



Principales novedades legales de la Ley de Vivienda

Legal Alert



Mayo 2023

kpmgabogados.es
kpmg.es

Principales novedades legales de la Ley de Vivienda

El 25 de mayo de 2023 se publicó en el BOE la Le^y 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante, la Le^y 12/2023 o Ley de Vivienda).

La **entrada en vigor** de la Ley de Vivienda se produjo el pasado **26 de mayo de 2023** -el día siguiente al de su publicación en el BOE-, **excepto** en lo relativo a los incentivos fiscales aplicables en el IRPF a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda (disp. final 2.^a), que lo hará el 1 de enero de 2024. Además, se ha de tener en cuenta que contiene varias disposiciones transitorias y fechas de efectos específicas para determinadas medidas.

El contenido de la Ley le será de aplicación a los **nuevos contratos** que se celebren tras la entrada en vigor de la Ley, a **excepción** de lo referente a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta. Así, los contratos de arrendamiento celebrados con **anterioridad** continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación; no obstante, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a la ley, estos contratos podrán adaptarse al régimen jurídico introducido por la Ley de Vivienda.



La Ley de Vivienda se enmarca entre las reformas incluidas en el **Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España**, y regula, principalmente, aspectos de política de vivienda desde una vertiente **jurídico-pública**, contemplada en el Título Preliminar y en los Títulos I a III y otra vertiente **jurídico-privada**, incluida fundamentalmente en el Título IV, además de introducir modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en materia tributaria (IRPF e IBI).

Entre los objetivos de la Ley de Vivienda que se enumeran en el texto:

- Regular el **derecho a acceder a una vivienda** digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles, atendiendo al cumplimiento de lo dispuesto en los instrumentos internacionales ratificados por España y respetando las competencias de las comunidades autónomas que tienen en materia de vivienda.

- Regular el contenido básico del **derecho de propiedad de la vivienda** en relación con su función social, que incluye el deber de destinarla al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, así como la obligación de mantenerla, conservarla y rehabilitarla.
- Reforzar la protección del acceso a la información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, en las **operaciones de compra y arrendamiento de vivienda**.

Para la consecución de estos objetivos, la Ley incorpora **novedades de relevancia** que afectan a al ámbito **civil, administrativo y fiscal**, además de nuevos términos como exponemos a continuación.

Se dispone que en un plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la Ley se constituirá un grupo de trabajo para avanzar en una propuesta de regulación de los contratos de uso distinto del de vivienda y, en particular, de los contratos de arrendamiento por temporada sobre fincas urbanas de uso de vivienda.

Nuevas definiciones

La Ley de Vivienda incluye a lo largo del texto una multitud de términos concernientes al ámbito inmobiliario, recogiendo la definición de muchos de ellos en su art. 3 a modo de **glosario**.

Las definiciones que contiene la norma se entienden a los efectos de esta Ley y **en tanto no entren en contradicción con las reguladas por las Administraciones competentes** en dicha materia; en cuyo caso, y a los efectos de su regulación, **prevalecerán aquéllas**.

Incluimos, a continuación, un cuadro con las definiciones que introduce la Ley:

NUEVAS DEFINICIONES	
<p>“Vivienda” [art. 3 a)]</p>	<p>Edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad* exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial.</p> <p>*En contraposición, se define la “infravivienda” [art. 3 b)] como aquella edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas legalmente, cayendo en este supuesto las viviendas que: (i) incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, (ii) presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y (iii) las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.</p>
<p>“Gran tenedor” [art. 3 k)]</p>	<p>A los efectos de esta Ley, es la persona física o jurídica que sea titular de: (i) más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o (ii) una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.</p> <p>Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.</p>
<p>“Vivienda digna y adecuada” [art. 3 c)]</p>	<p>Aquella que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles</p>
	<p>conforme al esfuerzo financiero*, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales, favoreciendo el pleno desarrollo y la inclusión social de las personas.</p> <p>* El art. 3 d) las define como aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30% de los ingresos de la unidad de convivencia.</p>
<p>“Vivienda protegida” [art. 3 f)]</p>	<p>Vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda, en ámbitos urbanos y metropolitanos, y en el medio rural.</p> <p>A los efectos de esta Ley, se establecen las siguientes modalidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • “Vivienda social”: A su vez, se prevén estas submodalidades: <ul style="list-style-type: none"> (i) La vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. • (ii) Aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente. (iii) Se entenderá como vivienda social de emergencia aquella destinada a atender

