. Ello garantiza que la atención a los colectivos vulnerables no devenga abusiva para el propietario, encontrando como única excepción material que este concorra en los supuestos de la obligación legal de alimentos, previstos en el art. 143 CC.

### **7. Atribución de los gastos de formalización del contrato de arrendamiento de vivienda y de gestión inmobiliaria al propietario**

De conformidad con el art. 20.1 LAU 1994, según su redacción actual modificada por la Ley por el derecho a la vivienda, el arrendador, con independencia de si es persona física o jurídica, estará obligado al pago de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato. En la redacción anterior del precepto, solamente estaba obligado a ello el arrendador que era persona jurídica. Asimismo, se prohíbe el incremento de la renta del arrendamiento por vía de la atribución de nuevos gastos, a di-

ferencia de la redacción anterior del precepto en la que admitía el pacto por el que el arrendatario podía estar obligado a pagar otros gastos que serían de cuenta del arrendador<sup>15</sup>. Entre ellos, se incluyen expresamente los honorarios inmobiliarios de gestión inmobiliaria y formalización del contrato. En este sentido, la Organización de Consumidores y Usuarios ha criticado que “los costes de la ley de vivienda recaigan en los arrendadores<sup>16</sup>”, mientras que el Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria advierte que ello “está fomentando la economía sumergida” y que obliga al arrendatario a “buscar a su cargo y por su cuenta asesoramiento al prescindir el arrendador de los servicios de los agentes<sup>17</sup>”.

### **8. Modificación de la prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda**

Finalmente, la Ley por el derecho a la vivienda también ha modificado la prórroga del contrato del art. 10 LAU 1994. Establece la posibilidad de que el arrendatario se acoja, tras la finalización del plazo mínimo de cinco años para las personas físicas y siete años para las personas jurídicas, previsto en el art. 9, y de la prórroga de tres años del art. 10, a una prórroga extraordinaria cuando la vivienda esté sita en una zona declarada de mercado residencial tensionado, y por el periodo de vigencia de dicha declaración. Esta nueva prórroga, de carácter anual y cuyo alcance es de un máximo de tres años, es potestativa por el arrendatario y obligatoria, tras su aceptación, por el arrendador.

15. Estos gastos se refieren a: los necesarios para el adecuado mantenimiento del inmueble, es decir, las obras que tengan que pagar todos los propietarios de una vivienda en régimen de propiedad horizontal, como por ejemplo la reparación de la fachada; los servicios y suministros del inmueble, como el pago de la cuota de la comunidad de propietarios y otros servicios de que goce la comunidad; y los tributos municipales, como el abono de la tasa de basuras o el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

16. EL PERIÓDICO, “La OCU critica que los costes de la ley de vivienda recaigan en los arrendadores”, de 1 de mayo de 2023, disponible en: <https://www.elperiodico.com/es/economia/20230501/ocu-critica-costes-ley-vivienda-86736914>.

17. EL PAÍS, “Los agentes inmobiliarios critican que la ley de vivienda no obligue a un registro de los profesionales”, de 18 de mayo de 2023, disponible en: [https://elpais.com/economia/2023-05-18/los-agentes-inmobiliarios-critican-que-la-ley-de-vivienda-no-obligue-a-un-registro-de-los-profesionales.html?utm\\_medium=social&utm\\_campaign=echobox&utm\\_source=Facebook&ssm=FB\\_CM&fbclid=IwAR0D8MOyLWX31RbPEP4luF60qcAbX-4Ql1x0FITn5S78S0IreUmBdhtdEc#Echobox=1684426853-1](https://elpais.com/economia/2023-05-18/los-agentes-inmobiliarios-critican-que-la-ley-de-vivienda-no-obligue-a-un-registro-de-los-profesionales.html?utm_medium=social&utm_campaign=echobox&utm_source=Facebook&ssm=FB_CM&fbclid=IwAR0D8MOyLWX31RbPEP4luF60qcAbX-4Ql1x0FITn5S78S0IreUmBdhtdEc#Echobox=1684426853-1).

Asimismo, se establece una prórroga extraordinaria de un año más en el caso de que el arrendatario se encuentre en una situación acreditada de vulnerabilidad social o económica, y cuyo arrendador tenga la condición de gran tenedor, de conformidad con el art. 10.1 bis, introducido por una enmienda. En este sentido, tras finalizar el plazo mínimo y la prórroga, cabrá esta prórroga de carácter forzoso u obligatorio para el arrendador que sea gran tenedor, pues deberá ser “aceptada obligatoriamente” tras su propuesta por el arrendatario, “salvo que se hubiese suscito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento”, como única excepción a la prórroga.

Se trata de una excepción falaz, pues si hablamos de prórroga de un contrato que se encuentra en fase de ejecución, no existe celebración de un nuevo contrato, pues ello solo acontecería, en el supuesto indicado, en la tácita reconducción, prevista en el art. 1.566 CC. A este contrato, se le seguirá aplicando lo pactado en las diversas cláusulas contractuales, aunque nuevamente refiera “términos y condiciones”, siguiendo la terminología anglosajona o la propia de las plataformas en línea. La acreditación de la situación de vulnerabilidad social y económica requerirá un informe o certificado emitido por los servicios sociales del ámbito municipal o autonómico en el último año.

El contenido del contrato y sus prestaciones se remitirán a los mismos “términos y condiciones” del contrato en vigor. Resulta llamativo el uso de la expresión “términos y condiciones”, propios de la terminología anglosajona o de su aceptación por el usuario en las plataformas en línea, cuando lo más correcto sería referirse a las “cláusulas del contrato en vigor” porque se prorrogan sus prestaciones, pues en la prórroga del contrato no se produce novación<sup>18</sup>. El arrendador podrá excepcionar la prórroga extraordinaria que dispone este precepto en tres supuestos: que se hayan fijado otros “términos y condiciones”, por acuerdo de las partes; que se haya suscrito un nuevo con-

trato de arrendamiento, con las limitaciones de la renta dispuestas en la modificación del art. 17.6 y 7 LAU 1994; o que el arrendador haya comunicado la necesidad de ocupar la vivienda por sí o un familiar en primer grado de consanguinidad o por adopción, así como para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, ex art. 9.3 LAU 1994.

