

## **LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA (BOE 25 de mayo de 2023)**

-En vigor desde el día 26, salvo Disposición final 2ª que lo estará desde el 1-1-24)-

### **PREÁMBULO:**

#### **MARCO:**

- Derecho a la vivienda digna y adecuada en el artículo 47 de la CE (entre los Principios rectores de la política social y económica).
- Carta Social Europea de 1961.
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada el 7-12-2000, art. 34.3: derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales.

### **Principales Objetivos:**

- 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, para que la planificación económica en materia de vivienda cuente con un marco legislativo estable.
- 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.

**Competencia plena en materia de vivienda de las CCAA frente al Estado,** el cual puede incidir con distinto alcance y sobre la base de títulos competenciales diversos, como los Planes de vivienda, igualdad de los españoles, derecho de

propiedad y ejercicio de derechos constitucionales a la vivienda digna, intimidad e inviolabilidad del domicilio, legislación mercantil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros, legislación básica sobre protección del medio ambiente, bases de régimen minero y energético, entre otras. Aparte de la competencia municipal para la promoción y gestión de vivienda de protección pública.

Existen 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; fundamentalmente por considerarla contraria al régimen de distribución de competencias autonómicas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. El Grupo Parlamentario Popular también plantea la posible vulneración del derecho de propiedad, del derecho a la tutela judicial efectiva y de la autonomía local

### **TITULO PRELIMINAR. Disposiciones generales.**

#### **Objeto, fines y definiciones de la ley.**

**Artículo 3. Definiciones.** A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y en tanto no entren en contradicción con las reguladas por las **administraciones competentes** en materia de vivienda, en cuyo caso, y a los efectos de su regulación, **prevalecerán aquéllas**, se establecen las siguientes definiciones: d) **Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero:** 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 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.**

Configuración de las políticas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda.

Políticas favorecedoras del equilibrio del mercado.

**Acción pública para exigir el cumplimiento de la de la normativa:**  
**Artículo 5. Acción pública.** **personas jurídicas sin ánimo de lucro que, mediante el ejercicio de esta acción, defiendan intereses generales vinculados con la protección de la vivienda**

## **TITULO I**

Establecimiento de mimbres legales comunes en el Estado sin amparar el uso antisocial de la vivienda o discriminación.

**Estatuto básico del ciudadano en relación con la vivienda digna y régimen jurídico básico del derecho de propiedad de la vivienda** (en cuenta, zonas de mercado residencial tensionado y grandes tenedores, con su definición).

## **TITULO II**

**Aspectos fundamentales de la actuación pública en materia de vivienda, sobre todo en dos categorías de vivienda protegida** (vivienda social y vivienda de precio limitado, que no podrá descalificarse salvo casos excepcionales y tras superar un mínimo de 30 años).

**Necesidad de colaboración y cooperación entre administraciones (creación de órganos).**

Compromiso accesibilidad (discapacitados y edad).

Actuación contra el sinhogarismo.

Criterios básicos en la ordenación territorial y urbanística para la efectividad de las condiciones básicas en el ejercicio de los derechos establecidos (art. 15)

Principios de la Vivienda protegida (art. 16): Prevalencia normas autonómicas o municipales.

Priorizar atención y de los programas a personas y familias en situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica afectados por desahucios.

Vivienda asequible incentivada como oferta a corto plazo. Beneficios a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos.

Zonas de mercado residencial tensionado con un Plan específico. Colaboración y suministro de información por los grandes tenedores.

Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación que promuevan actuaciones acordes.

Colaboración público-privada y Creación de un Consejo Asesor de Vivienda.

### **TITULO III**

Régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda.

También lo integrará el derecho de tanteo y retracto en caso de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social o cualquier otra vivienda social adquirida por las AAPP con competencia en materia de vivienda, o cedida a las mismas, susceptible de destinarse a los fines del parque público de vivienda.

### **Criterios para la gestión (asignar recursos públicos a entidad sin ánimo de lucro).**

Destino y evaluación de los parques públicos de vivienda.

### **+TITULO IV**

**Protección en las operaciones de compra o alquiler** con garantías y obligaciones de información que se pueden requerir (derechos de demandantes, adquirentes o arrendatarias).

### **Artículo 30. Principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades.**

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

a) Los reconocidos en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, y en la legislación autonómica aplicable.