	<p>situaciones de emergencia, ofreciendo solución habitacional a corto plazo y de forma temporal, con carácter universal y hasta que se provea de una vivienda alternativa permanente, a personas y familias en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda adecuada, independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las personas afectadas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • “Vivienda protegida de precio limitado”: aquella de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente. 		<p>situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social o (ii) proveer vivienda asequible a amplias capas de la sociedad.</p>
		<p>“Parques públicos de vivienda” (art. 27)</p>	<p>Tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada de los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.</p>
		<p>“Residencia habitual” [art. 3 i)]</p>	<p>La vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho.</p>
		<p>“Residencia secundaria” [art. 3 j)]</p>	<p>Toda aquella vivienda que se utiliza por su propietario para estancias temporales o intermitentes, y que no constituye su residencia habitual.</p>
		<p>“Zonas de mercado residencial tensionado” (art. 18)</p>	<p>Aquellas zonas así declaradas por las Administraciones competentes en materia de vivienda, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, 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.</p>
<p>“Vivienda asequible incentivada” [art. 3 g)]</p>	<p>Aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual: (i) en régimen de alquiler, o (ii) de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado.</p>		
<p>“Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector” [art. 3 h)]</p>	<p>Conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, destinados a: (i) satisfacer la necesidad de vivienda o alojamiento de personas u hogares en</p>		<p>Circunstancia vital que afecta a una persona, familia o unidad de convivencia que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda digna y adecuada en un entorno comunitario y aboca a las personas, familias o unidades de convivencia que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin</p>

	<p>ánimo de lucro, o residir en una vivienda inadecuada, temporal o no, inapropiada o masificada, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma, o viviendo bajo amenaza de violencia.</p> <p>Podrá calificarse como “sinhogarismo cronicado”, cuando la situación de sinhogarismo continúe o se produzca a lo largo de un periodo de tiempo igual o superior a un (1) año.</p>
--	--

La Ley de Vivienda incorpora medidas con **efectos transversales**, incidiendo principalmente en los **ámbitos civil, administrativo y fiscal**.

MEDIDAS EN MATERIA CIVIL Y ADMINISTRATIVA RELATIVAS A LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

I. Medidas en el ámbito de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) (Disp. final 1.^a)

Se modifican varios preceptos de la [Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos \(LAU\)](#) con el principal objetivo de contener el alza de los precios de los alquileres de vivienda.

Entre las medidas más relevantes que afectan a la LAU encontramos las siguientes:

1. Nueva regulación de las prórrogas de los contratos de arrendamiento de vivienda

La Ley de Vivienda modifica la regulación de las prórrogas de los contratos de arrendamiento de vivienda (art. 10 LAU) estableciendo que cuando se llegue la fecha de vencimiento -o de cualquiera de sus prórrogas obligatorias hasta cumplir el plazo mínimo de 5 o 7 años de duración del contrato¹- el contrato **se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de 3 años más, salvo que las partes hubiesen manifestado su voluntad de no renovarlo.**

A la finalización del periodo de prórroga -ya sea obligatoria (art. 9.1) o tácita (art. 10.1)- podrá aplicarse **a solicitud del arrendatario una prórroga extraordinaria de 1 año más**, si se cumplen determinados requisitos:

- **el arrendatario debe acreditar su situación de vulnerabilidad social y económica** sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico; y
- esta prórroga 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.