En estos supuestos de excepción a la prórroga, no se requerirá consentimiento del arrendador si se han fijado otras condiciones por las partes, en la línea de lo que venía dispuesto en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19<sup>19</sup>. De la redacción, no queda claro si se refiere a que, por acuerdo entre las partes, se ha pactado que no sea necesario este consentimiento a los efectos de la prórroga del contrato –un pacto especialmente útil si el arrendador es una persona jurídica– o si, como se sugiere en el voto particular del Informe del Consejo General del Poder Judicial, puede referirse al pacto en contra de un régimen jurídico distinto aplicable a este periodo de prórroga. Ello puede referirse a la tácita reconducción del art. 1566 CC, o al pacto en fraude de ley de las disposiciones de arrendamiento para uso distinto de vivienda, cuando el arrendamiento es de vivienda habitual, lo que lleva a una desprotección del arrendatario<sup>20</sup>. Para concluir, tenemos que precisar que, tras la prórroga extraordinaria, procederá la tácita reconducción, anualmente, si se siguen ejecutando las prestaciones del contrato ex art. 1566 CC.

19. BOE de 21 de abril de 2020.

20. Supone la inexistencia de plazo mínimo y prórroga del contrato, la actualización libre de la renta, la no exigencia de las condiciones de habitabilidad, la inexistencia del plazo de preaviso de 4 meses de desahucio del arrendatario, siendo estas causas de desprotección las más relevantes y que tampoco se encuentran en las disposiciones de la LAU 1994 sobre arrendamiento de local de negocio.

18. ARGELICH COMELLES, C., “Crítica a la prórroga forzosa”, *op. cit.*, pp. 1-41.

### III La deficiente técnica legislativa o algunos errores formales de la Ley por el derecho a la vivienda: especial referencia a la desaparición de su publicación oficial de una disposición duplicada

Un análisis crítico del contenido de la norma es pertinente, pero no lo es menos la forma. De un académico se espera que sus trabajos sean científicamente rigurosos y críticos, y que gramatical y ortográficamente sean impecables. De un legislador, cualquier jurista espera lo mismo, y basta con leer el articulado para observar lo contrario. Existen confusiones conceptuales de calado. En el concepto de vivienda del art. 3, el legislador olvida algo inconcebible: mencionar como requisitos necesarios, conforme a los estándares internacionales de sinhogarismo e infravivienda, que la edificación tiene que ser “estable” y “segura”, específicamente. Cualquier edificación en estructura no permanente es infravivienda, y “vivienda segura”, entendida como seguridad en la tenencia, no entra dentro de las condiciones de habitabilidad; esto se contempla transversalmente en el Derecho comparado europeo, así como en algunas leyes autonómicas de vivienda desde 2007.

Pero, además, se observan confusiones en términos básicos, por mencionar algunos ejemplos: “morada”, “hogar” y “domicilio” se asimilan y utilizan indistintamente; el término “hogares” se emplea como sinónimo de “unidad familiar” en toda la Ley; y se confunde el uso de los verbos “someter” y “sujetar” en toda la norma. Finalmente, es oportuno reseñar que las oraciones están frecuentemente mal construidas y que el redactado dificulta su comprensión. En definitiva, se trata de una norma sin coherencia interna alguna, mal redactada y en la que se evidencia el desconocimiento de aspectos jurídicamente necesarios, algunos de ellos básicos –como “acción pública”, “acción

colectiva” y “acción de los poderes públicos”, que no son lo mismo– en materia de vivienda.

Tras la tramitación parlamentaria de la norma, en el Informe de la ponencia de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se puede observar la incorporación de una Disposición final quinta bis, que ha desaparecido de la publicación oficial de la norma en el BOE, sin aparente explicación, de no ser por su previsión en los mismos términos en la DF vigésima novena de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023<sup>21</sup>; corresponde al tratamiento fiscal de los créditos a personas con dependencia como el de la hipoteca inversa. Como vemos, cabe publicar oficialmente dos disposiciones contradictorias en el mismo día, como se ha producido en otras ocasiones, pero los algoritmos impiden que ello suceda en publicaciones sucesivas. Todo ello constituye diversas manifestaciones de una deficiente técnica legislativa, que debería depurarse remitiendo esta norma al Ministerio de Justicia, y a las secciones correspondientes de la Comisión General de Codificación, para una modificación técnicamente impecable y que reconsiderase académicamente la oportunidad de los instrumentos previstos.

### IV Reflexiones a futuro acerca de la Ley por el derecho a la vivienda: ¿crónica de una muerte anunciada?

La evidente reducción efectiva de la oferta de vivienda en arrendamiento y la utilización del fraude de ley para evitar su aplicación en el de vivienda habitual son solo la punta del iceberg de los efectos subyacentes de esta norma, paralelamente a la “cifra negra” del “iceberg de la delincuencia”. Esto sucede por convertir *ex lege* en grandes tenedores a los propietarios de diez o cinco viviendas –las cosas son lo que son, no lo que los legisladores dicen que son– y aplicar instrumentos de naturale-

21. BOE de 24 de diciembre de 2022.

za coyuntural en la propiedad privada sobre la vivienda, con carácter definitivo y sin compensación pública, como el control de rentas o la obstaculización –por bifurcación de las Administraciones competentes– de los lanzamientos sin alternativa habitacional autonómica para personas vulnerables. Expropiar es garantista, pero también es costoso, lento, y se percibe como una afectación patente al derecho de propiedad; ello explica la utilización creciente de las suspensiones administrativas de derechos y las transferencias coactivas no expropiatorias, o variados límites en interés público del derecho de propiedad, que suponen un vaciamiento material de sus facultades de disposición y exclusión, sin una aparente afectación a su contenido esencial y sin necesidad de compensación.

