

1.2. Derecho de familia

La vivienda familiar en situaciones de crisis familiar y de vulnerabilidad económica y social (II)

Family housing in situations of family crisis and economic and social vulnerability (II).

por

ANA ISABEL BERROCAL LANZAROT

*Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil (acreditada a profesor Titular).
Universidad Complutense de Madrid.*

RESUMEN: La vivienda representa un pilar fundamental en el Estado del bienestar. Al respecto, el artículo 33 de la Constitución española reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia y el artículo 47 el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. El presente estudio se va a centrar en el análisis de la vivienda familiar ante situaciones de crisis matrimonial o de pareja y la primera vivienda (habitual o residencia) y la secundaria ante la existencia de una vulnerabilidad económica y social y el fenómeno de la okupación y la inquilinización y sus consecuencias jurídicas.

ABSTRACT: *Housing is a fundamental pillar of the welfare state. In this regard, Article 33 of the Spanish Constitution recognises the right to private property and inheritance, and Article 47 recognises the right of all Spaniards to enjoy decent and adequate housing. This study will focus on the analysis of family housing in situations of marital or relationship crisis, and the first home (habitual or residence) and secondary home in the presence of economic and social vulnerability and the phenomenon of squatting and unsquatting and its legal consequences.*

PALABRAS CLAVES: Vivienda familiar, crisis matrimonial o de pareja, guarda y custodia, hijos menores de edad, mayores de edad o discapacitados, atribución del uso de la vivienda, precario, juicio de desahucio, arrendamientos urbanos, vulnerabilidad económica y social, okupación, inquilinización.

KEYWORDS. *Family housing, marital or couple crisis, custody, minor children, adults or disabled children, attribution of use of housing, precarious, eviction trial, urban leases, economic and social vulnerability, occupation, unoccupation.*

SUMARIO: I. CONSIDERACIONES PREVIAS.—II. GUARDA Y CUSTODIA DE LOS HIJOS MENORES DE EDAD NO EMNACIPADOS. EN ESPECIAL, LA GUARDA Y CUSTODIA COMPARTIDA: II.1. LA MEDIDA DE GUARDA Y CUSTODIA. INTERÉS SUPERIOR DEL MENOR. II.2. CRITERIOS DE ATRIBUCIÓN DE LA GUARDA Y CUSTODIA COMPARTIDA. II.3. LAS SITUACIONES DE VIOLENCIA DE GÉNERO Y VICARIA EN LA ATRIBUCIÓN DE LA GUARDA Y CUSTODIA DE LOS HIJOS MENORES DE EDAD. II.4. DERECHO DE VISITAS, COMUNICACIÓN O ESTANCIA DE LOS HIJOS MENORES DE EDAD NO EMANCIPADOS.—III. LOS CRITERIOS PARA LA ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR. III.1. EXISTENCIA DE HIJOS MENORES DE EDAD NO EMANCIPADOS. III.2. ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR CUANDO A CADA PROGENITOR SE OTORGA LA GUARDA Y CUSTODIA DE UNO DE LOS HIJOS. III.3. ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR CUANDO NO EXISTEN HIJOS. III.4. LA ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA EN CASO DE CUSTODIA COMPARTIDA. III.5. LA ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA AL HIJO MAYOR DE EDAD. III.6. LA ATRIBUCIÓN DEL USO AL HIJO MAYOR DE EDAD DISCAPACITADO. III.7. ATRIBUCIÓN DEL USO ANTE LA POSIBILIDAD QUE EN LA VIVIENDA VIVAN HIJOS DE RELACIONES DIFERENTES —FAMILIAS RECONSTRUIDAS—. III.8. LA ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA PERTENECIENTE A UN TERCERO TRAS LA CRISIS MATRIMONIAL O DE PAREJA: PRECARIO O COMODATO. III.9. EXTINCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA POR CONVIVENCIA MARITAL.—IV. LA SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL EN LA LEY POR UN DERECHO A LA VIVIENDA. IV.1. LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: ASPECTOS CIVILES. A. Duración y prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda según la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. B. La renta en el contrato de arrendamiento de vivienda. C. Actualización de la renta del arrendamiento de vivienda. D. Gastos generales y servicios individuales. IV.2. ASPECTOS PROCESALES DE LA LEY POR UN DERECHO A LA VIVIENDA: LA OKUPACIÓN Y LA INQUIOKUPACIÓN Y LOS PROCESOS DE DESAHUCIO. A. Procesos verbales de desahucio por falta de pago, por expiración del plazo y reclamación de las cantidades debidas por el arrendatario, precario, recobrar y retener la posesión y sobre derechos reales inscritos. B. Reformas procedimentales en el procedimiento de desahucio: trámites y aportación de documentos previa a la presentación a la demanda. C. La suspensión de los lanzamientos en relación a colectivos vulnerables. D. La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (en adelante, LO 1/2025). E. El seguro de impagos para los propietarios víctimas de la okupación. IV.3. Otras cuestiones jurídicas.—V. INCENTIVOS FISCALES APLICABLES EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS A LOS ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.—VI. LOS ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA Y LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.—VII. LA LEY POR UN DERECHO A LA VIVIENDA TRAS MÁS DE UN AÑO Y MEDIO DE VIGENCIA. EFECTOS JURÍDICOS, SOCIALES Y ECONÓMICOS.—VIII. BIBLIOGRAFÍA.—IX. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.

III.6. LA ATRIBUCIÓN DEL USO AL HIJO MAYOR DE EDAD DISCAPACITADO

La Ley 8/2021 constituye una profunda reforma del tratamiento civil y procesal de la capacidad de las personas que pretende incorporar las exigencias del artículo 12 de la Convención de Nueva York de 13 de diciembre de 2006. La reforma suprime la declaración de incapacidad y se centra en la provisión de apoyos necesarios que una persona con discapacidad puede precisar “para el adecuado ejercicio de su capacidad jurídica con la finalidad de permitir el desarrollo pleno de su personalidad y el desenvolvimiento jurídico en condiciones de igualdad” (artículo 249 del Código Civil). Sin perjuicio de las salvaguardas oportunas para asegurar que el ejercicio de las medidas de apoyo se acomode a los criterios legales y en particular, que atienda a la voluntad, deseos y preferencias de la persona que las requiera²⁷⁵.

Con esta reforma se opta por equiparlos a los menores de edad discapacitados, mencionados en líneas precedentes, a los efectos de atribución del uso de la vivienda, cuando se hiciera conveniente su continuación en el uso de la vivienda, por ser también su interés necesitado de protección (artículo 96.1 párrafo 2). La situación de discapacidad debe existir al tiempo de la separación, nulidad y divorcio, además, de probar la conveniencia de mantener al hijo discapacitado en la vivienda familiar (entre otras cosas por estar adaptada a su situación) y la voluntad de permanecer en ella por el hijo discapacitado. En todo caso, se conecta la situación de discapacidad con el uso de la vivienda familiar y sin que sea necesario que existan medidas de apoyo acordadas²⁷⁶. De todas formas dicho uso resulta efectivo desde el momento de dictarse la sentencia de separación de divorcio y en la misma el juez podrá fijar el plazo de duración de ese derecho, en función de las circunstancias concurrentes. Como en el caso de los hijos menores discapacitados después de su mayoría de edad.

Nuestro legislador opera en sentido contrario a nuestro Tribunal Supremo que, solo equiparó a los mayores de edad discapacitados a los menores de edad a los efectos de alimentos, pero con respecto a la atribución del uso de la vivienda en ninguna situación. Así, la sentencia de la Sala de lo Civil, de 19 de enero de 2017²⁷⁷ justifica esta no equiparación con los hijos menores de edad en este supuesto sobre los siguientes argumentos: “no se ignora que la vivienda constituye uno de los derechos humanos fundamentales en cuanto garantiza a su titular el derecho al desarrollo de la personalidad y le asegura una existencia digna. Ocurre, sin embargo, que el interés superior del menor, que inspira la medida de uso de la vivienda familiar, no es en todo caso equiparable al hijo mayor de edad con discapacidad en orden a otorgar la especial protección que el ordenamiento jurídico dispensa al menor. El interés del menor tiende a su protección y asistencia de todo orden, mientras que el de la persona con discapacidad se dirige a la integración de sus capacidad de obrar mediante un sistema de apoyos orientado a una protección especial, según el grado de discapacidad”. A lo que añade que “el interés de las personas mayores con discapacidad depende de muchos factores: depende de su estado y grado, físico, mental, intelectual o sensorial; de una correcta evaluación de sus estado; del acierto en la adopción de los apoyos en la toma de decisiones y de la elección de la persona o institución encargada de hacerlo, que proteja y promueva sus intereses como persona especialmente vulnerable en el ejercicio de

los derechos fundamentales a la vida, salud e integridad, a partir de un modelo adecuado de supervisión para lo que es determinante un doble compromiso, social e individual por parte de quien asume a su cuidado, y un respeto a su derecho a formar su voluntad y preferencias, que le dé la oportunidad de vivir de forma independiente y de tener control sobre su vida diaria, siempre que sea posible, lo que supone, como en este caso ocurre que la toma de decisiones derivadas del divorcio de sus padres sea asumida por la hija y no por su madre". Por lo que concluye que "una cosa es que se trate de proteger al más débil o vulnerable y otra cosa distinta que en todo caso haya que imponer limitaciones al uso de la vivienda familiar en los supuestos de crisis matrimonial, cuando hay otras formas de protección en ningún caso discriminatorias. Los hijos, menores y mayores, con o sin discapacidad, son acreedores de la obligación alimentaria de sus progenitores. Con la mayoría de edad alcanzada por alguno de ellos el interés superior del menor como criterio determinante del uso de la vivienda decae automática y definitivamente y los padres pasan a estar en posición de igualdad respecto a su obligación conjunta de prestar alimentos a los hijos comunes no independientes, incluido lo relativo a proporcionarles habitación (artículo 142 del Código Civil). En lo que aquí interesa supone que una vez transcurrido esos tres años y finalizada la atribución del uso de la vivienda familiar a la esposa e hija, la atención a las necesidades de vivienda y alimentos a la hija deberá ser satisfechos, si no pudiera atenderlos por sí misma mediante la obligación de alimentos de los progenitores".

Para el Tribunal Supremo, en relación con esta medida, no se otorga el uso de la vivienda al hijo mayor de edad discapacitado, al no ser considerado como "interés más necesitado de protección", ni se equipara a los hijos menores de edad que se hallan en similar situación como ahora establece el citado artículo 96.1 párrafo segundo²⁷⁸.

En todo caso, tras la reforma por Ley 8/2021 se tiende a fijar la limitación temporal en la atribución de la vivienda al hijo discapacitado²⁷⁹. Al respecto, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 29 de mayo de 2024²⁸⁰ fija una limitación temporal del uso de la vivienda familiar adjudicada en la sentencia de divorcio a la madre e hijo con discapacidad tras la citada reforma por Ley 8/2021. El demandante instó la extinción de la medida adoptada en la sentencia de divorcio relativa a la atribución del uso y disfrute de la vivienda familiar a favor de la madre y del hijo común declarado incapaz. La pretensión fue parcialmente estimada en primera instancia, acordándose la extinción del uso atribuido en un plazo de dos años. Sin embargo dicho pronunciamiento fue revocado por la Audiencia Provincial de Valencia que rechazó la demanda por no estimar justificado que el hijo discapaz quedara privado del uso de la vivienda, manteniendo dicha atribución con carácter ilimitado. Formulado recurso de casación por el demandante, el Tribunal Supremo se pronuncia sobre la atribución del uso del que fue domicilio familiar a la progenitora y el hijo con discapacidad tras la reforma introducida en el artículo 96 del Código Civil por la mencionada Ley 8/2021. Tras la reforma legislativa, el precepto establece que, en defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por la autoridad judicial, si entre los hijos menores hubiera alguno en una situación de discapacidad que hiciera conveniente la continuación en el uso de la vivienda familiar después de su mayoría de edad, la autoridad judicial determinará el plazo de duración de ese derecho, en función de las circunstancias

concurrentes. Una vez extinguido el uso, las necesidades de vivienda de los que carezca de independencia económica se atenderán según la regulación legal de los alimentos entre parientes. La Sala de lo Civil destaca que, con ese nuevo marco normativo, se fija una regulación específica para el supuesto que, entre los hijos comunes, ya sean éstos menores o mayores de edad, hubiera alguno que se hallase e situación de discapacidad. En tal caso, cabe fijar un uso adicional de la vivienda familiar; de tal manera que, no opera la automaticidad de las consecuencias jurídicas de la mayoría de edad. Una vez extinguido el plazo atributivo del uso, las necesidades del hijo discapacitado, que carezca de independencia económica, deberán ser cubiertas mediante el régimen jurídico de la prestación alimenticia.

A tal fin, serán los órganos jurisdiccionales quienes ponderen las circunstancias concurrentes para la determinación del plazo de dicha atribución temporal del uso de la vivienda familiar cuando sea conveniente la conservación temporal de tal uso a favor del hijo con discapacidad. A estos efectos, serán factores a tener en cuenta el grado de discapacidad, las concretas deficiencias intelectuales, mentales, físicas o sensoriales que padezca, la adaptación de la vivienda a sus limitaciones, la proximidad a los centros de atención, asistencia e integración laboral, las posibilidades económicas de los progenitores, entre otras, en función de las cuales deberá a motivarse la decisión que se adopte.

Por lo que respecta al caso de autos, el Alto Tribunal señala que el tribunal provincial atribuyó el uso de la vivienda con carácter ilimitado mediante un escueto razonamiento, lo cual es contrario a la atribución temporal que contempla el artículo 96.1 del Código Civil, sino que ello implique desatención a las concretas circunstancias que concurren en el hijo de los litigantes. Éstos no pactaron que el uso de la vivienda familiar fuera ilimitado en el tiempo, siendo voluntad de ambas partes que la atribución del mismo fuera temporal. La demandada vienen disfrutando de la vivienda desde hace más de 10 años, incluso antes si se tienen en cuenta las medidas provisionales, mientras que el demandante ha aportado unas ofertas de venta que permitirían a la madre adquirir una vivienda en la localidad en la que actualmente, se encuentra la litigiosa con el precio obtenido de la venta del inmueble común. A la hora de finar el plazo de cese de la posesión, la sentencia concluye que, no teniendo sentido que la vivienda se encuentre si utilidad hasta que se proceda a la enajenación, deberá ser abandonada por la madre y el hijo con 15 días de antelación a la fecha designada para su subasta o, en su caso de la fecha fijada para su venta por medio de notario o en documento privado.

III.7. ATRIBUCIÓN DEL USO ANTE LA POSIBILIDAD QUE EN LA VIVIENDA VIVAN HIJOS DE RELACIONES DIFERENTES —FAMILIAS RECONSTRUIDAS—

No se pronuncia el legislador ni antes, ni ahora aprovechando la reforma del mencionado artículo 96. No obstante, se trata de una situación frecuente en la realidad social actual. La única referencia a esta situación la tenemos en el ámbito jurisprudencial. Así la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 17 de octubre de 2017²⁸¹ que *“el artículo 96 del Código Civil no contempla la situación familiar que deriva del interés de dos hijas de madres diferentes por mantenerse en la misma casa, que es además propiedad de los padres de uno de ellos, lo que pone en*

evidencia una vez más la necesidad de un cambio legislativo que, se adapte a estas nuevas realidades. La aplicación analógica que ha hecho la sentencia, incardinando la medida de uso en el párrafo 2º y no en el 1º del artículo 96 es correcta: solo en el caso de pluralidad de hijos y custodia dividida se concede normativamente al juez la decisión de atribuir el uso de la vivienda familiar a uno y otro progenitor en la que ha existido un convivencia estable”. En esta línea, la sentencia del citado Alto Tribunal, de 14 de febrero de 2018²⁸² nos encontramos con que el recurrido tiene dos hijas menores de edad de una relación anterior, de las que ostenta la custodia exclusiva y al tiempo tiene un hijo con la ahora recurrente. Por tanto, no cabe una aplicación automática del artículo 96 del Código Civil, a favor de la recurrente, pues si bien es cierto que, tiene un hijo en común con el Sr. Simón, también lo es que éste tiene otras dos hijas menores bajo su custodia, unido a que la vivienda cuestionada es propiedad exclusiva del Sr. Simón y gravada con una hipoteca cuyo importe de amortización mensual asciende a 550 euros, por lo que, considerando igualmente que, los ingresos mensuales del demandado ascienden al importe aproximado de 1500 euros mensuales con prorrata de pagas extras, el uso de la vivienda le es imprescindible para garantizar el cuidado y la manutención de otras dos hijas menores a su cargo, habida de una anterior relación y sobre las que ejerce la custodia en exclusiva en virtud de sentencia judicial de fecha de 23 de noviembre 2012. En definitiva, la convivencia del padre con las dos hijas menores también determina la precedente aplicación de la previsión contenida en el párrafo primero del artículo 96 del Código Civil. En cuanto a la propuesta de “convivencia compartida” de la actora con las hijas del demandado, resulta absolutamente inviable, ya que, en primer término no mantiene relación de parentesco con estas menores que, pueda justificar, por su parte, el ejercicio ordinario de unas funciones de guarda que, le han sido atribuidas a su padre y sobre todo por el manifiesto deterioro de las relaciones personales de la actora con el demandado y sus dos hijas. En consecuencia, teniendo en consideración la limitada capacidad económica del obligado al pago de los alimentos y las cargas familiares, se ha evaluado con ponderación y corrección cual es el interés más necesitado de protección, por lo que se atribuye al padre el uso de la vivienda.

III.8. LA ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA PERTENECIENTE A UN TERCERO TRAS LA CRISIS MATRIMONIAL O DE PAREJA: PRECARIO O COMODATO

Es posible que constante matrimonio o de pareja de hecho se ceda el uso de la vivienda perteneciente a un tercero (padres u otros parientes de uno de los progenitores o conviviente de hecho) y tenga lugar la crisis matrimonial o de pareja y se atribuya el uso de la vivienda familiar al cónyuge o conviviente que, no tiene relación de parentesco con los titulares de la vivienda o tenga un derecho de uso sobre la misma (v.gr. usufructuarios). La cuestión es si estamos ante un comodato o una situación de precario y, en consecuencia, pueden o no reclamar los propietarios la vivienda de su propiedad en cualquier momento o solo cuando hay urgente necesidad.

En este contexto, nuestro Tribunal Supremo se decanta mayoritariamente por considerar este supuesto como de precario²⁸³.

En un primer momento, la Sala de lo Civil del Alto Tribunal en sentencia de 30 de noviembre de 1964²⁸⁴ afirmó que “aunque es normal y frecuente que los padres de familia, al casarse alguno de sus hijos, les entreguen la vivienda para que vayan a habitar en ella, lo cierto es que esa cesión del uso y disfrute, sin señalamiento y exigencia de pago de renta o merced, no puede inferirse, mientras otra cosa no conste que se establezca un derecho real de habitación, sino solamente que se constituye un verdadero precario, en el sentido técnico con que el derecho romano lo configuraba; que cesará cuando a él quieran ponerle fin el cedente o el cesionario; y lo mismo ocurrirá cuando una vez realizada la partición entre los herederos, se adjudique a uno de ellos, una vivienda ocupada por otro y sin embargo, no reclama seguidamente su posesión y permite que dicho ocupante continúe en esa misma graciosa posesión, de tal tolerancia no puede entenderse que surja la constitución de ese especial y gravoso derecho de habitación, que se invoca, ya que tal nacimiento requiere de un acto expreso y más o menos solemne, otra realidad tendrá que probar quien lo alegue: la cesión del uso y disfrute de una vivienda, a un familiar muy allegado, sin señalamiento y exigencia de renta o merced, se entiende siempre que sea constitutiva de un simple precario, que es lo menos gravoso para el concedente y, lo mismo ocurre con la tolerancia que tenga el heredero adjudicatario con referencia al familiar que venía ocupando graciosamente tal vivienda, pues nunca se puede interpretar como acto constitutivo de un derecho de habitación”.

Con posterioridad, la sentencia de 2 de diciembre de 1992²⁸⁵ declara que “en efecto está fijado tal uso por la proyección unilateral que al comodato se le inviste por la doctrina mayoritaria que consiste en servir de habitación a la familia de los demandados y sus hijos y como tal “uso preciso y determinado” lo impregna de la característica especial que diferencia al comodato del precario (artículos 1749 y 1750 del Código Civil), pues, aun cuando no se haya especiado el tiempo de su duración, éste viene circunscrito y reflejado por esa necesidad familiar que, no se ha negado en la demanda como tampoco se ha justificado ni alegado siquiera en la misma “la necesidad urgente” de los dueños para recuperar el piso”. A diferencia de la anterior resolución que opta por el precario, en esta califica el supuesto como comodato. De nuevo, considera que estamos ante un precario en la sentencia de 31 de diciembre de 1994²⁸⁶ que declara textualmente que “siempre ha de tenerse presente que la protección de la vivienda familiar se produce a través de la protección del derecho que la familia tiene al uso y que la atribución de la vivienda a uno de los cónyuges no puede generar un derecho antes inexistente, y sí solo proteger el que la familia ya tenía. Así, quienes ocupan en precario la vivienda no pueden obtener una protección posesoria de vigor jurídico superior al que ha hecho del precario, pues entrañaría subvenir necesidades familiares muy dignas de protección con cargo a extraños al vínculo matrimonial y titulares de un derecho que posibilita ceder el uso de la vivienda. Y traería como consecuencia que desaparecieran muchas benéficas ayudas para proporcionar techo a seres queridos ante el temor de que una crisis familiar privara en parte del poder de disposición que sobre la vivienda tiene el cedente del uso. Ésta era la situación de los cónyuges, hoy litigantes que, obtuvieron la vivienda del padre del esposo, sin que se haya acreditado que se obtuviera en virtud de relación jurídica alguna creadora de un derecho a poseer;

por lo que el padre en cualquier momento había podido recobrar la posesión de la vivienda que tenían los esposos por su tolerancia”.

Tras estos precedentes jurisprudenciales se llega a las sentencias de 26 de diciembre de 2005²⁸⁷ y de 2 de octubre de 2008²⁸⁸. En la primera de ellos se indica que “para solucionar este tipo de demandas habrá que examinar si existió un contrato entre ello y aplicar los efectos propios de ese contrato, pero, en el caso que no hubiera existido, la postura de los cesionarios del uso del inmueble es la de un precarista. Caben, por tanto, dos posibilidades: 1. Que exista una auténtica relación contractual que justifique la posesión, debiendo aplicarse los efectos que el Código Civil atribuye al comodato, de manera que deberá aplicarse el artículo 1750 del Código Civil, sin olvidar las limitaciones que establece el artículo 1749 del Código Civil cuando se pactó un uso concreto y determinado, en este caso, la utilización por la familia del hijo del concedente. Pero hay que tener en cuenta que la relación contractual debe constar de forma clara, aunque puede deducirse también de los actos tácitos de las partes. Pero si cuando cesa este uso el concedente no reclama la devolución del inmueble dado en comodato, la situación del usuario es la de un precarista; 2. Que se trate de una posesión simplemente tolerada por la condescendencia o el beneplácito del propietario. En este caso, nos hallamos ante un simple precario, que la sentencia del 30 de octubre de 1986 define como” (...) el disfrute o simple tenencia de una cosa sin título y sin pagar merced, por voluntad de su poseedor o sin ella”, por lo que la oposición del propietario pone fin a la tolerancia y obliga al que posee a devolver la cosa a su dueño. Por lo tanto, cuando exista un contrato, que deba probarse por cualquiera de los medios aceptados en derecho, se aplicarán los efectos de este contrato; a falta de la prueba del mismo, nos hallaremos ante un precario”.

En la segunda sentencia, el Tribunal Supremo realiza las siguientes consideraciones que “operan como reglas de aplicación: A) Cuando se aprecie la existencia de un contrato entre el titular cedente de la vivienda y los cesionarios y, en particular, de un comodato, se han de aplicar los efectos propios de ese contrato; pero en el caso que no exista, la situación de los cesionarios en el uso del inmueble es la propia de un precarista; B) En concreto, en los casos en que la vivienda se ha cedido a título gratuito y sin limitación temporal alguna, para determinar si la relación jurídica es la correspondiente a un contrato de comodato, se ha de comprobar si fue cedida para un uso concreto y determinado que, ciertamente, puede consistir en la utilización por el cónyuge y la familiar del hijo del concedente como hogar conyugal o familiar; si bien con la precisión que dicho uso ha de ser siempre y en todo caso, específico y no simplemente el genérico y propio de la cosa según su destino y que la relación jurídica ha de constar de forma clara, con independencia que pueda deducirse o resulte implícitamente de los actos de las partes; C) Cuando cesa el uso, lo que puede suceder cuando se rompe la convivencia conyugal, y el concedente no reclama la devolución del inmueble, la situación del usuario es la de un precarista; D) El derecho de uso y disfrute de la vivienda, como vivienda familiar, atribuido por resolución judicial a uno de los cónyuges, es oponible en el seno de las relaciones entre ellos, más que no puede afectar a terceros ajenos al matrimonio cuya convivencia se ha roto o cuyo vínculo se ha disuelto, que no son parte —porque no pueden serlo— en el procedimiento matrimonial, pues no genera por sí mismo un derecho antes inexistente, ni permite reconocer a quienes

ocupan la vivienda en precario una protección posesoria de vigor jurídico superior al que la situación de precario proporciona a la familia, ya que ello entrañaría subvenir necesidades familiares, desde luego muy dignas de protección, con cargo a extraños al vínculo matrimonial y titulares de un derecho quien posibilita la cesión del uso de la vivienda”. Sobre tales bases, aplicado al caso concreto, insiste el Tribunal Supremo en la interpretación de los mismos por la sentencia de la Audiencia Provincial de Granada, sección 3ª, de 1 de abril de 2003 que considero que, la relación jurídica que vincula a demandantes y demandados era la propia de un comodato, apoyándose en que la cesión se había realizado para un uso determinado en consideración al matrimonio de su hijo y con el objeto que los cónyuges establecieran en ella el hogar familiar y conyugal donde iban a residir junto con los hijos habidos del matrimonio. Por lo que, considera que “con independencia que en ella pueda identificarse el uso concreto y determinado que sirve para calificar la relación jurídica como un préstamo de uso, ha de convenirse, en línea con el criterio jurisprudencial expuesto que, es elemento caracterizador ha desaparecido al romperse la convivencia conyugal, encontrándose quien posee el inmueble desde entonces en la situación de precarista, que es la que en cualquier caso se da cuando por cesar la convivencia conyugal, desaparece el uso concreto y determinado al que eventualmente pudiera considerarse que fue destinada la vivienda cedida. Y esta situación no se ve afectada por la atribución judicial a la esposa codemandada del derecho de uso y disfrute de la vivienda en su condición de vivienda familiar, pues, tal y como se ha indicado, semejante declaración jurisdiccional no comporta la creación de un derecho antes inexistente, ni confiere mayor vigor jurídico que el correspondiente al precario, que pueda oponerse eficazmente frente a un tercero en la relación y en el proceso matrimonial que pretende, contando con título jurídico bastante para ello, la recuperación posesoria del inmueble”.

En esta línea, la sentencia de 29 de octubre de 2008²⁸⁹ en un caso de desahucio por precario instado por los usufructuarios cedentes del uso de la vivienda señala que “ciertamente, en la cesión de una vivienda de un hijo para que constituya en él el hogar conyugal o familiar, pueden apreciarse las notas caracterizadoras del préstamo de uso; pero para ello es preciso que tales elementos —la concreción y determinación del uso al que se destina el inmueble, en ese caso, para subvenir las necesidades familiares y facilitar un lugar destinado a servir de vivienda o domicilio conyugal y familiar— aparezcan con claridad y que los hechos sean reveladores que el uso para el que se cede la cosa se encuentra definido más allá del que es propio de la cosa genérica, e incluso específicamente considerada —*in casu*, servir de morada o residencia—, lo que no empece a que puedan inferirse de las circunstancias fácticas del caso” Aplicado este criterio “se aprecia la concurrencia de un uso concreto y determinado en la cesión de la vivienda, a saber, su utilización como domicilio familiar mientras el matrimonio no contase con los recursos suficientes para costear la adquisición de otra vivienda o hasta que surgiese una situación de necesidad familiar que hiciese necesaria la desocupación. Consecuentemente considera que la relación jurídica entre cedentes y cesionarios era la propia de un contrato de préstamo de uso que, no permitía al comodante reclamar la cosa prestada, sino en el momento en que concluyese el uso al que ha sido destinada, lo cual no ha tenido lugar. No obstante, tal apreciación, cuya base fáctica, desde luego, resulta inatacable en esta sede, la decisión de la Audiencia no se puede

mantener, pues sus conclusiones se oponen a la doctrina jurisprudencial que ha quedado expuesta. Si bien, es posible reconocer en las circunstancias en que se produjo la cesión los elementos característicos de un préstamo de uso, delimitado precisamente por la asignación del destino de servir de morada familiar y de subvenir de ese modo las necesidades de la familia. Se ha de convenir, empero, en línea con el criterio jurisprudencial expuesto, que este elemento caracterizador ha desaparecido al romperse la convivencia conyugal, encontrándose quien posee el inmueble desde entonces en la situación de precarista, que es la que, en cualquier caso, se da cuando, por cesar la convivencia conyugal, desaparece el uso concreto y determinado al que eventualmente pudiera considerarse que fue destinada la vivienda cedida. Y esta situación no se ve afectada por la atribución judicial a la esposa demandada del derecho de uso y disfrute de la vivienda en su condición de vivienda familiar; pues, tal y como se ha indicado, semejante declaración jurisdiccional no conforma un derecho nuevo, ni confiere mayor vigor jurídico que el correspondiente al precario que, pueda oponerse eficazmente a un tercero en la relación y en el proceso matrimonial que pretende, contando con título jurídico bastante para ello, la recuperación posesoria del inmueble”.

La sentencia de 30 de octubre de 2008²⁹⁰ vuelve a considerar la situación de precario afirmando que “no se ha apreciado en el caso examinado la concurrencia de un uso concreto y determinado en la vivienda cedida, distinto del propio y genérico de servir de hogar, residencia o domicilio conyugal y familiar. Semejante apreciación, con la valoración que conlleva, debe ser respetada en esta sede y sitúa a la demandada en la posición de precarista, al carecer de título hábil para justificar la posesión del inmueble; título que, en cualquier caso, habría de considerarse desaparecido tras la ruptura de la convivencia conyugal y que no se adquiere a los efectos de enervar el desahucio por precario, por la atribución judicial del uso y disfrute de la vivienda, en la medida en que no modifica aquella situación posesoria, ni como se acaba de decir, es oponible frente a quien es tercero respecto de los cónyuges, y que, por tener título bastante, está legitimado para pedir que se ponga fin a la misma”.

Insiste en la misma consideración de precario, por un lado, la sentencia del 13 de noviembre de 2008²⁹¹ que tras citar la doctrina establecida en la resolución de 2 de octubre de 2008 que “en el caso que se examina, la sentencia recurrida consideró, en esencia, que la relación jurídica que vinculaba a la demandante, titular dominical de la vivienda y la demandada, era la propia del comodato, dicha calificación se basaba en el hecho que la cesión de la vivienda por su dueña se hizo en consideración al matrimonio de su hijo y con el objeto de que él y su esposa establecieran en ella el hogar conyugal y familiar donde iban a residir junto con los hijos habidos en el matrimonio, al que de esa forma se ayudaba económicamente. Ahora bien, semejante circunstancia, que, desde luego, no ha de ser objeto de discusión, no permite por sí sola reconocer a la demandada un título capaz de enervar la acción de desahucio ejercitada en la demanda, pues, con independencia que en ella pueda identificarse el uso concreto y determinado que sirve para calificar la relación jurídica como un préstamo de uso, delimitado precisamente por la asignación del destino de servir de morada familiar y de subvenir de ese modo las necesidades familiares, ha de convenirse, en línea con el criterio jurisprudencial expuesto, que este elemento caracterizador ha desaparecido al romperse la

convivencia conyugal, encontrándose quien posee el inmueble desde entonces en la situación de precarista que, es la que, en cualquier caso, se da cuando, por cesar la convivencia conyugal, desaparece el uso concreto y determinado al que eventualmente pudiera considerarse que fue destinada la vivienda cedida. Y esta situación no se ve afectada por la atribución judicial a la esposa demandada del derecho de uso y disfrute de la vivienda en su condición de vivienda familiar, pues tal y como se ha indicado, semejante declaración jurisdiccional no conforma un derecho nuevo, ni confiere mayor vigor jurídico que el correspondiente al precario que, pueda oponerse eficazmente frente a un tercero en la relación y en el proceso matrimonial que pretende, contando con título jurídico bastante para ello, la recuperación posesoria del inmueble”.

Y, por otro, la sentencia de 14 de noviembre de 2008²⁹² al disponer, asimismo, que “la conclusión a la que llega la sentencia recurrida se ajusta al criterio jurisprudencial contenido en la sentencia de 2 de octubre de 2008 y por ello, debe ser mantenida. El tribunal de instancia no ha tenido por acreditada la concurrencia de las notas definitorias del préstamo de uso: de este modo, en la sentencia recurrida se precisa que, si bien los actores cedieron la vivienda a su hijo para que constituyese su hogar familiar tras el matrimonio, no consta, empero, su voluntad de renunciar a recuperarla mientras constituyese el domicilio de la familia. En este sentido, falta la presencia de los elementos característicos del comodato, pues no se considera acreditado que la cesión lo fuera por un concreto periodo de tiempo o para un uso específico o determinado, más allá del genérico de servir de morada o residencia; y semejante apreciación, que ha de permanecer incólume en esta sede, conduce a la conclusión que, a falta de prueba de la existencia del contrato, la posesión de la vivienda lo fue a título de precario”. Y añade que “aunque, como mera hipótesis, se admitiese la concurrencia de las notas de especificidad, concreción y determinación en el uso de la vivienda cedida, en atención a su destino como hogar familiar y considerando que la cesión del inmueble lo fue para subvenir las necesidades familiares y aunque se apreciase, en consecuencia, en dicha cesión las notas que caracterizan el préstamo de uso, en la medida en que lo hubiese sido para un uso concreto y específico de la cosa, se debe concluir que, una vez rota la convivencia conyugal, la situación jurídica en la que se encontraba la demandada con relación al uso de la vivienda sobre la que versa la acción de desahucio era la correspondiente a una precarista, habiendo desaparecido el uso concreto y específico para el que fue cedida, cuya sobrevenida ausencia determina una situación de precario, caracterizada por la falta del título hábil para mantener la ocupación del inmueble”.

En unificación de doctrina jurisprudencial respecto a la naturaleza y efectos del derecho de uso de la vivienda familiar atribuido judicialmente a uno de los cónyuges al amparo de lo establecido en el artículo 96 del Código Civil la sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil, de 14 de enero de 2010²⁹³ manifiesta que “estas situaciones contrastan con aquellas en las cuales los cónyuges ocupan en precario una vivienda, en virtud de una posesión simplemente tolerada por la condescendencia o el beneplácito del propietario. En este caso, mediante la adjudicación del uso a uno de ellos en aplicación del artículo 96 del Código Civil no se puede obtener frente a un tercero una protección posesoria de vigor jurídico superior al que el hecho de precario proporcionaba a los cónyuges. De esto se sigue que el

propietario puede recuperar la vivienda a su voluntad, aunque se haya atribuido judicialmente el uso a uno de los cónyuges, pues la decisión de poner fin a la situación de precario por parte del propietario de la vivienda no presupone acto alguno de disposición previo por parte del precarista. Esta misma situación se da cuando, existiendo originariamente un comodato (u otro tipo de contrato o derecho que atribuye el uso del inmueble), desaparecen los presupuestos determinantes de la titularidad por parte del cónyuge que la ostentaba y el propietario o titular de la cosa no la reclama, pues entonces la situación de quien la posee es la propia de un precarista. En este punto, la doctrina que se fija en estas sentencias no comporta variación sustancial de la que viene manteniendo esta Sala, con arreglo a la cual la situación de quien ocupa una vivienda cedida sin contraprestación y sin fijación de plazo por su titular para ser utilizada por el cesionario y su familia como domicilio conyugal o familiar es la propia de un precarista, una vez rota la convivencia, con independencia de que le hubiera sido atribuido el derecho de uso y disfrute de la vivienda, como vivienda familiar, por resolución judicial”.

La sentencia, del Pleno de la Sala de lo Civil, de 18 de enero de 2010²⁹⁴ ha vuelto a ratificarse en esta línea. Así después de analizar en su *Fundamento Jurídico quinto* las distintas situaciones en la titularidad de la vivienda familiar, por lo que ahora interesa indica que “cuando se trate de terceros propietarios que han cedido el inmueble por razón del matrimonio, salvo que exista un contrato que legitime el uso de la vivienda, la relación entre los cónyuges y el propietario es la de un precario. Debe enfocarse el tema desde el punto de vista del derecho de propiedad y no del derecho de familia, porque las consecuencias del divorcio/separación no tienen que ver con los terceros propietarios. Esta solución ha sido mantenida por la jurisprudencia desde la sentencia de 26 de diciembre de 2005”. Y en su *Fundamento de Derecho séptimo* afirma que “cuando el tercero propietario haya cedido el uso de forma totalmente gratuita y a favor del usuario de la vivienda, producida la crisis matrimonial y atribuido dicho uso al otro cónyuge, el propietario ostenta la acción de desahucio porque existe un precario. La posesión deja de ser tolerada y se pone en evidencia su característica de simple tenencia de la cosa sin título, por lo que puede ejercerse la acción de desahucio (sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil de 26 de diciembre de 2005; de 30 de octubre; y de 13 y de 14 de noviembre de 2008; y de 30 de junio de 2009). La regla será, por tanto, que los derechos del propietario a recuperar el local cedido como vivienda depende de la existencia o no de un contrato con el consorte que la ocupa: si se prueba la existencia del contrato, se seguirán sus reglas, mientras que si la posesión constituye una mera tenencia tolerada por el propietario, se trata de un precario y el propietario puede recuperarla en cualquier momento”. Aplicando esta doctrina al caso indica que “de acuerdo con el artículo 445 del Código Civil (...) el copropietario tiene derecho a usar la vivienda y puede ceder su derecho para una finalidad concreta, de modo que cuando dicha finalidad desaparece, como ocurre en el caso de crisis matrimonial podrá recuperar la posesión para la comunidad. La posesión tolerada inicial se refería a la totalidad del inmueble ocupado como vivienda y aunque el artículo 445 admite la coposesión en los supuestos de indivisión, no es este el caso que se plantea, porque no se producía una coposesión al no ostentarla D^a Amparo por haberla cedido a su hermano. Del artículo 445 no debe deducirse que, siempre que exista un condominio, se produce una coposesión, sino que se trata de una

excepción que justifica la posesión plural sobre una misma cosa. El de la copropiedad es el único supuesto permitido en el Código para el caso en que dos o más personas ostenten la posesión conjunta permitido en el Código para el caso en que dos o más personas ostenten la posesión conjunta sobre una misma cosa, pero ello no excluye la existencia de precario cuando se haya cedido dicha posesión por parte de uno de los copropietarios sin contraprestación o a título gratuito y de favor”.