Asimismo, los contratos que versen sobre un inmueble ubicado en una **zona de mercado residencial tensionado** podrán prorrogarse de manera extraordinaria previa solicitud del arrendatario por plazos anuales, por otro periodo máximo de **3 años más**. Durante este tiempo se seguirán aplicando los términos y condiciones del 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 de renta procedentes, por aplicación del art. 17. 6 y 7 LAU, o
- si el arrendador hubiera comunicado -en los plazos y condiciones del art. 9.3 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.

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

2. Nueva limitación de los precios del alquiler (“tope al precio del alquiler”)

La Ley de Vivienda introduce determinadas limitaciones en cuanto al **importe** de los precios de los alquileres de vivienda (art. 17 apdos. 3, 6 y 7 LAU):

- Si **el inmueble se ubica en una zona de mercado residencial tensionado** dentro del

¹ Transcurridos como mínimo 5 años de duración o 7 años si el arrendador fuese persona jurídica.

periodo de vigencia de la declaración de tal zona la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta que se hubiera acordado en un contrato vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda.

- **Únicamente podrá incrementarse un 10%, como máximo**, sobre la última renta de un contrato vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda cuando se acredite alguno de los supuestos que prevé la LAU.

Entre tales supuestos está, por ejemplo, haber realizado obras de rehabilitación en la vivienda que hubieran finalizado en los 2 años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

- Si el **arrendador es un gran tenedor** de vivienda y el **inmueble se ubica en una zona de mercado residencial tensionado**, la **renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite que resulte del sistema de índices de precios de referencia** atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique.

Esta última limitación se aplicará también a los contratos en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos 5 años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La regulación del art. 17.7 LAU -referido a estas **medidas en zonas tensionadas**- se aplicará a los **contratos que se formalicen desde la entrada en vigor de la Ley de Vivienda y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia**.

En cuanto al **pago del alquiler** se prevé que se efectuará **a través de medios electrónicos** y que **excepcionalmente**, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y así lo solicite, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.

3. Nueva limitación de la actualización anual de los alquileres eliminando el IPC

La Ley de Vivienda, en línea con la limitación introducida en el art. 46 del [RD-ley 6/2022](#) omite la

referencia al IPC en la actualización anual de la renta de los arrendamientos de vivienda.

Conforme a lo previsto en la Disp. final 6ª de la Ley, la **persona arrendataria** de un contrato de alquiler de vivienda cuya renta deba ser actualizada podrá **negociar** con el arrendador el incremento a aplicar, con sujeción a las siguientes **condiciones**, que varían dependiendo de cuando se produzca el cumplimiento de la anualidad del contrato y de si el arrendador es o no un “gran tenedor” tal como reflejamos en este cuadro:

Periodo de cumplimiento de la anualidad de vigencia del contrato	Arrendador	
	Gran tenedor (en los términos de la Ley de Vivienda)	No gran tenedor
Entre el 31 de marzo de 2022 -fecha de la entrada en vigor del RD-ley 6/2022- y el 31 de diciembre de 2023	<p>El incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad (IGC) a fecha de dicha actualización. (Actualmente se encuentra limitada al 2% como medida extraordinaria)</p> <p>Se tomará como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.</p> <p>En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.</p>	<p>El incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes.</p> <p>En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del IGC a fecha de dicha actualización. (Actualmente se encuentra limitada al 2% como medida extraordinaria)</p> <p>Se tomará como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.</p>
Entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024	<p>El incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que la variación anual de la renta pueda exceder del 3%.</p> <p>En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.</p>	<p>El incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes.</p> <p>En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar no podrá ser superior al 3%.</p>

A este respecto y “con el objetivo de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento”, el Instituto Nacional de Estadística habrá de definir, antes del 31 de diciembre de 2024, un nuevo índice de referencia que se aplicará en lugar del IPC.