Esta norma no es sino la crónica de una muerte anunciada para la mejora del acceso a la vivienda en España. Por ello, si tuviéramos la magnífica ocasión –imaginaria, por desgracia– de que la Ley por el derecho a la vivienda fuera, en lugar de una norma vigente, un trabajo académico sujeto a una evaluación por pares en una revista indexada en primer cuartil, se recomendaría vivamente su honda modificación para su sometimiento a una futura evaluación y eventual publicación, en este caso, mediante su remisión urgente al Ministerio de Justicia para su modificación. El acceso a la vivienda en España no debería merecer menos que este filtro cualitativo y, para ello, nos remitimos en profundidad a la monografía indicada al inicio de este trabajo. En otras palabras, una necesaria revisión para superar el test de razonabilidad en cuanto al fondo, sobre todo –en las medidas dispuestas–, y la forma –hilando fino en el redactado–, en aras de una técnica legislativa más que perfectible a la luz del articulado, que demuestra un profundo desconocimiento de la materia regulada. Es momento de un estudio académico profundo en materia de vivienda por parte del legislador estatal –y los autonómicos–, que fundamente *legal transplants* adecuados, y, sobre todo, es mo-

mento de Derecho, “con mayúsculas”, escrito con el fino pincel de los especialistas; lamentablemente, nos encontramos ante “derecho a la vivienda”, en minúsculas, u ocurrencias de populismo habitacional carentes de base científica, siguiendo la senda del populismo punitivo. Solo el Derecho “con mayúsculas” aportará verdaderas soluciones para la mejora del acceso a la vivienda en España, sin utopías sobre la propiedad privada, como el control de rentas, la obstaculización de los lanzamientos a expensas del propietario, o una futurible expropiación temporal de su uso.



### **3. Preguntas con respuesta**

## 3. Preguntas con respuesta

### 1. ¿Qué características debe reunir una zona para que pueda considerarse “de mercado residencial tensionado”?

Para que una determinada zona pueda considerarse “de mercado residencial tensionado” debe producirse una de las siguientes circunstancias:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el 30 % de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

### 2. ¿Cuál es el procedimiento para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado?

Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas

competencias, zonas de mercado residencial tensionado 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 para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.

La declaración de una zona de mercado residencial tensionado requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente.

Esta declaración conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

### 3. ¿Qué es un “gran tenedor”?

Se considera “gran tenedor” cualquier 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 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso resi-

dencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

#### **4. ¿Qué prórroga extraordinaria contempla la LAU para personas en situación de vulnerabilidad social y económica?**

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto su artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en su 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.

La solicitud deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.

#### **5. ¿Cuál es el régimen de la prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento de vivienda habitual situada en zona de mercado residencial tensionado que recoge la LAU?**

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que el inmueble se ubique en una zona

de mercado residencial tensionado en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en su artículo 9.1 de o el periodo de prórroga tácita previsto en su artículo 10.1, 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 la LAU, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la LAU, 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.

#### **6. ¿Es posible el pago del contrato de arrendamiento de vivienda en metálico?**

El apartado 3 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dispone que 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.

## 7. ¿Hay algún límite a la fijación de la renta en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas situadas en zonas de mercado residencial tensionado?

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 % 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)) ICuando 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)) ICuando 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 %, 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)) ICuando 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)) ICuando 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.

## 8. ¿Quién debe asumir los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato de arrendamiento?

Tal y como recoge el último párrafo del apartado 1 del artículo 20 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

## 9. ¿Cuál es el límite a la actualización de la renta de un contrato de alquiler de vivienda?

Todos los contratos de alquiler de vivienda que se actualicen hasta el 31 de diciembre de 2023 no podrán subir su renta más del 2 %. Esa subida no podrá exceder del 3 % en aquellos contratos cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

Antes del 31 de diciembre de 2024, el Instituto Nacional de Estadística definirá un índice de referencia para la actualización anual de los

contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia en la actualización de la renta de los contratos de arrendamiento con el objeto de evitar incrementos desproporcionados.

## 10. ¿Cuál es la reducción para la determinación del rendimiento neto de los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda?

A partir del 1 de enero de 2024, en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo se reducirá:

a) IEn un 90 % cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 % en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

b) IEn un 70 % cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1.º Que el contribuyente alquile por primera vez la vivienda, esta se encuentre en una zona tensionada y el arrendatario tenga entre 18 y 35 años. En el caso de existir varios arrendatarios se aplicará de forma proporcional.

2.º El arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos y se destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica o cuando la vivienda esté acogida a algún programa

público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

c) IEn un 60 % cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, 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 que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) IEn un 50 %, en cualquier otro caso.

## 11. ¿Qué recargo pueden establecer los ayuntamientos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente?

Tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años. En todo caso se considerarán justificadas las siguientes causas: el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de 4 años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, que la vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses en esta situación. En el caso de inmuebles de titularidad de alguna Administración Pública, se considerará también

como causa justificada ser objeto el inmueble de un procedimiento de venta o de puesta en explotación mediante arrendamiento.

Los ayuntamientos podrán imponer un recargo del:

- 150 % cuando se trate de viviendas desocupadas por un plazo superior a 2 años.
- 100 % cuando se trate de viviendas desocupadas por un plazo superior a 3 años.
- Y otro adicional del 50 % (recargo total entre 100 % y hasta el 150 %) cuando las viviendas pertenezcan a titulares de dos o más viviendas desocupadas en el mismo municipio.