Por su parte, la sentencia de 18 de marzo de 2011²⁹⁵ incide, nuevamente, en el hecho que la respuesta que debe darse a la denuncia formulada debe tener como guía el criterio establecido por la sentencia de esta Sala de lo Civil, de 26 de diciembre de 2005 y a partir de ella muchas otras que fijan las pautas interpretativas y de aplicación que, sirve para resolver la cuestión por lo demás frecuente, de la procedencia de reclamación del propietario o titular de una vivienda que está siendo usada por un familiar para su utilización como domicilio conyugal o familiar: “A) Se debe analizar cada caso en concreto, pues resulta necesario resolver si ha existido o no un contrato entre las partes, particularmente un contrato de comodato, caracterizado por la cesión gratuita de la cosa por un tiempo determinado o para un uso concreto. Si existe un contrato de comodato, los conflictos que pueden surgir entorno al uso, deberá resolverse conforme a las normas reguladoras de ese negocio. Sin embargo, y para el caso que no resulte acreditado, se debe concluir que la situación jurídica analizada es característica de la figura del precario; B) Para el caso que no exista negocio jurídico alguno que justifique la ocupación y frente a la posible reclamación de su propietario, no podrá oponerse la atribución del uso de la vivienda que haya sido establecido en el ámbito de un procedimiento de familia. Tal y como indica la sentencia del Pleno de esta Sala de 18 de enero de 2010, la solución a estos conflictos debe ser dada desde el punto de vista del derecho de propiedad y no desde los parámetros del Derecho de Familia, porque las consecuencias del divorcio o la separación de los cónyuges, nada tiene que ver con los terceros propietarios; (...) D) La aplicación de esta doctrina al caso examinado nos lleva a concluir que nos hallamos ante un simple precario. No se discute el derecho de propiedad de la parte actora y frente a su reclamación, la parte demandada funda su oposición al abandono de la vivienda en el hecho que la sentencia declaró que la separación entre ella y su esposo, hijo del demandante, le atribuyó el uso de la vivienda. Sin embargo, el uso que la demandada ha venido dando al inmueble no se justifica por la sentencia dictada en el ámbito de un procedimiento de familia, sino por la mera tolerancia del nuevo dueño, circunstancia que exige caracterizar esta ocupación como precario”.

Asimismo, la sentencia de 10 de octubre de 2011²⁹⁶ ante un caso de demandas acumuladas de separación y divorcio presentadas cuando el matrimonio y sus hijas vivían en un piso del que eran propietario en un 67% los padres del marido y el un 33% del propio marido, habiéndose probado que los padres habían cedido al hijo la vivienda en precario declaró: “en relación con el primero de los problemas que surgen en el presente caso, es decir, al hecho probado que la vivienda cuyo uso ha sido atribuido a la hija y a la madre que ejerce la custodia pertenece en propiedad a los padres del marido y al propio marido, debe aplicarse la doctrina formulada por las sentencias del Tribunal Supremo de 14 de enero de 2010; de 18 de enero de 2010 del Pleno de esta Sala y reitera en las sentencias de 18 de marzo de 2011 y 22 de noviembre de 2011, así como las de 30 de junio de 2009; de 22 de

octubre de 2009; 14 de julio de 2010, 11 de noviembre de 2010; y, 22 de noviembre de 2010”.

La sentencia de 14 de marzo de 2013²⁹⁷ tras referirse a la doctrina fijada en la citada resolución del Pleno de la Sala de lo Civil, de 18 de enero de 2010, vuelve a reiterar que “la atribución del uso de la vivienda por sentencia dictada en el ámbito de un procedimiento de familia no puede constituir un título hábil para justificar la posesión que resulta oponible a terceros ajenos a las relaciones surgidas por el matrimonio y por el procedimiento matrimonial, ni permite reconocer al beneficiario una posición jurídica y una protección posesoria de vigor jurídico superior al que la situación de precario proporciona a la familia, pues ello entrañaría subvenir necesidades familiares, desde luego muy dignas de protección con cargo a extraños al vínculo matrimonial y titulares de un derecho que posibilita la cesión de la vivienda”. Además señala que “la sentencia recurrida ha rechazado que exista indicio alguno para considerar que entre la propietaria y la parte recurrente hubiera un contrato de comodato; la Audiencia ha valorado que, aunque el marido de la demandante permitió que sus padres y hermanos vivieran en la casa objeto de litigio hasta el año 2003, fecha en que la actora adquiere en exclusiva la propiedad del inmueble y toleró que continuara el uso de los actuales ocupantes, no se ha acreditado que existiera contrato alguno del que pueda deducirse que la estancia de los recurrentes se sustente en la figura del comodato, sino que entiende que, de la prueba practicada esa posesión consentida suele ser de precario”.

En esta línea, la sentencia de 28 de abril de 2016²⁹⁸ en la que se manifiesta que “es pacífico en la doctrina que la cesión del uso de la vivienda que los padres de Don Casiano hicieron para que se estableciese en ella el domicilio conyugal de su hijo y doña Mirian fue una cesión en precario. Además la relación de precario no se modificó por el hecho que Don Casiano viniera a ser con su hermana, coheredero de su padre y copropietario de la vivienda con una cuota del 16,66% en pleno dominio y el 8,33% en nuda propiedad. Habría comenzado siendo una relación de precario también si Don Casiano hubiera sido titular de dichas cuotas en el momento en que él y Doña Miriam establecieron en la vivienda su domicilio conyugal”.

En fin, en este *excusus* jurisprudencial se ha vuelto a pronunciar el Alto Tribunal en sentencias de 24 de mayo y 3 de noviembre de 2021²⁹⁹ que, asimismo, señala que “conforme a una jurisprudencia consolidada de esta Sala cuando un tercero (frecuentemente en la práctica los padres de uno de los miembros de la pareja, casada o no) cede gratuitamente el uso de una vivienda para que sirva a su uso genérico de vivienda, para cubrir la necesidad de alojamiento de esa unidad familiar, sin fijar un plazo determinado, ni un uso específico al que deba destinarse, no hay comodato (artículo 1750 del Código Civil), sino precario, lo que permite recuperar la vivienda cuando cesa el único título que justificaba la posesión de sus ocupantes, esto es, la voluntad de quien cedió el uso (artículo 250.1.2º de la LEC)”. En cualquier caso, añade que “la situación de precario no cambia por la atribución judicial del uso de la vivienda familiar a uno de los miembros de la pareja en caso de crisis matrimonial”; y las sentencias de 6 y 26 de noviembre de 2024³⁰⁰.

En este contexto, entiende que los precaristas son poseedores de mala fe y en relación a la liquidación del estado posesorio³⁰¹, conforme establece el artículo 453 del Código Civil son gastos necesarios los que “responden a devengos indis-

pensables y por ello impuestos e imprescindibles y son exigidos para la conservación de la finca, de forma tal que de no haberlos hecho el bien habría dejado de existir o desmerecido notablemente; y los gastos útiles son “los que responden a las mejoras introducidas en la finca poseída, que incrementa su producción o su rendimiento con repercusión consecuente de su mayor valor en venta”.

Pues bien, corresponde a todo poseedor sin distinguir que lo sea de buena o mala fe, el resarcimiento de los gastos necesarios, como explica la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 20 de mayo de 2002³⁰². Ello radica, para nuestro Alto Tribunal en que, esos desembolsos los hubiera tenido que hacer en cualquier caso quien resulte vencedor en la posesión discutida para evitar la pérdida o el notable desmerecimiento de la finca; por lo que su reembolso tiende a evitar situaciones de enriquecimiento injusto, lo que no ocurre en el caso de los gastos útiles aunque incrementen el valor de la cosa. Por otra parte, en las situaciones de precario, la falta de título suficiente y buena fe determina que, no existe ni derecho de reembolso de los gastos útiles ni del derecho de retención que caracteriza su efectividad en este supuesto como con los gastos necesarios³⁰³. Respecto de los gastos suntuarios o de puro lujo o mero recreo no son reembolsables al poseedor de la cosa, sea de buena fe o no³⁰⁴. Por lo que, concluye la citada sentencia que, en el presente caso, la construcción de una piscina y de un garaje —obras realizadas durante el tiempo de tenencia de la finca por los cónyuges antes del divorcio—, no son gastos útiles reembolsables al precarista.

Efectivamente, el poseedor de mala fe (precarista) tiene derecho al reembolso de los gastos necesarios, incluyendo en ellos la mayoría de la doctrina los gastos de producción de los frutos³⁰⁵, sin derecho de retención; no así el abono de los gastos útiles.

Ahora bien, esta doctrina de entender que en estos supuestos estamos ante la situación de precario y no de un contrato de comodato se aplica también: 1. A los supuestos de crisis de uniones extramatrimoniales, donde se atribuye el uso de la vivienda, precisamente, al conviviente con que no tiene relación de parentesco los titulares del inmueble³⁰⁶; 2. Al supuesto de fallecimiento de la propietaria de la vivienda y los hijos (herederos) ejercitan una acción de desahucio contra el cónyuge supérstite³⁰⁷; y, 3. A las situaciones de comunidad de bienes y comunidades hereditarias cuando se utiliza el inmueble por uno solo de los partícipes en la comunidad, que excluya el uso de los demás. Al respecto, las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 26 de febrero y 8 de mayo de 2008³⁰⁸ declaran que “si algún heredero, hace uso exclusivo de algún bien, al no tener que ampare su posesión se coloca como precarista siendo viable al acción ejercitada, más esa concepción en modo alguno puede comportar la inexistencia del derecho a coposeer como lógica emanación del derecho de propiedad, no encontrándonos, ante una posesión sin título, sino ante un posible abuso en el ejercicio del derecho, exceso que queda determinado por el uso en exclusiva de un concreto bien, necesariamente comporta el implícito derecho a poseer en cuestión por parte de los coherederos”³⁰⁹.

En esta línea, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 6 de noviembre de 2024³¹⁰ aprueba el desahucio de un individuo que se negaba a abandonar la vivienda de su madre en la que llevaba viviendo varias décadas. En dicha resolución se resuelve la disputa familiar entre una mujer usufructuaria de una

vivienda ubicada en Sevilla y su hijo —quien lleva viviendo intermitentemente en el inmueble de su madre desde hace 35 años—. Cuando el dueño o titular del derecho de uso y disfrute de una vivienda comunica que quiere recuperar el uso exclusivo de su propiedad, aquel que posee de manera inmediata la casa debe proceder a abandonarla, pues, se considera que existe una situación de precario. No cabe entender que por permitir que el hijo nudo propietario ocupara la vivienda, la madre usufructuaria quedara privada de la posibilidad de poner fin a la ocupación y de recuperar la vivienda. La única razón por la que el ocupante de la vivienda hubiera podido oponerse con éxito a la pretensión de la actora, cosa que en modo alguna ha intentado, hubiera sido la acreditación que ha poseído la vivienda, durante el tiempo requerido por la ley (treinta años) y sin interrupción alguna como libre de gravamen, poniendo de manifiesto, que la vivienda le pertenecía en plena propiedad y libre del derecho de usufructo, pues, es esa usucapión libertaria que debió hacer el nido propietario la que habría tenido la virtualidad de extinguir el usufructo que, en cambio, no queda extinguido por el mero hecho que la usufructuaria permitiera y tolerase el uso de la vivienda por el nudo propietario.

Al respecto el Alto Tribunal recuerda la jurisprudencia de esta Sala ya descrita en líneas precedentes que considera que en las cesiones gratuitas de uso en las que no se ha establecido de manera expresa que la cesión se hace por un tiempo determinado, si no media contraprestación, el título tiende al precario (sentencia de 22 de octubre de 1987)³¹¹. En este sentido como resulta de la sentencia 702/2014, de 3 de diciembre, si no consta el tiempo de uso ni el uso determinado para que el que se cede la cosa, el cedente puede reclamarla “a voluntad” (artículo 1750 del Código Civil). Y añade al respecto que, esta doctrina se ha aplicado frecuentemente en el ámbito de cesión del uso entre familiares, donde la jurisprudencia ha excluido que la simple necesidad de vivienda constituya u uso determinado de la misma en el sentido del artículo 1750 del Código Civil. el problema se ha planteado especialmente en las situaciones de crisis familiares, cuando tras la ruptura de la pareja a la que se cedió el uso se atribuye el uso a uno de ellos y el cedente niega el derecho a que se siga usando la vivienda y quiere que se le restituya. Por lo que aquí interesa, a partir de la sentencia 910/2008, de 2 de octubre, recalca la Sala de lo Civil que es doctrina que la situación de quien ocupa una vivienda cedida sin contraprestación y sin fijación de plazo por el titular del derecho de uso, para ser utilizada por el cesionario y su familia como domicilio familiar es la propia de precarista. En definitiva, cuando la posesión es simplemente tolerada por la condescendencia o el beneplácito del propietario (o, más ampliamente, del titular de un derecho de uso), de modo que el disfrute o la simple tenencia de la cosa lo es sin título y sin pagar merced, hay precario, y la posición del titular del derecho de uso pone fin a la tolerancia y obliga al que posee a devolverle la cosa (sentencias 134/2017, de 28 de febrero; de 28 de mayo y 1022/2005, de 26 de diciembre, entre otras).

Específicamente, una sentencia ya antigua de esta sala de 9 de enero de 1956³¹² en un caso de ejercicio de una acción de desahucio por precario por parte de la usufructuaria contra su hijo, nudo propietario, a quien la usufructuaria había dejado vivir en la casa, reconoce a la usufructuaria la facultad de recabar el uso exclusivo del inmueble, poniendo fin a aun situación basada en la tolerancia o en la benevolencia y niega que la situación anterior genere un derecho de ocupación a favor del nudo propietario, cuya situación había sido calificada por la sentencia

que se confirma por la Sala Primera como precario. Además, indica el Alto Tribunal que, el nudo propietario que tiene la posesión de la cosa como consecuencia del uso que le permite el usufructuario es poseedor inmediato de la cosa. Es la medida en que es poseedor por la tolerancia del usufructuario, su posesión no comporta la pérdida de la posesión de la cosa por el usufructuario, que la conserva de manera mediata a través de la posesión inmediata del nudo propietario. Por ello, no puede apreciarse que el usufructuario que consiente el uso del nudo propietario incurra en una situación de falta de ejercicio de las facultades inherentes al usufructuario susceptibles de ser valorada como no uso extintivo de su derecho. Tal interpretación equivaldría a negar que el usufructuario puede ceder y consentir el uso de la cosa por otro (que puede ser el nudo propietario), lo que forma parte del contenido de las facultades como usufructuario. Además se indica que el artículo 513.7º del Código Civil realmente contempla como modo de extinción del derecho de usufructo la prescripción, esto es, la prescripción extintiva de la acción real que corresponde al usufructuario para proteger su derecho, lo que, necesariamente requiere que además del trascurso del plazo de treinta años (para los inmuebles, conforme al artículo 1963 del Código Civil), concurra una posesión de la cosa (por el dueño o por un tercero) como libre de gravamen, que es la forma por la que el propietario puede adquirir sin título, ni buena fe la usucapión de la libertad del bien.

Sobre tales bases, se ha consolidado en la jurisprudencia y la doctrina la consideración de precario en estos casos³¹³. Al respecto, se indica: 1. Para resolver los conflictos como el ahora planteado, se ha de analizar cada caso concreto para verificar si ha existido o no un contrato entre las partes y, particularmente, un contrato de comodato, caracterizado por la cesión gratuita de la cosa por un tiempo determinado o para un uso concreto. En tal caso, se deberán aplicar las normas reguladoras de este negocio jurídico; 2. Para que se califique la cesión de una vivienda a un hijo a título gratuito y sin limitación temporal alguna, para determinar si la relación jurídica es la correspondiente a un contrato de comodato se ha de comprobar si fue cedida para un uso concreto y determinado que, ciertamente puede consistir en la utilización por el cónyuge y la familia del hijo concedente como hogar conyugal o familiar, si bien con la precisión que dicho uso ha de ser siempre y en todo caso específico y no simplemente el genérico y propio de la cosa según su destino y que la relación jurídica ha de constar de forma clara, con independencia que pueda deducirse o resulte implícitamente de los actos de las partes. Por lo que, es preciso que aparezcan con claridad las notas caracterizadoras del préstamo de uso; y además los hechos reveladores que, el uso para el que se cede la casa se encuentra definido por encima del que es propio de la cosa genérica o incluso, específicamente considerada, lo que no impide que, puedan inferirse de las circunstancias fácticas del caso; 3. La duración del contrato de comodato puede venir fijada de las siguientes formas: a. Por virtud de pacto expreso: las partes convienen un plazo determinado y objetivamente determinable sin necesidad de nuevo acuerdo entre ellas y en aplicación de criterios distintos del uso convenido —pudiendo incluirse aquí, también la hipótesis en la que aunque la duración no haya sido objeto de una determinación expresa, se puede llegar a descubrir la mismas por vía de interpretación, aplicando los criterios hermenéuticos generales recogida en los artículos 1281 a 1289 del Código Civil—; b. Porque el

plazo derive o se deduzca en función de un uso que se convino de forma concreta; c. Porque el uso permitido al comodatario —y consecuentemente la duración del contrato— resulte de “la costumbre de la tierra”. Se debe entender en la forma que en muchas ocasiones la menciona el Código Civil (con esa palabra o con la de “usos”, por ejemplo, en los artículos 570, 571, 590, 1496, 1599, etc.), esto es, dentro de los doctrinalmente llamados “usos jurídicos” o “usos sociales con trascendencia jurídica” hoy equiparables a la costumbre propiamente dicha en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.3 del citado cuerpo legal; d. Porque se haya pactado o convenido que el plazo quede a voluntad del comodatario. En cuyo caso, habrá de aplicarse lo establecido en el párrafo 2 del artículo 1128 del Código Civil y el plazo habrá de ser fijado por los tribunales; 4. En el supuesto que no resulte acreditada la existencia de esta relación jurídica, se debe concluir que estamos ante la figura del precario, lo que conlleva que el propietario o titular del inmueble podrán, en cualquier momento, reclamar su posesión; 5. El uso de una vivienda para vivir en ella una familia aunque suponga un destino genérico, no puede implicar para los propietarios una cesión vitalicia o indefinida y gratuita, sin posibilidad alguna de recuperación, partiendo de la temporalidad propia del comodato (artículo 1740 del Código Civil); 6. Aun cuando se admitiese la existencia de un acuerdo o pacto entre las partes sobre la cesión del uso del inmueble durante cierto tiempo o para un uso determinado con obligación de restitución, transcurrido aquel periodo de tiempo o concluido el uso para el que se prestó, el comodato se convierte en precario al romperse la unidad del grupo familiar al que se cedió la vivienda por los propietarios; de forma que, estos pueden recuperarla; 7. De no operar así, supondría que no se podría recuperar la vivienda hasta que finalizase el uso atribuido en virtud de sentencia en un proceso matrimonial o crisis de pareja; 8. Por otra parte, se considera que cuando desaparece el uso concreto y determinado al que se ha destinado la cosa —lo que puede suceder cuando se rompe la convivencia conyugal o de pareja— y el propietario o titular de la cosa no la reclama, la situación de quien la posee es la propia de un precarista; 9. Que el título que posibilitó al hijo/a el uso de la vivienda constante matrimonio o relación de pareja perteneciente a sus padres tiene naturaleza de comodato, tras la crisis matrimonial o de pareja, el cónyuge o pareja de hecho no se subroga en la relación contractual por el hecho de habersele atribuido el uso de la vivienda en sentencia dictada en un pleito de separación o divorcio. La situación de quien ocupa una vivienda cedida sin contraprestación y sin fijación de plazo por su titular para ser utilizada por el cesionario y su familia como domicilio conyugal o familiar es la propia de un precarista, una vez, rota la convivencia con independencia de la atribución del uso y disfrute de la vivienda por resolución judicial de separación o divorcio, pues, ésta no representa título hábil de opción frente a terceros ajenos a las relaciones entre cónyuges. 10. El derecho de uso y disfrute de la vivienda, como vivienda familiar atribuido por resolución judicial de separación o divorcio a uno de los cónyuges, es oponible en el seno de las relaciones entre ellos, más no puede afectar a terceros ajenos al matrimonio cuya convivencia se ha roto o cuyo vínculo se ha disuelto, al no ser partes, ni pueden serlo en el procedimiento matrimonial. Además, no puede generar por sí mismo un derecho antes inexistente, ni permite reconocer a quienes ocupan la vivienda en precario una posición jurídica y protección posesoria de vigor jurídico superior al que la situación de precario proporciona a la familia, ya

que ello entrañaría subvenir necesidades familiares, desde luego dignas de protección con cargo a terceros extraños al vínculo matrimonial y titulares de un derecho que posibilita la cesión del uso de la vivienda. Asimismo, se ha de manifestar que, operar de otra manera desincentivaría las cesiones del uso de la vivienda a los familiares y parientes; 11. La decisión judicial no altera el título posesorio, ni lo transforma, por lo que la atribución del uso como medida judicial definitiva no crea un derecho frente a terceros y no puede afectar a los intereses; a lo que haya que añadir que, la sentencia o el auto dictado en un proceso matrimonial pone fin al mismo, y no puede afectar a quienes no han sido parte —como los terceros que han cedido la vivienda de su propiedad—; 12. Con independencia que inicialmente pueda identificarse el uso concreto y determinado que sirve para calificar la relación jurídica como préstamo de uso, ha de convenirse que este elemento caracterizador ha desaparecido al romperse la convivencia conyugal; y, 13. En fin, la solución de estos conflictos debe resolverse a través de las normas sobre propiedad y no mediante las normas del Derecho de familia, pues, las consecuencias del divorcio o separación de los cónyuges o de la crisis de pareja nada tiene que ver con as terceros propietarios del bien.

En esta línea, la sentencia de la Audiencia Provincial de Ourense, sección 1^a, de 20 de septiembre de 2024³¹⁴ concede legitimación al padre para desahuciar a su hija de la vivienda ganancial que ocupa sin título alguno. El actor ejercita frente a su hija una acción de desahucio por precario para que deje libre la vivienda que ocupa y que es propiedad de la sociedad de gananciales formada por sus padres. El Juzgado de Primera Instancia negó al demandante legitimación activa para ejercitar dicha acción por no haber intervenido en el proceso su esposa, previa adopción de medidas de apoyo y concesión de autorización judicial por estar incapacitada. Sin embargo, la Audiencia Provincial de Ourense estima el recurso de apelación interpuesto por el padre, revoca la resolución recurrida y declara haber lugar al desahucio de la demandada. En contra del criterio del Juzgado, la Sala de la Audiencia si estima que el actor ostenta legitimación activa para ejercitar la acción de desahucio. Así el uso de la vivienda que pretende atribuirse la hija se fundamenta en la voluntad en su día manifestada por su madre. Ahora bien, dado el carácter ganancial de la vivienda, dicha progenitora carece de exclusivo poder de disposición sobre ella. De hecho, precisa la sentencia que, de negarse legitimación activa del demandante, se estaría atribuyendo el exclusivo poder de disposición sobre la vivienda a su esposa, dándose la paradoja que la demandada fundamenta su oposición a la acción ejercitada, precisamente, en que el poder de disposición sobre la vivienda no puede corresponder en exclusiva al padre. En consecuencia, al no existir ningún contrato de arrendamiento o comodato entre la demandada y sus padres en cuya virtud estos le hayan atribuido el uso de la casa en la que reside que, por tanto, ocupa en condición de precarista, el demandante está legitimado para el ejercicio de la acción de desahucio por precario, redundando, además, el ejercicio de la misma en beneficio de la sociedad de gananciales por cuanto la ocupación de la vivienda por un tercero constituye, desde un punto de vista objetivo, una carga para la propiedad. En definitiva, contando el actor con legitimación activa para instar el desahucio de su hija, debe estimarse la demanda interpuesta, sin que a la demandada le asista derecho de retención por haber realizado obras en la vivienda que ocupa sin título alguno.

Pese a esa tendencia mayoritaria, no faltan resoluciones que, entienden que estamos ante una situación de comodato tanto antes como después de la atribución del uso de la vivienda al cónyuge no pariente de los terceros propietarios del bien en sentencia de separación o divorcio destacando que: 1. En estos supuestos la cesión de la vivienda lo es para un uso preciso y determinado al servir de vivienda familiar (artículos 1749 y 1750 del Código Civil); 2. Dicho uso no concluye por el mero hecho de la separación o el divorcio y que se atribuya dicho uso al cónyuge no familiar de los titulares de la vivienda o del que tengan un derecho sobre ella, pues, la resolución judicial no varía el fin de la vivienda familiar como es la de servir de hogar a la familia; y, 3. No constando un plazo de duración de la cesión, pero si un uso específico de hogar familiar del matrimonio que, se mantiene aun teniendo lugar la crisis matrimonial o la de pareja, los propietarios únicamente pueden reclamar la vivienda en caso de urgente necesidad³¹⁵.

O, como resuelve la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 1ª, de 8 de noviembre de 2024³¹⁶ que una madre no pudo desahuciar a su hija de la vivienda que le arrendó, unida después a otra vivienda de la madre para mejor movilidad de la hija en silla de ruedas. La demandante Dª Azucena instó demanda de desahucio por precario contra su hija Remedios, fundamentando su pretensión en que el contrato de arrendamiento suscrito entre ambas se refería a una vivienda de su propiedad pero no otorgaba a la demandada el derecho a ocupar la otra vivienda litigiosa.

El Juzgado de Primera Instancia en sentencia de 29 de noviembre de 2022, aclarada posteriormente por auto del 23 de diciembre de 2022 estimó la demanda de desahucio presentada al considerar que ambas viviendas constituían fincas registrales independientes y que, por tanto, no podía entenderse la existencia de un único arrendamiento que abarcara a ambas. En consecuencia, condenó a la demandada al desalojo de la vivienda que ocupa en situación de precario. Contra la indicada resolución planteó recurso la parte demandada insistiendo en que el contrato de arrendamiento se había concertado para ambas viviendas y que la Sra. Remedios se encontraba en situación de vulnerabilidad debido a su movilidad reducida que determina una discapacidad del 70%.

La Audiencia Provincial de Barcelona revoca dicha resolución y desestima la demanda. Asimismo, por auto de esta Sala de 8 de marzo de 2024 se deniega la solicitud de suspensión por prejudicialidad penal al entender que la investigación que se seguía en el juzgado de instrucción número 3 de l'Hospitalet (Diligencias Previas 6/2023) hace referencia a la posible comisión de un delito de apropiación indebida que no afecta a la fundamentación de la presente causa, sin perjuicio que, atendiendo a lo indicado por el Ministerio Fiscal en el informe presentado en esta Sala, correspondiera al juzgado de instancia valorar la situación de capacidad de la demandante Doña Azucena, con carácter previo a la adopción de cualquier medida de carácter ejecutivo, dando cuenta a la Fiscalía por su procediera el nombramiento de un defensor judicial.

En este contexto, la cuestión controvertida radica en determinar si el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes litigantes, que formalmente solo hacía referencia a una de las viviendas, debe extenderse también al inmueble colindante, el cual constituye una finca registral independiente, a efectos de valorar si la demandada ostenta o no título suficiente para su ocupación. En autos ha quedado

acreditado que, la realización de obras de comunicación interna de ambas viviendas hace más de 30 años existiendo una única puerta de acceso a la que debe considerarse única vivienda de la planta.

Pues bien, atendiendo al tiempo transcurrido desde que se llevaron a cabo las obras de unión de las dos viviendas y al hecho de que las litigantes sean madre e hija, el Tribunal concluye que las obras se ejecutaron con vocación de permanencia y con ánimo de facilitar a la hija mejores condiciones de movilidad y espacio en el interior de la vivienda, dado que se halla afectada de un importante grado de discapacidad y que se desplaza en silla de ruedas.

En este sentido, la Sala rechaza la alegación de la madre de tratarse de una mera actuación tolerada, puesto que las obras ejecutadas no pueden ser calificadas como actuaciones puntuales de mantenimiento o de pequeñas reformas, sino que constituyen una modificación relevante que afecta a la configuración de ambas viviendas, que han pasado de ser dos espacios físicamente independientes a integrarse en uno solo y con una única puerta de comunicación con la escalera.

En consecuencia, por su entidad, las obras realizadas solo pueden concebirse si existió entre las partes una voluntad de estabilidad y permanencia, de modo que el hecho mismo de su ejecución es elemento suficiente para entender que hubo voluntad de extender el arriendo a ambas viviendas.

Por todo lo expuesto, la sentencia concluye que no cabe considerar que la ocupación de la vivienda por la demandada derive de un acto de mera tolerancia por parte de la actora, sino que ésta conoció y admitió la realización de las obras que suponían la integración de ambas viviendas en un solo inmueble, generando en su hija la legítima confianza que la situación sería respetada y que el contrato de arrendamiento se extendía a ambas viviendas; lo que impide a la madre pretender su desalojo con fundamento en una acción de desahucio por precario, al concurrir pruebas suficientes para considerar que la demandada posee el piso en virtud de justo título de arriendo.

Ahora bien, nos parece oportuno señalar que, desde un punto de vista procesal, en base a la regulación existente en la LEC de 1881 se alegaba por la parte demandada la inadecuación del procedimiento de desahucio por precario y la remisión a un juicio declarativo ordinario, o incluso a la apreciación de oficio. Además de no resolverse la cuestión por el juzgador en base a las denominadas “cuestiones complejas”, esto es, debido a la complejidad del procedimiento³¹⁷. No obstante, conforme a la nueva regulación de la LEC 1/2000 ya no es posible que prospere tal alegación, en la medida en que el juicio de desahucio es un juicio verbal que, no tiene la consideración de juicio sumario y teniendo la sentencia que recaiga en este procedimiento eficacia de cosa juzgada (artículo 447.2 de la LEC)³¹⁸.

Por otra parte, no faltan ocasiones en que el titular del derecho de uso alega vulneración de la buena fe, abuso del derecho, ir contra los propios actos³¹⁹, o incluso, fraude de ley que, no prosperan en la mayoría de las ocasiones³²⁰, aunque en otras excepcionalmente sí³²¹.

En fin, cabe alegar, por un lado, como hace acertadamente ORDÁS ALONSO el carácter *intuiti persone* del contrato, bien se trate de un precario o de comodato, pues, “la cesión gratuita de la vivienda tiene carácter personalísimo, efectuada en razón de la relación familiar que une a los cedentes con su hijo y solo con él, en ocasiones hermano; de manera que la salida de éste del inmueble extingue el

contrato. Solo así cabe entender ese tránsito de la existencia de un comodato a un precario al que alude el Tribunal Supremo, seguido de la jurisprudencia menor, en alguna de sus sentencias. Una vez convertido en precario, este puede terminar en cualquier momento que el cedente reclame la extinción del uso³²²; y por otro, que es posible atribuir el uso de una vivienda distinta a la familiar cuando ésta se disfruta en precario, como así lo ha llevado a cabo nuestro Alto Tribunal en alguna ocasión³²³.

En este contexto, finalmente nos parece oportuno destacar que, diferente del precario es la situación de la ocupación ilegal de viviendas que, tras la modificación de la LEC por la Ley 5/2018, de 11 de junio se ha articulado un cauce procesal que, permite la inmediata recuperación de la plena posesión de la vivienda o parte de ella incluso frente a los desconocidos ocupantes (artículo 250.1.4º). Todo ello sin perjuicio de la tipificación penal de dicha ocupación ilegal como delito de usurpación. Lo que será objeto de análisis junto con la reforma operada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del sistema público de justicia.

III.9. EXTINCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA POR CONVIVENCIA MARITAL

Desde un punto de vista objetivo, la destrucción total o la ruina de la vivienda familiar puede dar lugar a la extinción del derecho de uso; si bien, cabe que no proceda la misma si la destrucción es parcial y siempre que sirva a las necesidades habitacionales del cónyuge usuario y custodio y los hijos menores; si deja de ser apta para tal fin, tal circunstancia puede determinar la extinción del uso³²⁴. Desde un punto de vista subjetivo el fallecimiento del titular o beneficiario del uso puede, asimismo, implicar la extinción del uso por tratarse de un derecho personalísimo³²⁵. También la limitación temporal.

Por otra parte, la división de la cosa común puede determinar o no la extinción del uso. Así, cabe plantearse diversas situaciones. Si la cotitularidad de la vivienda la tiene el cónyuge no usuario con un tercero, o éste con ambos cónyuges, o ambos cónyuges en estos casos, subsiste el uso de la vivienda, aunque se venda en pública subasta³²⁶. En los dos supuestos descritos, si el tercero extraño —cotitular de la vivienda— decide enajenar, gravar o ceder su cuota o ejercitar la acción de división de la cosa común se extingue el derecho de uso, pues, aquel no ha sido parte en el procedimiento matrimonial y no resulta vinculado por lo que se decida en él. Lo cierto es que, no se le puede imponer un gravamen como el derecho de uso sin su consentimiento. En consecuencia, juega aquí la regla “resuelto el derecho del concedente, se resuelve el derecho del concedido”³²⁷. Ante la extinción del derecho de uso, deberá el cónyuge usuario instar un procedimiento de modificación de medidas que, determine la adopción de cualquier otra que, palie tal pérdida.

Ahora bien, si la titularidad es de un tercero con el cónyuge no usuario y éste decide ejercitar la acción de división y venta de la vivienda familiar, debe ser calificado este acto de disposición y sujeto al régimen de consentimiento dual del artículo 96.4 del Código Civil³²⁸. Si la cotitularidad es de un tercero y ambos cónyuges, y quien ejercita la acción de división es el cónyuge no usuario no resulta posible imponer el uso al adjudicatario, ni base para que opere el citado artículo

96.4 exigiendo el consentimiento del cónyuge usuario³²⁹. En fin, si la titularidad es de ambos cónyuges y el cónyuge no usuario ejercita la acción de división, si el cónyuge usuario se allana, y además ha consentido expresamente en convenio la cesación del uso en caso de venta de la vivienda, si ésta se adjudica en subasta a un tercero, no cabe oponerle el derecho de uso³³⁰.

También puede tener lugar la extinción del uso por variación de la situación económica y patrimonial del cónyuge usuario³³¹; por cambio de circunstancias de los hijos, por ejemplo, por un cambio en la guarda y custodia, atribuyéndose ésta al cónyuge no usuario³³², o porque los hijos alcancen la mayoría de edad e independencia económica³³³; o, en fin, por el no uso de la vivienda, esto es, deje de utilizarse para cubrir las necesidades de alojamiento de la familia, de lo que se deriva una falta de necesidad de ocupación³³⁴. Si bien esta situación de no uso ha de ser con carácter permanente, pues, no determina la extinción del derecho situaciones de no uso transitorias o puntuales³³⁵. Igualmente, la pérdida del carácter familiar, que puede tener lugar por el abandono de la misma al no necesitarla para cubrir las necesidades habitacionales de la familia, o cuando el cónyuge usuario y los hijos se trasladan a otra vivienda en la misma o distinta.

En este contexto, es posible acordar en el marco de un convenio regulador como causa de extinción del derecho de uso el ulterior matrimonio o la convivencia marital del cónyuge usuario con una tercera persona³³⁶. Ahora bien, si no se ha pactado nada la sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil, de 20 de noviembre de 2018³³⁷ resuelve la cuestión señalando que, el cónyuge usuario que ha iniciado una nueva relación y, por supuesto, sin obviar el interés superior de los hijos menores de edad que, conviven con el cónyuge usuario, procede la extinción del derecho de uso de la vivienda, cuando éste constituye un nuevo núcleo familiar con el tercero con el que convive y perdiendo por ello la vivienda el carácter familiar inicial que, determinó la fijación de tal medida, constituyendo ahora la convivencia marital causa de extinción del derecho de uso³³⁸. En el mismo sentido, la sentencia de 23 de septiembre de 2024³³⁹ en la que se extingue la atribución del uso de la vivienda a los hijos y a la esposa custodia por convivencia en el domicilio de la progenitora con una nueva pareja. Se prolonga el uso de la vivienda durante un año desde la fecha de la sentencia atendiendo a la especial ponderación del interés de los hijos. No procede posponer esa permanencia hasta la liquidación de la sociedad de gananciales como pretendía la esposa. De ahí que, por razones de seguridad considere el Alto Tribunal que es preferible fijar un plazo cierto.

En fin, como señala la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 29 de marzo de 2022³⁴⁰ que el uso de la vivienda familiar por un cónyuge tras el periodo en que fue asignada no genera derecho a indemnización en favor del otro cónyuge.

IV. LA SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL EN LA LEY POR UN DERECHO A LA VIVIENDA

La vivienda como la garantía del derecho a la misma se relaciona directamente con ocho de los ODS, en concreto, los números 1, 3, 4, 5, 7, 10, 11 y 17. Este último relativo a las alianzas para lograr los objetivos se interpela a todos

los niveles de la Administración para que actúen y la necesidad de una sociedad y tercer sector fuerte que coparticipen y se alíen en la coproducción de políticas de vivienda asequible. Este ODS insta a los Estados a “lograr que ciudades y asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” y establece como meta principal que de aquí al 2030, se asegure el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos, adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”³⁴¹.

En todo caso, la vivienda constituye, ante todo, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas. Pero también, desde el punto de vista de su soporte físico, al tratarse de un bien que acota un sector económico dedicado a su producción, puesta en el mercado y su gestión. De hecho, en el conjunto de la edificación urbana, la vivienda ocupa el 80% del espacio construido y, como tal, es un factor determinante de la estructuración espacial.

Desde esta perspectiva, asimismo, la satisfacción del derecho a una vivienda digna está directamente relacionada con la capacidad que tiene nuestro sistema de vivienda de responder a las necesidades residenciales de la sociedad. De ahí que, se parte de la base de concebir la vivienda (y la vivienda asequible) como un derecho humano que se enmarca en las necesidades humanas para una vida digna, pero que también exige que se acompañe del desarrollo de políticas públicas que se orienten a su cumplimiento.

En este contexto, resulta esencial el cumplimiento de lo dispuesto en el título II donde se recogen los aspectos fundamentales de la actuación pública en materia de vivienda, precisando algunos principios vinculados a la ordenación territorial y urbanística y regulando las herramientas básicas de la planificación estatal en esta materia, con plena salvaguarda de la competencia autonómica en esta materia.