4. Reparto de gastos y honorarios de gestión y formalización de los contratos

La Ley de Vivienda modifica el régimen previsto sobre el reparto de gastos estableciendo que los **gastos de gestión inmobiliaria** y los de **formalización del contrato** correrán **a cargo del arrendador** (art. 20.1 LAU). Esto supone una novedad en tanto que en la redacción anterior de la LAU dichos gastos sólo los asumía el arrendador este era persona jurídica.

5. Régimen de los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley

Los contratos de alquiler de vivienda sometidos a la LAU celebrados con anterioridad a la Ley de Vivienda continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

No obstante, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes se podrán adaptar al régimen jurídico de la Ley de Vivienda.

Se dispone también que lo previsto en esta Ley no afectará a las medidas extraordinarias que afecten a los contratos vigentes y, en particular, a la recogida en el art. 46 RD-ley 6/2022, que se aplican en los términos en que se encuentren reguladas.

6. Creación de una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda

La Disp. adic. 1.^a prevé la creación de una **base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda** vinculada a los registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, al Registro de la Propiedad y otras fuentes de información de ámbito estatal, autonómico o local.

Esta base de datos tiene por **objeto** incrementar la información disponible para el seguimiento de las medidas y reforzar la coordinación con las comunidades autónomas en materia de intercambio de información sobre la vivienda en alquiler.

Además, se establece un proceso específico de colaboración con las comunidades autónomas que hayan avanzado en la conformación de sistemas

de referencia de precios del alquiler en sus respectivos ámbitos territoriales.

II. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado. Implicaciones

(Art. 18 y Disp. adic. 3.^a)

Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar una zona de mercado residencial tensionado, lo que requerirá, al menos, una de estas dos condiciones:

- La carga media del coste de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- El precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado en esa zona al menos 3 puntos por encima del IPC en los 5 años anteriores a la declaración de zona tensionada.

Conforme a lo previsto en el art. 18 de la Ley, la declaración de una zona de mercado residencial tensionado deberá seguir determinadas reglas tales como ir precedida de un procedimiento de obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial de la zona y llevar a cabo un trámite de información pública.

La resolución que se adopte deberá motivarse en la forma en que se recoge en este precepto y requerirá de la elaboración de una memoria justificativa.

La declaración tendrá una vigencia inicial de 3 años, pudiendo prorrogarse anualmente con sujeción a un procedimiento reglado. Asimismo, las circunstancias para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado serán objeto de revisión a los 3 años desde la entrada en vigor de la Ley para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial.

La declaración de una zona de mercado residencial tensionado conllevará implicaciones en el régimen de prórrogas y en los topes a los precios de los alquileres.

III. Protección y transparencia en operaciones de compra y arrendamiento de vivienda (Arts. 30 a 43)

Se refuerza la protección en las operaciones de compra o alquiler de vivienda, estableciendo una serie de garantías y obligaciones de información a la que tienen **derecho las personas o entidades adquirentes o arrendatarias de vivienda**, y una serie de **responsabilidades** derivadas de su

incumplimiento, ya se trate del vendedor o del intermediario en la operación inmobiliaria.

Como **derecho de las personas demandantes, adquirientes o arrendatarias** de vivienda, se establece el de **recibir información en formato accesible, que sea completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, que asegure el pleno conocimiento de las condiciones de la vivienda objeto de la operación.**

Asimismo, se establecen determinados **requisitos básicos** de los **agentes inmobiliarios** y de la información o publicidad a los que deben sujetarse los operadores.