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

2. Todos los **agentes** que, operando en el **sector de la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios, estén facultados para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas en nombre propio o por cuenta ajena, tales como promotores, personas propietarias y otras titulares de derechos reales, agentes inmobiliarios y administradores de fincas,** deben cumplir en su actividad el **deber de información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible conforme lo previsto en esta ley, así como en la legislación de defensa de consumidores y usuarios cuando se trate de relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios,** quedando sujeta la publicidad que

realicen a la legislación general que la regula, con **prohibición, en particular, de cualesquiera actos publicitarios con información insuficiente, deficiente o engañosa.**

3. A los efectos de los apartados anteriores, se entiende por **información o publicidad** toda forma de **comunicación dirigida a demandantes de vivienda, usuarios o al público en general con el fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de viviendas.** Se entiende **incompleta, insuficiente o deficiente la información que omite datos esenciales o los contenga en términos capaces de inducir a error a los destinatarios o producir repercusiones económicas o jurídicas que no resulten admisibles, por perturbar el pacífico disfrute de la vivienda en las habituales condiciones de uso.**

### **Artículo 31. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.**

1. Sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación y con carácter mínimo, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, **antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta,** la siguiente **información, en formato accesible y en soporte duradero, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio** en el que se encuentra:

a) **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.

b) **Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos, así como las condiciones de financiación o pago** que, en su caso, pudieran establecerse.

c) **Características esenciales de la vivienda y del edificio,** entre ellas:

1.º **Certificado o cédula de habitabilidad.**

2.º **Acreditación de la superficie útil y construida** de la vivienda, diferenciando en caso de división horizontal la **superficie privativa de las comunes,** y sin que pueda en ningún caso computarse a estos efectos las superficies de la vivienda con altura inferior a la exigida en la normativa reguladora.

3.º **Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones** realizadas sobre el mismo.

4.º **Servicios e instalaciones** de que dispone la vivienda, tanto **individuales como comunes.**

5.º **Certificado de eficiencia energética** de la vivienda.

6.º Condiciones de **accesibilidad** de la vivienda y del edificio.

7.º **Estado de ocupación o disponibilidad** de la vivienda.

d) **Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de**

**cualquier naturaleza, y la cuota de participación** fijada en el título de propiedad.

e) En el caso de tratarse de **vivienda protegida**, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

f) En caso de **edificios que cuenten oficialmente con protección arquitectónica** por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, se aportará información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación.

g) **Cualquier otra información que pueda ser relevante** para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.

2. En los mismos términos de lo establecido en el apartado anterior, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda **podrá requerir información acerca de la detección de amianto u otras sustancias** peligrosas o nocivas para la salud.

3. Cuando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una **zona de mercado residencial tensionado**, el propietario y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación en la operación deberá **indicar tal circunstancia e informar, con anterioridad a la formalización del arrendamiento, y en todo caso en el documento del contrato, de 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 del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia** de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

Inventario del parque público de vivienda y memoria anual. Mejora de la información y transparencia.

### **DISPOSICIONES ADICIONALES:**

1ª) Base de datos de contratos de arrendamientos de vivienda con datos de diversas fuentes. Colaboración con CC.AA.

2ª) Prioridad de la política de vivienda en la gestión patrimonial del Estado, sobre todo en zonas de mercado tensionado. Actuaciones previas en caso de enajenación de inmuebles del Estado en zona residencial o dotacional.

3ª) Proceso de revisión de criterios de identificación de zonas de mercado residencial tensionado de forma trienal.

4ª) Regulación de los recursos de los planes estatales en trámites de intermediación y conciliación antes de la demanda previstos en la LEC (arts. 439, 655 bis y 685) conforme a la disposición final 5ª.

5ª) Grupo de trabajo para arrendamientos distintos de vivienda, sobre todo de temporada (seis meses).

**6ª) Regulación de aspectos de la actividad de los administradores de fincas.** Personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas, que, para ejercer su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles. Deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos, con especial consideración a la protección de los derechos de los consumidores. Deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, pudiendo hacerlo directa o colectivamente.

### **REGIMEN TRANSITORIO. DISPOSICIONES:**

1ª) Las viviendas calificadas definitivamente con un régimen de protección a la entrada en vigor de la ley se rigen por su régimen y las de un parque público de vivienda por lo dispuesto en esta ley y normas que lo regulen.