Así, la ley articula las políticas de planificación y programación públicas, sobre dos categorías de vivienda protegida: vivienda social y vivienda de precio limitado.

El parque de vivienda social está integrado por el conjunto de viviendas sobre suelo de titularidad pública, destinado al alquiler, cesión u otras formas de tenencia temporal, orientado, de manera prioritaria, a atender las necesidades de los sectores de población con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

Dentro del parque de vivienda social se encuentran las viviendas dotacionales públicas, que son aquellas que ocupan terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o que forman parte de edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. Las viviendas dotacionales públicas podrán gestionarse por las administraciones públicas, sus entidades dependientes o entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, para garantizar el acceso a las mismas a personas en situaciones de vulnerabilidad o en exclusión social, en régimen de alquiler, derecho de superficie u otras modalidades de tenencia temporal admitidas por la legislación aplicable.

Las viviendas dotacionales públicas, junto con el resto de la vivienda social, formará parte del parque público de vivienda que se regula específicamente en el título III, y que estará sujeto a limitaciones para asegurar su pervivencia y su destino como instrumento al servicio de las políticas de vivienda.

La ley establece varios mecanismos para ampliar la oferta de vivienda social: se permitirá que se califique como uso compatible de los suelos dotacionales, el uso de vivienda dotacional pública; se podrá obtener suelo para vivienda dotacional o social con cargo a actuaciones de transformación urbanística y, además, se garantiza que se construya vivienda dotacional en los suelos procedentes del cumplimiento del deber previsto en la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Para ello se impide que, en los municipios donde exista desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda habitual, pueda sustituirse la entrega de este suelo por otras formas de cumplimiento del deber o que se pueda destinar a otros usos de interés social distintos al anterior.

En segundo lugar, dentro de la vivienda protegida se define la vivienda de precio limitado como aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler, por un plazo de tiempo determinado. La vivienda protegida de precio limitado estará destinada a diferentes regímenes de tenencia y su volumen y características en cuanto a superficies y precios estará condicionado en todo caso a la demanda y necesidades de los hogares en su ámbito territorial.

La vivienda protegida de precio limitado podrá ejecutarse, al igual que las otras modalidades de vivienda protegida, sobre las reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que prevé la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en cuyo caso deberán mantener dicha condición de forma permanente en tanto que se mantenga el destino de ese suelo. Si bien, la vivienda de precio limitado también podrá desarrollarse sobre suelos calificados con el uso de vivienda libre.

En todo caso, la ley garantiza que la vivienda protegida, ya sea social o de precio limitado, no pueda descalificarse, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga dicho destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justifique de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser en tales supuestos excepcionales, el periodo de calificación inferior a treinta años. En el resto de los supuestos en los que la calificación urbanística del suelo imponga dicho destino, ésta no podrá modificarse como tampoco podrán descalificarse las viviendas sobre dichos suelos.

Pero también es importante destacar la introducción del concepto de vivienda asequible incentivada, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, considerándose como 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 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. De esta forma, se busca la implicación de todos los agentes públicos, privados y tercer sector en la búsqueda de soluciones de los problemas de oferta de vivienda y la orientación a tal fin del parque de vivienda existente, vinculando siempre los

beneficios públicos que se asignen a estas viviendas a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente³⁴².

Se incluye también dentro del título II la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, que podrán efectuar las Administraciones competentes en materia de vivienda 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, estableciéndose unas reglas procedimentales para su declaración a los efectos de la legislación estatal. Como principal efecto de la declaración de estos ámbitos tensionados es la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios observados. Si bien, se trata de una competencia propia de las Comunidades Autónomas la definición de un mercado tensionado.

La disposición transitoria tercera establece la sujeción de los procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del 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 al procedimiento de conciliación o intermediación previsto en la modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que se recoge en la disposición final quinta de la ley.

En relación con las disposiciones finales: en la disposición final primera se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Para ello, se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, estableciendo para las viviendas arrendadas, la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor y, en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas, a nuevos inquilinos, se plantea la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la ley.

Asimismo, en estas zonas de mercado residencial tensionado, cuando el propietario sea un gran tenedor, o en el caso de viviendas que no hubiesen estado arrendadas como vivienda habitual en los últimos cinco años cuando ello se justifique en la declaración de la zona, no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, cuya aplicación se define a través de una nueva disposición transitoria que se introduce en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En la misma disposición final primera se introducen también determinadas mejoras en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda a través de diferentes modificaciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Entre ellas, se puede destacar la introducción de una prórroga

extraordinaria de un año al término del contrato, que podrá solicitarse en situaciones acreditadas de vulnerabilidad social y económica cuando el arrendador sea un gran tenedor de vivienda, así como el establecimiento de la obligación de que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato sean a cargo del arrendador.

Y, asimismo, con objeto de evitar incrementos desproporcionados en las actualizaciones anuales de los contratos de alquiler de vivienda, a través de la introducción de una nueva disposición adicional en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, encomienda al Instituto Nacional de Estadística la definición, antes de la finalización del año 2024, de un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La disposición final segunda recoge una serie de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, IRPF, a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda. En particular, se establece una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la actual reducción del 60 por ciento en el rendimiento neto del alquiler de vivienda, estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será del 50 %, que podrá incrementarse hasta el 90 por ciento, en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado con una reducción de al menos un 5 por ciento sobre el contrato anterior. Esta reducción podrá alcanzar el 70 por ciento cuando se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler. Y, podrá alcanzar una reducción del 60 por ciento sobre el rendimiento neto cuando se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

En la disposición final tercera se modula el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la ley. Asimismo, se establece el incremento del recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 por ciento, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal, con el objetivo de que tenga un mayor efecto en la optimización del uso del parque edificatorio residencial y refuerce el instrumento de los Ayuntamientos para hacer frente a situaciones de vivienda desocupada a través de la fiscalidad.

La disposición final cuarta 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 del 30 al 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de

nueva urbanización, y del 10 al 20 por ciento en el caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

En la disposición final quinta se introducen importantes mejoras en la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad, a través de una modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Entre otros aspectos, se puede destacar la eliminación de 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 amplía el ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad, se introducen diferentes mejoras técnicas en la redacción y, de acuerdo con los estándares jurisprudenciales e internacionales, 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, fijando un plazo de suspensión en dos meses para las personas físicas y cuatro meses para las personas jurídicas, incrementando los actuales plazos de uno y tres meses, respectivamente.

También se introduce en esta disposición 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. La aplicación de este procedimiento facilitará a las Administraciones competentes dar adecuada atención a las personas y hogares afectados, ofreciendo respuesta a través de diferentes instrumentos de protección social y de los programas de política de vivienda.

En la disposición final sexta se extiende la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda contenida en el artículo 46 del 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. En concreto, se amplía temporalmente la medida estableciendo una limitación al 3 por ciento en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

Asimismo, se establecen unos concretos parámetros de vulnerabilidad económica basados en criterios de carácter objetivo y, en el caso de ocupaciones de viviendas que hayan de sustanciarse en vía penal, se establece a través de una nueva disposición adicional que los Juzgados darán traslado de la situación a las Administraciones Públicas competentes, para la protección de personas dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

En el presente apartado, nos vamos a centrar exclusivamente en los aspectos civiles contenidos en la disposición final primera de la Ley 12/2023 relativos a la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en lo referente al sistema de prórroga, renta y actualización de la renta y en los aspectos procesales, que se concretan en la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los cuatro tipos de procedimientos judiciales enunciados en el artículo 250.1, 1º, 2º, 4º y 7º de la citada Ley y en las modificaciones en el régimen

de ejecución de las resoluciones judiciales que condenen al lanzamiento a resultas de la estimación de una demanda de desahucio.

Antes nos parece oportuno, por un lado, mencionar que en el estatuto básico del ciudadano en relación con la vivienda, se recoge como derechos y deberes del ciudadano en relación con la vivienda contenidos en el Título I de la ley. Tales derechos toman como base los principios rectores indicados que garantizan el cumplimiento de lo previsto en el artículo 47 de la Constitución española. En cuanto a los derechos, entre otros se refiere: a) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta ley, ya sea en régimen de propiedad, de arrendamiento, de cesión de uso, o de cualquier otro régimen legal de tenencia; b) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos en formatos accesibles para personas con discapacidad, así como sobre las prestaciones, ayudas y recursos públicos disponibles para garantizar el acceso a la vivienda por parte de las personas y familias en situación de vulnerabilidad³⁴³.

En relación con los deberes: b) En relación con la vivienda que se habita, realizar las actuaciones de conservación, reparación o mejora que correspondan de acuerdo con el régimen legal de tenencia en virtud del cual se dispone de la misma; d) En relación con las operaciones de compra o alquiler de vivienda, cumplir los deberes legalmente establecidos para el transmitente o intermediario definidos en el título IV y demás normativa aplicable en dichas operaciones. El título IV se centra, precisamente, en el refuerzo de 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. En particular, se establece como derecho de las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda, 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.

Todo ello, sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación y con carácter 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.

De nuevo, en el artículo 11 de la LDV alude a los deberes y fija el siguiente en su letra a): Uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación, garantizando en todo caso la función social de la propiedad. Pero no es una facultad que deriva del derecho de la propiedad (artículo 348 del Código Civil). a nuestro entender, si esto lo relacionamos con los conceptos del artículo 3 de la citada Ley relativos a residencia habitual: la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho (letra i); y, residencia secundaria: toda aquella vivienda

que se utiliza por su propietario para estancias temporales o intermitentes, y que no constituye su residencia habitual (letra j). Se está refiriendo el legislador preferentemente como residencia objeto de especial protección a la residencia habitual, permanente y a la que el propietario tiene la facultad de usar y disfrutar (derecho de propiedad). Y, aunque, como la residencia secundar es vivienda, no se entiende que una vivienda digna y adecuada como la residencia principal.

Qué sucede, si se operan sobre tales parámetro que, puede entenderse como vivienda vacía y deshabitada con consecuencias impositivas (IBI): así la propia Disposición final tercera de la LDV modifica el apartado 4 del artículo 74 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que queda redactado en los siguientes términos: “4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal. Dichos tipos solo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados. Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto. A estos efectos 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, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial. El recargo podrá ser de hasta el 100 por ciento de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación. Además, los ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo que corresponda con arreglo a lo señalado anteriormente en hasta 50 puntos porcentuales adicionales en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal”.

Y, en algunas legislaciones autonómicas (vgr. la catalana) ha pretendido su expropiación.

Por otro lado, señalar que según el CIS un 83,6% de los españoles cree que no todos tienen las mismas oportunidades de acceso a la vivienda. Precisamente, la vivienda se afianza como el principal problema nacional al aparecer en ese puesto por tercer mes consecutivo en los barómetros del CIS. En concreto, en febrero con un 34,1% de menciones; seis puntos más que el mes anterior y acercándose a su record histórico, que data de 2007. En segunda posición empatan con un 20% el paro y la crisis económica.

Además, también en un fenómeno que preocupa a los pequeños propietarios que el fenómeno de la okupación y la inquilinización que, tiene como principal efecto, si la persona ocupante está en situación de vulnerabilidad económica y so-

cial se suspende los lanzamientos. Según estadísticas, el tiempo medio en España para este tipo de procesos es de 12 meses. Si a este tiempo medio se le añaden las apelaciones de sentencias en las Audiencia Provinciales en procedimientos civiles, el proceso puede extenderse hasta casi dos años, concretamente casi 24 meses. Y si a esto le añades la suspensión del lanzamiento por encontrarse en situación de vulnerabilidad económica y social de los ocupantes se puede demorar la desocupación a varios años.

En este contexto, nos parece oportuno finalizar este apartado, señalando que la ocupación, usurpación y allanamiento de morada son términos diferentes. No obstante, todos ellos hacen referencia a un uso de una vivienda ajena, el bien jurídico y las penas varias de uno a otro.

En primer lugar, la ocupación no está tipificada en el Código Penal. Es la manera coloquial de referir al acto por el cual una persona se instala a vivir en un inmueble ajeno que, no le pertenece. Al no tener una regulación específica, lo que tenemos, en consecuencia que, analizar si estamos ante una usurpación o un allanamiento. La usurpación es la ocupación ilegal de una vivienda o un inmueble deshabitado que no constituye morada sin el consentimiento de sus propietarios. Un tercero, sin autorización, toma esta inmueble y lo convierte en su residencia. Es un delito tipificado en el artículo 245 del Código Penal. Ahora bien, el allanamiento de morada es el ingreso o permanencia en una vivienda o edificio sin la autorización de su morador. Una persona que, sin siendo inmueble habitado por su dueño, la intenta convertir en su propia vivienda sin permiso. Se trata de un delito tipificado también en el Código Penal, en concreto en el artículo 202.

Sobre tales bases, para diferenciar si estamos ante una usurpación o un allanamiento resulta necesario identificar si el inmueble constituye una morada. Se entiende por morada: todo bien inmueble que se utilice como residencia o domicilio y lugar de realización de actividades privadas. En algunos casos, las personas jurídicas tienen declarado sus domicilios en las oficinas o locales comerciales donde trabajan y también se incluyen en este concepto.

En todo caso, el concepto de morada puede abarcar: el interior de la vivienda, todos los anexos a la vivienda que forman parte de la vida privada de los propietarios, una caravana, una habitación de hotel o, incluso, una tienda de campaña. Y, asimismo, las segundas viviendas o viviendas vacacionales.

En este contexto, el bien jurídico protegido: en el la ocupación o usurpación de vivienda es la propiedad, es decir, se trata de un delito contra el patrimonio. En el allanamiento, el bien jurídico protegido es la intimidad del hogar y el derecho a la vivienda. Ahora bien, conviene resaltar que, si el bien ocupado constituye morada estamos ante un delito de allanamiento; si, por el contrario, no constituye morada estamos ante un delito de usurpación. Las penas, igualmente, son distintas en el delito de usurpación de vivienda: con violencia o intimidación: será castigado con la pena de prisión de uno a dos años, en función de la utilidad obtenida y del daño causado. Mientras que, el delito de allanamiento de morada: si es con violencia o intimidación: pena de prisión de 6 meses a dos años; y sin violencia: prisión de 1 a 4 años y multa de 6 a 12 meses.

Una vez concretado el tipo delictivo, previa denuncia, se procede a intentar la recuperación de la vivienda. Si bien, para los casos de usurpación de vivienda, el propietario puede instar previamente un mecanismo previsto en la Ley 5/2018,

de 11 de junio que se denomina *desahucio express*, mediante este procedimiento civil se puede obtener una resolución en el plazo de 15 días. En todo caso, resulta necesario interponer una denuncia ante la Policía o la Guardia Civil y aportar pruebas que acrediten la titularidad del inmueble como escrituras, contrato de compraventa, o recibos de suministros.

De todas formas, la Policía tiene capacidad para desalojar a los okupas de un inmueble durante las primeras 48 horas de okupación sin orden judicial. Pasado ese tiempo será necesaria una orden judicial para poder entrar en el inmueble.

Una realidad es que la ocupación puede ser legal o ilegal, mientras que la usurpación siempre es un acto ilegal.

En todo caso, con la nueva LDV se ha modificado el artículo 795 de la LECrim para incluir el allanamiento de morada y la usurpación de un bien inmueble en la lista de delitos de enjuiciamiento rápido, que se encuentran comprendidos en el Título III, Capítulo I. Lo que se pretende es que los autores de estos hechos delictivos sean juzgados con los plazos establecidos para los delitos de enjuiciamiento rápido, donde el señalamiento para la celebración del juicio oral será en la fecha más próxima posible y, en cualquier caso dentro de los quince días siguientes. Ahora bien, únicamente afecta a aquellas ocupaciones que sean consecuencia de una actuación que pueda encuadrarse en un ilícito penal, esto es, que la actuación de los ocupantes ilegales se encuadre en el delito de usurpación o allanamiento de morada. Si alguien deja de pagar la renta de un alquiler, no podrá ser juzgado por la vía penal, pues, esta actuación supone un incumplimiento contractual que, se debe resolver por la vía civil.

Ahora bien para que opere lo dispuesto en el citado artículo 795 debe concurrir alguna de las circunstancias siguientes: 1ª Que se trate de delitos flagrantes. A estos efectos, se considerará delito flagrante el que se estuviese cometiendo o se acabare de cometer cuando el delincuente sea sorprendido en el acto. Se entenderá sorprendido en el acto no sólo al delincuente que fuere detenido en el momento de estar cometiendo el delito, sino también al detenido o perseguido inmediatamente después de cometerlo, si la persecución durare o no se suspendiere mientras el delincuente no se ponga fuera del inmediato alcance de los que le persiguen. También se considerará delincuente in fraganti aquel a quien se sorprendiere inmediatamente después de cometido un delito con efectos, instrumentos o vestigios que permitan presumir su participación en él. 2ª Que se trate de alguno de los siguientes delitos: a) Delitos de lesiones, coacciones, amenazas o violencia física o psíquica habitual, cometidos contra las personas a que se refiere el artículo 173.2 del Código Penal. b) Delitos de hurto. c) Delitos de robo. d) Delitos de hurto y robo de uso de vehículos. e) Delitos contra la seguridad del tráfico. f) Delitos de daños referidos en el artículo 263 del Código Penal. g) Delitos contra la salud pública previstos en el artículo 368, inciso segundo, del Código Penal. h) Delitos flagrantes relativos a la propiedad intelectual e industrial previstos en los artículos 270, 273, 274 y 275 del Código Penal. i) Delitos de allanamiento de morada del artículo 202 del Código Penal. j) Delitos de usurpación del artículo 245 del Código Penal. Y, 3ª Que se trate de un hecho punible cuya instrucción sea presumible que será sencilla.

En todo lo no previsto expresamente en el Título III se aplicarán supletoriamente a estos procedimientos, las normas del Título II de este mismo Libro, relativas al procedimiento abreviado.

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de la Justicia (en adelante, LO 1/2025) que ha entrado en vigor el día 3 de abril de 2025, introduce un cambio significativo en el tratamiento penal de la ocupación ilegal de inmuebles. Con esta reforma se establece un procedimiento rápido que permite a los propietarios recuperar sus viviendas en plazos más breves que los actuales modificando el artículo 795 apartado primero circunstancia 2ª, añadiendo las letras i) Delitos de allanamiento de morada del artículo 202 del Código Penal y, j) Delitos de usurpación del artículo 245 del Código Penal. Dicho precepto dispone que “el proceso penal se incoe en virtud de un atestado policial y que la Policía Judicial haya detenido a una persona y la haya puesto a disposición del Juzgado de guardia o que, aun sin detenerla, la haya citado para comparecer ante el Juzgado de guardia por tener la calidad de denunciado en el atestado policial y, además, concurra, a los efectos que a nosotros interesa, las circunstancias de estar ante un delito de allanamiento o de usurpación de morada”.

Si bien, conviene precisar que, únicamente incluye dentro de los supuestos en los que debe celebrarse un juicio rápido los citados delitos de allanamiento de morada (artículo 202 del Código Penal) y usurpación (artículo 245 del Código Penal), dejando fuera los casos de inquilinación, que son precisamente los que han crecido en los últimos años al albor del Decreto antidesahucios aprobados en 2020 con ocasión de la crisis del coronavirus y prorrogado hasta en once ocasiones por el Gobierno. A tal efecto, una vez detenido el okupante, en los términos reseñados, el juez celebra audiencia en 72 horas y juicio en un máximo de quince días. La carga de la prueba recae ahora en el okupante, que deberá justificar su derecho a permanecer en la vivienda. En todo caso, las penas que se atribuyen a tales delitos no varían; prisión por allanamiento (6 meses a 2 años; y 4 años con violencia) y usurpación (multa o prisión de 1 a 2 años con violencia).

Ahora bien, los plazos que teóricamente se aplicarán en estos juicios rápidos o procedimiento abreviado, los quince días señalados se empiezan a contar desde que el okupa comparece en calidad de denunciado. En esta línea, señala la Guía sobre Juicios rápidos de delitos emitido por el Consejo General del Poder Judicial resulta condición indispensable que “el proceso penal se incoe en virtud de atestado policial: la policía judicial haya detenida a una persona y la haya dispuesto a disposición del Juzgado de Guardia, o que, aun sin detenerla, se la cite para comparecer ante el Juzgado de Guardia por tener la calidad de denunciado en el atestado policial y, además, concurra cualquiera de las circunstancias siguientes: 1ª Que se trate de delitos flagrantes³⁴⁴. 2ª Que se trate de alguno de los siguientes delitos: a) Delitos de lesiones, coacciones, amenazas o violencia física o psíquica habitual, cometidos contra las personas a que se refiere el artículo 173.2 del Código Penal; b) Delitos de hurto; c) Delitos de robo. d) Delitos de hurto y robo de uso de vehículos. e) Delitos contra la seguridad del tráfico; f) Delitos de daños referidos en el artículo 263 del Código Penal; g) Delitos contra la salud pública previstos en el artículo 368, inciso segundo, del Código Penal; h) Delitos flagrantes relativos a la propiedad intelectual e industrial previstos en los artículos 270, 273, 274 y 275 del Código Penal. 3ª Que se trate de un hecho punible cuya instrucción

sea presumible que será sencilla. No se aplicará este procedimiento en aquellos casos en que sea procedente acordar el secreto de las actuaciones. A partir de este momento el Juzgado de guardia convoca a las partes, testigos y peritos para la vista del juicio ante el juzgado de lo penal dentro de los quince días siguientes (p. 2).

Asimismo, se indica esta Guía sobre Juicios rápidos que “en la simplificación y reducción de plazos de los trámites previos a la celebración del juicio que, además, se realizarán en el propio juzgado de guardia. Puede ocurrir: 1. Que se siga juicio rápido. Cuando el juez acuerda llevar a cabo todos los trámites previos necesarios durante el servicio de guardia. El juzgado de guardia convoca a las partes, testigos y peritos para la vista del juicio ante el juzgado de lo penal dentro de los 15 días siguientes. 2. Que se dicte sentencia de conformidad. En determinados supuestos, cuando la persona acusada está de acuerdo con el relato de hechos del fiscal y con su petición de pena, el juez de guardia dicta la denominada sentencia de conformidad durante el servicio de guardia. 3. Que se siga el procedimiento abreviado. Cuando no es posible llevar a cabo durante el servicio de guardia las diligencias necesarias. La instrucción continúa en el juzgado de instrucción hasta su finalización y remisión al juzgado de lo penal para la celebración del juicio. 4. Que se acuerde el sobreseimiento, archivo o inhibición. El juez también puede acordar el sobreseimiento, el archivo de las actuaciones o su inhibición a favor de otro partido judicial o jurisdicción”.

De todas formas, este plazo de 15 días es más teórico que real, pues, resulta necesario que no existan dudas sobre la ilegalidad de la ocupación. De ahí que, el okupa intentará evitar la aplicabilidad del plazo presentando, precisamente, documentos falsos: contratos de arrendamientos simulados, recibos fabricados ad hoc para la ocasión o a nombre de otra persona, o incluso testimonio de testigos que manifiesten la existencia de una “supuesta” cesión verbal del inmueble. Con ello se generan dudas en el juzgador sobre la ilegalidad de la ocupación; por lo que se gana tiempo, ya que, se obliga al juez a que abra diligencias; transformando un proceso de desahucio exprés en un proceso ordinario con los tiempos que él mismo conlleva.

A esto se debe añadir la sobrecarga de trabajo de los juzgados y la falta de medios que, pueden dificultar la aplicabilidad de proceso de desahucio exprés de 15 días.

Además, advierte el Magistrado del Tribunal Supremo MAGRO SERVET de la posibilidad que la sentencia que se dicte en este proceso de desahucio exprés, se pueda presentar un recurso de apelación ante la Audiencia Provincial y como también dice la Guía “existe la posibilidad de recurrir en casación las sentencias dictadas en apelación”. Dicho autor propone como mejor solución, la ejecución de una medida cautelar de expulsión inmediata que es lo que se hace en toda Europa³⁴⁵.

Esta vía penal, como hemos indicado, solo se refiere a los delitos de allanamiento y usurpación de morada, quedando fuera de este procedimiento de desalojo exprés los llamados iniquokupas —aquellas personas arrendatarias que han dejado de abonar la renta—. Legalmente, no se les considera okupas y, solo pueden actuar en la vía civil, donde no se modifican los plazos ni los recursos legales actualmente existentes.

Pues bien, en este contexto, cabe señalar que, el 7 de marzo de 2025 los jueces de las secciones penales de la Audiencia de Barcelona adoptaron un acuerdo

de unificación de criterios han dispuesto que “en caso que el titular de una finca (en régimen de propiedad o cualquier otro que habilite el uso) ocupada o que ha sido objeto de allanamiento de morada no mantenga el alta de los suministros o el abono de los mismos, no será constitutivo de un delito de coacciones” (p. 2 letra b)). También establece este acuerdo que, en caso de denuncias por delito leve de usurpación contra personas cuya identidad resulte desconocida, se practiquen, a tal efecto, las diligencias oportunas por parte de los cuerpos policiales para proceder a su identificación. Son los conocidos como “ignorados ocupante” —personas desconocidas que no han mantenido ninguna relación contractual con el propietario, como aquellas que dejen de pagar la renta del alquiler o la hipoteca y que ocupan una propiedad—. La averiguación por parte de los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado de quienes son los autores de tal delito de usurpación leve, permite analizar si son personas vulnerables y ofrecerles los recursos pertinentes. Si practicada esta diligencia policial, se sigue sin poder identificar a dichas personas, se debe proceder al sobreseimiento y, por ende, al archivo provisional de las actuaciones.

IV.1. LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: ASPECTOS CIVILES

Antes de proceder al análisis por un lado, del mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo que supone la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años; y por otro, de las medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamientos urbanos, nos parece oportuno referirnos a una serie de conceptos previos necesarios para el desarrollo posterior de nuestro análisis.

Así, en el artículo 3 letra a) de la citada Ley se define vivienda como “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”. Por su parte, en la letra c) se entiende por vivienda digna y adecuada: “la vivienda 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 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”. Se refiere a vivienda los edificios o partes de los mismos que tenga carácter privativo, excluyendo los que tengan carácter común —vivienda del portero—. Una definición en la línea del artículo 3 letra u) de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco que la conceptúa como “Edificio o parte de un edificio, de carácter privativo y con destino a uso residencial”. Asimismo, esta norma autonómica en sus letras v) y w) define vivienda o alojamiento adecuado como aquella vivienda

o alojamiento que por su tamaño, ubicación y características resulta apropiada o apropiado para la residencia de una concreta persona, familia o unidad de convivencia; y vivienda o alojamiento digno: como la vivienda o alojamiento cuyas características técnicas son acordes a los criterios de habitabilidad. Y tal forma de operar contrasta con la ofrecida por la normativa catalana que, sin diferenciar entre edificio o partes del mismo que tengan carácter privado o público, la vivienda como “toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación” (artículo 3 letra a) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda).

O no faltan legislaciones autonómicas que parte del concepto de vivienda digna y adecuada y de calidad para referirse al concepto de vivienda. Así, el artículo 2.3 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía A los efectos de esta Ley, se entenderá por vivienda digna y adecuada aquella que reúna, al menos, los siguientes requisitos: a) Que se trate de una edificación fija y habitable, constituyendo, a efectos registrales, una finca independiente; b) Que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales³⁴⁶. O, simplemente, el artículo 42 bis 1 de la ley Foral 10/2010 considera vivienda simplemente a “toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso, en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones”; y añade en su apartado 3 que “no tendrán la consideración de viviendas deshabitadas las siguientes: a) Las viviendas habituales. Se presumirá tal carácter para aquellas que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus titulares por declararse como tal a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Y en ausencia de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, las que consten como domicilio de empadronamiento en un municipio de Navarra de sus titulares; b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso sea el de esparcimiento o recreo, entendiendo como tales las que constituyan segunda residencia de su titular. Podrá tener a estos efectos tal consideración únicamente una vivienda por persona o unidad familiar. En caso de que una persona o unidad familiar sea titular de dos viviendas, se presumirá como vivienda cuyo uso es el de esparcimiento o recreo la vivienda que conforme el punto anterior no tenga la consideración de vivienda habitual. En caso de que una persona o unidad familiar sea titular de tres o más viviendas, se presumirá como vivienda cuyo uso es el de esparcimiento o recreo la vivienda con mayor valor catastral entre las que no tengan la consideración de vivienda habitual.

Ahora bien, en alguna de las legislaciones citadas se alude también al concepto de vivienda o residencia principal o secundaria. Así en el mencionado artículo 3

de la Ley 12/2023 en las letras i) y j) se define residencia habitual: la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho; y residencia secundaria como toda aquella vivienda que se utiliza por su propietario para estancias temporales o intermitentes, y que no constituye su residencia habitual, respectivamente³⁴⁷.

Por su parte, en el artículo 3 de la Ley 3/2015 del País Vasco en la letra z) se considera vivienda principal a aquella que consta como domicilio de una persona, familia o unidad de convivencia en el padrón municipal; vivienda de realojo como la que se destina a nueva residencia, transitoria o permanente, de las personas, familias o unidades de convivencia que se ven obligadas a dejar su vivienda por causa de operaciones urbanísticas o expropiatorias o de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana; y vivienda de segunda residencia como la vivienda titularidad de quien, disponiendo ya de una vivienda principal, utiliza otra de modo intermitente o en estancias temporales. Las viviendas de la misma titularidad que superen el número de dos no se considerarán, en ningún caso, vivienda de segunda residencia.

En esta línea, el artículo 3 de la Ley 18/2007 catalana entiende en la letra b) como vivienda principal: la que consta como domicilio en el padrón municipal y vivienda secundaria o de segunda residencia: la utilizada de modo intermitente o en estancias temporales (letra c).

En fin, el artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo entiende que la residencia habitual es la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año; el artículo 3 i) de la Ley 12/2023 “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”³⁴⁸; y, el artículo 41 bis de Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la renta de las personas físicas, por su parte, considera vivienda habitual del contribuyente a efectos de determinadas exenciones (artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de la Ley del Impuesto) la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas. 2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

De todas formas, el artículo 40 del Código Civil define el domicilio como lugar de residencia habitual, pero al mismo tiempo admite la existencia de domicilios legales, con independencia de cuál sea el lugar de residencia habitual.

En todo caso, el legislador distingue entre las nociones de vivienda y residencia habitual, pero no define, lo que se considera vivienda habitual, máxime si tenemos presente las nuevas exigencias que debe contener la demanda en los

juicios verbales de los apartados 1º, 2º, 4º y 7º del artículo 250.1 de la LEC y en el procedimiento hipotecario, pues, resulta necesario hacer constar en la demanda si el inmueble objeto de la misma constituye la vivienda habitual de la persona ocupante. De todas formas, resulta sencillo conocer si el inmueble es vivienda habitual del deudor, habida cuenta que con la Ley 1/2013, de 14 de mayo es obligatoria que figure tal condición en las escrituras de préstamo hipotecario. Por otra parte, la vivienda habitual será la que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa —sea propietario o no— dice la Ley. Mientras que la residencia secundaria sería la vivienda no habitual del propietario —su residencia no habitual— pues, la destina para estancias temporales o intermitentes. Aquí si el legislador alude a propietario, mientras en el anterior supuesto descrito —al que la ocupa—. Por tanto, las nuevas exigencias para presentar la demanda en los juicios verbales por ocupación de la vivienda (artículo 439 párrafo sexto de la LEC) pueden constituir vivienda habitual de la persona ocupante tanto la residencia habitual como la secundaria del propietario. Quizá con más “fundamento” la secundaria, pues, no constituye ni el domicilio, ni la residencia habitual del propietario y, en todo caso, la vivienda habitual debe ser la residencia habitual del ocupante —ámbito sustantivo y procesal³⁴⁹. En esta línea, para ARGELICH COMELLES este concepto de vivienda que da la ley es “claramente obsoleto en su literalidad por la ausencia de nociones básicas del Derecho comparado europeo y además parte del paradigma de las viviendas en régimen de propiedad horizontal o de propiedad horizontal por parcelas, cuando refiere el acceso a espacios y servicios comunes”³⁵⁰. Asimismo, para ACHÓN BRUÑÉN esta definición “peca de parquedad, ya que no establece cuál es el tiempo mínimo de residencia para considera a una vivienda como habitual, lo que constituye un defecto reprochable que va a ocasionar serios problemas”³⁵¹.

Por otra parte, en la línea de evitar lo que se conoce como sobreendeudamiento de las familias la letra d) del artículo 3 de la Ley 12/2023 define lo que ha de entenderse por condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero para adquirir o arrendar una vivienda: “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”.

En cualquier caso, como hemos indicado, entre los objetivos de la Ley está 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 y como objeto de la misma: reforzar la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

Ahora bien, como hemos indicado en líneas precedentes, se introducen por primera vez el concepto de *sinhogarismo* en la letra l) del artículo 3 de la Ley 12/2023 como la 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 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.

Podrá calificarse como *sinhogarismo* cronificado, cuando la situación de *sinhogarismo* continúe o se produzca a lo largo de un periodo de tiempo igual o superior a un año.

Ahora bien, se trata de una situación vital cuya solución debe venir desde la actuación del Estado llevando a cabo la planificación adecuada con su correspondiente financiación con el fin de facilitar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, prestando especial atención a aquellos colectivos, personas y familias con mayores dificultades de acceso o que puedan encontrarse en riesgo de exclusión residencial y con especial atención a aquellas familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo. Por lo que, no debe recaer en los particulares, pues necesariamente esta situación vital tiene que ver con el fenómeno de la ocupación de la vivienda y la dificultad en su recuperación. En esta línea, MAGRO SERVET manifiesta que “la confrontación de los derechos de una persona que ocupa una vivienda de forma ilegal lo es frente a la Administración Pública, que es la competente para proveer vivienda a estas personas que se relacionan con el concepto de *sinhogarismo*, pero no el propietario de una vivienda que, la use, o no y sea gran tenedor o no lo sea, ya que los propietarios de viviendas no pueden ser sancionados por la Ley por disponer de un número determinado de viviendas y exigírseles más requisitos para recuperar su inmueble”³⁵².

Precisamente, el artículo 14.3 de la Ley 12/2023 califica de situación de vulnerabilidad las personas en situación de *sinhogarismo* exhortando a que las Administraciones competentes, de acuerdo con lo previsto en su marco normativo, lleven a cabo programas de medidas específicas para afrontarlo, promoviendo en su ámbito territorial el acceso a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas, y posibilitando una adecuada complementariedad entre las distintas políticas, recursos y servicios, especialmente en el ámbito sanitario, social, educativo y de empleo.

En fin, se da un concepto de *infravivienda* como, pero no de vivienda vacía o deshabitada, a diferencia de las legislaciones autonómicas que lo fijan en torno a un año³⁵³ o dos años el plazo temporal para su consideración como tal vivienda deshabitada³⁵⁴. No obstante, el artículo 34 de la Ley 12/2023 en la caracterización del parque de vivienda indica con respecto a la vivienda deshabitada o vacía que: “1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de transparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, y sobre la base de sus sistemas de información y gestión, ofrecerán información sobre el uso y destino del parque de viviendas de su ámbito territorial, con indicación, en términos agregados, del número de viviendas o de inmuebles de uso residencial que estén habitados por hogares y constituyan su residencia principal, así como aquellos que se hayan identificado como deshabitados o vacíos dentro de su ámbito territorial, incluyendo también de forma agregada, el número de inmuebles a los que, en su caso, se haya aplicado el recargo fiscal establecido en el artículo 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales,

*aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo; y, 2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando las medidas y acciones orientadas a la optimización del uso del parque de vivienda del ámbito territorial; y, a su vez, la Disposición final tercera de la citada Ley modula el recargo que se impone a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles modificando para ello el artículo 72 apartado 4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo*³⁵⁵.

IV.1.A. Duración y prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda según la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos

A la duración del contrato se refiere el Capítulo II del Título II de la Ley 29/1994 (artículos 9 a 16). Como regla general, la duración del arrendamiento se pactará libremente por las partes. El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario, si esta fuere posterior y, corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

No obstante, si esta fuera inferior a 5 años o inferior a 7 si el arrendador fuera persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos guals hasta que el arrendatario alcance la duración mínima de 5 años o de 7 años, si el arrendador fuera persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. De forma que, la prórroga obligatoria será por plazos anuales hasta alcanzar los cinco años, o en su caso, los 7 años referidos, si se trata de persona jurídica.

En todo caso, en los arrendamientos sin plazo o con plazo indeterminado se entenderán celebrados por un año, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario en los términos expuestos.

Ahora bien, excepcionalmente, como hemos indicado, no tendrá lugar la prórroga forzosa en el caso que el arrendatario manifieste al arrendador, con un mínimo de treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Asimismo, el artículo 9.3 de la LAU contempla un supuesto en que, dadas determinadas condiciones, tampoco tiene lugar la prórroga obligatoria del contrato, a pesar que no se haya alcanzado la duración legalmente prevista. Así se posibilita al arrendador una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que aquél sea persona física que no proceda la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años 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.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el apartado anterior; al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

No obstante, se exceptúa de lo anterior, si la ocupación no hubiera podido tener lugar por causa de fuerza mayor; entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

Ahora bien, una vez transcurridos los cinco años o siete años de duración del contrato, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato (artículo 10.1 de la LAU) —prórroga tácita del contrato—.

En este contexto, la Ley 12/2023 por medio de su disposición final primera modifica parcialmente los artículos 10, 17 y 20 de la citada Ley 29/1994 con el objetivo de introducir modificaciones en: 1. La duración del contrato de arrendamiento y el establecimiento de unas prórrogas extraordinarias; 2. El modo de pago de la renta y la generalización de los medios electrónicos como sistema de pago; 3. El establecimiento de unos topes cuantitativos en el importe de la renta que se pacte en los nuevos contratos y una modificación en el sistema de actualización; y 4. Imposición al arrendador del pago de los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato.

Respecto a la duración y prórrogas extraordinarias del contrato tras la entrada en vigor de la mencionada Ley 12/2023 —26 de mayo de 2023— se mantiene sin modificación los plazos mínimos de duración y la prórroga obligatoria —5 años

y 7 años, si es persona jurídica—, como, asimismo, los supuestos de excepción de prórroga en los términos expuestos. Lo que cambia con la nueva Ley 12/2023 es que se posibilita que, tras la finalización del plazo de duración pactado en el contrato, de la última prórroga anual obligatoria o, en su caso, de la última prórroga anual tácita de hasta 3 años, el arrendatario podrá disfrutar de una o varias prórrogas extraordinarias anuales en función de dos factores:

1. Que el arrendatario tenga la condición de persona vulnerable. A la situación de vulnerabilidad económica y social se refiere el artículo 441.7º de la LEC en juicios de desahucio por falta de pago.