## 12. ¿Qué es una vivienda asequible incentivada?

Es una 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. Los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas estarán vinculados a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.

Están sujetas, con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que establezcan al respecto las administraciones competentes, a las siguientes reglas:

- a) Sometimiento de la vivienda a limitaciones específicas de destino durante un tiempo determinado y a unos límites máximos de precios de alquiler, que serán proporcionales y ajustados a los beneficios públicos que obtenga, sean urbanísticos, fiscales, o de cualquier otro carácter, determinadas por la Administración que los otorgue.

b) Destino de la vivienda exclusivamente a residencia habitual de la persona arrendataria, que tenga dificultades para acceder a una vivienda a precios de mercado, de acuerdo con los criterios que fije la Administración competente.

c-) Innecesariedad de sujeción de la vivienda al procedimiento formal de calificación como vivienda protegida. Sin embargo, sí estará sujeta a las reglas procedimentales que determine la Administración competente para garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en este artículo.

Las viviendas asequibles incentivadas podrán ser de nueva promoción o bien tratarse de viviendas ya existentes, siempre que en cualquier caso cumplan los requisitos legalmente establecidos, que aseguren la adecuación y calidad de las mismas, contribuyendo a favorecer la cohesión social.

En zonas rurales sujetas a fenómenos de pérdida de población, la vivienda asequible incentivada podrá acompañar el desarrollo de estrategias de dinamización social y económica, así como la creación de empleo y actividad en tales zonas.

Los instrumentos de ordenación urbanística podrán promover la puesta en el mercado de viviendas en régimen de alquiler durante períodos de tiempo determinados y a precios asequibles permitiendo incrementos de edificabilidad o densidad o la asignación de nuevos usos a una vivienda o a un edificio de viviendas, incluidos en ámbitos delimitados al efecto.

## 13. ¿Qué porcentaje de suelo debe reservarse para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública?

Será, como mínimo, del 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 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Se podrá permitir un porcentaje inferior, o eximir dicha reserva 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.

## 14. ¿Puede modificarse la calificación del suelo reservado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública?

La calificación de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública no podrá modificarse, salvo en los casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística justifique la innecesariedad de este tipo de viviendas o la imposibilidad sobrevenida de dicho destino, con independencia de que puedan modificarse las condiciones o características de la vivienda protegida para atender a la demanda y necesidades del ámbito territorial.



## **4. Formularios**

## 4. Formularios

### **Demanda de desahucio por falta de pago interpuesta por persona gran tenedora de vivienda (Ley 12/2023)**

#### **(FOR\2023\373)**

#### **RECUERDE QUE...**

El formulario que se desarrolla es el de desahucio por falta de pago para personas arrendadoras que tengan la condición de gran tenedor conforme al art. 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en que se demanda a una persona arrendataria que no está en situación de vulnerabilidad.

El art. 3.k) de la Ley 12/2013 establece que es gran tenedor, a los efectos de lo establecido en dicha 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 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

La demanda de desahucio por falta de pago por una persona gran tenedora conlleva requisitos específicos en el caso de que se trate de vivienda habitual de la persona arrendataria, singularmente si está en situación de vulnerabilidad.

Tras la reforma de la Ley 12/2023, la demanda de desahucio por falta de pago debe contener necesariamente los siguientes extremos:

- a) Debe indicarse si el inmueble objeto de la misma constituye vivienda habitual de la persona ocupante.
- b) Debe indicarse que en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- c) Al tener la condición de gran tenedor, debe indicarse si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Alternativamente, el requisito exigido en esta letra c) también podrá cumplirse mediante:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

d) En el caso de que el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentra en situación de vulnerabilidad económica conforme lo previsto igualmente en la letra c), la parte actora gran tenedora debe someterse, antes de la interposición de la demanda, al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que la empresa arrendadora sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los mismos términos del apartado anterior.

En este caso, se desarrolla un formulario donde la persona arrendataria tiene su vivienda habitual en el inmueble, pero no está en situación de vulnerabilidad.

## AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE

D/D<sup>a</sup>. ..... , Procurador/a de los Tribunales, en nombre y representación de D/D<sup>a</sup>. ..... , con domicilio en ..... , según acredito con la copia electrónica del poder notarial de representación informática (o digitalizada) que acompaño (o mediante designación apud acta ante el Letrado de la Administración de Justicia de), ante el Juzgado comparezco y DIGO:

Que demando en juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta pactada contractualmente contra D/D<sup>a</sup>. ..... , con domicilio en ..... , y fundo mi pretensión en los siguientes:

### HECHOS

**PRIMERO.-** Mi mandante es propietario de la finca urbana sita en esta ciudad, calle ..... , nº ..... , piso ..... , puerta ..... , inscrita en el Registro de la Propiedad de ..... , Libro ..... , Tomo ..... Folio ..... (acompañó como documento número ..... copia auténtica del título expresado).

Mi mandante tiene la condición de gran tenedora de vivienda en los términos que establece el art. 3.1.k) de la Ley 12/2023, al ser titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial.

Según se recoge en el contrato, el inmueble constituye la vivienda habitual de la persona arrendataria.

**SEGUNDO.-** La citada vivienda sita en el piso ..... , puerta ..... , de la calle ..... , número ..... , fue cedida en arrendamiento por mi principal a la persona demandada, con el fin de destinarla a vivienda habitual, en virtud de contrato de fecha ..... , en el que se pactó una renta mensual de ..... euros la cual es actualizable anualmente en los términos que resulta de la cláusula 10<sup>a</sup> del contrato, previa comunicación fehaciente al arrendatario, obligación que ha cumplido mi principal puntualmente.