2ª) Objetivos de políticas sociales, en defecto de los mismos por las administraciones territoriales competentes en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la ley (20% de viviendas para políticas sociales en zonas de mercado residencial tensionado), que deberán determinar anualmente las cantidades invertidas y el avance.

**3ª) Procesos suspendidos por art. 1 y 1 bis del RD Ley 11/20 se sujetarán a conciliación o intermediación de la LEC (conforme a disposición final 5ª de esta ley) cuando propietario sea gran tenedor,** reanudándose solo si actora acredita esos procedimientos, señalando la forma de hacerlo.

**4ª) Régimen de los contratos de arrendamientos anteriores a la entrada en vigor conforme a sus disposiciones, salvo acuerdo entre las partes. Continuidad de las medidas extraordinarias a contratos vigentes, en particular 46 del RD Ley 6/22.**

**Disposición derogatoria de normas de igual o inferior rango que se opongán.**

### **DISPOSICIONES FINALES:**

**1ª) Amortiguar situaciones de tensión y conceder a AAPP la posibilidad de compensar el déficit de oferta o corregir carencias en zonas de mercado residencial tensionado.** Contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

## **MODIFICACIONES DE LA LAU.**

Posibilidad del arrendatario de prórroga extraordinaria de hasta tres años tras fin de contratos y a nuevos inquilinos se limitará el alquiler a la renta del anterior contrato, con actualización de anterior contrato e incrementos adicionales permitidos en supuestos. En zonas de mercado tensionado, un gran tenedor o vivienda no arrendada en cinco años, deberá limitarse al máximo aplicable. Gastos de gestión y de formalización de contrato por cuenta del arrendador.

**Art. 10.2. Prórroga extraordinaria en caso de vulnerabilidad si lo solicita arrendatario y propietario es gran tenedor** (informe de servicios sociales municipales o autonómicos en último año), si no se suscribe nuevo contrato entre las partes.

**Art. 10.3. Zona de mercado residencial tensionado** anualmente hasta tres años prorrogarse con mismos términos y condiciones, debiendo aceptarse por arrendador salvo que se hayan fijado otros términos por acuerdo o nuevo contrato de arrendamiento con limitaciones de la renta procedentes (salvo necesidad de vivienda por propietario o familiares).

**Art. 17.3.** El **pago del arrendamiento** se hará por **medios electrónicos**, salvo que una parte carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta.

**Art. 17.6.** En **zona de mercado residencial tensionado la renta del nuevo contrato** de arrendamiento no podrá exceder de la última renta del contrato vigente en los últimos cinco años, aplicada la cláusula de actualización de renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones de repercusión al arrendatario de cuotas o gastos no recogidas en el anterior contrato. Un 10% en uno de los supuestos siguientes: rehabilitación conforme al Reglamento del IRPF en dos años anteriores; en el mismo periodo, rehabilitación o mejora con un ahorro de energía primaria no renovable del 30% por certificado de eficiencia energética (anterior y posterior a la actuación); en igual periodo, finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad; contrato por 10 o más años (aunque sea por prórrogas dependientes de la voluntad del arrendatario).

**Art. 17.7.** Si **gran tenedor en zona de mercado residencial tensionado**, la renta del nuevo contrato no podrá exceder el límite máximo de precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. Esta limitación se aplicará a todos los **nuevos contratos sobre los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento** en los últimos cinco años, si así se ha acordado por la resolución del Ministerio.

**Art. 20.1.** La posibilidad de pactar por escrito que los gastos del inmueble no susceptibles de individualización sean de cargo del arrendatario se mantiene en

los términos que existía, pero **los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán de cuenta del arrendador.**

**Disposición adicional 11ª. Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.** Antes del 31-12-2024 el INE establecerá un límite de referencia para evitar incrementos desproporcionados.

**Disposición transitoria 7ª. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.**

La regulación del **art. 17.7** se aplicará a los contratos formalizados **a partir de la entrada en vigor de la ley 12/23 una vez que se encuentre aprobado** el referido sistema de índice de precios de referencia.

La resolución ministerial que apruebe el sistema de **índices de precios** de referencia se realizará **por ámbitos territoriales** considerando los datos de la CCAA y asegurando coordinación técnica.