Así se considera situación de vulnerabilidad económica: cuando el importe de la renta más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM). Este límite se incrementará en 0,2 o 0,3 veces el IPREM en determinadas situaciones personales. Y, situación de vulnerabilidad social la que tiene lugar cuando: entre quienes ocupen la vivienda se encuentran personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad. Y podríamos añadir, pues, la propia Ley 12/2023 en su artículo 14.1 entiende son situaciones de especial vulnerabilidad: personas sin hogar, personas con discapacidad, menores en riesgo de pobreza o exclusión social, menores tutelados que dejen de serlo y a cualesquiera otras personas vulnerables que se definan en el momento de la actuación. En todo caso, este concepto de vulnerabilidad económica y social puede ser concretado en una ley autonómica con la posibilidad de operar con criterios dispares en cuanto a su alcance³⁵⁶. Si bien, la acreditación de la situación de vulnerabilidad económica y social corresponde al arrendatario en base a un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico, lo que contrasta con lo previsto en los procedimientos de desahucio por impago de rentas que la carga de la prueba recae en el demandante (arrendador).

2. Que la vivienda se encuentre ubicada en una zona declarada de mercado residencial tensionado (ZMRT). El artículo 18 de la Ley 12/2023 se refiere a la declaración de zonas de mercado residencial tensionado. A tal fin, señala que, las Administraciones competentes en materia de vivienda —Comunidades autónomas o Administraciones locales— podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, que zonas son de mercado residencial tensionado, precisamente, en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población. Todo ello, a los efectos de orientar sus actuaciones públicas en materia de vivienda en condiciones que hagan asequible el acceso de viviendas al mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.

En todo caso, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda (autonómica o local) de conformidad con las siguientes reglas: a) La declaración deberá ir

precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial; c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; y, d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. Para la aplicación de las medidas contenidas en esta ley, con carácter trimestral el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.

Por otra parte, 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, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes: 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 treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; y, 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.

Asimismo, la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado 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. Toda esta tramitación permite su impugnación por la vía administrativa.

En fin, el Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar, de acuerdo con la administración territorial competente, un programa específico para dichas zonas de mercado residencial tensionado, que contemplará la diversidad territorial, tanto en entornos urbanos o metropolitanos como en zonas rurales, que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

- a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno;
- b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta;
- c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.

Si bien, la aplicación de este programa podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada conforme a lo establecido en la Disposición adicional segunda de esta ley.

En todo caso, las circunstancias expuestas en líneas precedentes para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado relativas a 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 treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; y, al 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, conforme la Disposición adicional tercera de la Ley podrá ser objeto de revisión a los tres años desde la entrada en vigor de la Ley, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial, sobre la base de la cooperación con las Administraciones competentes en materia de vivienda.

Ahora bien, atendiendo a todo lo expuesto, no debemos olvidar que, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado son competencia autonómica y local, con la consecuencia de operar de forma dispar según el territorio a la hora de calificar como tal, determinadas zonas territoriales.

3. Que el arrendador sea un gran tenedor. En el artículo 3 k) de la Ley 12/2023 se define gran tenedor como “la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. 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". Por tanto, para ser considerado gran tenedor a los efectos de la Ley debe ser: 1. Persona física o jurídica: se ha planteado si las comunidades de bienes, herencias yacentes o cualquier otra entidad, masa patrimonial o patrimonio separado que tienen cierta capacidad de actuación en los ámbitos fiscal, administrativo o procesal, si bien carecen de personalidad jurídica, pueden incluirse en este concepto. Para ESPI-NET ASENSIO y ECHEVARRÍA SUMMERS, con quienes coincido "no pueden ser considerados grandes tenedores, al menos a los efectos de esta Ley 12/2023". En cualquier caso, añaden "podrán serlo las personas físicas o jurídicas integrantes de estas masas patrimoniales y entidades sin personalidad jurídica, si concurren en ellas el resto de requisitos exigidos en la Ley por el derecho a la vivienda"³⁵⁷; 2. Ser titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. No se indica el alcance de esta titularidad: como derecho real de propiedad, o también caben otros derechos reales como el usufructo, uso habitación, derecho de superficie, etc. Asimismo, tampoco se precisa si dentro del cómputo de los 10 inmuebles de 1500 metros cuadrados construidos de uso residencial entran o no las partes en cotitularidad o indivisas; y, en fin, a los efectos de gran tenedor que sucede con las comunidades de bienes o el régimen de sociedad legal de gananciales respecto de los bienes comunes, o en el régimen de separación de bienes respecto de la cotitularidad de bienes. Existe una coincidencia en la doctrina de optar a efectos del cómputo por las situaciones de plena propiedad y de operar sobre la superficie total o construida³⁵⁸.

A tal efecto, el artículo 3 de la Ley 12/2023 señala que, las definiciones contenidas en esta norma no entran 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. Así el artículo 5.9 de la Ley 24/2015, de 29 de julio de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética de la Comunidad Autónoma de Cataluña da una definición más precisa de gran tenedor de vivienda. Así entiende por grandes tenedores de viviendas a las siguientes personas jurídicas: a) Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil; b) Las personas jurídicas que, por si solas o mediante un grupo de empresas, sean titulares de una superficie habitable de más de 1.250 m², con las siguientes excepciones: 1º Los promotores sociales a los que se refieren las letras a y b del artículo 51.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda; 2º Las personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad cualificado como viviendas de protección oficial destinadas a alquiler.

Por su parte, el artículo 16.1 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat valenciana considera grandes tenedores de vivienda a viviendas aquellas personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que, destinando su actividad a la construcción, promoción, inter-

mediación, inversión o financiación de la construcción, compra o arrendamiento de vivienda, dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculten para determinar los usos a que se destinan, y las excluyan del mercado de venta, alquiler o derecho de superficie que cumplan los requisitos del artículo anterior. No se computarán a tales efectos las viviendas desocupadas en las que concurra alguno de los motivos para la desocupación que enumera el número 3 del artículo 15 de esta ley.

Por lo que, a diferencia de las normativas autonómicas citadas, para la Ley estatal gran tenedor es la persona física o jurídica que tenga la titularidad de más de diez inmuebles o de más de 1500 metros cuadrados de superficie construida de uso residencial, sin especificar más y que en entornos de mercado residencial tensionado se pueden reducir a cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial básicas en dicho ámbito, pues, se deja en manos de las Comunidades Autónomas la declaración de entornos de mercado residencial tensionado, cuando así lo haya motivado en la correspondiente memoria justificativa y, por ende, definir como gran tenedor a titulares de cinco o más inmuebles.

Indeterminación de conceptos que contrasta con la mayor precisión de legislaciones autonómicas. En todo caso, todas las legislaciones coinciden que este concepto de gran tenedor tiene especial incidencia en el derecho de propiedad de la vivienda y, va a determinar el desarrollo de las políticas públicas en esta materia. Asimismo, va a generar distorsiones en el mercado de vivienda al depender la consideración de gran tenedor o, como hemos visto, de zonas de mercado tensionado de lo que legisle cada Comunidad Autónoma y concrete en la correspondiente memoria justificativa a los efectos de zona de mercado tensionado.

En cualquier caso, los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de colaborar con las administraciones públicas competentes en materia de vivienda. A tal efecto, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado declaradas según lo previsto en el artículo 18 de la Ley, el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas de mercado residencial tensionado. A tal efecto, en la memoria que acompañe a la propuesta de declaración de zona de mercado residencial tensionado se definirán los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado, en función de su potencial influencia, por el volumen de inmuebles de uso residencial de su titularidad en el mercado de alquiler de dicha zona, que, sobre la base de la definición de gran tenedor podrá incorporar criterios adicionales acordes a la realidad y características de la zona o atendiendo a la normativa específica de la Administración competente en materia de vivienda.

La información que aporte se referirá al año natural anterior, a requerimiento de las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, debiendo comunicarse en un plazo máximo de tres meses desde el referido requerimiento, que incluirá, con respecto a las viviendas de titularidad del gran tenedor en la zona de mercado residencial tensionado, al menos, los siguientes datos: a) Los datos identificativos de la vivienda y el edificio en que se ubica, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética; b)

Régimen de utilización efectiva de la vivienda, en el contexto de los de usos previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística; c) Justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda, establecidos en el artículo 11 de esta LDV.

Sobre tales bases, procede señalar que, se introduce en el artículo 10 de la Ley 29/1994 dos nuevos apartados, los 2 y 3, y posponiendo el apartado 2 al ordinal 4, manteniendo incólume el apartado 1 en los términos analizados.

De forma que, atendiendo a los nuevos apartados que se incorporan el citado artículo 10, se prevé dos prórrogas extraordinarias: *una primera prórroga legal extraordinaria del plazo por un periodo máximo de un año* —arrendador que tenga la condición de gran tenedor—: así finalizado el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico —sólo valoración administrativa— y, que 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.

Por lo que, los requisitos para la aplicabilidad de esta prórroga son los siguientes:

1. Que haya finalizado el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de la LAU o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1 de la LAU. De forma que, solo podrá solicitarse a la finalización de cualquiera de esos periodos;
2. Que el arrendador sea considerado gran tenedor en los términos indicados. Se entiende que, debe cumplir dicha condición a la fecha de finalización de los periodos de prórroga obligatoria o de prórroga tácita;
3. Que el arrendatario solicite la prórroga al arrendador, estando éste obligado a concederla, salvo que las partes suscriban un nuevo contrato de arrendamiento;
4. Que el arrendatario se encuentre en una situación de vulnerabilidad económica y social y lo acredite debidamente en base a un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico;
5. No es necesario que la vivienda objeto del contrato se encuentre ubicada en una zona de mercado tensionada;
6. Al contrato prorrogado se le seguirán aplicando los términos y condiciones establecidas en el contrato en vigor, así como el régimen legal y convencional al que estuviera sometido. No se indica el plazo de preaviso que debe realizar el arrendatario al arrendador; parece que, a falta de referencia legal, *muta mutandis*, aplicamos en de 4 meses de antelación previsto en el artículo 10.1 de la LAU. Por tanto, se podrá solicitar antes de finalizar tales periodos de prórroga y, hacerse efectiva cuando dicha finalización tenga lugar. Por lo que, dicha solicitud se puede hacer efectiva en dos momentos temporales: finalizado el periodo de prórroga obligatoria del artículo 9.1 o el de prórroga legal tácita del artículo 10.1. Todo ello, con respecto a los nuevos contratos que se firmen a la entrada en vigor de la Ley 12/2023³⁵⁹. En todo caso, resulta una realidad que, para evitar esta prórroga, el arrendador obviará la tácita de tres años

notificando el arrendador al arrendatario con cuatro meses de antelación su voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento de vivienda.

Una segunda prórroga legal extraordinaria por plazos anuales por un periodo máximo de 3 años: así tratándose de un inmueble ubicado en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, haya finalizado el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta LAU, o el periodo de prórroga tácita del 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 —sin con ello se pueda obviar la normativa imperativa de la LAU en lo relativo a prórrogas y renta—; se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta Ley; o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta Ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Los requisitos para que opere esta segunda prórroga extraordinaria son:

1. Que la vivienda objeto de arrendamiento se ubique en una zona de mercado tensionado; 2. Que haya finalizado el periodo de prórroga obligatoria previsto en la LAU artículo 9.1 o el de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1 de la citada Ley; 3. Que el arrendatario solicite la prórroga al arrendador; 4. Esta prórroga es obligatoria para el arrendador (sea o no gran tenedor), salvo que: a) Se hubieran fijado otros términos o condiciones por acuerdo de las partes; b) Se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la fijación de la renta que, en su caso, proceda conforme al artículo 17, apartados 6 y 7 de la LAU; c) 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 para 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. En todo caso, también durante esta prórroga se seguirá aplicando los términos y condiciones fijados en el contrato en vigor, así como el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

De todas formas, para la operatividad de esta prórroga debemos tener en cuenta que, la calificación de zona de mercado tensionado es temporal y queda al criterio de las Comunidades autónomas; y, además, que los arrendadores de nuevo evitarán su aplicación no renovando el contrato en los términos del artículo 10.1 de la LAU —esto es, no propiciando la prórroga tácita—, o directamente, no adquiriendo viviendas en estas zonas o de tenerlas no ponerlas en el mercado para su arrendamiento.

Todo lo referido, en líneas precedentes, se aplica a los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 26 de mayo de 2023 —fecha de entra-

da en vigor de la Ley—. Respecto a los contratos firmados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, la Disposición transitoria cuarta de la misma señala que continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994 —los celebrados entre el 1 de enero de 1995 y 26 de mayo de 2023— sean arrendamientos de vivienda o de uso distinto de vivienda, pues, se opta por la generalización a todos los contratos de arrendamientos urbanos firmados en ese plazo temporal. Todo ello, sin perjuicio que las partes en el juego de la autonomía de la voluntad previsto en el artículo 1255 del Código Civil acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, adaptarse al régimen jurídico establecido en la Ley 12/2023. Si bien, la regulación establecida en esta nueva ley 12/2023 no afectará a las medidas de aplicación extraordinaria dictadas para hacer frente a la crisis económica y la guerra de Ucrania en relación a los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes —ahora si se especifica que sólo alcanza a los contratos de vivienda—. Estas medidas son por un lado, la recogida en el artículo 46 del Real Decreto 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 de Ucrania respecto a la limitación extraordinaria de la actualización de la renta que, estudiaremos en el apartado siguiente; y por otro, la prórroga extraordinarias de los contratos de arrendamiento de vivienda regulada en el artículo 71 del Real Decreto-Ley 20/2022, de 27 de diciembre de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y otras situaciones de vulnerabilidad —modificado por la disposición final 6ª del Real Decreto Ley 1/2023, de 10 de enero—, cuyos efectos quedarán extinguidos el 30 de junio de 2023³⁶⁰.

En este contexto, conforme a lo analizado, las prórrogas extraordinarias previstas en el artículo 10.2 y 3 de la LAU operan finalizado el periodo de prórroga obligatoria (artículo 9.1), o de prórroga legal tácita (artículo 10.1), pero no se dice nada si el contrato se ha renovado por tácita reconducción (artículos 1566 y 1581 del Código Civil). Si ésta tiene lugar antes de la entrada en vigor de la Ley 12/2023, no se aplicarán tales prórrogas extraordinarias, pues, el arrendamiento de vivienda se rige por la Ley 29/1994 (Disposición transitoria cuarta de la citada Ley 12/2023). Ahora bien, si dicha tácita reconducción tiene lugar tras la entrada en vigor de la mencionada Ley 12/2023 consideramos que, si resulta de aplicación la nueva norma y, por ende, operan tales prórrogas extraordinarias, pues, la tácita reconducción da lugar a un nuevo contrato de arrendamiento que, requiere el consentimiento presunto de todas las partes. Por tanto, no provoca una prórroga o ampliación del plazo del mismo contrato anterior. Éste ha finalizado, una vez cumplido el término de su duración “sin necesidad de requerimiento especial” (artículo 1581.2 del Código Civil)³⁶¹.

IV.1.B. La renta en el contrato de arrendamiento de vivienda

La LAU no contiene una definición del concepto de renta. Para FUENTES-LOJO RIUS sobre la base del artículo 1543 del Código Civil se puede inferir que: “es la de precio cierto que se entrega a una de las partes en el arrendamiento de cosas a cambio del goce o uso de la misma por tiempo determinado”.

Así en el contrato de arrendamiento de vivienda, la renta será la que libremente pacten las partes. Si no establece lo contrario, lo habitual es que el pago sea mensual y en los siete primeros días del mes.

En cuanto a la forma o modo de hacerse el pago, el artículo 17.3 modificado por la Ley 12/2023 señala que, el pago se efectuará a través de medios electrónicos como regla general. Si bien, 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. Quizá entre otros objetivos se pretenda evitar el pago en efectivo, por considerarlo una forma de pago en dinero negro (dinero B), pero también deja fuera a aquellos ciudadanos que no están adaptados a las exigencias de la era digital³⁶².

En todo caso, el arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario. El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la renta en vigor. Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago. Por otra parte, podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y además, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna (artículo 17.4 y 5 de la LAU).

En este contexto, la Ley 12/2023 introduce en el citado artículo 17 dos nuevos apartados, 6 y 7, con reglas específicas para la determinación de la renta en el caso de mercado residencial tensionado y de grandes tenedores, en concreto, establece topes y límites al importe de la renta que se pacte en los contratos que se celebren a la entrada en vigor de la citada ley 12/2023, y a su actualización anual. Se trata de norma imperativa; por lo que, la no observancia de la misma conlleva la nulidad de la estipulación de la renta.

Así, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley 12/2023 en los que el inmueble se ubique en una *zona 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 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos: a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento. b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación. c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas; y, d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

En los contratos de arrendamiento de vivienda que el arrendador sea *un gran tenedor de vivienda* y en los que *el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado* dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

Si bien, atendiendo a lo expuesto, conviene precisar que, mientras no exista la declaración de zona de mercado tensionado o esta no se encontrara vigente al tiempo de la conclusión del contrato, los límites de la renta expuestos no podrán ser aplicados.

Pues bien, sobre la base de lo dispuesto legalmente en el artículo 17.6 y 7 de la LAU procede indicar varias situaciones:

1. *Contratos sujetos a la LAU respecto de viviendas en zonas de mercado tensionado y el arrendador no sea un gran tenedor.* El límite de la renta 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.

Ahora bien, puede darse el caso que, se trata de contratos vigentes en los últimos cinco años, pero finalizados en menos de un año antes de la celebración del nuevo contrato. Para fijar la renta del nuevo contrato de arrendamiento se tendrá en cuenta el importe de la renta de la última mensualidad devengada en el arrendamiento anterior, sin que proceda ninguna actualización, por cuanto no ha transcurrido el plazo de un año entre la última renta devengada del anterior contrato y el nuevo contrato que exige una actualización monetaria; o también que no haya contrato vigente en los últimos cinco años la renta será la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia que se acuerden —aplicando lo previsto en el artículo 17.7 de la LAU que sí que contiene una previsión para este supuesto—.

También se podrá topor o limitar la renta cuando no hubiese existido dentro de los cinco años inmediatamente anteriores un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda con el que comparar la renta a estos efectos, el límite de la renta será el establecido en el artículo 17.7 apartado segundo de la Ley 12/2023, conforme al sistema de índices de precios de referencia al que hace referencia la Disposición adicional segundo del Real Decreto 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler cuyo número 2 autoriza a las comunidades autónomas a definir de manera específica y adaptada a su territorio, su propio índice de referencia, para el ejercicio de sus competencias y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda y siempre que así se contenga en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

No obstante estos límites, se posibilita un incremento de la renta en un máximo de un 10% cuando: 1. Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento; 2. Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación; 3. Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas; y, 4. Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

2. *Contratos sujetos a la LAU respecto de viviendas situadas en zonas tensionadas y el arrendador es un gran tenedor:* la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de

la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Recordemos que, esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona y, sobre dicha vivienda no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda en los últimos cinco años.

En consecuencia, respecto a los límites de la renta de alquiler se aplica: a cualquier arrendador lo dispuesto en apartado 6 del artículo 17 cuando estamos en un mercado tensionado; el apartado 7 del mismo precepto cuando se trata de grandes tenedores que tengan inmuebles en zonas de mercados tensionados; y, a los nuevos propietarios de viviendas que tengan inmuebles en esas zonas y no hayan arrendado la vivienda en los últimos cinco años anteriores a la declaración por la Administración autonómica correspondiente de esta zona como zona de mercado tensionada que, conforme a lo regulado en cuanto a la limitación de la renta difícilmente adquieran viviendas en estas zonas de mercado tensionado, o las pongan en arrendamiento; restringiendo, de nuevo, el mercado de la vivienda tanto en operaciones de compra como de alquiler, salvo por un dato que, al ser el precio de oferta en el mercado más bajo, podrá ser una buena opción de compra para quienes lo van a adquirir como residencia habitual³⁶³.

Ahora bien, procede señalar que, en lo que se refiere a la aplicación del artículo 17.7 de la LAU se introduce una disposición transitoria séptima a esta LAU en la que se dispone que: “1. La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023 y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional primera de la citada Ley 12/2023 y lo establecido en mencionada la disposición adicional segunda del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. 2. La resolución del Departamento ministerial competente en materia de vivienda que apruebe el referido sistema de índices de precios de referencia se realizará por ámbitos territoriales, considerando las bases de datos, sistemas y metodologías desarrolladas por las distintas comunidades autónomas y asegurando en todo caso la coordinación técnica”.

En fin, nos parece oportuno finalizar este apartado, señalando que la experiencia comparada demuestra el fracaso de este control de rentas tanto Europa como fuera del continente europeo³⁶⁴.

Pese a ello, el Gobierno de Cataluña ha aprobado el Decreto Ley 1/2025, de 28 de enero, de medidas urgentes en materia de contención de rentas, con el objetivo de proteger a los arrendamientos con necesidad de vivienda permanente en las zonas declaradas de mercado tensado, en coherencia con las últimas medidas legislativas, y reforzar al mismo tiempo el régimen sancionados con el fin de coadyuvar a su plena efectividad. A tal fin, modifica el régimen sancionados de la Ley 18/2027, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, incorporando el incumplimiento de estas obligaciones como conductas constitutivas de infracción susceptibles de ser sancionada. Asimismo, se reflejan los correspondientes comportamien-

tos infractores en el Código de Consumo d Cataluña, que también se modifica. Además, prevé ciertas obligaciones de información en los anuncios, las ofertas de arrendamientos y los contratos mismos, como es el precio que resulta de aplicar el sistema de índice de referencia, el precio de la última renta del contrato de arrendamiento o la condición de gran tenedor de la persona propietaria de la vivienda cuando los inmuebles estén ubicados en zonas de mercado tensionado.

Como hemos indicado, se modifica la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda en concreto la letra b) del apartado 3 del artículo 45 para especificar los supuestos en que se produce la discriminación indirecta (cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, la simulación o fraude del contrato, un criterio o una práctica, aparentemente neutros, ocasionan una desventaja particular a una persona con respecto a otras en el ejercicio del derecho en la vivienda).

Con esta modificación se podrá aplicar la correspondiente infracción prevista al artículo 123 de la misma Ley, cuyo apartado 2 ya recoge, como infracción muy grave en materia de protección de consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario, llevar a cabo acciones u omisiones que supongan acoso o discriminación.

Por otra parte, con la modificación de la letra g) del artículo 59, relativo al contenido obligatorio en toda publicidad de las viviendas, se especifica el precio que ha de constar necesariamente en la publicidad si la vivienda está ubicada en una zona de mercado residencial tensado.

Las modificaciones que se llevan a cabo en el artículo 61 se refieren a los datos que han de contenerse en la información mínima de una oferta de arrendamiento.

Por lo que respecta a los requisitos para el arrendamiento de las viviendas que se contienen en el artículo 66, se especifican los datos que han de hacerse constar en el contrato de arrendamiento de las viviendas que estén ubicadas en una zona de mercado residencial tensado en vigor.

Mediante las modificaciones introducidas en los artículos 123 y 124 se adicionan nuevas infracciones en el ámbito de la protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario, así como un nuevo ámbito de infracción específico en materia de arrendamientos de vivienda.

Así, se califica como infracciones muy graves en materia de arrendamientos establecer en el contrato de arrendamiento de una vivienda sujeta al régimen de contención de precios del alquiler una renta que rebase el importe máximo permitido, si la diferencia de rentas es superior al treinta por ciento, no hacer constar la finalidad del contrato de arrendamiento o hacer constar una finalidad simulada, falsa o fraudulenta, y repercutir al arrendatario los gastos de gestión inmobiliaria y/o los gastos de formalización del contrato de arrendamiento de la vivienda cuando, por el tipo de arrendamiento, no sean procedentes de conformidad con la normativa aplicable; como infracción grave en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario no hacer constar, en la publicidad o en las ofertas de viviendas para alquilar, la renta que resulta de aplicar el sistema de referencia de los precios del arrendamiento de viviendas o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, así como la condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda; y como infracciones graves en materia de arrendamientos establecer en el arrendamiento de una vivienda

sujeta al régimen de contención de precios del alquiler una renta que rebase el importe máximo permitido, si la diferencia de rentas es igual o inferior al treinta por ciento y no hacer constar la renta que resulta de aplicar del sistema de referencia de los precios del arrendamiento de viviendas o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, así como la condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda en los contratos de arrendamiento de viviendas.

Y se modifica el artículo 130.2 para actualizar la referencia normativa al marco legal vigente en materia de protección de las personas consumidoras y usuarias en Cataluña, en sustitución de normativa ya derogada.

Asimismo, se modifica el Código de Consumo catalán, en concreto el artículo 331-5 añade una letra f) para fijar el tipo infractor consistente en la realización de prácticas abusivas por parte de las personas empresarias o profesionales que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios estableciendo la formalización de un régimen de contratación de arrendamiento de la vivienda de carácter temporal cuando en realidad queda acreditada su finalidad de carácter permanente o habitual, con la voluntad manifiesta de eludir, en fraude de ley, la aplicación de la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos. Si no se hace constar que el contrato de arrendamiento de vivienda tiene una finalidad de carácter temporal, se presume que es para satisfacer la necesidad primordial de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria.

Con la modificación de la letra d) en el apartado 1 del artículo 332-3 se concreta la calificación de dicha infracción como grave.

En fin, entra en vigor el Decreto Ley 1/2025 el 30 de enero de 2025, al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

La sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional de 8 de octubre de 2024³⁶⁵ ha resuelto el recurso de inconstitucionalidad núm. 3955-2022, interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados, contra la Ley del Parlamento de Cataluña 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda, y, subsidiariamente, contra los arts. 1.1, 1.3, 7, 8, 9.2, 10, 11 y 12 y la disposición transitoria de dicha ley por invasión de competencias estatales en materia de legislación procesal y sobre bases de las obligaciones contractuales. En la citada Ley catalana obligaba a los grandes tenedores ofrecer un alquiler social a los ocupantes vulnerables antes de la interposición de una demanda de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo. De tal forma que, tras la citada sentencia no solamente ya no es sancionable la falta de ofrecimiento de alquiler social en estos casos, sino que, además, los sancionados tienen derecho a exigir la revisión de dichos expedientes sancionadores y el reintegro de los importes de las sanciones abonadas con sus correspondientes intereses legales.

IV.1.C. Actualización de la renta del arrendamiento de vivienda

La renta solo podrá actualizarse durante la vigencia del contrato por: por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato³⁶⁶.

Si bien, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

De todas formas, la renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística. Si bien, será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Ahora bien, con relación a las actualizaciones de renta al cumplirse una anualidad de vigencia del contrato, esto es, a partir del 1 de enero de 2025, se añade una Disposición adicional undécima a la LAU en la que se impone al Instituto Nacional de Estadística, antes del 31 de diciembre de 2024, la definición de un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de esta LAU, con el objetivo de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento. Un nuevo índice al que también hizo referencia en su momento la Disposición adicional segunda del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler como índices de referencia del precio del alquiler de vivienda con la finalidad de garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas, así como para aplicar políticas públicas que incrementen la oferta de vivienda asequible y para facilitar la aplicación de medidas de política fiscal que se elaboraría en el plazo de ocho meses por la Administración del Estado. Y añade que, corresponde a las comunidades autónomas definir de manera específica y adaptada a su territorio, su propio índice de referencia, para el ejercicio de sus competencias y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda. Forma de proceder que va a tener aplicación también ahora con el nuevo índice; dando lugar de nuevo a un tratamiento dispar entre territorios.

Pues bien, para conseguir la finalidad de la disposición final primera de la LDV deben considerarse conjuntamente el Índice de Precios de Consumo, el Índice de Precios de Consumo subyacente y las diferencias entre las tasas de crecimiento anual tanto del Índice de Precios de Consumo como del Índice de Precios de Consumo subyacente de cada mes y dos parámetros: uno que guarde relación con el crecimiento esperado a largo plazo de dicho índice, y otro que será un coeficiente moderador de dichas diferencias, definidos a propuesta conjunta de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y de la Dirección General de Política Económica del Ministerio de Economía, Comercio

y Empresa, formulada con fecha 17 de diciembre de 2024, en consideración a las circunstancias del mercado del alquiler de vivienda.

De acuerdo con ello la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística procede a dictar la resolución de 18 de diciembre de 2024³⁶⁷, por la que se define el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

A los efectos del artículo 18 de la LAU, el índice de referencia que se utilizará como límite para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda será el mínimo valor entre la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo, la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo subyacente y la tasa de variación anual media ajustada, elaborada según lo previsto en el anexo de esta resolución.

Se define la tasa de variación anual media ajustada de acuerdo con la siguiente fórmula: $TVAMA^m = \min(\beta + \alpha \times (TVIPC^m - \beta), \beta + \alpha \times (TVIPCS^m - \beta))$

Dónde: $TVAMA^m$ es la tasa de variación anual media ajustada, en el mes m del año t .

$TVIPC^m$ es la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo en el mes m del año t .

$TVIPCS^m$ es la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo subyacente en el mes m del año t .

α es un parámetro que, a propuesta conjunta de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y de la Dirección General de Política Económica del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, tomará el valor 0.5, en consideración a las circunstancias del mercado del alquiler de vivienda.

β es un parámetro que, a propuesta conjunta de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y de la Dirección General de Política Económica del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, tomará como valor 2, que es el objetivo de tasa de inflación a medio plazo del Banco Central Europeo. Así, guardará relación con la evolución esperada de los precios de consumo a medio plazo.

Al respecto, el Instituto Nacional de Estadística publicará mensualmente el índice de referencia definido en la cláusula anterior, expresado con dos decimales, utilizando los últimos datos mensuales disponibles.

Y, la presente resolución surte efectos a partir del 1 de enero de 2025.

Asimismo, se establece en la Disposición Final sexta de la Ley 12/2023 una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda a través de la modificación del artículo 46 del 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 de Ucrania. Con esta modificación del artículo 46 se extiende la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, respecto a:

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU cuya anualidad de vigencia tenga lugar en el periodo comprendido entre la entrada en vigor de este Real Decreto Ley —31 de marzo de 2022— y el 31 de diciembre de 2023 la persona arrendataria podrá negociar con el

arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones: a) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor 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 a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación; b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. 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 Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. De forma que, en este periodo temporal la actualización de la renta no podrá ser superior al 2%.

2. Los contratos de arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU, cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, el arrendatario podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones: a) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor, 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 tres por ciento. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación; b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar no podrá ser superior al tres por ciento. No se aplica el IGC en 2024. De forma que, en este periodo temporal la actualización de la renta no podrá ser superior al 3%.

En consecuencia, procede señalar que, el mencionado artículo 18 de la LAU establece de modo imperativo que en ningún caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. Si bien, tras la incorporación de la Disposición adicional undécima a partir de 1 de enero de 2025 para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, el incremento cuantitativo de la renta no podrá exceder del que resulte de aplicar el nuevo índice de referencia que se apruebe. De forma que, esta Disposición adicional añade un nuevo límite en la aplicabilidad del citado artículo 18, por lo que las revisiones de renta que tengan lugar al cumplirse una anualidad del contrato desde la entrada en vigor

de la Ley 12/2023 hasta el 31 de diciembre de 2024 se registrará por lo dispuesto en la Ley 29/1994 respecto de arrendamientos celebrados con anterioridad a la Ley 12/2023 (Disposición Transitoria cuarta); y, conforme la Disposición final 6ª de la Ley 12/2023 por el que se modifica, como se ha expuesto, el contenido del artículo 46 del Real Decreto-Legislativo 6/2022 relativo a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, respecto de los contratos celebrados a partir del 26 de mayo de 2023, se aplicará la Ley 12/2023 en relación con lo dispuesto en el citado Real Decreto, esto es, un límite máximo de un 2% para las actualizaciones de renta comprendidas entre el 31 de marzo de 2022 y el 31 de diciembre de 2023 y de un 3% respecto de aquellas revisiones que procedan al cumplirse un año de vigencia del contrato en el periodo entre 1 de enero de 2024 y 31 de diciembre de 2024 y con respecto a los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a la entrada en vigor de la Ley 12/2023.

En todo caso, los contratos de arrendamiento de vivienda a partir del 1 de enero de 2025 se registrarán por el nuevo índice general de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda con independencia que el arrendador sea o no un gran tenedor y que estén situados o no en un área de mercado residencial tensionado. El índice de referencia será el mínimo valor entre la tasa de variación anual de Índice de Precios de Consumo, la tasa de variación anual media ajustada que se calculará conforme a la fórmula que se ha indicado y que figura en el Anexo de la Resolución. El INE publicará mensualmente el Índice de referencia. El 2 de enero de 2025 se ha publicado en la página web del INE los primeros resultados del Índice de Referencia.

Ciertamente el artículo 18 de la LAU durante la vigencia de un contrato de alquiler el precio de la renta se podrá actualizar cada año si se ha pactado de forma expresa. Antes de 2022, normalmente se actualizaba por el IPC, aunque si no se especificaba ningún índice, se aplicaba la variación anual del índice de garantía de Competitividad (IGC). Para poder actualizar el precio del alquiler, el arrendador deberá avisar al inquilino con un ms de antelación y solo se podrá revisar (una vez al año). A partir de 2025, el precio del alquiler se actualizará según al índice de Referencia de Arrendamientos d vivienda (IRAV), el nuevo índice, tal y como recoge la Disposición adicional undécima d la Ley de Vivienda. Este nuevo índice para actualizar los contratos de arrendamiento se define como el valor mínimo entre a tasa de variación anual del IPC, la tasa de variación anual de la inflación subyacente y la tasa de variación anual media ajustada. Como hemos especificado n líneas precedente la fórmula para calcular la tasa anual media ajustada, que incluye dos parámetros: 1. Alfa (0,5), propuesto por la Dirección General de Política Económica, relacionado con el crecimiento esperado a lo largo del índice; 2. Beta (25), definido conjuntamente por la Dirección General de Vivienda y Suelo y la Dirección General de Política Económica, considerando las condiciones del mercado del alquiler y coincidiendo con el objetivo de inflación del BCE.

De acuerdo con el INE el nuevo índice de actualización del alquiler se define como el valor mínimo entre: 1. La Tasa de variación anual del índice de precios al consumo (IPC); 2. La tasa de variación anual del IPC subyacente; y 3. La tasa de variación anual media ajustada definida en el Anexo de la Resolución que, incorpora como hemos indicado, dos parámetros definidos conjuntamente por la Dirección General de Vivienda y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la

Dirección General de Política Económica del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa. Es decir, se trata de un porcentaje calculado a partir de tres parámetros.

En todo caso, la fórmula de actualización será similar a la empleada con el IPC o los límites establecidos en años anteriores. Para calcular la nueva renta, se sumará el porcentaje del índice del INE, al precio mensual actual del alquiler. La fórmula para actualizar el precio será la misma que con el IPC o el límite del 2% que se indicaba en 2023 o el 3% que se indicaba en el 2024.

Al abril de 2025 el índice de actualización del precio del alquiler es del 2,09%

El índice se aplicará exclusivamente a los contratos de alquiler de vivienda habitual y que se hayan firmado después de la entrada en vigor de la Ley de vivienda, el 25 de mayo de 2023. Los anteriores a dicha fecha se actualizarán conforme a lo que hayan establecido las partes en el contrato de arrendamiento. No será aplicable a los alquileres temporales, de habitación, de locales comerciales, de oficinas y de garajes y trasteros.

Por su parte, para poder actualizar este precio el contrato de alquiler debe incluir una cláusula que especifique el precio se podrá actualizar cada año y los arrendadores deberán avisar al inquilino que la renta se actualizará con un mes de antelación.

Ahora bien, desde el sector inmobiliario se advierte que la puesta en marcha de este índice tendrá efectos perniciosos sobre los precios de los alquileres, ya que los propietarios que firmen nuevos contratos elevarán el precio inicial para compensar la intervención estatal. Al tratarse de una medida que implica una pérdida de poder adquisitivo por parte del propietario, para evitarlo, subirá el precio al inicio del contrato para protegerse de la intervención de precios que tendrá que soportar en los próximos cinco años (los obligatorios para un contrato de alquiler).

IV.1.D. Gastos generales y servicios individuales

Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario. Así: 1. En los edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación; 2. En los edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Si bien, este pacto será válido, si consta por escrito y determina el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Tras la reforma por Ley 12/2023 y por imperativo legal, serán de cargo del arrendador —sin distinguir entre persona física o jurídica—: los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato.

No obstante, durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la suma que el arrendatario haya de abonar por los conceptos referidos, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse: por acuerdo de las partes, anualmente, y nun-

ca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1 de la LAU.

En fin, serán, en todo caso, de cuenta del arrendatario los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores.

Ahora bien, respecto a los gastos de intermediación inmobiliaria, la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sala tercera, de 27 de febrero de 2025 (asunto C-674/2023)³⁶⁸ se ha pronunciado respecto al límite de la comisión que tienen que cobrar las agencias inmobiliarias respecto al precio de venta y arrendamiento. Al respecto, indica que no se opone a una normativa nacional que, en relación a la adquisición o arrendamiento por una persona física de una vivienda unifamiliar, apartamento o unidad residencia se limite la comisión que se aplica a los servicios de intermediación inmobiliaria, en caso de adquisición o venta de un inmueble cuyo valor contractual sea superior o igual a 10.000 euros, al 4% del precio establecido en el contrato y, en caso de arrendamiento, al 4% de la cantidad resultante de multiplicar el importe de la renta mensual por el número de meses durante los cuales se arrienda el inmueble, siempre que esa normativa no vaya más allá de lo necesario para conseguir los objetivos que persigue (fomentar el acceso a la vivienda a precios asequibles para las personas vulnerables y proteger a los consumidores ofreciendo mayor transparencia en los precios) y no se pueda sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado.

Por otra parte, procede señalar que, la Disposición adicional primera de la Ley 12/2023 prevé que para un adecuado desarrollo de lo previsto en la misma, se conformará una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda, a partir de la información contenida en los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, en el Registro de la Propiedad y otras fuentes de información de ámbito estatal, autonómico o local, con el objetivo de incrementar la información disponible para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler³⁶⁹.

Asimismo, se promoverán los mecanismos de colaboración con las comunidades autónomas y otros organismos e instituciones, para disponer de la información veraz sobre los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes, a través de los datos recogidos en los distintos registros autonómicos y estatales, con el objeto de realizar un adecuado seguimiento del conjunto de medidas incluidas en esta ley y determinar el progreso en el cumplimiento de los objetivos de incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles. Su creación y actualización anual dependerá de las propias Administraciones Públicas, atendiendo a la información que reciban de los registros autonómicos de fianza, del Registro de la Propiedad o de otras fuentes de información de ámbito estatal, autonómico o local.