Conforme al pacto 8<sup>o</sup> del contrato, la renta y las cantidades a ella asimiladas son pagaderas por meses anticipados, por lo que mi mandante pasa al cobro los recibos en la cuenta corriente de la entidad bancaria designada por la persona arrendataria, dentro de los cinco primeros días de cada mes (acompañó copia del citado contrato como documento número ..... ).

**TERCERO.-** Que desde el mes de ..... , la parte demandada no ha pagado la renta arrendaticia, puesto que la entidad bancaria ha devuelto impagados los recibos pasados al cobro por mi representado, tal como consta al dorso de los mismos, al parecer y según manifestación de la entidad bancaria, por falta de disponibilidad en la cuenta corriente (o, por indicación expresa de su cliente, etc.). Acompañó como documentos número ..... , los recibos impagados por la persona arrendataria.

**CUARTO.-** Mi principal requirió por carta certificada (o por acto de conciliación, requerimiento notarial, etc.) a la persona demandada en los términos que resulta del documento que acompaño, apercibiéndole que de no proceder al abono de las rentas adeudadas se ejercitaría la acción de desahucio por falta de pago, todo ello con indicación de lo establecido en el art. 22 de la LEC, sin que hasta el momento de interponer la demanda se haya avenido a cumplir con la obligación pactada (acompañó dicha carta como documento número .....), sin que la parte arrendataria haya hecho manifestación alguna ni haya procedido al abono de las rentas adeudadas.

**QUINTO.-** La persona arrendataria no se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, aportando documento número ..... , certificado de fecha ..... , expedido por los servicios competentes en materia de vivienda, asistencia social y evaluación de las situaciones de necesidad de la Administración de ..... , acreditativo de que la persona arrendataria no está en situación de vulnerabilidad.

(Alternativamente, aportando como documento número ..... declaración responsable de mi representada de que ha acudido a los competentes en materia de vivienda, asistencia social y evaluación de las situaciones de necesidad de la Administración de ..... , en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, acompañando como documento número ..... el justificante acreditativo de la misma).

(Alternativamente, aportando como documento número ..... , certificado acreditativo de los servicios competentes en materia de vivienda, asistencia social y evaluación de las situaciones de necesidad de la Administración de ..... , de fecha ..... , donde se hace constar que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica).

A estos hechos son de aplicación los siguientes:

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-**La pretensión que se ejercita queda amparada en el art. 250.1.1ª de la LEC que tutela la recuperación de la posesión de una finca, dada en arrendamiento, por impago de la renta o de las cantidades debidas por el arrendatario y que, conforme al mismo precepto, se seguirá por los trámites del juicio verbal.

**SEGUNDO.-**Corresponde la competencia para conocer de esta clase de procesos al Juzgado de Primera Instancia del lugar en que se halle la finca a tenor de lo establecido en el artículo 45, 47 y 52.1.7º de la LEC, al cual me dirijo.

**TERCERO.-**El demandante tiene legitimación activa por ser el arrendador de la vivienda y el demandado está legitimado pasivamente por ostentar la cualidad de arrendatario tal como consta en el contrato aportado como documento número

A los efectos establecidos en las letras a) y b) del art. 439.6 de la LEC, se hace constar expresamente que: 1) Mi representada es persona arrendadora que tiene la condición de gran tenedora de vivienda, según se acredita por el documento acompañado como número ..... de la demanda. 2) El inmueble constituye la vivienda habitual de la persona arrendataria, tal como consta en el contrato aportado como documento número ..... de la demanda.

**CUARTO.-** La persona arrendataria no está en situación de vulnerabilidad, tal como se acredita por los documentos acompañados a esta demanda como número ....., cumpliéndose los requisitos de procedibilidad establecidos en la letra c) del art. 439.6 de la LEC, y sin que sea de aplicación lo que establece la letra d) del citado precepto.

**QUINTO.-** Procedencia del desahucio por falta de pago. Al tratarse de una finca urbana, es de aplicación el artículo 27.2.a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos que faculta al arrendador a resolver el contrato de arrendamiento, entre otros casos, cuando el arrendatario incumpla su obligación de satisfacer la renta convenida o de las cantidades cuya obligación de pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

En el caso de que el demandado no atienda el requerimiento del Letrado de la Administración de Justicia, la falta de oposición supone el consentimiento a la resolución del contrato, según dispone el artículo 440.3.III de la LEC.

**SEXTO.-** Improcedencia de la enervación. La LEC en su artículo 439.3 exige que se indique en el escrito de demanda las circunstancias que concurran y que permitan o no la enervación de la acción en los términos que regula el art. 22.4 de la misma LEC.

En este caso la enervación es improcedente ya que el demandado ya hizo uso de esta facultad en una ocasión anterior. Designo a todos los efectos los autos seguidos ante este mismo Juzgado con el nº ..... y acompaño testimonio del Auto dictado por el Juzgado declarando enervada la acción y terminado el proceso.

**SÉPTIMO.-** (en su caso, compromiso de condonación). Al amparo del apartado 3 del artículo 437 de la LEC, el arrendador anuncia en esta demanda que asume el compromiso de condonar al arrendatario toda la deuda (o parte de la deuda si fuera el caso), que asciende a la cantidad de ..... euros, así como las costas, siempre que el arrendatario desaloje voluntariamente la vivienda dejándola vacua, libre y expedita a disposición de mi mandante dentro del plazo de ..... días (no inferior a quince días), lo que deberá ponerse de manifiesto al demandado en el requerimiento que se realice para manifestar su aceptación a este compromiso.

**OCTAVO.-** Costas procesales. Con arreglo a lo establecido en el art. 394 y último párrafo del artículo 440 de la LEC procede imponer las costas de este proceso a la parte demandada.