Por otro lado, sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación y con carácter de mínimo, la información que la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta puede requerir, **antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta.**

IV. Medidas relativas a los desahucios, lanzamientos y subastas (Disp. final 5.^a)

Se introducen importantes modificaciones en la regulación del **procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad**, previsto en la [Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil](#) (LEC). Entre otros aspectos, destacan los siguientes:

- Se elimina la necesidad de consentimiento del interesado en el traslado a las Administraciones públicas competentes para comprobar su situación de vulnerabilidad en procedimientos de desahucio.
- Se amplían los supuestos de inadmisión de demanda en casos especiales, si no se especifican determinados datos, especialmente en casos en que la parte actora tiene la consideración de “gran tenedora”.
- Se amplía el ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad.
- No se establece un sistema de suspensión automática por el Letrado de la Administración de Justicia si se acredita vulnerabilidad, sino un sistema de decisión por el tribunal previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto. Fija un plazo de suspensión en 2 meses para las personas físicas y 4 meses para las personas jurídicas, incrementando los

actuales plazos de 1 y 3 meses, respectivamente.

- Se introduce un procedimiento de conciliación o intermediación en los supuestos en los que la parte actora tenga la condición de gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

Como disposición transitoria tras la entrada en vigor de esta Ley y **a partir del 30 de junio de 2023** los procedimientos de desahucio y lanzamientos previstos en los arts. 1 y 1 *bis* del RD-ley 1/2020 de medidas urgentes para hacer frente al COVID que se encuentren suspendidos en virtud de dichos preceptos, cuando la parte actora sea un gran tenedor solo se reanudarán a petición expresa de la misma si acredita que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que establezcan las Administraciones Públicas.

En lo que respecta a las **subastas**, se extiende la protección de los inmuebles que constituyan la vivienda habitual del ejecutado y el acreedor sea una empresa de vivienda o un gran tenedor de vivienda.

V. Incremento del porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida (Disp. final 4.^a)

Se modifica el [Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre](#), **incrementando el porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida:**

- pasa del 30 al 40% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización, y
- del 10 al 20% en el caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

VI. Otras novedades referentes a las políticas públicas de vivienda

A lo largo de la Ley (arts. 20 y ss., 27 y ss., 39 y ss. y disp. trans. 1.^a), destacan **otras novedades** referentes a las **viviendas públicas** como, por ejemplo:

- El **parque público de vivienda social** será considerado como un patrimonio permanentemente sujeto a protección, que deberá servir a las Administraciones para facilitar el acceso a una vivienda a la población con mayores dificultades.

Con el fin de evitar enajenaciones indebidas los parques públicos de vivienda serán un patrimonio separado, por lo que los ingresos que generen deben ser destinados a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de estos.

- Se refuerza el papel de los **planes estatales en la conservación, mejora y ampliación de los parques públicos de vivienda**, a través del establecimiento de objetivos concretos, y se especifica que deben dar respuesta a situaciones de vulnerabilidad.
- Se establece la **calificación indefinida de la vivienda protegida**, garantizando siempre, al menos, un periodo de 30 años. Se fijan a nivel estatal unas condiciones básicas que definen un régimen de protección pública permanente de las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelo calificado de reserva.

En el resto de los supuestos, se fija un plazo mínimo de descalificación de 30 años.

- Además, se refuerza el papel de los **registros de demandantes para el acceso a la vivienda protegida** y la fijación de los criterios objetivos de adjudicación.
- Como **impulso de la vivienda protegida en alquiler a precio limitado**, se establece un porcentaje mínimo del 50% para vivienda en alquiler dentro del suelo de reserva para vivienda protegida.
- Se establece la **creación del Consejo Asesor de Vivienda**, para asegurar la participación de todos los agentes en la elaboración y desarrollo de las políticas de vivienda.
- Se prevé la obligación de elaborar y mantener actualizado un **inventario del parque público de vivienda** y una **memoria anual** en la que se especifiquen las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodararlo a la demanda existente.

- Sin perjuicio de lo anterior, la Ley de Vivienda prevé que las **viviendas** que, a la fecha de su entrada en vigor, estuvieran **calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública**, **se registrarán por lo dispuesto en dicho régimen**.

VII. Acción pública para impugnar actos y disposiciones de la Ley de Vivienda (Art. 5)

En el **ámbito administrativo**, se regula la acción pública para exigir el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de vivienda, en los términos previstos en la [Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas](#) (LPACAP), y en la [Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa](#) (LJCA).