Y, asimismo, indicar que, a la entrada en vigor de la Ley —26 de mayo de 2023— se iniciará un proceso específico de colaboración entre el Departamento Ministerial competente en materia de vivienda y las comunidades autónomas que hayan desarrollado sistemas de referencia del precio del alquiler en sus respectivos ámbitos territoriales para asegurar la colaboración entre sistemas, la atención

a las especificidades territoriales que deban tenerse en cuenta, así como el establecimiento de plazos para agilizar su aplicación efectiva.

IV.2. ASPECTOS PROCESALES DE LA LEY POR UN DERECHO A LA VIVIENDA: LA OKUPACIÓN Y LA INQUIOKUPACIÓN Y LOS PROCESOS DE DESAHUCIO

La reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil operada por la Ley 12/2023 en su Disposición final quinta que se refiere básicamente, por un lado, a los cuatro procedimientos judiciales, cuya finalidad común es la de recuperar la posesión de los inmuebles por quienes los poseen sin título previo que ampare la posesión o que habiendo existido título éste ha decaído o devenido ineficaz (artículo 250.1.1º, 2º, 4º y 7º de la LEC); y, por otro, las modificaciones en el proceso ejecutivo.

IV.2.A. *Procesos verbales de desahucio por falta de pago, por expiración del plazo y reclamación de las cantidades debidas por el arrendatario, precario, recobrar y retener la posesión y sobre derechos reales inscritos*

En cuanto al procedimiento de desahucio por falta de pago de la renta y por expiración del plazo, versa sobre la reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca (artículo 250.1.1º de la LEC). Estamos antes los conocidos como juicios verbales de desahucio que principiará por demanda, con el contenido y forma propios del juicio ordinario, siendo también de aplicación lo dispuesto para dicho juicio en materia de preclusión de alegaciones y litispendencia. No obstante, en los juicios verbales en que no se actúe con abogado y procurador, el demandante podrá formular una demanda sucinta, donde se consignarán los datos y circunstancias de identificación del actor y del demandado y el domicilio o los domicilios en que pueden ser citados, y se fijará con claridad y precisión lo que se pida, concretando los hechos fundamentales en que se basa la petición (artículo 437.1 y 2 de la LEC). En la demanda el arrendador (propietario o usufructuario) alegará el hecho negativo de no haber recibido el pago de la renta en el tiempo oportuno.

Examinada la demanda por el Letrado de la Administración de Justicia, la admitirá por decreto o dará cuenta de ella al tribunal en los supuestos del artículo 404 para que resuelva lo que proceda. Admitida la demanda, dará traslado de ella al demandado para que la conteste por escrito en el plazo de diez días conforme a lo dispuesto para el juicio ordinario. Si el demandado no compareciere en el plazo otorgado será declarado en rebeldía conforme al artículo 496 (artículo 438.1 de la LEC).

En los casos en que sea posible actuar sin abogado ni procurador, se indicará así en el decreto de admisión y se comunicará al demandado que están a su disposición en el juzgado unos impresos normalizados que puede emplear para la

contestación a la demanda. Salvo que el arrendatario pague o consigne notarial o judicialmente para enervar la acción, el demandado, en su escrito de contestación, deberá pronunciarse, necesariamente, sobre la pertinencia de la celebración de la vista. Igualmente, el demandante deberá pronunciarse sobre ello, en el plazo de tres días desde el traslado del escrito de contestación. Si ninguna de las partes la solicitase y el tribunal no considerase procedente su celebración, dictará sentencia sin más trámites. Si solicita la vista cualquiera de las partes, el Letrado de la Administración de Justicia señale día y hora para su celebración, dentro de los cinco días siguientes. No obstante, en cualquier momento posterior, previo a la celebración de la vista, cualquiera de las partes podrá apartarse de su solicitud por considerar que la discrepancia afecta a cuestión o cuestiones meramente jurídicas. En este caso se dará traslado a la otra parte por el plazo de tres días y, transcurridos los cuales, si no se hubieren formulado alegaciones o manifestado oposición, quedarán los autos conclusos para dictar sentencia si el tribunal así lo considera.

La vista deberá tener lugar en el plazo de un mes, en la que el arrendatario solo puede alegar y robar el pago en su caso y, proponer las pruebas oportunas. Finalizada la vista, el tribunal deberá dictar sentencia en el plazo de cinco días siguientes sin efectos de cosa juzgada, determinado que se decrete el desahucio del inmueble hasta la completa recuperación de la posesión por el demandante.

Si el juicio verbal versa sobre la expiración del plazo legal o contractual, el arrendador deberá acreditar debidamente que ha realizado en plazo oportuno la notificación al arrendatario la finalización del contrato de arrendamiento. La sentencia que se dicte, igualmente, conlleva la recuperación de la posesión del inmueble y carece de efectos de cosa juzgada.

Ahora bien, en estos casos, podrá anunciar en el demandante en la demanda que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda. Igualmente, podrá interesarse en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el juzgado a los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 549.

Y, por otra parte, el demandado podrá oponer en la contestación a la demanda un crédito compensable, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 408. Si la cuantía de dicho crédito fuese superior a la que determine que se siga el juicio verbal, el tribunal tendrá por no hecha tal alegación en la vista, advirtiéndolo así al demandado, para que use de su derecho ante el tribunal y por los trámites que correspondan.

Respecto al desahucio por precario, se pretende recuperar la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca. Alcanza tanto a los supuestos de cesión en precario, por mera tolerancia sin pago de renta ni contraprestación alguna del propietario, usufructuario o cualquier otro derecho a poseer el inmueble, como a los supuestos en que el ocupante carece de título hábil que justifique o ampare su posesión, bien porque nunca ha tenido título jurídico, o bien porque lo ha tenido y éste ha quedado extinguido, decaído o resuelto. Este tipo de procedimiento, también sigue los trámites del juicio verbal y se estructura

de forma similar al desahucio por falta de pago de las rentas y cantidades debidas o por expiración del plazo de duración: interposición de la demanda; contestación a la demanda en el plazo de diez días hábiles siguientes al emplazamiento; señalamiento para la celebración de la vista del juicio verbal en el plazo máximo de un mes y tras la vista, sentencia en los cinco días siguientes, que en este supuesto, si tiene efecto de cosa juzgada.

En cuanto al procedimiento de tutela sumaria para retener o recuperar la posesión —conocido como interdicto de retener y recuperar la posesión— cuenta con una regulación especial en el artículo 441 de la LEC —modificado por la Ley 12/2023—. Se pretende la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute. La persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento. La finalidad de esta acción es, precisamente, la de restituir al demandante en la posesión del inmueble o parte del mismo que venía ostentando y de la que se ha visto despojado contra su voluntad por los actos de despojo del demandado. La notificación de la demanda se hará a quien se encuentre habitando aquella. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad.

Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria.

Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer y sin perjuicio de lo establecido en los apartados 5, 6 y 7 de este mismo artículo si ha sido posible la identificación del receptor de la notificación o demás ocupantes de la vivienda.

Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda (artículo 441.1.1bis de la LEC).

El plazo para el ejercicio de esta acción es de un año a contar desde el acto de despojo de la posesión y, la sentencia que se dicte no producirá efectos de cosa juzgada las sentencias (artículo 447.2 de la LEC).

En fin, respecto a los procedimientos de recuperación de la posesión por los titulares de derechos reales inscritos, se refiere a las instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad demandado la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación. Tiene como finalidad esta acción la recuperación de la posesión del inmueble que se ha visto perturbada por la posesión del demandado, si este no dispone de título inscrito en el Registro de la Propiedad que le legitime a ello. La persona demandada solo pue-

de oponerse a la demanda si, en su caso, presta la caución que el tribunal hubiera determinado previamente. Tan pronto se admita la demanda, el tribunal adoptará las medidas solicitadas que, según las circunstancias, fuesen necesarias para asegurar en todo caso el cumplimiento de la sentencia que recayere. En relación con la vista, el demandado sólo podrá oponerse a la demanda si, en su caso, presta la caución determinada por el tribunal en cualquiera de las formas previstas en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 64 de la LEC. La oposición del demandado únicamente podrá fundarse en alguna de las causas siguientes: 1º Falsedad de la certificación del Registro u omisión en ella de derechos o condiciones inscritas, que desvirtúen la acción ejercitada; 2º Poseer el demandado la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquier relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores o en virtud de prescripción, siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito; 3º Que la finca o el derecho se encuentren inscritos a favor del demandado y así lo justifique presentando certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la vigencia de la inscripción; 4º No ser la finca inscrita la que efectivamente posea el demandado (artículo 444.2 de la LEC).

Como sucede con los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión, los que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumarias en que, las sentencias que pongan fin a estos juicios verbales no producen efecto de cosa juzgada, tampoco lo tendrán las sentencias que se dicten en los juicios verbales en que se pretenda la efectividad de derechos reales inscritos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito.

IV.2.B. Reformas procedimentales en el procedimiento de desahucio: trámites y aportación de documentos previa a la presentación a la demanda

Dispone el artículo 439 apartado 7 de la LEC que, la parte actora que tenga la condición de gran tenedora, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido 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.

Tal requisito podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1. 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. 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.

Tampoco se admitirán las demandas de juicio verbal cuando no se cumplan los requisitos de admisibilidad, que, para casos especiales, puedan establecer las leyes.

Al respecto, señala la Disposición adicional cuarta de LDV que en el desarrollo de los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, así como en la atención a las personas y hogares sujetos a vulnerabilidad en los procedimientos recogidos en los artículos 439, 655 bis y 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, podrán aplicarse por parte de las Comunidades Autónomas, Ceuta y Melilla los recursos de los planes estatales en materia de vivienda para cubrir los costes del proceso así como las compensaciones que puedan acordarse a solicitud de los propietarios de los inmuebles afectados, o por decisión de la administración competente en materia de vivienda, en los términos establecidos en la legislación y normativa autonómica de aplicación, con la finalidad de garantizar una vivienda digna y adecuada.

El seguir un procedimiento de conciliación e intermediación antes de presentar la demanda de desahucio es preceptivo para los casos de los números 1, 2, 4 y 7 del artículo 250 de la LEC, siempre que la parte actora tenga la condición de gran tenedora de viviendas, el inmueble objeto de demanda constituya la “vivienda habitual” de las personas ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica y deberá aportar alguno de los documentos mencionados.

Respecto de la aportación de documentos para la admisión de la demanda en los casos de los números 1º, 2º, 4º y 7º del apartado 1 del artículo 250, manifiesta el apartado 6 del citado artículo 439 de la LEC que, no se admitirán las demandas, que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique:

- a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante.
- b) Si concurre 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.

En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que conste la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

- c) En el caso de que la parte demandante tenga la condición de gran tenedor, 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.

El requisito exigido en esta letra c) también podrá cumplirse mediante:

- 1º 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.
- 2º 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.

Con la modificación realizada en el apartado 5 del artículo 441 de la LEC y la adición a este artículo de dos nuevos apartados 6 y 7 por la Disposición Final 5ª-4 de la LDV. Dispone al respecto que, en los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, se informará a esta, en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las Administraciones Públicas 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. La información deberá comprender los datos exactos de identificación de dichas Administraciones y el modo de tomar contacto con ellas, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada.

Asimismo, se comunicará inmediatamente y de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a 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, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada.

En caso que estas Administraciones Públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, se notificará al órgano judicial a la mayor brevedad y en todo caso en el plazo máximo de diez días.

Ahora bien, en los casos previstos por los apartados 6 y 7 del artículo 439, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda y hubiera presentado junto con la demanda documento acreditativo de la vulnerabilidad de la parte demandada, en el oficio a las Administraciones públicas competentes se hará constar esta circunstancia a efectos de que efectúen directamente, en el mismo plazo, la propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada y las causas, que, en su caso, han impedido su aplicación con anterioridad.

Por lo que, recibida dicha comunicación o transcurrido el plazo, el letrado o letrada de la Administración de Justicia dará traslado a las partes para que en el plazo de cinco días puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento, de ser necesaria tal suspensión por la inmediatez de las fechas.

Sobre tales bases el apartado 6 del citado artículo señala que, presentados los escritos de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones Públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de suspensión de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica.

Y, una vez adoptadas las medidas por las Administraciones Públicas competentes o transcurrido el plazo máximo de suspensión descrito, se alzarán éstas automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites.

En fin, el tribunal tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, apreciando las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte actora y cualquier otra circunstancia acreditada en autos (apartado 7).

Recordemos que, el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance:

- a) Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).
- b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental o en el caso de cada hijo con discapacidad igual o superior al 33 por ciento.
- c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar o personas en situación de dependencia a cargo.
- d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la

letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo —un total de 1800 euros—.

A estos mismos efectos, el tribunal para apreciar la vulnerabilidad social podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad conviene precisar que la sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional de 29 de enero de 2025 ha declarado la inconstitucionalidad y nulidad de los apartados 6 c) y 7 del artículo 439 de la LEC, además de los apartados 1 y 2 del artículo 665 bis sobre la subasta de bienes inmuebles y, por conexión del artículo 685.2 de la LC referido a la demanda ejecutiva, en su redacción fijada por la Disposición Final 5ª dos, seis y ocho de la LDV. Se ha publicado en el BOE de 28 de febrero de 2025 por lo que produce sus efectos a partir del día siguiente a su publicación —1 de marzo de 2025—³⁷⁰.

Como hemos expuesto en líneas precedentes, en las demandas contenidas en los apartados 1º, 2º, 4º y 7º del artículo 250.1 de la LEC, esto es, los desahucios por falta de pago y expiración del término, incluyendo, también los que tengan por objeto exclusivamente la reclamación de rentas y demás cantidades derivadas del contrato de arrendamiento, las de precario, las de juicios sumarios de recobrar la posesión y, por lo tanto, el proceso especial contra okupas introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, y la de los sumarios ejercitado por los titulares de derechos inscritos tenían que los grandes tenedores cumplir los presupuestos hasta ahora exigidos y así debían aportar: 1. Documento acreditativo de la concurrencia o no de la situación de vulnerabilidad económica del demandado; y 2. Documento acreditativo de haber acudido a un procedimiento previo de conciliación o intermediación. Desde el 1 de marzo de 2025 hasta el día 4 de abril de 2025 fecha de entrada en vigor de la LO 1/2025 los grandes tenedores no tenían que aportar tales documentos. Ciertamente, en la redacción del artículo 439 apartados 6 c) y 7 de la LEC dada por la LDV se obligaba a los citados grandes tenedores a presentar antes de la presentación de sus demandas, acudir a los servicios sociales para comprobar la vulnerabilidad de los demandados y, continuación, acudir a un procedimiento de conciliación o intermediación establecido por las Administraciones Públicas competentes.

Sobre tales bases, desde el 4 de abril de 2025 toda demanda de desahucio debe especificar si el inmueble es la vivienda habitual del ocupante (artículo 439.6 de la LEC) y si el demandante es considerado gran tenedor debe haber intentado una mediación y aportarse información sobre vulnerabilidad económica (MASC). Los MASC no son un *numerus clausus*, sino *numerus apertus*: mediación, oferta vinculante, experto independiente, derecho o abogacía colaborativos, acto de conciliación ante el Letrado de la Administración de Justicia. Se trata de un requisito de procedibilidad obligatorio.

De ahí que, el artículo 10 de la LDV disponga que, a los efectos de acreditar que se ha intentado actividad negociadora previa, deberá ser recogida documentalmente. Si no hubiera intervenido una tercera persona neutral, la acreditación se cumplirá mediante cualquier documento firmado por ambas partes en el que se deje constancia de la identidad de las mismas y, en su caso, de las personas

profesionales o expertas que hayan participado asesorándolas, la fecha, el objeto de la controversia, la fecha de la reunión o reuniones mantenidas, en su caso, y la declaración responsable de que las dos partes han intervenido de buena fe en el proceso. En su defecto, podrá acreditarse el intento de negociación mediante cualquier documento que pruebe que la otra parte ha recibido la solicitud o invitación para negociar o, en su caso, la propuesta, en qué fecha, y que ha podido acceder a su contenido íntegro. Si hubiera intervenido una tercera persona neutral gestionando la actividad negociadora, esta deberá expedir, a petición de cualquiera de las partes, un documento en el que deberá hacer constar: a) La identidad del tercero, su cualificación, colegio profesional, institución a la que pertenece o registro en el que esté inscrito; b) La identidad de las partes; c) El objeto de la controversia; d) La fecha de la reunión o reuniones mantenidas; y, e) La declaración solemne de que las dos partes han intervenido de buena fe en el proceso, para que surta efectos ante la autoridad judicial correspondiente. Si alguna de las partes no hubiese comparecido o hubiese rehusado la invitación a participar en la actividad negociadora, se consignará dicha circunstancia y, en su caso, la forma en la que se ha realizado la citación efectiva, la justificación de haber sido realizada, y la fecha de recepción de la misma. En fin, se entenderá que se ha producido la terminación del proceso sin acuerdo: a) Si transcurrieran treinta días naturales a contar desde la fecha de recepción de la solicitud inicial de negociación por la otra parte y no se mantuviera la primera reunión o contacto dirigido a alcanzar un acuerdo o no se obtenga respuesta por escrito; b) Si, una vez iniciada la actividad negociadora, transcurrieran treinta días desde que una de las partes haga una propuesta concreta de acuerdo a la otra, sin que se alcance acuerdo ni se obtenga respuesta por escrito. El plazo de treinta días comenzará a contar desde la fecha de recepción de la propuesta concreta de acuerdo; c) Si transcurrieran tres meses desde la fecha de celebración de la primera reunión sin que se hubiera alcanzado un acuerdo. No obstante, lo anterior las partes tienen derecho a continuar de mutuo acuerdo con la actividad negociadora más allá de dicho plazo; y, d) Si cualquiera de las partes se dirige por escrito a la otra dando por terminadas las negociaciones, quedando constancia del intento de comunicación de ser esa su voluntad.

En este contexto, en el mencionado artículo 439.6 de la LEC se distingue entre vulnerabilidad económica –cuando no se superan tres veces el IPREM y se destina más del 30% a alquiler— y vulnerabilidad social, que queda a criterio de los servicios sociales. Otra nueva ralentización del procedimiento; y según el artículo 441.5 de la LEC “en los casos previstos por los apartados 6 y 7 del artículo 439, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda y hubiera presentado junto con la demanda documento acreditativo de la vulnerabilidad de la parte demandada, en el oficio a las Administraciones públicas competentes se hará constar esta circunstancia a efectos de que efectúen directamente, en el mismo plazo, la propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar; así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada y las causas, que, en su caso, han impedido su aplicación con anterioridad”. Y añade el apartado 6 del citado artículo 441 el procedimiento puede suspenderse por 2 meses (persona física) o 4 meses (persona jurídica), si hay vulnerabilidad.

Por su parte, el artículo 704.1 apartado segundo de la LEC se exige fijar el día y hora exacta de lanzamiento tanto en la resolución inicial como en la que acuerde la prórroga o en cualquier resolución ulterior que acuerde el lanzamiento, aunque este se haya intentado practicar con anterioridad. Además, el artículo 549.4 de la citada norma permite solicitarla demanda, incluso en los procedimientos de impago.

Ahora bien, con la Ley Orgánica 1/2025 se modifica la tramitación de todo juicio verbal –no solamente el desahucio–; de tal manera que, en la fase de proposición de prueba como en las alegaciones dentro del plazo de cinco días —mismo plazo para la contestación de la demanda y en el supuesto que alguna de las partes hubiera anunciado la presentación de una prueba pericial conforme al artículo 337.1 de la LEC— la parte actora podrá realizar las alegaciones que tenga por conveniente con respecto a las excepciones procesales planteadas por el demandado y lo hará en su escrito de contestación. Si bien, en los tres días siguientes al traslado del escrito de proposición de prueba, las partes podrán, en su caso, presentar las impugnaciones a las que se refieren los artículos 280, 283, 287 y 427. Transcurrido dicho plazo, el tribunal resolverá por auto sobre la impugnación de la cuantía del pleito de haberse producido, sobre las excepciones procesales planteadas, sobre la admisión de la prueba propuesta y sobre la pertinencia de la celebración de vista, acordando, en caso de no considerarla necesaria, que queden los autos conclusos para dictar sentencia (artículo 438.8, 9 y 10 de la LEC). En este contexto, no producirán efectos de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión ni las que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumarias. En relación con las demandas en las que se acumulen a la pretensión de desahucio o recuperación de finca dada en arrendamiento, por impago de renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, las acciones de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, así como las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario, los pronunciamientos de la sentencia en relación con esas acciones acumuladas a la de desahucio si producirán efectos de cosa juzgada (artículo 447. 2 de la LEC).

Sobre tales bases, en la vía civil el procedimiento de desahucio se va a ver retrasado ante la exigencia previa de un MASC; y, frente al pequeño propietario los grandes tenedores son los más perjudicados, de nuevo, con esta reforma, pues, en caso de vulnerabilidad social y económica del inquilino que utiliza la vivienda como residencia habitual, el procedimiento puede quedar paralizado, impidiendo el lanzamiento del inquilino. Ciertamente, la cuestión de vulnerabilidad no se modifica con la reforma de la Ley Orgánica 1/2025.

Con la LDV se añade un apartado 5 al artículo 440 de la LEC que prohíbe en todos los desahucios, de los señalamientos de lanzamiento sin fecha y hora. A tal fin establecía: “5. En todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, independientemente de que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo”. Sin em-

bargo, con la reforma de la LO 1/2025 se ha modificado este artículo, suprimiendo dicha referencia³⁷¹.

IV.2.C. La suspensión de los lanzamientos en relación a colectivos vulnerables

Así, el Real Decreto 9/2024, de 23 de diciembre³⁷² por la que se adoptan medidas urgentes en materia económica, tributaria, de transporte y d Seguridad Social y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social procede a extender determinadas medidas de protección en situaciones de vulnerabilidad en materia de vivienda que fueron introducidas 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.

En concreto, se amplía hasta el 31 de diciembre de 2025 la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos, así como, en consonancia, la posibilidad hasta el 31 de enero de 2026 de solicitar compensación por parte del arrendador o propietario recogida en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

En consonancia con lo anterior, se establece que la referencia al 31 de diciembre de 2024 que se realiza en la disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se entenderá hecha al 31 de diciembre de 2025.

Entró en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado —25 de diciembre de 2024—.

Si bien, quedó derogado por falta de apoyos parlamentarios. Posteriormente, se aprobó el Real Decreto-Ley 1/2025, de 28 de enero³⁷³, por el que se aprueban determinadas medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad.

En el Título IV Medidas de apoyo a colectivos vulnerables, capítulo I Medidas en materia de vivienda artículo 72 modifica el citado Real Decreto-Ley 11/2020 establece, de nuevo, la suspensión hasta el 31 de diciembre de 2025 de los procedimientos de desahucio y lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos, así como, en consonancia, la posibilidad de solicitar hasta el 31 de enero de 2026 compensación por parte del arrendador o propietario recogida en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

Coherentemente con lo anterior, se establece que la referencia al 31 de diciembre de 2024 que se realiza en la disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se entenderá hecha al 31 de diciembre de 2025.

La entrada en vigor tuvo lugar al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado —30 de enero de 2025—; por lo que desde el 25 de diciembre de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2025 no estuvieron suspendidos los lanzamientos.

Ciertamente, una vez superados los trámites de admisión expuestos se ha introducido el incidente extraordinario de suspensión del proceso por vulnerabilidad económica, ya que estamos ante la décima prórroga del Real Decreto Ley 11/2020, que suspende los desahucios hasta el 31 de diciembre de 2025 siempre que concurra la vulnerabilidad que prevé el artículo 5 de dicha norma.

Como bien, sabemos con la actual LDV un propietario tiene que esperar una medida de 20 meses para recuperar la posesión del inmueble.

IV.2.D. La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia

Esta Ley incorpora nuevos requisitos de procedibilidad consistentes en la mediación, conciliación, oferta vinculante, experto independiente, negociación directa entre partes y/o sus abogados. Asimismo, clarifica algunos aspectos procesales en relación con las demandas de desahucio.

Los pequeños propietarios que, con la LDV no tenían que acudir a la intermediación inmobiliaria y podían recuperar la posesión de una vivienda habitual de una forma inmediata, a partir del 3 de abril, tendrá que acreditar haber acudido a uno de los medios extrajudiciales de solución de conflictos para poder interponer sus demandas.

El 3 de enero de 2025 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la LO 1/2025.

El primer aspecto esencial de esta norma es la introducción de nuevas medidas de eficiencia procesal con el proclamado fin de tratar de reducir la litigiosidad y agilizar los procedimientos judiciales. La reforma más relevante es la potenciación de los denominados medios adecuados de solución de controversias alternativos a la jurisdicción ("MASC"), mediante la exigencia de haber acudido a uno de ellos antes de interponer una demanda en asuntos civiles y mercantiles, con reglas específicas en materia de costas.

El segundo, es la reforma organizativa de la Administración de Justicia en todos sus ámbitos mediante la creación y constitución de los Tribunales de instancia.

En la LO 1/2025 los MASC son un nuevo requisito de procedibilidad, conforme al cual, en el orden jurisdiccional civil y con carácter general, para que sea admisible la demanda se debe acudir previamente a algún MASC. Para entender cumplido este requisito habrá de existir una identidad entre el objeto de la negociación y el objeto del litigio, aun cuando las pretensiones que pudieran ejercitarse, en su caso, en vía judicial sobre dicho objeto pudieran variar.

Se considerará cumplido este requisito si se acude previamente a la mediación, a la conciliación o a la opinión neutral de una persona experta independiente, si se formula una oferta vinculante confidencial o si se emplea cualquier otro tipo de actividad negociadora, reconocida en esta u otras leyes, estatales o autonómicas, pero que cumpla lo previsto en las secciones 1ª y 2ª, de este capítulo o en una ley sectorial. Singularmente, se considerará cumplido el requisito cuando la actividad negociadora se desarrolle directamente por las partes, o entre sus abo-

gados o abogadas bajo sus directrices y con su conformidad, así como en los supuestos en que las partes hayan recurrido a un proceso de Derecho colaborativo.

Se exigirá actividad negociadora previa a la vía jurisdiccional como requisito de procedibilidad en todos los procesos declarativos del libro II y en los procesos especiales del libro IV de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con excepción de los que tengan por objeto las siguientes materias: a) la tutela judicial civil de derechos fundamentales; b) la adopción de las medidas previstas en el artículo 158 del Código Civil; c) la adopción de medidas judiciales de apoyo a las personas con discapacidad; d) la filiación, paternidad y maternidad; e) la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute; f) la pretensión de que el tribunal resuelva, con carácter sumario, la demolición o derribo de obra, edificio, árbol, columna o cualquier otro objeto análogo en estado de ruina y que amenace causar daños a quien demande; g) el ingreso de menores con problemas de conducta en centros de protección específicos, la entrada en domicilios y restantes lugares para la ejecución forzosa de medidas de protección de menores o la restitución o retorno de menores en los supuestos de sustracción internacional; h) el juicio cambiario.

Por lo que, se exigirá la actividad negociadora previa ahora también para todos los propietarios ya que son aplicables a los procesos de desahucio para recuperación de la posesión, a excepción del interdicto de recobrar o retener la posesión (procedimiento que se utiliza para recuperar la posesión en casos de ocupación ilegal).

No será preciso, sin embargo, acudir a un medio adecuado de solución de controversias para la interposición de una demanda ejecutiva, la solicitud de medidas cautelares previas a la demanda, la solicitud de diligencias preliminares ni para la iniciación de expedientes de jurisdicción voluntaria, con excepción de los expedientes de intervención judicial en los casos de desacuerdo conyugal y en la administración de bienes gananciales, así como de los de intervención judicial en caso de desacuerdo en el ejercicio de la patria potestad. Tampoco será preciso acudir a un medio adecuado de solución de controversias para presentar la petición de requerimiento europeo de pago conforme al Reglamento (CE) n.º 1896/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, por el que se establece un proceso monitorio europeo, o solicitar el inicio de un proceso europeo de escasa cuantía, conforme al Reglamento (CE) n.º 861/2007 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio de 2007, por el que se establece un proceso europeo de escasa cuantía.

La iniciativa de acudir a los medios adecuados de solución de controversias puede proceder de una de las partes, de ambas de común acuerdo o bien de una decisión judicial o del letrado o la letrada de la Administración de Justicia de derivación de las partes a este tipo de medios.

Las partes deberán acreditar documentalmente que han intentado una actividad negociadora previa y cumplir el requisito de procedibilidad: 1. Si no interviene una tercera persona neutral, la acreditación se cumplirá mediante cualquier documento firmado por ambas partes en el que se deje constancia de la identidad de las mismas y, en su caso, de las personas profesionales o expertas que hayan participado asesorándolas, la fecha, el objeto de la controversia, la fecha de la

reunión o reuniones mantenidas, en su caso, y la declaración responsable de que las dos partes han intervenido de buena fe en el proceso. En su defecto, podrá acreditarse el intento de negociación mediante cualquier documento que pruebe que la otra parte ha recibido la solicitud o invitación para negociar o, en su caso, la propuesta, en qué fecha, y que ha podido acceder a su contenido íntegro; 2. Si interviene una tercera persona neutral gestionando la actividad negociadora, esta deberá expedir, a petición de cualquiera de las partes, un documento en el que deberá hacer constar: a) La identidad del tercero, su cualificación, colegio profesional, institución a la que pertenece o registro en el que esté inscrito. b) La identidad de las partes. c) El objeto de la controversia. d) La fecha de la reunión o reuniones mantenidas. e) La declaración solemne de que las dos partes han intervenido de buena fe en el proceso, para que surta efectos ante la autoridad judicial correspondiente.

En caso que alguna de las partes no hubiese comparecido o hubiese rehusado la invitación a participar en la actividad negociadora, se consignará dicha circunstancia y, en su caso, la forma en la que se ha realizado la citación efectiva, la justificación de haber sido realizada, y la fecha de recepción de la misma.

Asimismo, la LO 1/2025 precisa los supuestos en los que termina el proceso sin acuerdo: a) Si transcurrieran treinta días naturales a contar desde la fecha de recepción de la solicitud inicial de negociación por la otra parte y no se mantuviera la primera reunión o contacto dirigido a alcanzar un acuerdo o no se obtenga respuesta por escrito. b) Si, una vez iniciada la actividad negociadora, transcurrieran treinta días desde que una de las partes haga una propuesta concreta de acuerdo a la otra, sin que se alcance acuerdo ni se obtenga respuesta por escrito. El plazo de treinta días comenzará a contar desde la fecha de recepción de la propuesta concreta de acuerdo. c) Si transcurrieran tres meses desde la fecha de celebración de la primera reunión sin que se hubiera alcanzado un acuerdo. No obstante lo anterior, las partes tienen derecho a continuar de mutuo acuerdo con la actividad negociadora más allá de dicho plazo. d) Si cualquiera de las partes se dirige por escrito a la otra dando por terminadas las negociaciones, quedando constancia del intento de comunicación de ser esa su voluntad.

No se admitirán a trámite las demandas cuando no se hagan constar que se ha acudido a un MASC.

En los litigios en que se ejerciten acciones individuales promovidas por consumidores y usuarios, el requisito se entenderá cumplido por la reclamación extrajudicial previa a la empresa o profesional con el que hubieran contratado, sin perjuicio que puedan acudir a cualquiera de los MASC. En el caso de los usuarios financieros, el requisito también se entenderá cumplido con la resolución de las reclamaciones presentadas ante el Banco de España, la CNMV y la Dirección General de Seguros.

Por otra parte, las partes podrán acudir a cualquiera de los medios adecuados de solución de controversias asistidas de abogado. Únicamente será preceptiva la asistencia letrada a las partes cuando se utilice como medio adecuado de solución de controversias la formulación de una oferta vinculante, excepto cuando la cuantía del asunto controvertido no supere los dos mil euros o bien cuando una ley sectorial no exija la intervención de letrado o letrada para la realización o aceptación de la oferta. En los casos en que no siendo preceptiva la asistencia letrada,

cualquiera de las partes pretendiera servirse de ella, lo hará constar así en el requerimiento o en el plazo de tres días desde la fecha de recepción de la propuesta por la parte requerida. En ambos casos, deberá comunicarse tal circunstancia a la otra parte para que pueda decidir valerse también de asistencia letrada en el plazo de los tres días siguientes a la recepción de la notificación.

En cuanto a los honorarios de los profesionales que intervengan, cuando las partes acudan al proceso negociador asistidas por sus abogados o abogadas habrán de abonar los respectivos honorarios, salvo que se tenga derecho al beneficio de justicia gratuita. Se asegurará la existencia de mecanismos públicos para la solución de conflictos de acceso gratuito para las partes. Si las partes deciden optar por otros mecanismos en el caso de que intervenga una tercera persona neutral, sus honorarios profesionales serán objeto de acuerdo previo con las partes intervinientes. Si la parte invitada a participar en el proceso negociador no acepta la intervención de la tercera persona neutral propuesta unilateralmente por la otra parte, deberá esta abonar íntegramente, de haberlos, los honorarios devengados hasta ese momento por la tercera persona neutral.

Ahora bien, la solicitud de una de las partes dirigida a la otra para iniciar un procedimiento de negociación a través de un medio adecuado de solución de controversias, en la que se defina adecuadamente el objeto de la negociación, interrumpirá la prescripción o suspenderá la caducidad de acciones desde la fecha en la que conste el intento de comunicación de dicha solicitud a la otra parte en el domicilio personal o lugar de trabajo que le conste a la persona solicitante, o bien a través del medio de comunicación electrónico empleado por las partes en sus relaciones previas.

La interrupción o la suspensión se prolongarán hasta la fecha de la firma del acuerdo, o de la terminación del proceso de negociación sin acuerdo.

El cómputo de los plazos se reiniciará o reanudará respectivamente en el caso de que no se mantenga la primera reunión dirigida a alcanzar un acuerdo o no se obtenga respuesta por escrito en el plazo de treinta días naturales a contar desde la fecha de recepción de la solicitud de negociación por la parte a la que se dirige, o desde la fecha del intento de comunicación, si dicha recepción no se produce.

En este contexto, si la solicitud inicial de negociación no tiene respuesta o el proceso de MASC finaliza sin acuerdo, se deberá formular la demanda dentro del plazo de un año a contar desde la fecha de recepción de la solicitud de negociación por la parte a la que haya dirigido o, en su caso, desde la fecha de terminación del MASC sin acuerdo. Si se hubieran acordado medidas cautelares, la demanda se deberá presentar ante el mismo tribunal que las acordó en los veinte días siguientes desde la terminación del MASC sin acuerdo. En todo caso, quizá para evitar este resultado negativo y el tiempo transcurrido, la recomendación sea acudir directamente a la oferta vinculante confidencial regulada en el artículo 17 de la LO1/2025. Así, si se admite la oferta, la parte oferente queda obligada a cumplir la obligación que asume, una vez que la parte a la que va dirigida la acepta expresamente. Además, dicha aceptación tendrá carácter irrevocable. Se exige que la forma de remisión tanto de la oferta como de la aceptación permita dejar constancia de la identidad del oferente, de su recepción efectiva por la otra parte y de la fecha en la que se produce dicha recepción, así como de su

contenido. Ahora bien, y esto es lo que puede favorecer al pequeño propietario: en el caso de que la oferta vinculante sea rechazada, o no sea aceptada expresamente por la otra parte en el plazo de un mes o en cualquier otro plazo mayor establecido por la parte requirente, la oferta vinculante decaerá y la parte requirente podrá ejercitar la acción que le corresponda ante el tribunal competente, entendiéndose que se ha cumplido el requisito de procedibilidad. Basta, por tanto, en este caso acreditar la remisión de la oferta a la otra parte por manifestación expresa en el escrito de demanda o en la contestación a la misma, en su caso, a cuyo documento procesal se ha de acompañar el justificante de haberla enviado y de que la misma ha sido recibida por la parte requerida, sin que pueda hacerse mención a su contenido (apartado 4).

Ahora bien, de formalizarse el acuerdo, el documento que recoja el mismo se deberá hacer constar la identidad y el domicilio de las partes y, en su caso, la identidad de sus abogadas y abogados y de la tercera persona neutral que haya intervenido, el lugar y fecha en que se suscribe, las obligaciones que cada parte asume y que se ha seguido un procedimiento de negociación ajustado a las previsiones de esta ley. El acuerdo deberá firmarse por las partes y, en su caso, por sus representantes, y cada una de ellas tendrá derecho a obtener una copia. Si interviene una tercera persona neutral esta entregará un ejemplar a cada una de las partes y deberá reservarse otro ejemplar para su conservación. En todo caso, las partes podrán compelerse recíprocamente a elevar el acuerdo alcanzado a escritura pública. De no atender la parte requerida la solicitud de elevación del acuerdo alcanzado a escritura pública, podrá otorgarse unilateralmente por la parte solicitante, debiendo hacerse la solicitud por medio del notario autorizante del instrumento público y dejar constancia en él. En fin, no será necesaria la presencia del tercero neutral en el acto de otorgamiento de la escritura.

Respecto a los gastos de otorgamiento de escrituras serán abonados según lo acordado por las partes. En defecto de acuerdo, serán pagados por la parte que solicite la elevación a escritura pública, sin perjuicio de la repercusión como costas que, en su caso, pudiera producirse en el proceso de ejecución de conformidad con lo establecido en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, teniendo la consideración de derechos arancelarios.

El acuerdo puede versar sobre una parte o sobre la totalidad de las materias sometidas a negociación. El acuerdo alcanzado será vinculante para las partes, que no podrán presentar demanda con igual objeto. Contra lo convenido en dicho acuerdo solo podrá ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos, sin perjuicio de la oposición que pueda plantearse, en su caso, en el proceso de ejecución. Para que tenga valor de título ejecutivo el acuerdo habrá de ser elevado a escritura pública, o ser homologado judicialmente cuando proceda en los términos previstos en el artículo anterior; o bien constar en la certificación a que se refiere el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, si es consecuencia de una conciliación registral.

Como hemos señalado en líneas precedentes, se clarifica que, en relación con las demandas en las que se acumulen a la pretensión de desahucio o recuperación de finca dada en arrendamiento, por impago de renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, las acciones de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, así como las acciones ejercitadas contra el fiador

o avalista solidario, los pronunciamientos de la sentencia en relación con esas acciones acumuladas a la de desahucio producirán efectos de cosa juzgada (artículo 447.2 de la LEC)³⁷⁴.