En virtud de lo expuesto,

**SUPlico AL JUZGADO:** Que tenga por presentada esta demanda, con su copia y documentos que la acompañan, que la admita y que me tenga por personado y parte en la representación que ostento de D/D<sup>a</sup>. ..... , en virtud de la copia electrónica del poder notarial de representación informática (o digitalizada) general para pleitos cuya devolución intereso previa unión a los autos de copia testimoniada (o designa apud acta), que se entiendan conmigo las sucesivas diligencias del juicio verbal civil y que se tenga por formulada demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta de la vivienda objeto de este proceso, contra D/D<sup>a</sup>. ..... , y que por el Letrado de la Administración de Justicia se admita la demanda, y:

1) se requiera al demandado en los términos que indican el art. 440.3 de la LEC, sin que proceda la enervación (o, en su caso, procediendo la enervación) (caso de vivienda habitual, dando cumplimiento a lo prevenido en el art. 441.5 de la LEC), y en el caso de no atender el requerimiento o no comparecer para oponerse o allanarse, se dicte decreto dando por terminado el juicio y procediendo al lanzamiento en la fecha fijada en el requerimiento, procediendo a su ejecución directa conforme se solicita por otrosí, con imposición de costas.

2) para el caso de oposición, tras el señalamiento y celebración de la vista con citación al demandado en legal forma con los apercibimientos establecidos en el apartado 4 del artículo 440 de la LEC, se estime la demanda de desahucio por falta de pago y se proceda al lanzamiento el día que se señale en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado, procediendo a su ejecución directa conforme se solicita por otrosí, con imposición de costas.

**OTROSÍ PRIMERO DIGO:** (Otrosí de cuantía) : Que fijo la cuantía del proceso en ..... euros, que se corresponde con la renta anual, por aplicación de la regla 9<sup>o</sup> del art. 251 de la LEC.

**SUPlico AL JUZGADO:** Tenga por efectuada la anterior manifestación a todos los efectos legales que procedan.

**OTROSÍ SEGUNDO DIGO:** (Otrosí para designar domicilio en caso de actos de comunicación y solicitud de práctica de requerimiento): Que al amparo del apartado 3 del art. 155 de la LEC designo como domicilio del demandado, a efectos de actos de comunicación, el de la vivienda arrendada sita en la calle ..... , n<sup>o</sup> ..... , de esta Ciudad, al no haberse señalado otro domicilio para actos de comunicación en el contrato, interesando asimismo, al amparo del primer párrafo del apartado tercero del artículo 161 de la LEC y teniendo en cuenta que el domicilio donde se ha de practicar la comunicación es la vivienda arrendada al demandado, si en el momento de practicar la comunicación no se encontrare allí dicho destinatario, se efectúe la entrega a cualquier empleado o familiar mayor de 14 años, que se encuentre en ese lugar, o al conserje de la finca, si lo tuviere, advirtiéndolo al receptor que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta o a darle aviso, si sabe su paradero.

**SUPlico AL JUZGADO:** Tenga por efectuada la anterior manifestación a todos los efectos legales que procedan.

**OTROSÍ TERCERO DIGO:** (Otrosí de aportación documental) que se acompaña en anexo relación de documentos presentados, debidamente foliados y con índice electrónico, para su debida localización y consulta.

**SUPlico AL JUZGADO:** tenga hecha esta manifestación a los efectos oportunos y por aportados los documentos relacionados en el anexo.

**OTROSÍ CUARTO DIGO:** (Otrosí sobre las circunstancias de enervación correlativo al fundamento de la demanda) Que intereso se haga constar en la citación que el arrendatario no puede enervar el desahucio conforme a lo expuesto en el fundamento quinto de esta demanda o, en su caso, pudiendo el demandado enervar el desahucio por aplicación del art. 22.4 de la LEC, intereso que en la citación que se le entregue para el acto de la vista se le haga saber que podrá enervar el desahucio si antes de la vista paga a mi mandante el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento en que efectúe el pago.

**SUPlico AL JUZGADO:** Tenga por efectuada la anterior solicitud y acuerde de conformidad.

**OTROSÍ QUINTO DIGO :** (Otrosí de compromiso de condonación total o parcial correlativo al fundamento de la demanda) Que habiendo adquirido mi mandante en la demanda el compromiso de condonar al arrendatario toda la deuda reclamada, incluso las rentas no vencidas hasta el momento mismo del desalojo voluntario de la vivienda, y de las costas, con la condición de que dicho desalojo voluntario que tenga lugar en el plazo no inferior a quince días y no superior a ..... días, a contar desde que se le notifique la demanda, al amparo del apartado 3 del art. 437 la LEC, intereso que se requiera al demandado a fin de que manifieste si acepta este compromiso con la indicación de que su aceptación equivaldrá a un allanamiento con los efectos del art. 21 de la LEC, condonación que comprenderá la cuantía señalada en el Fundamento de Derecho sexto de esta demanda.

**SUPlico AL JUZGADO:** Tenga por efectuada la anterior solicitud y acuerde de conformidad, ofreciendo el compromiso de condonación a la parte demanda.

**OTROSÍ SEXTO DIGO:** (Otrosí de ejecución directa): Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 549.3 de la LEC intereso que se proceda a la ejecución directa de la sentencia condenatoria o decreto que ponga fin al desahucio, procediendo al lanzamiento en el día y hora exacta señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiere fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandante demandado.