Además de los **legitimados**, también podrán impugnar -mediante el ejercicio de esta acción- las **personas jurídicas sin ánimo de lucro** que, defiendan intereses generales vinculados con la protección de la vivienda, los **actos y disposiciones** que se dicten en aplicación de estas partes:

- del Título II (Acción de los poderes públicos en materia de vivienda),
- del Título III (Parques públicos de vivienda) y
- del Capítulo III del Título IV (Información y transparencia en materia de suelo).

A efectos del art. 31 LJCA, el ejercicio de esta acción **no podrá en ningún caso comprender una pretensión de reconocimiento y restablecimiento de una situación jurídica individualizada, salvo que** quien ejercite la acción sea quien esté legitimado por ostentar un derecho o interés legítimo afectado.

La **renuncia** o el **desistimiento** de la acción, ya sea en vía administrativa, ya en vía contencioso-administrativa, **no podrá implicar contrapartidas económicas**.

Contactos

Carlos Bardavío Artal
Socio
KPMG Abogados
Tel. 91 456 34 00
cbardavio@kpmg.es

Beatriz Ron Elizalde
Senior manager
KPMG Abogados
Tel. 91 456 34 00
bron@kpmg.es

María Llorens González
Senior manager
KPMG Abogados
Tel. 95 493 46 46
mariallorens@kpmg.es

Gemma del Río López
Asociada senior
KPMG Abogados
Tel. 91 456 34 00
gemadelrio@kpmg.es

Oficinas de KPMG en España

A Coruña

Calle de la Fama, 1
15001 A Coruña
T: 981 21 8241
Fax: 981 20 02 03

Alicante

Edificio Oficentro
Avda. Maisonnave, 19
03003 Alicante
T: 965 92 07 22
Fax: 965 22 75 00

Barcelona

Torre Realia
Plaça de Europa, 41
08908 L'Hospitalet de Llobregat
Barcelona
T: 932 53 29 00
Fax: 932 80 49 16

Bilbao

Torre Iberdrola
Plaza Euskadi, 5
48009 Bilbao
T: 944 79 73 00
Fax: 944 15 29 67

Girona

Edifici Sèquia
Sèquia, 11
17001 Girona
T: 972 22 01 20
Fax: 972 22 22 45

Las Palmas de Gran Canaria

Edificio Saphir
C/Triana, 116 – 2º
35002 Las Palmas de Gran Canaria
T: 928 33 23 04
Fax: 928 31 91 92

Madrid

Torre de Cristal
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid
T: 91 456 34 00
Fax: 91 456 59 39

Málaga

Marqués de Larios, 3
29005 Málaga
T: 952 61 14 00
Fax: 952 30 53 42

Oviedo

Ventura Rodríguez, 2
33004 Oviedo
T: 985 27 69 28
Fax: 985 27 49 54

Palma de Mallorca

Edificio Reina Constanza
Calle de Porto Pi, 8
07015 Palma de Mallorca
T: 971 72 16 01
Fax: 971 72 58 09

Pamplona

Edificio Iruña Park
Arcadio M. Larraona, 1
31008 Pamplona
T: 948 17 14 08
Fax: 948 17 35 31

San Sebastián

Avenida de la Libertad, 17-19
20004 San Sebastián
T: 943 42 22 50
Fax: 943 42 42 62

Sevilla

Avda. de la Palmera, 28
41012 Sevilla
T: 954 93 46 46
Fax: 954 64 70 78

Valencia

Edificio Mapfre
Paseo de la Alameda, 35, planta 2
46023 Valencia
T: 963 53 40 92
Fax: 963 51 27 29

Vigo

Arenal, 18
36201 Vigo
T: 986 22 85 05
Fax: 986 43 85 65

Zaragoza

Centro Empresarial de Aragón
Avda. Gómez Laguna, 25
50009 Zaragoza
T: 976 45 81 33
Fax: 976 75 48 96