IV.2.E. El seguro de impagos para los propietarios víctimas de la okupación

El artículo 76 del Real Decreto Ley 1/2025 ha aprobado una línea de avales por cuenta del Estado para la cobertura en caso de impago en el alquiler de vivienda.

El objetivo de esta línea de avales es facilitar el acceso al mercado de alquiler y mitigar las dificultades económicas derivadas del acceso a la vivienda.

Corresponde al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana establecer esa línea de avales para cubrir los posibles impagos derivados de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual y permanente para jóvenes y familias vulnerables en los términos que reglamentariamente se establezcan.

El aval vendrá a garantizar el pago de todas las rentas o mensualidades impagadas hasta que la propiedad recupere la posesión de la vivienda, así como todos los daños causados en la finca por culpa del arrendatario, el coste de los suministros debidos que hayan sido asumidos por la propiedad, y aquellos otros daños y costes que reglamentariamente se establezcan.

Los avales se gestionan por las Comunidades y Ciudades Autónomas con financiación finalista por parte del Estado.

Si bien, para la obtención del aval el inquilino deberá cumplir, como mínimo, uno de los dos requisitos siguientes, tanto en el momento de suscripción del contrato de arrendamiento como del documento de compromiso del aval:

- a) Ser menor de treinta y cinco años.
- b) Tratarse de persona vulnerables de acuerdo con los criterios establecidos reglamentariamente.

Asimismo, el otorgamiento del aval requerirá:

- a) Que la renta del alquiler no supere el índice estatal de referencia al alquiler.
- b) Depositar la fianza legal obligatoria del contrato de alquiler y sus actualizaciones.
- c) Suscribir por arrendador y arrendatario el compromiso relativo al aval al alquiler, con arreglo al modelo aprobado por la Administración.

De ahí que, que si se cumplan los requisitos expuestos en el momento de la suscripción del aval al alquiler se entenderá concedido el aval.

Ahora bien, la solicitud para el cobro de las cantidades debidas y avaladas se podrá realizar en el plazo de 6 meses desde que la propiedad recupere la posesión de la vivienda, ya sea, mediante resolución judicial de lanzamiento, ya sea mediante acuerdo judicial o extrajudicial que acredite dicha recuperación de la posesión.

Asimismo, reglamentariamente se podrán incorporar otros colectivos como beneficiarios potenciales de esta línea de avales. Dicho reglamento será aprobado en un plazo máximo de 6 meses desde la publicación de esta norma y será de aplicación respecto a los contratos vigentes a la entrada en vigor de este real decreto-ley.

De forma que, para que sean operativos las líneas de avales cumplir con los requisitos fijados: ser menor de treinta y cinco años y, tratarse de personas vulnerables de acuerdo con los criterios establecidos reglamentariamente. Además, el otorgamiento del aval requerirá que: la renta del alquiler no supera el índice estatal de referencia al alquiler; depositar la fianza legal obligatoria del contrato de alquiler y sus actualizaciones; y suscribir por arrendador y arrendatario el compromiso relativo al aval al alquiler con arreglo al modelo aprobado por la Administración. De esta forma, solo podrán beneficiarse del seguro de impagos aquellos propietarios que fijen una renta dentro de los límites marcados por el Gobierno.

En fin, ese seguro solo podrá cobrarse una vez que se haya logrado echar al inquilokupa, ya sea mediante un acuerdo judicial o extrajudicial. Esto supone que el propietario tiene que asumir la ruina económica al que le condena su inquilokupa durante el tiempo que permanece en la vivienda okupada.

IV.3. OTRAS CUESTIONES JURÍDICAS

En primer lugar, en noviembre de 2024 se aprobó en el Congreso de los Diputados una reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal que acelerará los procesos de desocupación propuesta por el PNV. Ha contado con el apoyo del PP, Junts, UPN, Coalición Canaria, Bildu y ERC, aunque estos dos últimos por un “error injustificable”. En cuanto a la oposición, se han encontrado el PSOE, Sumar, Podemos y BNG, mientras que Vox se ha abstenido en la votación. La proposición de ley se encuentra en el Senado, donde tiene la mayoría el PP y donde debe ser ratificada.

Esta nueva reforma permitirá desalojar una vivienda okupada en cuestión de horas. Además, los okupas serán juzgados en tan solo un plazo de 15 días y los procesos de desahucios serán mucho más rápidos.

Esta nueva reforma de la Ley de Enjuiciamiento Criminal permitirá juicios rápidos en un plazo de 15 días desde que los acusados sean puestos en disposición judicial. Después, el juez deberá dictar sentencia en un plazo máximo de 3 días. Para ello, la enmienda aprobada modifica el artículo 795 de esta ley, que regula los procedimientos abreviados e incluye entre ellos la usurpación de vivienda (tipificado en el artículo 245 del Código Penal) y el allanamiento de morada (tipificado en el artículo 202 del Código Penal).

Si bien, esta reforma solo afecta a las “okupaciones que tengan un carácter delictivo”. No cuando los inquilinos tengan un contrato de alquiler y éste vence y no desalojan la vivienda. La inquilokupación no se considera delictiva, dado que no hay delito de usurpación o allanamiento de morada.

En el ámbito penal hay dos procesos: el procedimiento ordinario en el que el juez determina los hechos ocurridos y las personas implicadas y otros casos que se resuelven bajo el amparo del artículo 795 de la LECrim, recientemente modificado. Los delitos se reconducirán a un procedimiento abreviado que simplifica el proceso y acorta los plazos de forma importante. En la reforma que se propone en poco días puede haber sentencia y condena, sin necesidad de presentar querrela y pedir medidas cautelares al juez. Se desaloja de forma inmediata la vivienda y no

es necesario un estudio de vulnerabilidad del ocupante; se entiende porque estas cometiendo un delito flagrante.

En segundo lugar, procede indicar que, mediante la aprobación del Real Decreto 1212/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a servicios de alquiler de alojamientos de corta duración se adoptas las nuevas medidas del Gobierno contra los propietario de pisos de alquiler turístico y vacacional. En concreto, el presente Real Decreto entra en vigor el 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones tecnológicas y funcionales necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma. Se trata de una nueva medida dirigida a limitar la libertad de los propietarios de viviendas con el objeto de evitar la conversión de viviendas residenciales en viviendas turísticas y de temporada en aquellas zonas de alta demanda. Se busca priorizar el uso residencial de la vivienda en lo que se denominan “zonas tensionadas”.

A tal fin, este Real Decreto tiene por objeto la creación de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y el desarrollo del procedimiento de registro único de arrendamientos, en aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, y resto de normativa nacional de aplicación (artículo 1).

En cuanto al ámbito objetivo de aplicación de este Real Decreto, atendiendo al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, comprende tanto los servicios prestados por las plataformas en línea a anfitriones que prestan servicios de alquiler de alojamientos de corta duración en España, independientemente del lugar de establecimiento de dichas plataformas, como los servicios de alquiler de alojamientos que prestan los anfitriones a través de las plataformas. El ámbito geográfico de aplicación de esta norma será todo el territorio nacional. Si bien, no resultará de aplicación a los servicios de alquiler de alojamientos que no lleven asociada una remuneración. A estos efectos, por remuneración se entiende cualquier forma de compensación económica, independientemente de su valor o de la forma que adopte.

Pues bien, la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos se define como la “pasarela digital única nacional para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y las autoridades competentes, así como para informar sobre los diferentes usos, regulación y destinos de las unidades dedicadas a alquiler de corta duración en todo el territorio nacional, a través de la cual se articula en España el cumplimiento de las obligaciones de comunicación de datos recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024” (artículo 2 letra e))³⁷⁵. Y, el Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el

número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo (artículo 2 letra f))³⁷⁶.

La regulación impone a los propietarios (personas arrendadoras) una serie de obligaciones. En concreto, respecto al anfitrión o persona arrendadora, esto es, la persona física o jurídica que presta, o tiene la intención de prestar, un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración a cambio de una remuneración a través de una plataforma en línea de alquiler de corta duración ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no el artículo 5 establece que de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, están obligadas a: “a) Obtener previamente el número de registro definido en el artículo 2.i) en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles a los efectos de poder ofrecer sus servicios a través de las plataformas en línea³⁷⁷. Este número será otorgado de manera automática e inmediata conforme al artículo 9³⁷⁸. b) Aportar la información que se recoge en el artículo 9.2 junto con la solicitud³⁷⁹. c) Atender a los requerimientos de información de las autoridades competentes que pueda recibir en relación con sus unidades. d) Actualizar la información aportada sobre sus unidades respecto de las que haya obtenido un número de registro en el momento en el que se produzca un cambio en la misma. e) Comunicar a las plataformas en línea el número de registro que se haya asignado a su unidad por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles, para poder ofrecerlas en dichas plataformas”.

En cuanto a las plataformas en línea de alquiler de corta duración que son aquellas plataformas en línea en el sentido del artículo 3.i) del Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de octubre de 2022 relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE, que permite a los huéspedes celebrar contratos a distancia con anfitriones para la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Están obligadas a: a) Recoger funcionalidades en sus aplicaciones que permitan a las personas arrendadoras identificar las unidades ofrecidas mediante el número de registro que se les haya asignado por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles. b) Garantizar que las personas arrendadoras faciliten el número de registro que tengan asignado a sus unidades y que se muestre claramente como parte de sus anuncios antes de permitir la oferta de los servicios de alquiler de alojamiento de las unidades en sus plataformas. c) Realizar comprobaciones aleatorias y periódicas de las declaraciones de las personas arrendadoras, en su caso, a través de la consulta con la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos de los datos del registro, a cuyos efectos se habilitará la posibilidad de que pueda realizarse la consulta de manera permanente y automática para cada anuncio que pretenda publicarse en la plataforma en línea. d) Informar sin demora indebida a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y a las personas arrendadoras de los resultados de las comprobaciones aleatorias anteriores en los casos previstos por el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. e) Informar a las personas arrendadoras que se propongan utilizar sus servicios de la aplicación del procedimiento de registro único regulado en esta norma, en los casos previstos por el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento

Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. f) Recoger y transmitir mensualmente los datos de actividad por unidad, junto con el número de registro facilitado por las personas arrendadoras, la dirección específica de la unidad y las URL de los anuncios publicados en sus plataformas, a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, por medios de comunicación de máquina a máquina. En el caso de las plataformas definidas en el artículo 2.h)³⁸⁰, recogidas en el artículo 9.2 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, los datos de actividad por unidad, junto con el número de registro facilitado por las personas arrendadoras, la dirección específica de la unidad y las URL de los anuncios publicados en sus plataformas, se transmitirán al final de cada trimestre, por medios de comunicación de máquina a máquina o manualmente. Esta transmisión se presentará en los plazos y de acuerdo con el modelo que sea aprobado por orden ministerial de la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. g) Dar cumplimiento en un plazo de cuarenta y ocho horas desde la notificación a las resoluciones administrativas por las que se ordene la eliminación o inhabilitación del acceso a anuncios vinculados a un número de registro suspendido o retirado.

En fin, en este Real Decreto se establece que, aparte de las Comunidades Autónomas, los Ayuntamientos también podrán “ejercer funciones de inspección y control”³⁸¹.

En tercer lugar, señalar que, el Tribunal Constitucional en sentencia de la Sala Segunda, de 29 de enero de 2025³⁸² estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Grupo Parlamentario Vox contra los preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 8/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda, y declara la pérdida sobrevenida de objeto respecto de los artículos 1.3; 7; 11; 12, en lo que se refiere a los apartados 1 y 2 y el inciso “y, en cualquier caso, no inferior a cinco años si el titular de la vivienda es una persona física y no inferior a siete años si es una persona jurídica en cualquier caso, no inferior a cinco años si el titular es una persona física y no inferior a siete años si es una persona jurídica”, de apartado 3 de la disposición adicional primera; y la disposición transitoria de la Ley 1/2022. Declara inconstitucional y nulo l inciso “y de conformidad con el artículo 49.3 del texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana, el contenido del derecho de propiedad se reduce en un 50% de su valor, cuya diferencia corresponde a la Administración expropiante” del artículo 15.4 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, en redacción dada por el artículo 15 de la Ley 1/2022, en la redacción dada por el artículo 6.2 de la Ley 1/2022 no es inconstitucional si se interpreta conforme a los señalado en el fundamento jurídico 6.2 a) de esta sentencia. Desestima el recurso en todo lo demás.

En esencia, el Tribunal Constitucional declara que la Ley catalana de emergencia en materia de vivienda no vulnera el derecho a la propiedad privada; sin embargo, no puede reducir al 50% el valor de la vivienda en caso de expropiación al ser la fijación del justiprecio competencia estatal. Esta posibilidad supone una intromisión autonómica en las garantías del expropiado establecidas en la Ley estatal y, en particular, en la valoración del derecho objeto de expropiación que es competencia exclusiva del Estado, sin que haya que acoger el argumento que la

legislación autonómica de vivienda se ha limitado a recoger la regla de valoración establecida en la legislación estatal porque la reducción del 50% contemplada en el artículo 49.3 del TRLSRU al que hace referencia el inciso controvertido, es una regla especial que no está prevista en la legislación estatal para cualquier supuestos de expropiación por incumplimiento de la función social. Igual sucede con la previsión de sancionar como infracción grave el incumplir, en la formulación propuesta obligatoria de alquiler social, los requisitos legales vigentes en el momento que corresponda formalizarla, al suponer de facto el establecimiento de las condiciones de acceso al proceso judicial, al ser un óbice procesal, es también competencia exclusiva del Estado ex artículo 149.1.6 CE.

Al respecto, señala FUENTES-LOJO RIUS que “por fin ha llegado la tan esperada sentencia del Tribunal Constitucional que fulmina el reducto del artículo 5.1 de la Ley 24/2015 expulsando así de nuestro ordenamiento toda obligación legal de ofrecer un alquiler social como requisito previo para el ejercicio de acciones judiciales por contravenir la reserva competencial estatal en legislación procesal del artículo 149.1.6 de nuestra Constitución”. Si bien, aclara que “aun cuando debemos manifestar que esta reciente sentencia no declara formalmente derogado el referido artículo 5.2, en la medida que tampoco este caso era objeto de impugnación dicho precepto, el Tribunal Constitucional, con gran valentía y para terminar de una vez por todas con la insoportable inseguridad jurídica existente sobre la materia, declara *obiter dicta* la inconstitucionalidad de dicha obligación legal, quedando derogado de forma tácita el polémico artículo 5.2 y, por extensión, su régimen sancionador”³⁸³.

En cuarto lugar, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en sentencia, sección 1^a, de 3 de diciembre de 2020 (asunto Papachela y AMAZON S.A. contra Grecia)³⁸⁴ ha estimado la demanda de una ciudadana y sociedad anónima griegas contra la República Helénica, presentada ante el Tribunal el 9 de marzo de 2018, por el retraso de las autoridades en ejecutar la sentencia que ordenaba el desalojo de su propiedad, siendo ello una violación del artículo 1 del Protocolo Adicional número 1 del Convenio Europeo de Derechos Humanos. La demanda se refiere a la ocupación de forma abusiva por parte de inmigrantes y “solidarios” de estos de un hotel propiedad de las demandantes situado en el Centro de Atenas durante más de tres años, así como la imposibilidad por parte de las demandantes de obtener el concurso de las autoridades para desalojarles del hotel y volver a recuperar su posesión. Aunque se trata de dos demandantes en realidad es uno, pues, estamos ante una persona física que constituyó una sociedad de la cual es dueña de todas sus participaciones, con la finalidad de explotar un hotel de su propiedad —por eso nos referiremos solo como una única demandante, aunque aparezcan dos en la sentencia—.

Cuando la crisis migratoria en Grecia alcanzó su punto álgido en marzo de 2016 y el Alto Comisionado de las Naciones para los Refugiados buscaba edificios de alquiler para acoger a los refugiados, varias organizaciones no gubernamentales expresaron su interés en alquilar el hotel. La demandante firmó entonces un acuerdo con dicha organización a la espera de la aprobación de la financiación por el Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados. El 22 de abril de 2016 la demandante constató que se había saltado las cerraduras de la puerta principal del hotel y que comenzaba a ser ocupado por personas “solidarias”

de los refugiados. La demandante llamó a la policía, pero ésta no acudió inmediatamente y cuando llegó a la escena simplemente se limitó a colocarse a distancia y observar los movimientos de los ocupas. Enfrentándose a la demandante, los “solidarios” le indicaron que a partir de ahora el hotel acogería los inmigrantes y refugiados cuyos derechos eran más importantes que la propiedad de ella. La demandante acompañada de su abogado, acudió a la comisaría de Aghios Panteleimonas, y los policías se negaron a registrar su denuncia y la enviaron a otros servicios. La demandante entonces presentó una denuncia contra X a la Dirección de Policía de Atenas. Según el Gobierno, la Comisaría de Aghios recibió la declaración de la demandante y remitió el expediente a la Dirección de Policía de Atenas y posteriormente a la fiscalía del tribunal correccional de Atenas quien ordenó una investigación preliminar por incitación a la comisión de un delito y la alteración de la paz. En vista de la inacción de las autoridades estatales, la demandante presentó más denuncias, siendo todas ellas, o bien objeto de trámites burocráticos inacabables, o bien directamente ignoradas. Además, a pesar que la demandante había cortado los suministros de agua y luz, los ocupantes la reconectaron. La demandante informó a las empresas proveedoras sobre esta situación, indicándoles que ellas no eran responsable del consumo realizado por los ocupantes del hotel. Sin embargo, no sólo no le contestaron, sino que además la empresa que suministraba el servicios de aguas potables le reclamó una deuda por una cuantía total de varias decenas de miles de euros, advirtiéndoles que si no pagaba le embargarían el hotel. El 14 de noviembre de 2017, la demandante intentó llegar a un acuerdo amistoso con el Consejo Jurídico del Estado; éste no respondió a la solicitud. La demandante señala que su deuda con el Estado por diversos impuestos (incluido el impuesto sobre bienes inmuebles de 22.000 euros al año) ascendía en Junio de 2017 a 101.885,35 y que el importe de las facturas de agua impagadas hasta el 12 de febrero de 2018, ascendían a 141.990 euros. A esto se añadían las facturas emitidas por la compañía nacional de electricidad. Alega, asimismo, que el valor comercial de su hotel recibió una notificación de embargo de su domicilio personal en Kastrí por deudas con el Estado. La demandante tuvo que venderla para pagar sus deudas y evitar el procesamiento penal. El 25 de enero de 2018 la demandante presentó ante el juzgado de paz de Atenas una demanda de desalojo de los ocupantes del hotel. Mediante documento de 3 de agosto de 2018, el jefe de Policía griego informó al Secretario General del Ministerio de Políticas Migratorias que la ejecución de la resolución de desalojo del hotel no sería simple y que sería necesario que previamente se indicaran los lugares donde podrían alojarse aquellos que fueran desalojados del hotel. El 10 de julio de 2019 los ocupantes del hotel lo abandonaron por propia voluntad.

La demandante decidió acudir al TEDH y solicitar su amparo, al considerar que el Estado griego, con su inacción, había vulnerado las obligaciones positivas que sirvan del artículo 1 del Protocolo 1 del CEDH.

En su sentencia, la Corte de Estrasburgo comienza recordando que el ejercicio real y efectivo del derecho a la propiedad privada que garantiza el artículo 1 del Protocolo 1 del CEDH no puede depender únicamente del deber del Estado de abstenerse de cualquier injerencia, sino también medidas positivas de protección, en particular, allí donde exista un vínculo directo entre las medidas que un demandante podría esperar legítimamente de las autoridades y el disfrute efectivo

de sus bienes por parte de éste. El Tribunal, asimismo, señala que, el hecho que las autoridades no adoptaran medidas para desalojar el hotel de la demandante de sus ocupantes ilegales, aun cuando el fiscal había dictado una orden de desalojo, dio lugar al bloqueo del inmuebles durante varios años sin que pudieran explotarlo de ninguna manera, así como el aumento de las cargas financieras relativas como consecuencia del aumento significativo de los costes de consumo energético del edificio.

La Corte de Estrasburgo entiende que los Estados tienen un amplio margen de apreciación nacional en materia de política social a la hora de determinar qué es aquello que debe considerarse de “utilidad pública” o de interés general, siempre que su sentencia no carezca manifiestamente de una base razonable. A esto añade que, para valorar el cumplimiento del artículo 1 del Protocolo, se debe llevar a cabo un examen exhaustivo de los diversos intereses en juego, teniendo en cuenta el “espíritu” del Convenio que debe garantizar los derechos “concretos y eficaces”. Debe ir más allá de las apariencias y buscar la realidad de una situación en causa. Si bien, es cierto, precisa que, por una parte, los poderes públicos están obligados a responder de manera oportuna, correcta y coherente cuando está en juego una cuestión de interés general, sería necesario, por otra parte, asegurar la existencia de salvaguarda que garanticen que la aplicación e impacto de esta reacción en los derechos patrimoniales del titular a los que se refieren las medidas en causa no sean arbitrarias ni impredecibles.

De forma que, aplicando tal criterio al presente caso, si bien, en cierta forma entiende que, el Gobierno justificase la inacción de las autoridades por razones de orden público, en particular, la preocupación por minimizar el riesgo de alteraciones del orden público relacionadas con la expulsión de decenas de personas y el desalojo de un edificio cuya ocupación formaba parte de una acción militante, así como por motivaciones sociales, especialmente, la ausencia, durante un periodo en el que los flujos migratorios había alcanzado un punto álgido, de soluciones para la reubicación de los migrantes que allí se encontraban. Además, una expulsión en masa de todos los ocupantes, podría haber provocado alteraciones de orden público, por el probable enfrentamiento violento de los activistas e inmigrantes con la policía. No obstante lo expuesto, para el TEDH lo que no resulta justificable es la completa inacción de las autoridades públicas durante más de tres años, pues ello, repercutió significativamente en el derecho de propiedad privada de la actora. De hecho, pone especial énfasis a que no solo ignoraron las diferentes soluciones que les proponía la demandante, sino que, además le exigieron el pago de todos los tributos relacionados con el hotel, embargándole su vivienda familiar, viéndose obligada a venderla para pagar los impuestos. Para el TEDH no cabe duda que, el Estado griego alteró el justo equilibrio entre las exigencias de responder al interés general de la comunidad y los imperativos que se derivan de seis deber de salvaguardar los derechos individuales. En consecuencia, ha habido para el Tribunal una violación del artículo 1 del Protocolo número 1. Dadas las circunstancias del presente asunto, el Tribunal considera que la ocupación del hotel contribuyó a exponer a los demandantes a unos costes relacionados con la necesidad de restablecer y mantener el hotel y también les privó de una posibilidad real de hacerlo funcionar o de explotarlo de alguna manera. Por lo que, considerando la imposibilidad de cuantificar con precisión esta pérdida real en base

a los elementos del expediente presentados por las partes, el Tribunal decide en equidad y otorga al demandante 300.000 euros en concepto de pérdida de oportunidades, más las cargas fiscales correspondientes y 10.000 euros en concepto de daño moral sufrido³⁸⁵.

Nos parece acertada la decisión del TEDH, pus, aunque las autoridades griegas justificasen su inacción en la vulnerabilidad social del colectivo que ocupaba el hotel, en el potencial desorden social que podría producirse en caso de ejecutar el desalojo y en la crisis migratoria que, determinó que el país heleno no contase con alojamiento para las personas migrantes. En este sentido, el TEDH admite que el anterior argumento justificase que las autoridades griegas no realizaran una operación rápida de desalojo. No obstante ello, en ningún caso justifica una inactividad prolongada que, además, genera un perjuicio tan grande en la demandante. El TEDH subraya que la inactividad llegó hasta el punto de ni siquiera examinar dos de las causas iniciadas por la demandante. Mediante esta sentencia, el TEDH ha estimado la pretensión de la demandante al observar que la inactividad del gobierno griego ha violado el principio de proporcionalidad entre el respeto al interés general de la comunidad que habitaba el hotel y los derechos individuales del demandante. De este modo, observa el TEDH que la inactividad de dichas autoridades durante un periodo de más de tres años ha causado un gran daño en el derecho de propiedad de aquella. Por todo ello, el TEDH termina considerando que las autoridades griegas deberían haber tomado las medidas oportunas para salvaguardar el derecho de disfrute pacífico de la propiedad de la demandante, mientras ofrecían un periodo razonable para que el Estado encontrase para la comunidad que habitaba el hotel para encontrar una alternativa habitacional.

Por tanto, estamos ante una responsabilidad patrimonial del Estado que, puede ser aplicable al caso español ante la inacción de las autoridades públicas en la defensa del derecho de la propiedad privada de muchos españoles (propietarios) que se no pueden hacer uso de sus inmuebles por estar o bien ocupados ilegalmente, o se trata de casos de inquilinización. Se debería adoptar una legislación que protegiese el derecho de propiedad privada y dotase de seguridad jurídica al alquiler en España.

En quinto lugar, por una parte, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 24 de septiembre de 2024³⁸⁶ entiende que no constituye intromisión ilegítima e el derecho al honor la colocación de carteles por el administrador de una comunidad de propietarios avisando a los integrantes de la comunidad sobre la existencia de una persona que, tras haber impagado las rentas del alquiler de una vivienda en la urbanización, haber causado daños en el garaje y haberse quedado con un juego de llaves y el mando de la puerta de garaje, tenía intención de alquilar otro piso en la misma urbanización. La conducta enjuiciada para el Alto Tribunal puede incardinarse en el ámbito de actuación propio del administrador comunitario en defensa de los intereses de los integrantes de la comunidad. La información presenta interés en el ámbito en el que se difunde, pues, afecta a los intereses tanto comunes como particulares, de los miembros de la comunidad. Se trata de una información veraz y, además, la parte demandada observó una diligencia razonable en contrastar la información que plasmó en los avisos cuestionados. Y, en fin, en la redacción de éstos no se utilizaron juicio de valor o expresiones ofensivas o injuriosas; y, por otro, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala

de lo Civil, de 12 de diciembre de 2024³⁸⁷ considera que colgar una pancarta en un colegio y guardería para informar que no paga el alquiler y que tiene una orden de desahucio o supone una intromisión ilegítima en su derecho al honor siempre que la información sea veraz y no vejatoria. En consecuencia, rechaza el recurso de casación interpuesto por el director del colegio y administrador único de la empresa arrendataria contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona que, al igual que la dictada por un juzgado de Sabadell, rechazó la demanda por intromisión en el derecho al honor que había interpuesto contra los propietarios del local, a los que reclamaba una indemnización de 104.000 euros por colgar el cartel. El Alto Tribunal explica que en este caso no se ha producido una intromisión en el derecho al honor de los arrendatarios porque la conducta de colocar la pancarta no fue desproporcionada y la información difundida era veraz.

Asimismo, recuerda que la Sala de lo Civil ha considerado “justificada por la libertad de información la conducta consistente en colocar carteles informadores de la situación de morosidad o, en general, de incumplimientos o ilegalidades causantes de daños o molestias (...). Esta conducta no supone una intromisión ilegítima en el derecho al honor si no es desproporcionada en atención a la finalidad informativa e innecesariamente vejatoria”.

La sentencia cuyo ponente el magistrado Rafael Sarazá, precisa que en el momento en el que se puso la pancarta la sociedad arrendataria “no solo adeudaba la cantidad líquida que se fijaba en la sentencia como adeudada hasta ese momento (que había sido consignada a efectos de interponer el recurso y no había sido entregada a los arrendadores), sino también las rentas que se siguieron devengando desde ese momento, que no fueron pagadas ni consignadas por la arrendataria. Con posterioridad a la colocación de la pancarta se siguieron devengando esas cantidades, que resultaron impagadas, hasta el momento del desahucio”. De hecho, afirma que si siquiera se alega en el recurso que esas cantidades hayan sido pagadas posteriormente y que los recurridos alegan que la sociedad demandante todavía las adeuda.

La Sala de lo Civil, finalmente, indica “que los arrendadores demandados tuvieran a su disposición la vía judicial para obtener la condena al pago de las cantidades adeudadas y el lanzamiento de la arrendataria incumplidora no es incompatible con que informaran sobre la situación de impago y la orden de desahucio”.

Y, por último, fuera del ordenamiento español, nos parece oportuno señalar que, la legislación danesa de vivienda pública en zonas de transformación (“guetos severos”) constituye una discriminación directa basada en un criterio étnico según las Conclusiones de la Abogada General en el asunto C-417/23 *Slagelse Almennyttige Boligselskab, Afdeling Schacknorgvaenge*. La legislación danesa de vivienda pública distingue varios tipos de barrios con situaciones socioeconómicas desfavorables en términos de tasas de desempleo, delincuencia, educación e ingresos. Las zonas en las que, además de una situación socioeconómica desfavorable, hay una proporción de inmigrantes procedentes de países no occidentales y de sus descendientes que ha superado el 50% durante el último lustro han sido calificadas de “zonas de transformación” (anteriormente “guetos severos”). La ley obliga a las asociaciones de vivienda pública propietarias de esas zonas de elaborar un plan de desarrollo en el que se detalle qué manera el porcentaje de viviendas públicas en las zonas de transformación va a reducirse al 40% antes del 1 de enero

de 20230, por ejemplo, mediante la venta de inmuebles a promotores privados, su demolición o la transformación de viviendas familiares en vivienda para jóvenes. En estos casos, los contratos de arrendamiento con los antiguos arrendatarios deben resolverse.

Los arrendatarios que se encontraban en esa situación en dos zonas de transformación —Schackenborgvaenge, en Slagelse y Mjalnerparken en Copenhague— impugnan judicialmente la legalidad de los planes de desarrollo adoptados sobre la base de la legislación danesa de vivienda pública. El Tribunal de Apelación de la Región del Este (Dinamarca) alberga dudas sobre la compatibilidad de la legislación danesa con la Directiva sobre el Origen Racial o Étnico. En sus Conclusiones, la Abogada General Tamara Capeta indica que la división entre los inmigrantes “occidentales” y “no occidentales” y sus descendientes se basa en el origen étnico. Considera que, aunque los “no occidentales” son un grupo diverso desde un punto de vista étnico, lo que une a este grupo no es un conjunto de elementos que conformen su “etnicidad”, sino la percepción, por el legislador danés, que no posee las características del otro grupo (el de los “occidentales”).

La Abogada General recuerda a continuación que existe discriminación directa cuando el trato desfavorable se basa directamente en el origen étnico. Por consiguiente, aunque los arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento se resolvieron no fueron seleccionados en función de su origen no occidental, si fueron objeto de discriminación directa sobre la base del criterio étnico.

Para la Abogada General la primera razón por la que se produjo discriminación directa es que la legislación coloca a dicho arrendatarios en una situación precaria por lo que respecta a la seguridad de su derecho a la vivienda, lo que se traduce en que reciben un trato menos favorable que los arrendatarios de otros barrios comparables en los que la mayoría de la población es de origen “occidental”. Y, en segundo lugar, el criterio étnico empleado por la legislación danesa estigmatiza el grupo étnico cuya desventaja estructural en su capacidad de integración en la sociedad danesa ha sido reconocida, de modo que, en lugar de mejorar sus posibilidades de integrarse en dicha sociedad, las empeora.

V. INCENTIVOS FISCALES APLICABLES EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS A LOS ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Con efectos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 26 de mayo de 2023, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Así, se modifica el apartado 2 del artículo 23, que queda redactado de la siguiente forma: “2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá: a) En un 90 por ciento 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 por ciento 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) En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes: 1º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra. 2º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que 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 a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, 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) En un 60 por ciento 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) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso.

Los requisitos reseñados habrán de cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable, mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Ahora bien, estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

Por otra parte, en ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En este contexto, también se introduce una disposición transitoria trigésima octava, bajo la rúbrica reducción aplicable a determinados arrendamientos de viviendas disponiendo al respecto que “A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se

hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021”.

Sobre tales bases, procede, asimismo, indicar que la subida del precio del alquiler ante la falta de oferta de viviendas en alquiler y la creciente preferencia de los arrendadores por opciones más rentables como los alquileres turísticos o de temporada, viene acompañada para aquéllos de varios retos fiscales y económicos especialmente en lo que respecta al impago del alquiler.

No obstante, conviene tener presente que, los propietarios de inmuebles arrendados están obligados a declarar todas las rentas derivadas de estos arrendamientos en su declaración de la renta. La Agencia Tributaria establece que las cantidades adeudadas por los inquilinos son consideradas rendimientos del capital inmobiliario y, en consecuencia, deben ser incluidas en la declaración, aunque no se haya producido el cobro efectivo de las mismas. Ante esta situación de obligación fiscal existen medidas que pueden en cierta manera aliviar el impacto de estos impagos. Uno de los mecanismos es la posibilidad de considerar las rentas impagadas como “de dudoso cobro”. De forma que, si se cumplen ciertos requisitos, los arrendadores pueden aplicar deducciones fiscales que les pueden ayudar a reducir la base imponible y, por ende, su carga tributaria. En términos fiscales, un “saldo de dudoso cobro” representa aquellos ingresos que el propietario no ha recibido y cuya recuperación parece incierta. En consecuencia, para que un arrendador pueda aplicar esta deducción basada en tal concepto en su declaración de la renta, resulta necesario que haya intentado cobrar la deuda y, además, que se cumplan determinadas condiciones. Al respecto la Agencia Tributaria establece que los saldos pueden calificarse de “dudoso cobro” si han transcurrido más de seis meses desde la primera reclamación extrajudicial o judicial del cobro de la deuda, sin resultado positivo. Para la Agencia Tributaria es esencial que, se justifique los intentos judiciales o extrajudiciales planteados por el arrendador frente al arrendatario, dirigidos a intentar cobrar la deuda, sin éxito.

VI. LOS ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA Y LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Sin profundizar en la materia por falta de espacio y exceder con creces el número de páginas dedicadas al presente estudio; sin dejar de tener presente que, un análisis más completo será llevado a cabo en otro trabajo.

Procede señalar por un lado que, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. De forma que, no le resulta aplicable lo establecido en el Título II relativo a los arrendamientos de vivienda, esto es, ni la normativa relativa a la duración del contrato (artículos 9 y 10 de la LAU), ni la de la renta y actualización de la misma (artículos 17 y 18 de la LAU).

De ahí que, para evitar que se utilicen estos arrendamientos de temporada para sortear fraudulentamente la aplicación de la Ley 12/2023, la Disposición adi-

cional quinta de este norma prevé la constitución de un grupo de trabajo para la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la ley con el objetivo de avanzar en una propuesta normativa de regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda a que se refiere el artículo 3 de la Ley 29/1994, y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada sobre fincas urbanas de uso vivienda. Ciertamente, se va a producir un incremento exponencial de las viviendas de uso turístico como vía de salida a la aplicación de la legislación de arrendamientos urbanos de vivienda tras la reforma por la Ley 12/2023.

Por otro lado, se ha incrementado el número de viviendas de uso turístico, sacando del mercado del alquiler residencial a las mismas. Nos parece oportuno señalar, en primer lugar que, únicamente que con disposición final 4.2 de la Ley Orgánica 1/2025 se ha modificado el apartado 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), con efectos desde el 3 de abril de 2025.

Ante lo que implicaría una vivienda de uso turístico que tal como establece el artículo 5 letra c) de la LAU “se trataría de la situación de cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”. Para la aprobación, limitación, o prohibición del ejercicio de esa actividad turística, aunque suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación (60%). Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Si bien, estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos. De forma que, solo alcanzan para las nuevas licencias, no para las ya concedidas.

Y, en segundo lugar, señalar que, por ejemplo, en Madrid hay un total de 13.000 viviendas de uso turístico, de las que, solo 1008 inmuebles cuentan con permiso de la Administración municipal para poder operar. En el Plan Especial de Hospedaje aprobado por el Ayuntamiento de Madrid el 27 de marzo de 2019 contempla una serie de medidas para ordenar las viviendas de uso turístico que, en la ciudad de Madrid, como hemos indicado, operan de forma irregular: se pretende al suspensión temporal de las licencias municipales con carácter inmediato que no cumplan con la normativa, el endurecimiento del régimen sancionador para aquellos propietario cuyos inmuebles operan como VUT sin contar con autorización del Ayuntamiento; una nueva regulación para las VUT con la modificación del plan general; prohibición de convertir locales comerciales en pisos turísticos; y, asimismo, prohibir la comercialización de viviendas turísticas ilegales en plataformas como Airbnb.

En todo caso, lo que si se permite desde el mencionado Ayuntamiento de Madrid es la transformación de ciertos edificios de uso dotacional privado a residenciales, siempre y cuando el cambio esté destinado a generar vivienda asequible y/o coliving, pudiendo aplicarse hasta en 210 edificios.

VII. LA LEY POR UN DERECHO A LA VIVIENDA TRAS MÁS DE UN AÑO Y MEDIO DE VIGENCIA. EFECTOS JURÍDICOS, SOCIALES Y ECONÓMICOS

El informe del Banco de España señala que una de las imposiciones más devastadoras para el alquiler son los controles de precio. Su anuncio y aplicación sostenida en el tiempo puede generar nuevos problemas de accesibilidad a la vivienda.

Los efectos adversos que destaca el Banco de España son tres: 1. Una contracción de la oferta de vivienda en alquiler en áreas reguladas; 2. Desplazamiento del uso de las viviendas a otros mercados alternativos (por ejemplo, el alquiler de temporada o la vivienda turística); 3. Un descenso de la calidad de la vivienda por un menor mantenimiento.