**2ª) INCENTIVOS FISCALES** para arrendamientos de inmuebles. **Modificaciones en la Ley 35/2006 del IRPF.**

**3ª)** Modulación del recargo en el IBI a viviendas desocupadas. Más de dos años, en función de la duración, cuando propietario tiene mínimo de 4 viviendas, salvo causas tipificadas, hasta un 50% más y un 100% si son tres años desocupados, pudiendo modularse. Modificación de la LRHL (RD Legislativo 2/2004. Art. 72.4)

**4ª) Incremento del porcentaje de reserva de suelo para vivienda protegida** (al 40% de edificabilidad residencial prevista en ordenación de suelo rural incluido en nueva urbanización y al 20% en suelo urbanizado en actuaciones de reforma o renovación de urbanización). Excepcionalmente, reducción o exención con garantías. Modificación TR ley del Suelo y Rehabilitación urbanas (RD Legislativo 7/15): art. 20.1.b

**5ª) Mejoras en el procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad**, con valoración ponderada y proporcional al caso concreto para la suspensión: 2 meses personas físicas, 4 las jurídicas. Procedimiento de conciliación o intermediación si actor es gran tenedor.

### **MODIFICACIONES DE LA LEC:**

**150.4:** Notificación de resolución con fijación de fecha para lanzamiento, se dará **traslado a AAPP** competentes en materia de vivienda, asistencia social, etc.

**439.6:** Casos de demandas por **250-1. 1º, 2º, 4º, 7º**, no se admitirán demandas que pretendan recuperación de la posesión si no especifica: si el inmueble es vivienda habitual del ocupante, si el actor es gran tenedor; si no, adjuntara certificación del Registro de la Propiedad en que conste relación de

propiedad a nombre. Si gran tenedor, indicará si la demanda está en situación de vulnerabilidad económica, acreditando por documento de no más de tres meses emitido previo consentimiento del ocupante por los servicios autonómicos o locales en competentes designados, que podrá cumplirse también con declaración jurada del actor de que ha acudido a esos servicios en los 5 meses anteriores a la presentación de la demanda y no se ha atendido o no se han iniciado los trámites en 2 meses de la solicitud, con justificante acreditativo de esta; o con documento del servicio de que el ocupante no consiente el estudio de su situación económica (validez 3 meses).

**439.7:** Casos de demandas por 250-1. 1º, 2º, 4º, 7º, si actor gran tenedor y el inmueble vivienda habitual y situación de vulnerabilidad económica, no se admitirá si no acredita sometimiento a procedimiento de conciliación o intermediación que se establezca las AAPP competentes, en base a análisis de las circunstancias de las partes y posibles ayuda y subvenciones existentes en vivienda. Acreditación: Declaración responsable de que ha acudido a servicios en 5 meses anteriores sin haber sido atendido o sin iniciar los trámites en 2 meses de la solicitud, con justificante; o documento de los servicios que indique el resultado y circunstancias del procedimiento de conciliación o intermediación, de no más de 3 meses (si arrendador es entidad pública de vivienda se puede sustituir por acción de los servicios de intermediación de la propia entidad).

**440.5:** Se tiene que incluir **día y hora del lanzamiento** siempre en todas las resoluciones judiciales.

**441.1.bis:** Se dará **traslado a los servicios públicos** competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados en los casos del 250-1-4º. Resto, igual (justificación de la posesión y, si no, entrega posesión a titular), salvo por aplicación de los apartados de este artículo 441.5, 6 y 7.

**441.5:** Casos **250.1. 1º, 2º, 4º y 7º**, si es **vivienda habitual** de demandada: informará de la posibilidad de acudir a SS.SS. y se comunicará por el Juzgado del procedimiento para verificar si existe vulnerabilidad y presentar por esto propuesta alternativa de alquilar social por la AP competente, también de forma inmediata y posibilidad de ayudas. Si vulnerabilidad económica, comunicará al Juzgado (10 días). Si por 439.6 y 7 es gran tenedora y ya consta con demanda vulnerabilidad requerimiento directamente a AAPP para que presten medidas a adoptar. Traslado a las partes para que insten lo conveniente, suspendida celebración de la vista o lanzamiento, si hay inmediatez de fechas.

**441.6:** Resuelve tribunal por auto a la vista de la información de las AAPP y alegaciones sobre **si suspende procedimiento** para adopción de medidas (2 meses demandante persona física, cuatro si jurídica). Adoptadas medidas o transcurrido plazo suspensión, se alzarán automáticamente.