**SUPlico AL JUZGADO:** Tenga por efectuada la anterior solicitud y acuerde de conformidad.

**OTROSÍ SÉPTIMO DIGO.-** (Otrosí de Tasa caso de personas jurídicas no exentas) Que estando la presente demanda sujeta al abono de la tasa por el ejercicio

de la potestad jurisdiccional fijada por la Ley 10/2012, de 20 de noviembre (RCL 2012, 1586), modificada por Real Decreto Ley 3/2013, de 22 de febrero (RCL 2013, 304), y Ley 25/2015, de 28 julio (RCL 2015, 1180), y por Orden HAP/861/2015, de 7 de mayo (RCL 2015, 712), siendo mi representada persona jurídica no exenta, se acompaña a la presente demanda como documento nº ..... la correspondiente autoliquidación con el ejemplar para la Administración de Justicia debidamente validado y en el que consta el pago de la cantidad de 150 euros correspondiente a la cuota fija, en su caso, de la que se detrae la bonificación del 10% por la utilización de medios telemáticos, sin que se incluya la cuota variable prevista en el artículo 7.2 de la Ley 10/2012 al haber sido declarado inconstitucional y nulo por la STC 140/2016, de 21 de julio (RTC 2016, 140).

**SUPLICO AL JUZGADO:** que tenga por hecha la anterior manifestación, teniendo por acompañado el documento justificativo del abono de la tasa.

**OTROSÍ OCTAVO DIGO** (Otrosí manifestando voluntad de subsanación) Que esta parte manifiesta su voluntad expresa de cumplir con todos los requisitos exigidos para la validez de la demanda y demás actos procesales ofrece la subsanación de forma inmediata de cualquier defecto en el que pudiera haber incurrido, a requerimiento del Juzgado, todo ello a los efectos prevenidos en el artículo 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**SUPLICO AL JUZGADO:** que tenga por hecha la anterior manifestación y por expresada la voluntad de subsanación de esta parte.

En ..... , a ..... de ..... de .....

Firma Abogado .....

Firma Procurador .....

## Solicitud de suspensión de lanzamiento por situación de vulnerabilidad (Ley 12/2023) (FOR 2023\377)

Procedimiento de desahucio núm. .... / .....

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº .... DE .....  
.....

D. /Dña. .... , Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de D. /Dña. .... , según tengo debidamente acreditado en el procedimiento referenciado, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho DIGO:

Que estando mi representada en situación de vulnerabilidad, según consta acreditado en autos, y estando señaladas las fechas de vista y lanzamiento en este proceso, mediante el presente escrito, y al amparo de lo dispuesto en los apartados 5, 6 y 7 del art. 441 de la LEC, mediante el presente escrito solicito la suspensión de la celebración de vista y del lanzamiento señalados, así como la suspensión del proceso por un plazo de dos meses, en atención a los siguientes:

### HECHOS Y FUNDAMENTOS

**PRIMERO.-** Por resolución de fecha .... se señaló el lanzamiento de la vivienda arrendada, que constituye la vivienda habitual de mi representado y de su familia, para el próximo día .....

**SEGUNDO.-** Mi representado y su familia se encuentran en situación de vulnerabilidad económica, según consta acreditado en autos por los informes de las Administraciones competentes, y según se expone a continuación con arreglo a lo dispuesto en el art. 440.7 de la LEC.

La unidad familiar de mi representada está compuesta por lo siguientes miembros ..... Acompaño como documentos número .... libro de familia (o documento acreditativo de pareja de hecho) y certificado de empadronamiento actual con referencia a los seis meses anteriores.

Los únicos ingresos de la unidad familiar desde hace seis meses son los derivados de la prestación de desempleo del arrendatario por importe de .... euros mensuales, tal como acredito por el certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones que acompaño como documento número .... Por tanto, tratándose de unidad familiar compuesta por ....., no se alcanza en modo alguno el límite de tres veces el IPREM.

Por otra parte, la renta arrendaticia mensual asciende a .... euros y los gastos que debe satisfacer por mi representado por gastos y suministros básicos asciende a .... euros de media mensual, según se acredita con los documentos acompañados como número .... consistentes en tres últimas facturas de luz, gas, agua y teléfono.

El importe de la renta arrendaticia, más los gastos y suministros, es muy superior al 30 por ciento de los únicos ingresos de la unidad familiar.

**TERCERO.-** Mi representado y su familia están en situación de vulnerabilidad económica y carecen de alternativa habitacional al no ser propietarios ni usufructuarios de vivienda alguna en España, tal como se acredita por la nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar, que se acompaña como documento número .....

**CUARTO.-** De conformidad a lo dispuesto en el art. 440.6 de la LEC, se solicita la suspensión del señalamiento de la fecha de vista y lanzamiento, dada la inmediatez de las fechas, por tratarse de un hogar vulnerable sin alternativa habitacional, siendo que mi representada y su familia se encuentran en una situación de grave vulnerabilidad económica, habiendo solicitado de las Administraciones competentes una alternativa de vivienda digna en alquiler social, la cual esta vía de tramitación, tal como se acredita por los informe de los servicios sociales que se acompaña como documento número .....

En consecuencia, se solicita que se acuerde el plazo máximo de suspensión del proceso, por ser ponderado y proporcionado a las circunstancias de vulnerabilidad de mi representada y su familia, con el fin de que puedan adoptarse las medidas de atención y ayuda por parte de las Administraciones competentes.

Por lo expuesto,

**SUPLICO AL JUZGADO:** Que tenga por presentado este escrito con los documentos que acompaño y copia de todo ello, lo admita y acuerde la suspensión de las fechas de vista y lanzamiento fijadas en este proceso por razón de la situación de vulnerabilidad de mi representada y su familia y, tras los trámites legales, acuerde suspender la tramitación del proceso de desahucio por el plazo máximo hasta tanto se adopten las medidas necesarias por las Administraciones competentes.

**OTROSÍ DIGO** que, acompaño los siguientes documentos:

Documento número ..... : Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figura la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones por desempleo.

Documento número ..... : Libro de familia (o documento acreditativo de pareja de hecho) .

Documento número ..... : Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación y a los seis meses anteriores.

Documento número ..... : nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar

Documento número ..... : .....

Por lo que, AL JUZGADO SUPLICO tenga por acompañados estos documentos y sean admitidos a los efectos oportunos.