A menos oferta, porque los propietarios deciden no ofertar sus inmuebles en alquiler, mayores precios y, como indica Pablo Hernández de Cos “genera efectos distributivos regresivos y aumentos del sobreesfuerzo entre el segmento de hogares con menos renta y en particular, la fijación de un precio máximo podrá reducir los alquileres de los inquilinos que se sitúan por encima del máximo regulatorio, para incrementar los precios”

Por otra parte, el Banco de España también indica los perjuicios para los propietarios: alguno de ellos son: 1. La ampliación de duración de las limitaciones en las actualizaciones anuales de las rentas del alquiler en niveles inferiores al IPC y el endurecimiento de los supuestos y condiciones de desahucio en el caso de hogares en situación de vulnerabilidad; 2. También destaca que “como resultado de una mayor prestación para los inquilinos más vulnerables, se eleva el riesgo de impagos para los propietarios; lo que puede resultar en un incremento del precio del alquiler —por una mayor prima de riesgos— o en una reducción de la oferta del alquiler disponible para estos hogares disponibles —es el caso de los propietarios que rechazan el alquiler a familias por su desconfianza y desprotección ante los impagos y la ocupación”; 3. Además “esta oferta podría sustituirse en forma de alquileres de habitaciones o por periodos inferiores al año, modalidades en las que los inquilinos disponen de una menor protección; 4. Al mismo tiempo “en un contexto de aumento de los costes, tanto operativos como de construcción de viviendas, la extensión temporal de la vigencia de los contratos de alquiler y su combinación con actualizaciones de rentas anuales por debajo del IPC disminuyen los incentivos para aumentar la oferta del alquiler. Estos desincentivos serían mayores en el ámbito de las personas jurídicas, ya que los inquilinos de estas entidades reciben una mayor protección”; 5. También advierte que en el mercado con oferta rígidas de políticas de apoyo a la demanda de vivienda en propiedad, como los avales públicos “suelen generar un aumento de los precios de compraventa”, a lo que hay que añadir “un mayor apalancamiento que supone adquirir una vivienda son ahorro previo, como es el caso de los jóvenes a los que van destinados los avales implica una cuota hipotecaria más alta especialmente en el contexto actual de tipo de interés hipotecarios elevados o que no logren que su petición de préstamos sea aceptada”

Además de las políticas gubernamentales y de oferta, el Banco de España ha indicado otros factores que influyen del lado de la demanda, así: 1. Un aumento de

la población: el crecimiento de la población residente constituye, a través de la formación de nuevos hogares, un importante elemento de impulso para la demanda de vivienda en propiedad o en alquiler; 2. Tamaño medio de los nuevos hogares: la demanda de vivienda también aumenta por una tendencia progresiva a la reducción del tamaño medio del hogar. En 2023 se situaba en 2,5 personas frente a los 2,86 de 2001 y a las 3,59 en 1981; 3. La concentración de la población en áreas urbanas y grandes ciudades. El Banco d España también señala que la población de origen extranjero habría incrementado sustancialmente su presencia relativa en el centro de las áreas urbanas. Este colectivo, dado sus menores niveles medios de renta y los elevados precios inmobiliarios en las principales ciudades tiende a residir en viviendas de alquiler y en el periodo más reciente, habría aumentado su residencia en modalidades de alquiler compartido y de habitaciones. En el otro lado, se habría dado “una desplazamiento de la población española desde el centro hacia la periferia de las áreas urbanas”.

En fin, se señala que, las Comunidades Autónomas con mayor población son aquellas donde se concentra la creación neta de hogares y aumento de la demanda de vivienda residencial. en concreto, Cataluña, la Comunidad de Madrid, Andalucía y Comunidad valenciana que representan un 58% del stock de hogares en 2021, acogen cerca del 70% de los nuevos hogares formados en 2022-2023 y del incremento proyectado para los años 2024-2025.

En este contexto, ante la enorme desconfianza que genera para miles de propietarios la nueva regulación, hay una realidad que la oferta de vivienda en alquiler disminuye, mientras los precios suben. Asimismo, los arrendamientos de vivienda tradicionales se están reduciendo en detrimento de los alquileres de temporada que, siguen aumentando su relevancia en el mercado inmobiliario. Así, en el último año la oferta de alquileres permanentes se ha reducido en un 15%, frente al aumento del 56% interanual de los alquileres temporales, que ya suponen el 11% del mercado, según los últimos datos de stock de idealista. Según este último estudio, el 30% de la oferta de alquiler en Barcelona corresponde a arrendamientos de temporada, mientras que en Madrid se encuentra en torno al 15% y en Málaga sobre el 12% del stock, al igual que Valencia.

Asimismo, destaca Alquiler Seguro que en el año 2024 se han perdido un total de 60.000 viviendas en el mercado del arrendamiento, unas 25.000 de ellas en Cataluña, precisamente, la Comunidad donde se aplican las áreas tensionadas que controlan los precios del alquiler. También se pone de manifiesto que, el precio de los alquileres ha registrado un incremento del 13% interanual y en abril de 2024 alcanzó los 13 euros/m² al mes. Hasta 35 capitales de provincia se anotaron record de precios en el segundo trimestre del 2024, donde destacan: Madrid (19,2 euros/m²); Barcelona (21,1 euros/m²), Valencia (13,9 euros/m²) o Málaga (14,9 euros/m²) con subidas interanuales por encima de la media nacional. En enero de 2025 se ha constatado que la subida interanual alcanzó un 11,8% de media en toda España, con el precio medio fijado n 13,8 euros/m². Este aumento del precio está impulsado por diversos factores: la oferta de viviendas en alquiler y la creciente preferencia de los arrendadores por opciones más rentables como los alquileres turísticos o de temporada. De forma que, el mercado del alquiler sigue presionando a los inquilinos y complicando la situación de muchos propietarios.

Por otra parte, la oferta de pisos en alquiler compartido se ha incrementado un 43% interanual durante el primer trimestre de 2024, mientras que la demanda apenas ha cedido un 1%, lo que supone un aumento del precio un 3%, en concreto hasta los 400 euros mensuales, según otro estudio de idealista.

Ahora bien, en los 140 municipios de Cataluña, entre ellos las cuatro capitales de provincia y el área metropolitana de Barcelona, cuentas con limitaciones a la subida de nuevos contratos de alquiler, sobre todo para aquellos grandes tenedores que cuentan con cinco viviendas en propiedad en estas áreas tensionadas. Otras medidas como es el nuevo índice oficial de precios en alquiler que se utiliza como referencia para los nuevos contratos de arrendamiento en las áreas que se declaren como mercado residencial tensionado son un laboratorio que aporta importantes datos. Ciertamente, se constata que hay una menor oferta, al retirar del mercado del alquiler un importante número de viviendas y, además que los índices de precios de referencia del alquiler que ha aprobado el Gobierno muestran unos niveles de precios muy alejados de las rentas que un inquilino puede encontrar en el mercado actual. Mientras según datos proporcionados por idealista se ofrecieron en 2024 un precio medio dl metro cuadrado de 11,6 euros, el índice del Ministerio, por el contrario, se quedaba en 7,9 euros, un 32% inferior. Esto, de nuevo, ha contribuido a la retracción de la oferta y las pocas viviendas que se ofrecen en alquiler reciben tanta demanda (55% más elevada por piso en 2024 que en 2023) que se han incrementado los precios.

MAGRO SERVERT se refiere a las cifras facilitadas por el Ministerio del Interior de 15.289 denuncias por ocupación ilegal de inmuebles el último año, que aunque reflejan un descenso del 8,8% “no reflejan una realidad que pasa por la circunstancia que algunas personas hayan optado por encargar la recuperación posesoria a empresas de desocupación para buscar un pacto con los ocupas de desalojo inmediato del inmueble y tampoco reflejan estas cifras los hechos de iniquiokupación referido a aquellas personas que suscriben un contrato de arrendamiento con obligación del pago de la renta y de inmediato dejan de pagar voluntariamente y sin razón alguna, para permanecer en el inmueble bajo el amparo de los derechos y beneficios concedidos en la Ley de vivienda 12/20243, de 24 de mayo y la cobertura que la posible vulnerabilidad le concede al arrendatario suspender el procedimiento judicial en tanto en cuanto se busca un realojo por una Administración Pública”³⁸⁸.

Sobre tales bases, hay que poner de manifiesto la imposición de un peregrinaje administrativa en los servicios sociales (informes de vulnerabilidad, a veces, desconociendo in situ la verdadera situación) y de cargas procesales de obligada imposición, máxime si eres un gran tenedor, que conllevan, de nuevo, a una lógica contracción del mercado, con incremento de precios por la ausencia de oferta y mantenimiento de la demanda. A ello hay que añadir el incremento exponencial de okupaciones y de iniquiokupaciones. Frente a la expulsión inmediata que se produce en Italia, Alemania, Holanda y Bélgica que se resuelven en 72 horas, en España los procesos de desahucio se demoran en el tiempo (durando incluso tres años) y, además, de la suspensión de los lanzamientos, si se trata de personas vulnerables. Efectivamente, con relación a los cuatro procedimientos judiciales regulados en el artículo 250.1.1, 2, 4 y 7 de la LEC que, además de mantenerse suspendidos los lanzamientos hasta el 31 de diciembre de 2025, a partir del 1 de

enero de 2024 para la admisión a trámite de la demanda, si se trata de gran tenedor, se le van a exigir nuevos requisitos (artículo 439.6 y 7 de la LEC) —entre otros, la inversión de la carga de la prueba al propietario (arrendador) respecto a que el inmueble tiene la consideración de vivienda habitual de la persona ocupante; y, el sometimiento a un procedimiento previos de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes—. Todo ello genera desasosiego, inseguridad jurídica y retirada del mercado de inmuebles para el alquiler, así como una ausencia de inversión exterior y nacional.

De ahí, las críticas por parte de la doctrina tanto de las modificaciones operadas en materia de arrendamientos urbanos como las relativas a los procesos judiciales previstas en el citado artículo 250.1 de la LEC, a las que me sumo, pues, no guardan el justo equilibrio deseado entre las derechos de los propietarios y los inquilinos; y, asimismo, retrasan la posibilidad de recuperar la posesión de la vivienda, si hay incumplimiento u ocupación de la misma, haciendo recaer sobre los propietarios y sus viviendas ocupadas —con nuevas trabas burocráticas y procesales que impiden su recuperación—, precisamente, la falta de una adecuada política pública de vivienda y, en tanto, ésta se resuelve³⁸⁹. Y, si los okupas o inquilokupas están en situación de vulnerabilidad se suspenden los lanzamientos de los desahucios —31 de diciembre de 2025—.

Como hemos señalado en líneas anteriores, precisamente, esa vulnerabilidad que paraliza los desahucios no es real, pues, no se conoce o no se investigan cuáles son los verdaderos ingresos que perciben quienes alegan dicha situación; e, incluso, se dan por hecho dicha situación de vulnerabilidad cuando hay hijos menores, personas dependientes o discapacitadas. A ello hay que añadir la falta de recursos en los servicios sociales para comprobar esa situación. Además, sólo la LDV parece atender a la situación de vulnerabilidad económica y social de los que ocupan ilegalmente o lo inquilinos que dejan de pagar, pero no la que padecen los propietarios, muchos de ellos han invertido sus pocos ahorros en un inmueble y que, pretenden con los ingresos que les proporciona el alquiler complementar su pensión. Sin embargo, la realidad actual es que esos propietarios se encuentran en situación de vulnerabilidad económica y social; pues, no reciben los ingresos derivados de la renta del alquiler, y tienen que pagar los gastos que se derivan de los suministros de luz, gas, agua; sin poder cortar tales suministros, al incurrir en un delito de coacciones. La solución habitacional de aquellos okupas e inquilokupas “vulnerables” se hace descansar sobre los propietarios de inmuebles ocupados, en lugar de asumir dicho deber la Administración Pública competente.

Al respecto, en esta línea, señala acertadamente MAGRO SERVET en la actualidad “hay un traspaso de las funciones y responsabilidades de la Administración Pública en materia de vivienda a los propietarios de las mismas cuando éstos han visto que han sido ocupadas ilegalmente, o se han celebrado un contrato de arrendamiento cuya renta no perciben y que están siendo obligados a mantener al propietario en la posesión de sus inmuebles, pese a que no paguen la renta o hayan ocupado el inmuebles de forma ilegal”. A esto añade que, si se llevase a cabo una política de fomento de la devolución de la posesión en estos caso, se produciría una mayor oferta n el mercado del alquiler, si existiera confianza en la recuperación posesión inmediata”. De ahí que proponga la necesidad “de aprobación de una Ley Orgánica integral en materia de “perdida de la posesión de la

vivienda por incumplimiento contractual en arrendamientos y ocupación ilegal de inmuebles con la que se dé respuesta al problemas de las dificultades existentes en la actualidad de dichos ciudadanos que no pueden recuperar de inmediato sus inmuebles en casos de delitos de ocupación ilegal de inmuebles y de incumplimientos contractuales en contratos de arrendamiento”³⁹⁰.

En este contexto, el Partido Popular ha conseguido sacar adelante una moción sobre vivienda que pide al Gobierno tomar medidas contra la okupación, para expulsar a quienes ocuparon un inmueble en el plazo de 24-48 horas. La propuesta ha salido adelante con los 180 votos de Voz, PNV, Junts, Coalición Canaria, UPN y Grupo Mixto, frente a los 162 votos en contra del PSOE, Sumar, ERC, Bildu, Podemos y el diputado José Luía Ábalos del Grupo Mixto. El punto aprobado por el Pleno del Congreso insta al Ejecutivo a “luchas contra las ocupaciones ilegales de viviendas y el nuevo fenómeno de la iniquiokupación, haciendo que las personas que ocupan ilegalmente una vivienda puedan sr expulsadas de la misma en un plazo de 24-48 horas”. Además de la lucha contra los okupas, también ha salido adelante la propuesta para “poner suelo de titularidad pública en el mercado para la construcción de viviendas a precios asequibles y hacerlo con transparencia, a través de un portal como herramienta de información abierta que permite consultar parcelas públicas disponibles”. También se ha aprobado pedir que se ejerciten los mecanismos de la Administración Pública para que los informes sectoriales se emitan en el plazo establecido y acelerar los procesos de transformación de suelo finalista con el fin de construir viviendas, reduciendo los plazos de 10-12 años a la mitad”. Y, por último, “dotar de seguridad jurídica al planeamiento urbanístico, limitando la nulidad por defectos formales de los planes generales urbanísticos” y “adoptar medidas específicas para facilitar el acceso a la vivienda como la ampliación de avales hasta 40 años y medidas de carácter fiscal que faciliten y el ahorro y la posibilidad de emancipación de los jóvenes.

Ciertamente, como se indican por los expertos en Derecho Civil, resulta necesario una reforma legislativa integral que proporcione seguridad jurídica y que proteja tanto al arrendador como al arrendatario. Posibilite que el propietario pueda recuperar la vivienda ocupada ilegalmente, o ante el incumplimiento contractual de falta de pago de la renta a través de un procedimiento judicial rápido y que sea la Administración Pública que proporcione a las personas vulnerables una alternativa habitacional a través de una adecuada política de vivienda social. Con esto se recuperara el mercado del alquiler. Mientras tanto, disminuye el número de viviendas disponibles para el alquiler, esto es, la oferta ante el problema actual de no saber el propietario cuándo podrá recuperar su vivienda y en qué estado. Por supuesto, la demanda sigue creciendo y el mercado del alquiler y compraventa se vuelve más exigente, al dejar fuera a quienes no tienen una suficiente capacidad de solvencia.

Igualmente, en este estudio hemos hecho oportuna referencia a los delitos de allanamiento de morada y de usurpación de bienes inmuebles y el juicio rápido en la tramitación de las denuncias por tales delitos como consecuencia de la reforma del artículo 795 de la LECrim por la LDV. Si bien, destaca MAGRO SERVET que “el juicio rápido no es la solución”; se estima “absolutamente imprescindible que la vía de solución de este problema sea el de la medida cautelar de expulsión urgente en el plazo de 24 horas”. De ahí que proponga “la aprobación del artículo

544 sexies de la LECrim que permita a la sección de instrucción del Tribunal de instancia decretar la expulsión inmediata de los okupas en 24 horas, tanto para el allanamiento de morada como en usurpación de bien inmueble sin existir influencia alguna en el retraso de la devolución posesoria, si se alega la vulnerabilidad de los ocupantes”. Y añade también “para los casos de delito de estafa de iniquiokupación”³⁹¹.

Efectivamente, cuando nos encontramos ante un delito flagrante, qué plazo tienen para actuar las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado. No existe legislación al respecto, pero parece que durante las primeras 48 horas deberían poder actuar, sin necesidad de orden judicial, pues, a partir de qué trascurra dicho momento temporal hay que acudir a la vía penal o la vía civil e interponer demanda de desahucio por precario.

Actualmente, los seguros de vivienda como las empresas de seguridad ofertan sistemas de seguridad (alarmas) que ante la posible ocupación de la vivienda permiten una intervención inmediata de la Policía, además de seguros de antiocupación por las primeras o por otras empresas (movistar). Se deberían coordinar mediante los adecuados protocolos la actuación de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado cuando tienen lugar el salto de una alarma de vivienda y las empresas de seguridad para lograr cuanto antes el desalojo de la vivienda. Ciertamente, los trabajadores de estas empresas ven, muchas veces, su integridad física en peligro ante la actuación por la fuerza de los ocupantes ilegales de una vivienda. En todo caso, estas medidas de seguridad pueden, además de alertar de una ocupación ilegal, servir de medio de prueba antes las tretas que suelen emplear los ocupantes ilegales para justificar su permanencia a la vivienda (mediante tickets de comidas por encarga solicitada 72 antes de la ocupación)³⁹². Precisamente, el Fiscal Suprior de Baleares D, Bartolomé Barceló aprobó una instrucción dirigida a la Policía Nacional, Local y la Guardia Civil en la que establece unos criterios de actuación para desalojos sin necesidad de orden judicial, atendiendo a los intereses legales que hay en conflicto. Así ha pretendido dar una solución a la falta de uniformidad en las repuestas jurídicas contra el problema de la ocupación. En dicha instrucción se establece que las situaciones serán distintas según que sea inmueble ocupado o desocupado por su titular. En el primer supuesto, el fiscal superior explica que la Policía puede entrar en la vivienda y echar a los ocupantes sin orden judicial por un delito leve de allanamiento de morada —agravado si hay violencia o intimidación— si el propietario está fuera de su casa accidentalmente o se encuentra hospitalizado, por ejemplo, aunque trascurran más de 48 horas. En el caso de segundas residencias de las que el propietario solo disfruta en determinada épocas del año, la instrucción aclara que el Tribunal Constitucional, en gasta ahora tres sentencias de 1999, identificó el domicilio con un espacio para desarrollar la vida privada, como último reducto de la intimidad personal y familiar y, por tanto, dispone de la misma protección que la primera vivienda. Por consiguiente, también en estos casos la Policía también puede desalojar.

Por otra parte, también hemos visto la importante actuación de un Administrador de Fincas avisando de la existencia de quien hasta ahora había sido un iniquiokupa de que solicitaba un nuevo arrendamiento en la misma finca. Al efecto MAGRO SERVET pone de manifiesto la importancia de los vecinos a la hora de impedir una ocupación o de avisar de la misma a la Policía; de ahí que, proponga

como medida la reforma del artículo 9 de la LDV y la redacción de un nuevo apartado 41 del artículo 109 de la LECrim que dé legitimación a las comunidades de propietario para denunciar a los okupas³⁹³.

El tiempo representa una de las claves para poder expulsar a la persona que ha ocupado ilegalmente y contra la voluntad del propietario una vivienda (utilizada por éste a diario o únicamente en periodo vacacional —segunda residencia—) sin necesidad de recurrir a la vía judicial.

Finalmente, nos parece oportuno finalizar este apartado, destacando que como también ha puesto de manifiesto el autor anteriormente citado, algunos propietarios recurren a los servicios de empresas de desocupación que prometen sacar al inquilino indeseado en menos de 72 horas “sin problema”. Ahora bien, se debe tener cuidado, pues, el propietario puede terminar siendo acusado de un delito de amenazas o, incluso, de allanamiento de morada.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

- ABAD LLORIA, I. y LORA CONZÁLEZ, C. (2023). “La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda”, *Foro de Actualidad*, pp. 93-111.
- ACHÓN BRUÑEN, M^a.J. (2023). “Problemas que pueden suscitar las modificaciones de los juicios de desahucio, precario, recobrar la posesión, derechos reales inscritos y de la ejecución hipotecaria por la Ley 12/2023, de 24 de mayo”, *Práctica de Tribunales*, número 163, julio, pp. 1-20.
- ALBA FERRÉ, E. (2024). “La accesibilidad y la vulnerabilidad económica en la Ley por el derecho a la vivienda (1)”, *LA LEY Derecho de Familia*, número 41, enero, pp. 1-18.
- ALBALADEJO GARCÍA, M. (2007). *Curso de Derecho Civil*, IV Derecho de Familia, undécima edición, Madrid: Edisofer.
- ALEJÁNDREZ PEÑA, P. (2010). “Comentario al artículo 1320 del Código Civil”. En: A. Domínguez Luelmo (dir.), *Comentarios al Código Civil*, Valladolid: Lex Nova.
- ÁLVAREZ OLALLA, M^a. Del P. (1996). *Responsabilidad patrimonial en el régimen de separación de bienes*, Pamplona: Aranzadi.
- ÁLVAREZ SUÁREZ, L. (2024), “Los excesivos requisitos de procedibilidad y los menoscabos en las garantías procesales de los arrendadores a la luz de la nueva Ley sobre Derecho de Vivienda (1)”, *LA LEY Derecho de Familia*, número 41, enero, pp. 1-11.
- ARGELICH COMELLES, C. (2023). *La Ley por el derecho a la vivienda*, 2^a edición, Navarra: Thomson Reuters Aranzadi.
- ARNAU MOYA, F. (2023). “Luces y sombras de la Ley 12/2023, por el Derecho a la vivienda”, *Revista Jurídica valenciana*, número 42, julio-diciembre, pp. 65-116.
- BERCOVITZ ÁLVAREZ, G. (2021). “Comentario al artículo 348 del Código Civil”. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios al Código Civil*, 5^a ed., Navarra: Thomson Reuters Aranzadi.
- CALZADILLA MEDINA, M^a A. (2021). “La constitución de un régimen de visitas y de comunicaciones en casos de violencia: la reforma del artículo 94 del Código Civil por la Ley 8/2021, de 2 de junio”. En: Calzadilla Medina, María

- Aránzazu (dir.), Hernández López, Claudia (coord.). *Estudios Jurídicos sobre la eliminación de la violencia ejercida contra la infancia y la adolescencia*, Cizur Menor, Navarra: Thomson Reuters.
- CÁRCABA FERNÁNDEZ, M. (1987). “La protección de la vivienda y el mobiliario familiar en el artículo 1320 del Código Civil”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año LXIII, julio-agosto, núm. 582, pp. 1431-1462.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA G. (2012). “Atribución de la vivienda familiar en las parejas de hecho tras su ruptura: ¿Siempre en precario? ¿Siempre sin aplicar el artículo 96 CC?. Comentario a la sentencia del TS de 6 de octubre de 2011”, *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 28, enero-junio, pp. 243-262.
- CUADRADO PÉREZ, C. (2012). “Cesión gratuita de viviendas y crisis matrimoniales a la luz de la jurisprudencia”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 734, noviembre-diciembre, pp. 3149-3194.
- CUENA CASAS, M. (2011). “El régimen jurídico de la vivienda familiar”. En: M. Yzquierdo Tolsada y M. Cuena Casas (dirs.), *Tratado de Derecho de Familia*, vol. III, Navarra: Aranzadi.
- DE PABLO CONTRERAS, P. (2020). “La propiedad”. En: P. de Pablo Contreras (coord.), *Curso de Derecho Civil, T. III Derechos reales*, 5ª ed., Madrid: Edisofer.
- DE VERDA Y BEAMONTE, J.R. y CARAPEZZA FIGLIA, G. (2015). “El derecho de uso de la vivienda familiar en las crisis familiares: comparación entre las experiencias española e italiana”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 752, noviembre-diciembre, pp. 3387-3466.
- DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO, I. (2010). “Comentario al artículo 455 del Código Civil”. En: A. Domínguez Luelmo (dir.), *Comentarios al Código Civil*, dirigidos por, Lex Nova, Valladolid.
- DÍAZ ROMERO M^a. Del R. (1997). *Gastos y mejoras en la liquidación del estado posesorio*, Madrid: McGraw-Hill.
- DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (2021). “Comentario al artículo 96.3 del Código Civil”. En: C. Guilarte Martín-Calero (dir.), *Comentario a la Ley 8/2021 por la que se reforma la legislación civil y procesal en materia de discapacidad*, vol. III, Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi.
- DONADO VARA, A. (2024). “Recientes novedades en materia de acoso inmobiliario y “vulnerabilidad residencial”: normativa autonómica y legislación estatal (1)”, *LA LEY Derecho de Familia*, número 41, enero, pp. 1-16.
- ELORRIAGA DE BONIS, F. (1995). *Régimen jurídico de la vivienda familia*, Pamplona: Aranzadi.
- FUENTES-LOJO RUS, A. (2023). “La Ley por el Derecho a la vivienda: aspectos arrendaticios y procesales”, *Actualidad Civil*, número 6, junio, p.
- GALLEGO RODRÍGUEZ, P. (2024). “Un paso adelante en la función social de la propiedad (1)”, *LA LEY Derecho de Familia*, número 41, enero, pp. 1-19.
- GAVARA DE CARA, J.C. (2024). “El derecho a la vivienda: un terrible derecho. Problemática de su dimensión objetiva en la Ley por el derecho a la vivienda”, *Revista de Derecho Político. UNED*, número 119, enero-abril, pp. 41-70.
- GETE-ALONSO Y CALERA, M^a. C. (1984). “Comentario al artículo 70 del Código Civil”, *Comentarios a las reformas del Derecho de Familia*, vol. 1º, Madrid: Tecnos.

- GÓMEZ LINACERO, A. (2023). "Preguntas y respuestas a la Ley por el derecho a la vivienda en clave procesal (1)", *Diario la Ley*, número 10386, sección Tribuna, 13 de noviembre, p.
- (2024). "Derecho de uso sobre la vivienda familiar cedida por tercero: colisión de titularidades y análisis de la doctrina jurisprudencial (1)", *LA LEY Derecho de Familia*, número 41, enero, pp. 1-29.
- GUERRA GONZÁLEZ, J. (2025). "Yo (me) acuso-Alienación parental hecha fácil", *Diario LA LEY*, número 10672, sección Tribuna, de 25 de febrero, pp. 1-22.
- GUILARTE MARTÍN CALERO, C. (2007). "Comentario al artículo 92 del Código Civil". En: V. Guilarte Gutiérrez, *Comentarios a la reforma de la separación y divorcio (Ley 15/2005, de 8 de julio)*, Valladolid: Lex Nova.
- (2021). "Comentario al artículo 96 del Código Civil". En: C. Guilarte Martín-Calero (dir.), *Comentario a la Ley 8/2021 por la que se reforma la legislación civil y procesal en materia de discapacidad*, vol. III, Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi.
- HERRERO GARCÍA, M^a.J. (1991). "Comentario al artículo 1320 del Código Civil". En: C. Paz-Ares Rodríguez, R. Bercovitz, L. Díez-Picazo Ponce de León, y P. Salvador Cordech (dirs.), *Comentario del Código Civil* T. II, Madrid: Secretaría General Técnica. Centro de Publicaciones. Ministerio de Justicia.
- JIMÉNEZ MUÑOZ, FCO. J. (2024), "El régimen de los grandes tenedores de vivienda en la Ley por el derecho a la vivienda (1)", *LA LEY Derecho de Familia*, número 41, enero, pp. 1-16.
- JULIÀ-PIJOAN, M. (2024). "La suspensión de los procesos de desahucio por situaciones de vulnerabilidad: ¿Constituye una dilación indebida? (1)", *LA LEY Derecho de Familia*, número 41, enero, pp. 1-14.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. (1986). "Introducción al estudio del hogar y ajuar familiares. A modo de prologo". En: P.J. Viladrich (coord.), *El hogar y ajuar de la familia en las crisis matrimoniales. Bases conceptuales y criterios judiciales*, Pamplona: Universidad de Navarra.
- LACRUZ BERDEJO, J.L., et al. (2010). *Elementos de Derecho Civil*, T. IV Familia, 4^a edición revisada y puesta al día por J. Rams Albasa, Madrid. Dykinson.
- LATHROP GÓMEZ, F. (2008). *Custodia compartida de los hijos*, Madrid: La Ley.
- LÓPEZ Y LÓPEZ, Á.M. (2023). "Comentario al artículo 348 del Código Civil". En: A. Cañizares Laso (dir.), *Comentarios al Código Civil*, T. II, Valencia: tirant lo blanch.
- LUQUE JIMÉNEZ, M^a. DEL C. (2012). *La atribución del derecho de uso de la vivienda familiar en situaciones de crisis matrimonial*, Madrid: Colegio Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- MAGRO SERVET, V. (2023), "Análisis práctico y sistemático de los aspectos relevantes de la nueva Ley de vivienda 12/2023, de 24 de mayo", *Diario La Ley*, número 10300, junio, p.
- (2025). "Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas. 15 propuestas de reforma legislativa", *Diario LA LEY*, número 10655, sección doctrina, 30 de enero, pp. 1-16.
- (2024). *Cómo afrontar jurídicamente la ocupación ilegal de un inmueble*, Madrid: LA LEY.
- MARÍN LÓPEZ, M.J. (2021). "Comentario al artículo 94 del Código Civil": En:

- Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (coord.). *Comentarios al Código Civil*, 5ª ed., Cizur Menor Navarra: Thomson Reuters, Aranzadi.
- MARTENS JIMÉNEZ, I. (2023). “Una década de reformas en el régimen arrendaticio de vivienda. Especial referencia a la reforma operada por la ley por el derecho a la vivienda”, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, número 19, agosto, pp. 506-557.
- MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C. (2011). “La economía del matrimonio. Capitulaciones matrimoniales”. En: C, Martínez De Aguirre Aldaz (coord.), *Curso de Derecho Civil*, vol. IV Derecho de Familia, 3ª ed, Madrid: Colex.
- MARTOS CALABRÚS, M.A. (2024). “El destino preferente de la vivienda a uso habitacional como política pública de vivienda tras la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho de la vivienda (1)”, *LA LEY Derecho de Familia*, número 41, enero, pp. 1-17.
- MIQUEL GONZÁLEZ, J.Mª. (1991). “Comentario al artículo 400 del Código Civil”. En: dirigidos por C. Paz-Ares Rodríguez, R. Bercovitz, L. Díez-Picazo Ponce de León, y P. Salvador Coderch (dirs.), *Comentarios del Código Civil, T. I*, Madrid: Secretaria General Técnica. Centro de Publicaciones. Ministerio de Justicia.
- ORTEGA Y DÍAZ-AMBRONA, J.A. (1986). “Constitución y vivienda familiar”, *El hogar y el ajuar de la familia en las crisis matrimoniales. Bases conceptuales y criterios judiciales*, Pamplona: Ediciones Universidad de Navarra.
- PEGUERO CARRERO, B. (2022). “Los animales de compañía en los procesos de crisis matrimoniales tras la entrada en vigor de la Ley 17/2021, de 15 de diciembre de 2021”, *Diario La Ley*, número 1077, sección Tribunal, de 24 de noviembre, pp. 1-20.
- RAMS ALBESA, J. (1987). *Uso, habitación y vivienda familiar*, Madrid: Tecnos.
- RODRÍGUEZ-MORÁN, M.A. (2024). “¿Protege la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda al arrendador que no es gran tenedor?”, *LA LEY Derecho de Familia*, número 41, enero, pp. 1-8.
- RODRIGUEZ TIRADO, A.Mª. (2024). “La ley por el derecho a la vivienda y la vulnerabilidad económico-social en los procesos arrendaticios de desahucio de vivienda habitual por falta de pago. ODS y Regla de Brasilia (1)”, *LA LEY Derecho de Familia*, número 41, enero, pp. 1-16.
- ROGEL VIDE C. (2005). “En torno a la custodia compartida de los hijos de padres separados del Anteproyecto al Proyecto de Ley por la que se modifica el Código Civil en materia de separación o divorcio”, *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, número 1, pp. 73-96.
- SAINZ-CANTERO CAPARRÓS, Mª.B. (2023). “La redefinición del derecho de propiedad sobre vivienda en la era de los bienes comunes. A propósito de la Ley 12/2023, del derecho a la vivienda”, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, número 19, agosto, pp. 630-663.
- SERRANO GÓMEZ E. (1999). *La vivienda familiar en las crisis matrimoniales*, Madrid: Tecnos, Colección de Jurisprudencia Práctica.
- TAMAYO CARMONA, J. A. (2003). *Protección jurídica de la vivienda habitual de la familia y facultades de disposición*, Navarra: Thomson-Aranzadi.
- UREÑA CARAZO, B. (2016). “La conflictividad entre los progenitores como criterio de atribución de la custodia compartida. Especial referencia a la violencia

de género”, *LA LEY Derecho de Familia*, año 3, número 11, julio-septiembre, pp. 1-23.

UREÑA MARTÍNEZ, M. (2021). “Comentario al artículo 455 del Código Civil”. En: R. Bercovitz-Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios al Código Civil*, 5ª ed., Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi.

VELA SÁNCHEZ, A.J. (2025). “El régimen jurídico de los “hijos ocupas””, *Diario LA LEY*, número 10673, sección Doctrina, de 26 de febrero, pp. 1-11.

VILLASECA BALLESCA, A. (2023). “Aspectos constitucionales”. En: Fco. M. Echevarría Summers (coord.), *Ley de vivienda*, Madrid: Francis Lefebvre.

IX. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STEDH, secc. 1ª, de 3 de diciembre de 2020.
- STJUE, Sala tercera, de 27 de febrero de 2025.
- STC, de 20 de julio de 1988.
- STC, Pleno, 17 de marzo de 1995.
- STC, Sala Segunda, de 31 de enero de 2008.
- STC, Sala Segunda, de 1 de febrero de 2016.
- STC, Sala Segunda, de 29 de mayo de 2000.
- STC, Sala Segunda, de 19 de abril de 2021.
- STC, Pleno, de 13 de septiembre de 2022.
- STC, Pleno, de 21 de mayo de 2024.
- STC, Sala Segunda, de 3 de junio de 2024.
- STC, Sala Segunda, de 23 de septiembre de 2024.
- STC, Sala Segunda, de 2 de diciembre de 2024.
- STC, Pleno, de 29 de enero de 2025.
- STS, Sala de lo Civil, de 30 de noviembre de 1964.
- STS, Sala de lo Civil, de 31 de diciembre de 1994.
- STS, Sala de lo Civil, de 16 de diciembre de 1996.
- STS, Sala de lo Civil, de 10 de marzo de 1998.
- STS, Sala de lo Civil, de 12 de septiembre de 2005.
- STS, Sala de lo Civil, de 26 de diciembre de 2005.
- STS, Sala de lo Civil, de 2 de octubre de 2008.
- STS, Sala de lo Civil, de 29 de octubre de 2008.
- STS, Sala de lo Civil, de 30 de octubre de 2008.
- STS, Sala de lo Civil, de 14 de noviembre de 2008.
- STS, Sala de lo Civil, de 8 de octubre de 2009.
- STS, Sala de lo Civil, de 14 de enero de 2010.
- STS, Sala de lo Civil, de 18 de enero de 2010.
- STS, Sala de lo Civil, de 1 de octubre de 2010.
- STS, Sala de lo Civil, de 14 de abril de 2010.
- STS, Sala de lo Civil, de 1 de octubre de 2010.
- STS, Sala de lo Civil, de 7 de julio de 2011.
- STS, Sala de lo Civil, de 27 de febrero de 2012.
- STS, Sala de lo Civil, de 27 de abril de 2012.
- STS, Sala de lo Civil, de 4 de noviembre de 2012.

- STS, Sala de lo Civil, de 5 de noviembre de 2012.
- STS, Sala de lo Civil, de 25 de mayo de 2013.
- STS, Sala de lo Civil, de 12 de junio de 2012.
- STS, Sala de lo Civil, de 13 de julio de 2012.
- STS, Sala de lo Civil, de 29 de abril de 2013.
- STS, Sala de lo Civil, de 7 de junio de 2013.
- STS, Sala de lo Civil, de 29 de noviembre de 2013.
- STS, Sala de lo Civil, de 16 de junio de 2014.
- STS, Sala de lo Civil, de 13 de febrero de 2015.
- STS, Sala de lo Civil, de 16 de febrero de 2015.
- STS Sala de lo Civil, de 17 de julio de 2015.
- STS, Sala de lo Civil, de 9 de septiembre de 2015.
- STS, Sala de lo Civil, de 25 de septiembre de 2015.
- STS, Sala de lo Civil, de 9 de octubre de 2015.
- STS, Sala de lo Civil, de 27 de octubre de 2015.
- STS, Sala de lo Civil, de 16 de noviembre de 2015.
- STS, Sala de lo Civil, de 17 de noviembre de 2015.
- STS, Sala de lo Civil, de 26 de noviembre de 2015.
- STS, Sala de lo Civil, de 4 de febrero de 2016.
- STS, Sala de lo Civil, de 3 de marzo de 2016.
- STS, Sala de lo Civil, de 9 de marzo de 2016.
- STS, Sala de lo Civil, de 17 de marzo de 2016.
- STS, Sala de lo Civil, de 29 de marzo de 2016.
- STS, Sala de lo Civil, de 13 de abril de 2016.
- STS, Sala de lo Civil, de 28 de abril de 2016.
- STS, Sala de lo Civil, de 26 de mayo de 2016.
- STS, Sala de lo Civil, de 23 de enero de 2017.
- STS, Sala de lo Civil, de 22 de febrero de 2017.
- STS, Sala de lo Civil, de 9 de mayo de 2017.
- STS, Sala de lo Civil, de 15 de diciembre de 2017.
- STS, Sala de lo Civil, de 17 de enero de 2018.
- STS, Sala de lo Civil, de 18 de enero de 2018.
- STS, Sala de lo Civil, de 14 de febrero de 2018.
- STS, Sala de lo Civil, de 24 de abril de 2018.
- STS, Sala de lo Civil, de 25 de abril de 2018.
- STS, Sala de lo Civil, de 14 de septiembre de 2018.
- STS, Sala de lo Civil, de 17 de octubre de 2018.
- STS, Sala de lo Civil, de 13 de noviembre de 2018.
- STS, Sala de lo Civil, de 20 de noviembre de 2018.
- STS, Sala de lo Civil, de 24 de septiembre de 2019.
- STS, Sala de lo Civil, de 29 de octubre de 2019.
- STS, Sala de lo Civil, de 16 de enero de 2020.
- STS, Sala de lo Civil, de 17 de junio de 2020.
- STS, Sala de lo Civil, de 26 de octubre de 2020.
- STS, Sala de lo Civil, de 30 de noviembre de 2020.
- STS, Sala de lo Civil, de 24 de marzo de 2021.
- STS, Sala de lo Civil, de 29 de marzo de 2021.