**441.7:** Decisión **valorando caso concreto**, apreciando las situaciones de vulnerabilidad que concurren también de la actora u otras circunstancias. Para apreciar vulnerabilidad económica podrá considerar, en desahucios por impago, coste de renta más suministros supera 30% de los ingresos y el conjunto de los mismos no alcance los parámetros que marcan los apartados a) a d). Para vulnerabilidad social podrá considerar existencia de personas dependientes, víctimas de violencia sobre mujer o menores.

**549.3:** Sentencia condenatoria de todo desahucio o decreto que pongan fin por no existir oposición, suficiente para ejecución directa sin más trámites del lanzamiento en **día y hora señalada en sentencia o requerimiento**, conforme 440.5

**549.4:** Plazo de espera artículo anterior no es de aplicación en condena a desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas o expiración del plazo, que se regula por sus términos. Cuando sea **vivienda habitual previamente al lanzamiento deberá procederse conforme 441.5, 6 y 7.**

**665 bis:** Si bien **subastado es vivienda habitual y acreedor empresa de vivienda o gran tenedor (art. 439.6.b) y acreditado, antes de la vía de apremio, si deudor en vulnerabilidad económica**, por documento de menos de tres meses de AAPP competentes o declaración responsable de la actora de haber acudido en 5 meses anteriores a solicitud inicio de las vías de apremio sin ser atendida o no iniciados los trámites en dos meses de la solicitud, dirigiéndose el Juzgado a estas para que en 10 días si vulnerabilidad económica o social y medidas; o documento de los SS.SS. de que la ejecutada no consiente el estudio (de menos de 3 meses).

Si hay constancia de vulnerabilidad del deudor hipotecario, no se iniciará vía de apremio si no se realiza **procedimiento de conciliación o intermediación** que establezcan la AAPP en base a circunstancias de ambas partes y posibles ayudas y subvenciones. Acreditación: Declaración actora de acudir en un plazo anterior de 5 meses a solicitud apremio sin ser atendida o iniciado los trámites en el plazo de dos meses desde solicitud, con lo que el juzgado se dirigirá a las AAPP competentes para que confirmen si vulnerabilidad económica y social, en su caso, y medidas previstas para que disponga de vivienda; documento acredite el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación (partes, objeto de controversia, y si se ha rehusado a participar en procedimiento) con vigencia de tres meses. Si ejecutante es entidad pública de vivienda se puede sustituir por previa concurrencia a Servicios específicos de intermediación de la entidad.

**675:** Fijar **día y hora lanzamiento** con notificación a ocupantes cuando adquirente de bien ejecutado por hipoteca lo inste dentro del año.

**685.2:** A la demanda ejecución, título de crédito si es **vivienda habitual de deudor y si ejecutante es gran tenedor** (si no, adjuntar certificación del Registro de la Propiedad) y si deudor está en situación de **vulnerabilidad**

**económica** (documento de servicios de AAPP o que acudió en un plazo anterior de 5 meses a solicitud apremio sin ser atendida o iniciado los trámites en el plazo de dos meses desde solicitud o Servicio que el deudor no consiente en el estudio). Si gran tenedor, vulnerabilidad y vivienda habitual, a la demanda, para admitirse, sometimiento a **conciliación o intermediación** que establezcan AAPP (declaración de haber acudido en 5 meses sin ser atendida petición o no iniciado trámites en dos meses o el documento que acredite el resultado –validez tres meses-).

**704.1:** Si inmueble que se entregue posesión fuera **vivienda habitual** del ejecutado o dependiente de él, el LAJ dará un **mes para desalojo** y, si existe motivación, podrá **prorrogarse un mes** más. Tras eso, fecha y hora para lanzamiento.

**Nueva disposición adicional 7ª:** Procesos penales por **usurpación**, si se sustancia medida cautelar de desalojo y restitución del bien, si se encuentran ocupantes dependientes (Ley 39/2006), víctimas de violencia sobre la mujer o menores, se trasladará **a AAPP** en materia de vivienda y asistencia, para evaluación y adopción de medidas de protección, también en sentencia.

**6ª)** Extensión de limitación extraordinaria de **actualización anual de la renta** en arrendamientos modificando el art. 46 del RD Ley 6/22: limitación al **3% del periodo año 2024**.

**7ª)** Títulos competenciales.

**8ª)** Habilitación al Gobierno para el desarrollo reglamentario.

**9ª)** Entrada en vigor. 26 mayo 2023, salvo Disposición final 2ª (1-1-24).