En ..... a .....

Firma procurador ..... y abogado .....



## **5. Infografía con las claves de la norma**

## 5. Infografía con las claves de la norma

# Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (MIX\2023\3306)



Entrada en vigor: día siguiente al de su publicación en el BOE.  
Excepción → Incentivos fiscales IRPF (entrada en vigor: 1 de enero 2024).

### CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA



- ✓ Prórroga extraordinaria.
  - Un año → arrendatario en situación de vulnerabilidad social y económica.
  - Tres años → en zonas de mercado residencial tensionado.
- ✓ Pago del alquiler → por medios electrónicos.
- ✓ Limitación al precio del alquiler.
  - 2024 → 3%.
  - A partir de 2025 → nuevo índice (INE).
- ✓ Gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato → arrendador.



### Gran tenedor

- ✓ 10 inmuebles o 5 en zonas de mercado residencial tensionado.
- ✓ o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial.



### Zona de mercado residencial tensionado

- ✓ Cuando el coste de hipoteca o alquiler + suministros básicos supere el 30% de los ingresos medios de los hogares.
- ✓ O cuando el precio de compra o alquiler haya subido en los últimos 5 años al menos un 3% más que el IPC.

### MEDIDAS FISCALES

#### IRPF

#### Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

- ✓ Modula y mejora la reducción en el arrendamiento neto del alquiler de vivienda para incentivarlo.
- ✓ El porcentaje de reducción será del 50%, que podrá incrementarse hasta el 90%.

#### IBI

#### Impuesto sobre Bienes Inmuebles

- ✓ Permite un recargo del 100% en el IBI de viviendas desocupadas durante 3 años.
- ✓ Recargo de hasta el 150% si se trata de dos o más viviendas pertenecientes a un titular en el mismo municipio.

**VIVIENDA PROTEGIDA**

- ✓ Reserva de vivienda protegida en suelo rural (40%) y suelo urbanizado (20%).
- ✓ La calificación de un suelo como de reserva para vivienda protegida no podrá modificarse.
- ✓ Reserva de vivienda de protección pública en alquiler no podrá ser inferior al 50%.
- ✓ Vivienda protegida → no podrá descalificarse si está sobre suelo para vivienda protegida. En el resto de casos el periodo de calificación no podrá ser inferior a 30 años.
- ✓ Nueva figura → Vivienda asequible incentivada (titularidad privada, la Administración otorga beneficios).
- ✓ Los bienes de parques públicos de vivienda solo podrán enajenarse a otras Administraciones Públicas.

**PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO, SUBASTA DE BIENES  
INMUEBLES Y EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

- ✓ Nuevos requisitos de admisibilidad de la demanda.
- ✓ Exigencia de procedimiento de conciliación o intermediación previo a la demanda en algunos casos.
- ✓ El señalamiento de lanzamiento deberá incluir el día y la hora exacta del mismo.
- ✓ Procedimiento de desahucio → amplía los procedimientos objeto de protección.
- ✓ Procedimiento de desahucio → el tribunal puede suspender el procedimiento (2 o 4 meses).



## **6. Cuadro sinóptico y comparativo**

## 6. Cuadro sinóptico y comparativo

### CUADRO SINÓPTICO Y COMPARATIVO LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO (RCL 2023, 1020), POR EL DERECHO A LA VIVIENDA (MIX\2023\3316)

#### Puntos principales de la reforma

##### CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

- Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda (3% durante 2024).
- Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato de arrendamiento serán a cargo del arrendador.
- Prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento de vivienda en situaciones de vulnerabilidad social y económica (un año, o tres si el arrendador es gran tenedor).
- Limitación de la renta en los nuevos contratos de alquiler (zona de mercado residencial tensionado).
- El pago del alquiler se realizará por medios electrónicos salvo que alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago.

##### MEDIDAS FISCALES

- IRPF → mejora la reducción del rendimiento neto del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, que puede llegar hasta un 90 por ciento.
- IBI → modula el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente.

##### VIVIENDA PROTEGIDA

- Reserva de vivienda protegida en suelo rural (40%) y suelo urbanizado (20%).
- La calificación de un suelo como de reserva para vivienda protegida no podrá modificarse.
- Reserva de vivienda de protección pública en alquiler no podrá ser inferior al 50%.
- Vivienda protegida → no podrá descalificarse si está sobre suelo para vivienda protegida. En el resto de los casos el periodo de calificación no podrá ser inferior a 30 años.
- Nueva figura → Vivienda asequible incentivada (titularidad privada, la Administración otorga beneficios).
- Los bienes de parques públicos de vivienda solo podrán enajenarse a otras Administraciones Públicas.

##### MEDIDAS PROCESALES

- Modificaciones en los procedimientos de desahucio, de ejecución hipotecaria y de subasta de bienes inmuebles (Ley de Enjuiciamiento Civil).

- Todos los decretos o resoluciones judiciales cuyo objeto sea el señalamiento del lanzamiento deberán incluir el día y la hora exacta en los que se llevará a cabo el mismo.
- Nuevos requisitos de admisibilidad de la demanda.
- Exigencia de procedimiento de conciliación o intermediación previo a la demanda en algunos casos.
- Procedimiento de desahucio → amplía los procedimientos objeto de protección.
- Procedimiento de desahucio → el tribunal puede suspender el procedimiento (2 o 4 meses).

### Normas modificadas

Este cuadro recoge las modificaciones que la Ley por el derecho a la vivienda realiza en las siguientes normas:

- 1.Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (RCL 1994, 3272).
- 2.Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (RCL 2006, 2123).
- 3.Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (RCL 2004, 602).
- 4.Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RCL 2015, 1699).
- 5.Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (RCL 2000, 34).
- 6.Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania (RCL 2022, 611)

[ACCEDE AL CUADRO COMPLETO](#)