- STS, Sala de lo Civil, de 24 de mayo de 2021.
- STS, Sala de lo Civil, de 31 de mayo de 2021.
- STS, Sala de lo Civil, de 27 de julio de 2021.
- STS, Sala de lo Civil, de 4 de octubre de 2021.
- STS, Sala de lo Civil, de 19 de octubre de 2021.
- STS, Sala de lo Civil, de 27 de octubre de 2021.
- STS, Sala de lo Civil, de 3 de noviembre de 2021.
- STS, Sala de lo Civil, de 22 de marzo de 2022.
- STS, Sala de lo Civil, de 27 de marzo de 2022.
- STS, Sala de lo Civil, de 28 de marzo de 2022.
- STS, Sala de lo Civil, de 19 de abril de 2022.
- STS, Sala de lo Civil, de 18 de mayo de 2022.
- STS, Sala de lo Civil, de 7 de julio de 2022.
- STS, Sala de lo Civil, de 11 de julio de 2022.
- STS, Sala de lo Civil, 26 de septiembre de 2022.
- STS, Sala de lo Civil, de 10 de noviembre de 2022.
- STS, Sala de lo Civil, de 22 de noviembre de 2022.
- STS, Sala de lo Civil, de 31 de enero de 2023.
- STS, Sala de lo Civil, de 22 de junio de 2023.
- STS, Sala de lo Civil, de 17 de julio de 2023.
- STS, Sala de lo Civil, de 26 de septiembre de 2023.
- STS, Sala de lo Civil, de 27 de octubre de 2023.
- STS, Sala de lo Civil, de 27 de noviembre de 2023.
- STS, Sala de lo Civil, de 29 de noviembre de 2023.
- STS, Sala de lo Civil, de 30 de enero de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 21 de febrero de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 27 de mayo de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 28 de mayo de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 29 de mayo de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 3 de junio de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, 26 de junio de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 26 de junio de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 29 de junio de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 8 de julio de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 10 de julio de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 22 de julio de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 23 de septiembre de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 14 de octubre de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 18 de octubre de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 23 de octubre de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 6 de noviembre de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 12 de diciembre de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 18 de diciembre de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 19 de diciembre de 2024.
- STS, Sala de lo Civil, de 7 de enero de 2025.
- STS, Sala de lo Civil, de 20 de enero de 2025.
- STS, Sala de lo Civil, de 23 de enero de 2025.

- STS, Sala de lo Civil, de 28 de enero de 2025.
- STS, Sala de lo Civil, de 30 de enero de 2025.
- STS, Sala de lo Civil, de 12 de febrero de 2025 (dos).
- STS, Sala de lo Civil, de 14 de febrero de 2025.
- STSJ Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, secc. 1ª, de 31 de julio de 2008.
- STSJ Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, secc. 1ª, de 3 de febrero de 2014.
- SAP Ciudad Real, secc. 2ª, de 30 de noviembre de 1995.
- SAP Barcelona, secc. 12ª, de 8 de septiembre de 1997.
- SAP Madrid, secc. 22ª, de 17 de febrero de 1998.
- SAP Córdoba, secc. 2ª, de 8 de julio de 1999.
- SAP Cádiz, secc. 7ª, de 16 de septiembre de 2002.
- SAP Asturias, 24 de noviembre de 2003.
- SAP Vizcaya, secc. 4ª, de 30 de abril de 2004.
- SAP A Coruña, secc. 4ª, de 21 de octubre de 2005.
- SAP Jaén, secc. 1ª, de 10 de septiembre de 2007.
- SAP Granada, secc. 5ª, de 18 de febrero de 2011.
- SAP Valladolid, secc. 1ª, de 22 de marzo de 2013.
- SAP Barcelona, secc. 18ª, de 17 de septiembre de 2014.
- SAP Islas Baleares, secc. 4ª, de 13 de octubre de 2014.
- SAP Madrid, secc. 22ª, de 9 de enero de 2015.
- SAP Huelva, secc. 2ª, de 15 de julio de 2015.
- SAP Tarragona, secc. 1ª, de 4 de enero de 2016.
- SAP Valladolid, secc. 1ª, de 15 de enero de 2018.
- SAP Madrid, secc. 22ª, de 12 de junio de 2018.
- SAP Valencia, secc. 10ª, de 1 de octubre de 2019.
- SAP Madrid, secc. 13ª, de 20 de noviembre de 2020.
- SAP Málaga, secc. 6ª, de 9 de diciembre de 2020.
- SAP Islas Baleares, secc. 4ª, de 6 de mayo de 2021.
- SAP Castellón, de 27 de abril de 2022.
- SAP Navarra, secc. 3ª, de 11 de mayo de 2022.
- SAP Sevilla, secc. 2ª, de 3 de marzo de 2022.
- SAP Barcelona, secc. 12ª, de 5 de julio de 2022.
- SAP Barcelona, secc. 12ª, de 25 de marzo de 2024.
- SAP La Rioja, secc. 1ª, de 18 de abril de 2024.
- SAP Barcelona, secc. 12ª, de 25 de abril de 2024.
- SAP Pontevedra, secc. 1ª, de 8 de octubre de 2024.
- SAP Barcelona, secc. 1ª, de 8 de noviembre de 2024.

NOTAS

²⁷⁵ Vid., las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 8 de septiembre de 2021 (Roj STS 3276/2021; ECLI:ES:TS:2021:3276); de 19 de octubre de 2021 (Roj STS 3770/2021; ECLI:ES:TS:2021:3770); y, de 2 de noviembre de 2021 (Roj STS 4003/2021; ECLI:ES:TS:2021:4003). Asimismo, el auto del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 17 de enero de 2024 (JUR 2024,25192).

²⁷⁶ En esta línea, GUILARTE MARTÍN-CALERO, C. (2021). “Comentario al artículo 96 del Código Civil”. En: C. Guilarte Martín-Calero (dir.), *Comentario a la Ley 8/2021 por la que se reforma la legislación civil y procesal en materia de discapacidad*, vol. III, Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi, p. 158.

²⁷⁷ JUR 2017,20694. Asimismo, las sentencias de 8 de marzo de 2017 (RJ 2017,1633); y, de 4 de abril de 2018 (RJ 2018,1185).

²⁷⁸ Asimismo en esta línea, vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 8 de marzo de 2017 (JUR 2017,60732). Sin embargo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva, secc. 3ª, de 26 de enero de 2015 (JUR 2016,4526) se atribuye la vivienda a la madre, al entender que hay que cubrir las necesidades del hijo común con una discapacidad psíquica importante del 65% y que es dependiente económicamente de sus padres.

²⁷⁹ Vid., las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 4 de abril de 2018 (RJ 2018,1185); de 29 de mayo de 2024 (JUR 2024,178772); y, de 12 de diciembre de 2024 (JUR 2024,486027) los órganos jurisdiccionales deben ponderar las circunstancias concurrentes para la determinación del plazo de atribución temporal del uso de la vivienda familiar cuando sea conveniente la conservación temporal de tal uso a favor del hijo con discapacidad. En el caso de autos se fija un uso prudente de la vivienda familiar de tres años adicionales a contar desde la mayoría de edad del hijo de los litigantes.

²⁸⁰ JUR 2024,178772.

²⁸¹ RJ 2017,4528 en un caso de unión extramatrimonial. Si el uso del bien inmueble se atribuye a la menor hija común, se vería desplazado del mismo a la otra hija del padre, desfavoreciendo sus necesidades de convivencia con el progenitor que, tiene en común. No se atribuye a la madre como custodia de uno de los hijos, pues, tiene una vivienda en la misma zona y de la que no se niega que pueda utilizarla y satisfacer las necesidades de escolarización y desarrollo social de menores de corta edad.

²⁸² RJ 2018/460.

²⁸³ VELA SÁNCHEZ, A.J. (2025). “El régimen jurídico de los “hijos ocupas””, *Diario LA LEY*, número 10673, sección Doctrina, de 26 de febrero, pp.1-11 lleva a cabo un estudio de los “hijos ocupas” como precaristas.

²⁸⁴ RJ 1964,5552.

²⁸⁵ RJ 1992,10250.

²⁸⁶ Roj STS 20231/1994; ECLI:ES:TS:1994:20231.

²⁸⁷ RJ 2006,180.

²⁸⁸ RJ 2008,5587.

²⁸⁹ RJ 2008,6923.

²⁹⁰ RJ 2008,6925.

²⁹¹ RJ 2009,5.

²⁹² RJ 2009,393.

²⁹³ RJ 2009,2323.

²⁹⁴ RJ 2010,274. Se ha formuló voto particular por los Magistrados Excmos. Sres. D. Xavier O’Callaghan Muñoz y D. Antonio Salas Carceller estimando que, en este supuesto estamos ante un comodato y no ante un precario.

En la misma línea, las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 22 de octubre de 2009 (RJ 2009,5704); de 25 de febrero de 2010 (RJ 2010,1407); de 14 de julio de 2010 (RJ 2010,6041); de 11 de noviembre de 2010 (RJ 2010,8048); de 22 de noviembre de 2010 (RJ

2011,936); de 18 de marzo de 2011 (RJ 2011, 935); de 30 de abril de 2011 (RJ 2011,3724); de 10 de octubre de 2011 (RJ 2011,6389).

²⁹⁵ RJ 2011,935.

²⁹⁶ Vid., las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 6 de octubre d 2011 (RJ 2011,6708); de 11 de junio de 2012 (RJ 2012,8848); de 14 y de 15 de marzo de 2013 (RJ 2013,2420; RJ 2013,2174); de 13 y de 14 febrero de 2014 (RJ 2014,1341; RJ 2014,954); y, de 3 de diciembre de 2014 (RJ 2014,6078); de 6 de marzo de 2015 (RJ 2015,1104); y de 29 de abril de 2015 (RJ 2015,1917).

²⁹⁷ RJ 2013,2420.

²⁹⁸ RJ 2016,2216.

²⁹⁹ JUR 2021,2510 y JUR 2021, 341405. Con anterioridad, vid., asimismo, las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 6 de noviembre de 2019 (RJ 2019,4588); de 2 de junio de 2020 (RJ 2020,1589); y, de 17 de noviembre de 2020 (Roj. STS 3805/2020; ECLI:ES:TS:2020:3805).

³⁰⁰ JUR 2024,432204 y JUR 2024,460897.

³⁰¹ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 17 de mayo de 1948 afirma que "(...) como solamente cabe reputar poseedor de buen fe, conforme al artículo 433, al que ignora que su título o modo de adquirir existe un vicio que lo invalide, resulte evidente que el derecho a la retención de la cosa únicamente puede reconocerse en el poseedor con título, es decir, en el poseedor civil, pero no en el precarista, que carece de título y goza sólo de la mera tenencia o posesión natural de la cosa y, por tal motivo, no puede retener éste en su poder por los gastos que en la misma hubiese realizado, ni impedir el desahucio...".

³⁰² RJ 2002,4449.

³⁰³ Vid., las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 9 de julio de 1984 (RJ 1984,3804); y, de 7 de marzo de 2018 (RJ 2018,919).

³⁰⁴ En esta línea, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 21 de abril de 1997 (RJ 1997,3434).

³⁰⁵ DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO, I. (2010). "Comentario al artículo 455 del Código Civil". En: A. Domínguez Luelmo (dir.), *Comentarios al Código Civil*, dirigidos por, Lex Nova, Valladolid, 2010, p. 578; UREÑA MARTÍNEZ, M. (2021). "Comentario al artículo 455 del Código Civil". En: R. Bercovitz-Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios al Código Civil*, 5ª ed., Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi, p. 696; DÍAZ ROMERO Mª. Del R. (1997). *Gastos y mejoras en la liquidación del estado posesorio*, Madrid: McGraw-Hill, pp. 34-35 y 39. Asimismo, vid., las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 17 de febrero de 1956 (RJ 1956/922); de 4 de abril de 1968 (RJ 1968/2034); de 22 de enero de 1980 (RJ 1980/84); de 10 de diciembre de 1991 (RJ 1991,8925); y, de 13 de octubre de 1995 (RJ 1995,7080).

³⁰⁶ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 30 de octubre de 2008 (RJ 2008,6925); y la sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén, secc. 1ª, de 7 de mayo de 2014 (JUR 2014,195423).

³⁰⁷ LÓPEZ MAZA, S. (2021). "Comentario al artículo 1750 del Código Civil". En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentario al Código Civil*, 5ª ed., Cizur Menor (Navarra). Thomson Reuters Aranzadi, p. 2180. Vid., asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 27 de marzo de 2008 (RJ 2008,4062).

³⁰⁸ Roj. STS 1553/2008; ECLI:ES:TS:2008:1553; y Roj. STS 3264/2008; ECLI:ES:TS:2008:3264.

³⁰⁹ En el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 29 de julio de 2013 (Roj. STS 6651/2013; ECLI:ES:TS:2013:6651) al declarar "el supuesto en cuestión se encuadra metodológicamente en el ámbito de protección posesoria de las cosas comunes de la herencia durante el período de indivisión de la misma (artículos 445 y 450 del Código Civil); de forma que, aunque se admite la coposesión, y su tutela, ello no autoriza a ningún heredero a que posea con carácter exclusivo un bien que pertenece pro-indiviso a la comunidad hereditaria. Lo actuado en este sentido comporta una clara extralimitación de

su derecho de coposesión carente, por tanto, de una necesaria cobertura formal del derecho (...). Asimismo, vid., la sentencia de este mismo Alto Tribunal y Sala de 14 de febrero de 2014 (Roj: STS 626/2014; ECLI:ES:TS:2014:626); y, de 21 de diciembre de 2020 (RJ 2020,5037) procede la acción de desahucio por precario instada por la primera esposa del causante contra la segunda respecto de la vivienda que corresponde a la comunidad postganancial, aun sin liquidar formada por aquélla y por la comunidad hereditaria del causante, a la que pertenece la segunda esposa como legataria del usufructo y que tiene la posesión exclusiva de la vivienda. La circunstancia de no haber hecho constar la actora en su demanda que actúa en beneficio de la comunidad no es razón para negarle la legitimación, si se trata de una pretensión que, de prosperar redundará en provecho de la misma y siempre que no se demuestre una actuación en su beneficio exclusivo, como es el caso. La actora ha puesto de manifiesto su condición de cotitular de la vivienda como bien perteneciente a una sociedad de gananciales no liquidada y no reclama para sí la posesión de la vivienda con exclusión de los demás interesados en la comunidad postganancial, lo que incurriría en la misma posesión exclusiva que contravendría el fundamento de acción que ejercita.

³¹⁰ JUR 2024,432204.

³¹¹ ROJ: STS 8496/1987, ECLI:ES:TS:1987:8496.

³¹² ROJ: STS 24/1956; ECLI:ES:TS:1956:24.

³¹³ CUADRADO PÉREZ, C. (2012). "Cesión gratuita de viviendas y crisis matrimoniales a la luz de la jurisprudencia", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 734, noviembre-diciembre, p. 3180; GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2013). "La oponibilidad del derecho de uso de la vivienda familiar", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 737, mayo-junio, p. 1905; DE VERDA Y BEAMONTE, J.R. y CARAPEZZA FIGLIA, G. (2015). "El derecho de uso de la vivienda familiar en las crisis familiares: comparación entre las experiencias española e italiana", *op. cit.*, pp. 3413-3421; GÓMEZ LINACERO, A. (2021). "Precario y comodato; diferencias y efectos frente a terceros del derecho de uso sobre la vivienda familiar cedida", *op. cit.*, pp. 22-24; MARÍN LÓPEZ, M.J. (2009). "Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de octubre de 2008", *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, número 80, pp. 686-687; ORDÁS ALONSO, M. (2018). *La atribución del uso de la vivienda familiar y la ponderación de las circunstancias concurrentes*, *op. cit.*, pp. 477-483. En la doctrina italiana, VIRGADAMO, P. (2015). "Il comodato casa familiare in italia: un rapporto precario", *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, número 3 bis, noviembre, p. 409.

³¹⁴ LA LEY 361749,2024.

³¹⁵ Vid., ORDÁS ALONSO, M. (2018). *La atribución del uso de la vivienda familiar y la ponderación de las circunstancias concurrentes*, *op. cit.*, pp. 483-487. Asimismo, las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 21 de mayo de 1990 (RJ 1990,3827); de 29 de octubre de 2008 (Roj. STS 5636/2008; ECLI:ES:TS:2008:5636); y, de 3 de diciembre de 2014 (Roj. STS 4837/2014; ECLI:ES:TS:2014:4837). Asimismo, vid., las sentencias de la Audiencia Provincial de Salamanca, de 19 de noviembre de 1996 (AC 1996,2259); y, de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, secc. 1ª, de 13 de noviembre de 1999 (AC 1999,8030).

En la sentencia de este mismo Alto Tribunal y Sala, de 13 de abril de 2009 (RJ 2009,2895) ante una venta del usufructo de la vivienda familiar por el propietario a su madre, tiene lugar la separación conyugal del nudo propietario y la atribución de la vivienda al hijo y a su cónyuge. Se consiente por la usufructuaria la continuidad en el uso. No procede, en consecuencia, el desahucio por precario instado por ésta.

³¹⁶ LA LEY 379840,2024.

³¹⁷ Vid., la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, secc. 8ª, de 21 de marzo de 1997 (Roj. SAP M 182/1997; ECLI:ES:APM:1997:182).

³¹⁸ Vid., la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, secc. 20ª, de 29 de junio de 2016 (Roj. SAP M 9091/2016; ECLI:ES:APM:2016:9091).

³¹⁹ Para la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 24 de mayo de 2021 (RJ 2021,2510) la cesión de la vivienda familiar en precario supone un acto propio: su desalojo

deberá efectuarse en procedimiento de desahucio, dado que esta Sala en sede de proceso matrimonial, no puede atribuir, ni desalojar vivienda que no sea familiar.

³²⁰ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 2 de diciembre d 1992 (Roj. STS 8816/1992; ECLI:ES:TS:1992:8816). En esta línea, CUADRADO PÉREZ, C. (2012). “Cesión gratuita de viviendas y crisis matrimoniales a la luz de la jurisprudencia”, *op. cit.*, p. 3180.

³²¹ Vid., la sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón, secc. 3ª, de 24 de abril de 2012 (Roj. SAP CS 465/2012; ECLI:ES:APCS:2012:465) para quien el cambio de posesión de los demandantes pretendiendo forzar la figura del precario atenta contra los principios de buena fe (artículo 7 del Código Civil) o incluso de la doctrina de los actos propios; y, la sentencia de la Audiencia Provincial de Palencia, secc. 1ª, de 16 de junio de 2003 se alegó abuso del derecho.

³²² ORDÁS ALONSO, M. (2018). *La atribución del uso de la vivienda familiar y la ponderación de las circunstancias concurrentes*, *op. cit.*, p. 503. En este sentido, CUADRADO PÉREZ, C. (2012). “Cesión gratuita de viviendas y crisis matrimoniales a la luz de la jurisprudencia”, *op. cit.*, p. 3187.

³²³ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 10 de octubre de 2011 (Roj. STS 6496/2011; ECLI:ES:TS:2011:6496); y, de 11 de diciembre de 2019 (RJ 2019,5073).

³²⁴ En esta línea, GAVILÁN LÓPEZ J. (2016). “Medidas definitivas de nulidad, separación y divorcio”, *Memento Práctica Familia 2016-2017*, Madrid. Francis Lefebvre-El Derecho, p. 610; ORDÁS ALONSO M. (2018). *La atribución del uso de la vivienda familiar y la ponderación de las circunstancias concurrentes*, *op. cit.*, pp. 516-517.

³²⁵ ORDÁS ALONSO M. (2018). *La atribución del uso de la vivienda familiar y la ponderación de las circunstancias concurrentes*, Barcelona: Bosch, pp. 517-520 se refiere a los diferentes supuestos que se derivan del fallecimiento del cónyuge usuario y custodio, de alguno o de todos los hijos, del cónyuge y de alguno de los hijos.

³²⁶ Vid., las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 8 de mayo de 2006 (RJ 2006,2342); de 3 de diciembre de 2008 (RJ 2009,524); y, de 27 de febrero de 2012 (RJ 2012,3383); y, la sentencia del Tribunal Superior de Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, secc. 1ª, de 19 de marzo de 2018 (RJ 2018,2841); y, las sentencias de la Audiencia Provincial de Jaén, secc. 2ª, de 9 de octubre de 2013 (AC 2013,2264); de la Audiencia Provincial de Madrid, secc. 13ª, de 29 de enero de 2016 (JUR 2016,52809); y, de la Audiencia Provincial de Barcelona, secc. 18ª, de 2 de noviembre de 2018 (LA LEY 172195,2018) división de la vivienda familiar, manteniendo el derecho de uso vitalicio reconocido a favor de la ex esposa.

³²⁷ ELORRIAGA DE BONIS, F. (1995). *Régimen jurídico de la vivienda familiar*, *op. cit.*, p. 509; GARCÍA-MAURINO, S., y DEL CARPIO FIESTAS, V. (1994). “Atribución del uso de la vivienda familiar y “actio communi dividundo”, *Actualidad Civil*, núm. 5, 31 enero-6 febrero 1994, p. 84; CUENA CASAS, M. (2011). “El régimen jurídico de la vivienda familiar”, *op. cit.*, p. 361. Vid., asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 24 de marzo de 2021 (RJ 2021,1307).

³²⁸ CERVILLA GARZÓN, Mª D. (2017). “Naturaleza jurídica del uso de la vivienda familiar. Revisión y puesta al día”, *Indret. Revista para el análisis del derecho*, octubre, p. 33.

³²⁹ En esta línea, CERVILLA GARZÓN, Mª D. (2017). “Naturaleza jurídica del uso de la vivienda familiar...”, *op. cit.*, p. 34.

³³⁰ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 6 de febrero de 2018 (RJ 2018,352).

³³¹ Vid., la sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra, secc. 2ª, de 1 de septiembre de 2001 (AC 2001,2582) obtención *mortis causa* por el cónyuge usuario de un importante patrimonio inmobiliario.

³³² Vid., las sentencias de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, secc. 4ª, de 14 de marzo de 2005 (JUR 2005,103595); y, de la Audiencia Provincial de Barcelona, secc. 18ª, de 5 de junio de 2018 (JUR 2018,223732) cese de la guarda a favor de la madre.

³³³ Vid., las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 17 de marzo de 2016 (RJ 2016,978); y, de 19 de enero de 2017 (RJ 2017,274), y, las sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz, secc. 5ª, de 20 de marzo de 2015 (JUR 2015,127066); de la Audiencia Provincial de Las Palmas, secc. 3ª, de 10 de julio de 2015 (JUR 2016,41296); y, de la Audiencia Provincial de Córdoba, secc. 1ª, de 26 de junio de 2018 (JUR 2018,260195) por mayoría de edad.

³³⁴ Vid., las sentencias de la Audiencia Provincial de Lleida, secc. 1ª, de 13 de abril de 2002 (JUR 2002,157777) ha estado la vivienda conyugal deshabitada de forma continuada; de la Audiencia Provincial de Murcia, secc. 4ª, de 29 de marzo de 2012 (JUR 2012,155694) vivienda sin habitar durante un año; y, de la Audiencia Provincial de Albacete, secc. 1ª, de 5 de julio de 2018 (JUR 2018,258878).

³³⁵ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 27 de septiembre de 2017 (RJ 2017,5912); la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sala de lo Civil y Penal, secc. 1ª, de 6 de junio de 2014 (RJ 2014,3571); y, la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, secc. 2ª, de 21 de enero de 2002 (JUR 2002,159932).

³³⁶ ORDÁS ALONSO, M. (2018). *La atribución del uso de la vivienda familiar y la ponderación de las circunstancias concurrentes*, op. cit., p. 547; CABEZUELO ARENAS, A.L. (2008). “Extinción de la atribución del uso de la vivienda familiar tras el divorcio por convivencia extramatrimonial con un tercero”, *Revista de Derecho Patrimonial*, número 21, p. 315.

³³⁷ Roj: STS 3882/2018; ECLI:ES:TS:2018:3882.

³³⁸ Adoptando la doctrina fijada en la sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid, secc. 1ª, de 15 de enero de 2018 (JUR 2018,64717) que, es objeto del actual recurso de casación y obviando la posición fijada en la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, número 3, de Valladolid, de 14 abril 2017, objeto de recurso de apelación, en el que se mantuvo el uso y disfrute de la vivienda familiar pese a la convivencia marital del cónyuge usuario con un tercero; y, sin embargo, se acordó modificar el importe de la pensión alimenticia reduciendo los 500 euros mensuales que estipuló la sentencia de divorcio en 400 euros mensuales —doscientos por cada hijo—. Se opta en lugar de por la extinción del uso, por reducir la pensión alimenticia.

³³⁹ JUR 2024,369219.

³⁴⁰ RJ 2022,1472.

³⁴¹ Precisamente, el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana se refiere al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible disponiendo al respecto: “1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes. 2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente (...)”.

³⁴² El artículo 3 de la LDV lleva a cabo diversas definiciones, en concreto: f) Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos, como en el medio rural. A los efectos de esta ley, se establecen las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.

1. Vivienda social: 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. También será considerada vivienda social aquella cuya suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente. La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. La vivienda social podrá

gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, o a través de fórmulas de colaboración público-privada, que sean compatibles con el carácter de la misma.

Y, podrá tener la consideración de vivienda social de emergencia aquella vivienda social que esté destinada a atender 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.

2. Vivienda protegida de precio limitado: la vivienda 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.

g) Vivienda asequible incentivada: a los efectos de lo dispuesto en esta ley, se considerará como 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 en régimen de alquiler, 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.

h) Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector: el conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, destinados a satisfacer la necesidad de vivienda o alojamiento de personas u hogares en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social, o proveer vivienda asequible a amplias capas de la sociedad.

³⁴³ Para SAINZ-CANTERO CAPARRÓN, M^a.B. (2023). “La redefinición del derecho de propiedad sobre la vivienda en la era de los bienes comunes. A propósito de la Ley 12/2023, del derecho a la vivienda”, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, número 19, agosto, p. 650 “las nuevas “facultades dominicales” sobre la vivienda, vendrían determinadas por lo que en cada momento decida el legislador (estatal o autonómica), por lo que el derecho constitucional de propiedad sobre la vivienda del artículo 33.1 de la CE quedaría sin contenido civil, para convertirse en una forma de atribución o tenencia del bien vivienda diseñada por los poderes públicos (habilitados previamente por esta ley) en el tiempo y en el especio concretos con la finalidad de que nadie quede excluido del derecho a residir en una vivienda digna y adecuada”.

Por su parte, MARTOS CALABRÚS, M.A. (2024). “El destino preferente de la vivienda a uso habitacional como política pública de vivienda tras la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho de la vivienda (1)”, *LA LEY Derecho de Familia*, número 41, enero, p. 3 precisa que “la LDV no contempla el derecho de acceso a una vivienda digna como derecho subjetivo (no es un derecho ejercitable frente a los poderes públicos, ni es límite a la actuación de terceros para proteger el interés de su titular), sino que sienta las bases del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles destinados a vivienda, como derecho estatutario, donde se limita diferentes facultades que conforman el contenido propio del derecho de propiedad privada cuando tiene por objeto un bien de aquella naturaleza con el fin de hacer efectivo aquel derecho”.

³⁴⁴ En el glosario de esta Guía se define “Delitos flagrantes: los que se estuviesen cometiendo o se acabaren de cometer cuando el delincuente sea sorprendido en el acto. Se entenderá sorprendido en el acto no sólo al delincuente que fuere detenido en el momento de estar cometiendo el delito, sino también al detenido o perseguido inmediatamente después de cometerlo, si la persecución durare o no se suspendiere mientras el delincuente no se ponga fuera del inmediato alcance de los que le persiguen. También se considerará delincuente in

fraganti aquel a quien se sorprendiere inmediatamente después de cometido un delito con efectos, instrumentos o vestigios que permitan presumir su participación en él”.

³⁴⁵ MAGRO SERVET V. (2024). *Cómo afrontar jurídicamente la ocupación ilegal de un inmueble*, Madrid: LA LEY, pp. 117-119.

³⁴⁶ En cuanto a la calidad de la vivienda el artículo 3 de la citada norma señala que: “1. Las viviendas que se construyan en Andalucía tendrán que ser viviendas dignas y adecuadas, debiendo incorporar parámetros de sostenibilidad y eficiencia, como los relativos a adaptación a las condiciones climáticas, minimización de impactos ambientales, reducción del ruido, gestión adecuada de los residuos generados, ahorro y uso eficiente del agua y la energía y utilización de energías renovables”.

³⁴⁷ MAGRO SERVET, V. (2023). “Análisis práctico y sistemático de los aspectos relevantes de la nueva Ley de vivienda 12/2023, de 24 de mayo”, *Diario La Ley, número 10300, junio*, p. 5 critica que se haga referencia a estos conceptos y no al de morada que, es relevante, habida cuenta de la gran cantidad de ocupaciones ilegales de inmuebles que existen en la realidad. En todo caso, precisa que “no puede identificarse el concepto de morada con el de residencia habitual, ya que el primero es mucho más amplio y admite aquellos inmuebles que no son de residencia habitual, pero que tienen servicios en regla y están disponibles para ser utilizados por el propietario cuando quiera. Son inmuebles de “segunda residencia”. La jurisprudencia los ha admitido como morada para calificar su acceso y ocupación ilegal como delito de allanamiento de morada del artículo 202 del CP y no como delito de usurpación del artículo 245.2 del CP”.

³⁴⁸ El artículo 3 j) de la Ley 12/2023, por su parte, entiende como residencia secundaria: “toda aquella vivienda que se utiliza por su propietario para estancias temporales o intermitentes y que no constituye su residencia habitual”.

³⁴⁹ GÓMEZ LINACERO, A. (2023). “Preguntas y respuestas a la Ley por el derecho a la vivienda en clave procesal (1)”, *op. cit.*, p. 4 considera, al respecto, que el concepto de vivienda es equiparable al de residencia habitual y extrapolable a la esfera procesal.

³⁵⁰ ARGELICH COMELLES, C. (2023). *La Ley por el derecho a la vivienda*, *op. cit.*, p. 96.

³⁵¹ ACHÓN BRUÑÉN, M.^aJ. (2023). “Problemas que pueden suscitar las modificaciones de los juicios de desahucio, precario, recobrar la posesión, derechos reales inscritos y de la ejecución hipotecaria por la Ley 12/2023, de 24 de mayo”, *op. cit.*, p. 2.

³⁵² MAGRO SERVET, V., “Análisis práctico y sistemático de los aspectos relevantes de la nueva Ley de vivienda 12/2023, de 24 de mayo”, *op. cit.*, p. 3.

³⁵³ Vid., el artículo 81 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de viviendas de Canarias considera viviendas deshabitadas: “1. Toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso, en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones. 2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o por el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas se han otorgado, desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas, pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas”.

³⁵⁴ El artículo 3 d) de la Ley 18/2007 de derecho a la vivienda de Cataluña entiende por vivienda vacía: “la vivienda que permanece desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años. A este efecto, son causas justificadas el traslado por

razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia y el hecho de que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución. La ocupación sin título legítimo no impide que se pueda considerar vacía una vivienda”.

³⁵⁵ Señala el citado precepto que: “(...) Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto. A estos efectos 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, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial. El recargo podrá ser de hasta el 100 por ciento de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación. Además, los ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo que corresponda con arreglo a lo señalado anteriormente en hasta 50 puntos porcentuales adicionales en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal. 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 cuatro 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. El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare. La declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el Ayuntamiento de los indicios de desocupación, a regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministro”.

³⁵⁶ Como precisa acertadamente, ACHÓN BRUÑEN, M^a.J. (2023). “Problemas que pueden suscitar las modificaciones en juicios de desahucio, precario, recobrar la posesión, derechos reales inscritos y de la ejecución hipotecaria por la Ley 12/2023, de 24 de mayo”, *op. cit.*, p. 8 estas previsiones representan “un arma de doble filo”, pues los arrendadores van a mostrarse reticentes en alquilar a ciertos colectivos y las entidades bancarias van a endurecer las condiciones para conceder préstamos con garantía hipotecaria a quienes no tengan solvencia, lo cual va a ocasionar que una ley cuya finalidad es hacer efectivo el derecho a la vivienda consiga el efecto contrario, ya que para ciertas personas va a resultar complicado acceder a una vivienda tanto en alquiler como en propiedad”.

³⁵⁷ ESPINET ASENSIO, J.M. y ECHEVARRÍA SUMMERS, FCO. M. (2023). “Novedades en el régimen legal de los contratos de arrendamiento de vivienda”, *Guía rápida de la Ley de vivienda*, Madrid: Francis y Taylor, p. 118.

³⁵⁸ TORRES LÓPEZ, A., “Los arrendamientos de vivienda tras la Ley por el Derecho a la vivienda”, *op. cit.*, p. 3.

³⁵⁹ FUENTES-LOJO RIUS, A., “La Ley por el Derecho a la vivienda. Aspectos arrendaticios y procesales”, *op. cit.*, p. 4 critica estos dos momentos temporales, pues, considera que no tiene sentido solicitar las prórrogas extraordinaria en el momento de prórroga legal tácita, cuando puedes hacer valer antes de las prórrogas legales obligatorias. Y añade además que,

no se contempla la aplicación del artículo 10.2 y 3 de la LAU cuando “no operen las prórrogas legales pro haberse pactado una duración contractual igual o superior a dichos plazos”.

³⁶⁰ El artículo 71 relativo a la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual dispone que: “En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 30 de junio de 2023, finalice el contrato o el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o la prórroga por tácita reconducción establecida en el artículo 1566 del Código Civil, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento de seis meses desde la fecha de finalización, durante la cual se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, 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. La renta del contrato aplicable durante esta prórroga extraordinaria podrá actualizarse conforme a los términos establecidos en el contrato, con sujeción a las limitaciones establecidas en el artículo 46 del 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”.

³⁶¹ En esta línea, MOLINA ROIG, E. (2023). “Principales novedades sobre arrendamientos urbanos en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda”, *Actualidad Civil*, número 5, p. 3. Asimismo, vid., las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 26 de septiembre de 2018 (RJ 2018,4223) declara, al respecto, que la tácita reconducción a que se refiere el artículo 1566 del Código civil da lugar en realidad a un nuevo contrato de arrendamiento que se perfecciona por el consentimiento tácito de los contratantes. Este consentimiento se entiende producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada por el término de quince días una vez finalizada la vigencia temporal del contrato, y ello con la aquiescencia del arrendador que deja pasar dicho plazo desde la extinción sin requerir al arrendatario a fin de que proceda a la devolución de la posesión del inmueble. Y, asimismo, precisa que “el citado artículo 1566 CC da por concluso el contrato primitivo de arrendamiento (“si al terminar el contrato”, dice textualmente) y por nacido otro en el que se mantienen los pactos que rigieron la anterior relación contractual, salvo el plazo de duración que lógicamente no ha de coincidir —salvo casos especiales— con el inicialmente previsto que, sin duda, podría resultar excesivamente largo para tenerlo en cuenta en un pacto de carácter tácito. De lo dispuesto por el artículo 1581 del CC, al que se remite a estos efectos el 1566, se desprende la duración a que ha de referirse la “reconducción”, pues este artículo, para el caso en que no se fije duración al arrendamiento, acude al criterio lógico de la fijación de la renta (“se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario”); y, de 31 de marzo de 2021 (RJ 2021,1359) que, igualmente, indica que “la tácita reconducción, en caso de producirse, da lugar a un nuevo contrato, a un nuevo arrendamiento, integrado, como todo contrato, por su consentimiento, objeto y causa (artículo 1261 del Código Civil). Por ser un contrato nuevo se extinguen las garantías y su plazo no es el mismo del contrato anterior (ya que se consumió), sino el establecido supletoriamente en el Código en virtud de la remisión que el artículo 1561 del Código Civil hace al 1581. Este recurso a la supletoriedad resulta preciso, pues, en la tácita reconducción el consentimiento de las partes, es un consentimiento presunto derivado, por el lado del arrendatario, de su permanencia en el disfrute de la cosa arrendada durante quince

días y, del lado del arrendador, de su aquiescencia a dicha situación, aquiescencia presunta que puede desvirtuarse mediante el correspondiente requerimiento”.

³⁶² MOLINA ROIG, E., “Principales novedades sobre arrendamientos urbanos en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda”, *op. cit.*, p. 5.

³⁶³ En esta línea, MAGRO SERVET, V., “Análisis práctico y sistemático de los aspectos relevantes de la nueva Ley de vivienda 12/2023, de 24 de mayo”, *op. cit.*, p. 15 quien señala al respecto que “al final, lo que conlleva todo ello es que, posiblemente se reduzca el precio de los inmuebles que se encuentren en “zonas tensionadas”, ya que serán en estas donde se establezcan los límites en la renta a fijar en los arrendamientos, por lo que los inversores de viviendas para alquiler optarán por adquirir inmuebles en zonas no tensionado y no hacerlo en zonas tensionadas y, el particular tampoco lo hará en estas zonas, porque les afectan los límites de renta”.

³⁶⁴ Al respecto ARGELICH COMELLES, C. (2023). *Ley por el derecho a la vivienda*, *op. cit.*, pp. 243-244 indica que “el control de rentas es un *legal transplant* de lo dispuesto en setiembre de 2018 en el § 556 del BGB como *Mietpreisbremse*, para los nuevos contratos 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”. Ciertamente, añade la autora “este mecanismo ha fracasado donde se ha aplicado” y para ello, se remite a “unos oportunos estudios estadísticos comparados, de más 70 experiencias de aplicación, del profesor Dr. Kholdilin, también con lecciones para el *legal transplant* de este mecanismo en Cataluña”. Vid., asimismo, la sentencia del Tribunal Constitucional del Pleno, 37/2022, de 10 de marzo (RTC 2022,37) sobre la inconstitucionalidad y nulidad del artículo 6 de la Ley 11/2020 catalana sobre el control de rentas en los arrendamientos de vivienda por ser competencia del Estado “la fijación de las bases de las obligaciones contractuales” (artículo 149.1.8ª de la CE) y, por tanto, el principio de libre estipulación de la renta en los arrendamientos urbanos (artículo 17.1 de la LAU); además de ser contrario a la autonomía de la voluntad y la libertad de pactos (artículo 1255 del CC); y no ser garantía de la libertad individual (artículo 10.1 de la CE) y de la empresa (artículo 38 de la CE).

³⁶⁵ BOE, número 277, de 16 de noviembre de 2024, pp. 148479 a 148545. Señala la sentencia que “La reforma operada por la Ley 1/2022 se desvincula del modelo estatal que residencia en las administraciones públicas el deber y la responsabilidad de llevar a cabo actuaciones públicas con las que facilitar el acceso a la vivienda, generar suelo, promover vivienda pública y vivienda protegida, impulsar, fomentar y estimular la incorporación de viviendas desocupadas al mercado y se desliza por la solución fácil de descargar la efectividad del derecho de acceso a la vivienda —y de la política social— en los propietarios, al introducir como deber prioritario del propietario de una vivienda el de su ocupación efectiva. De ahí que, s pueda constatar por ello que “la reforma autonómica interfiere en la normativa del Estado, en un ámbito de fuerte influencia en la economía nacional, pues desplaza las medidas de inversión en materia de vivienda por la imposición sobre los propietarios de vivienda de la carga de ocupación con título, que en caso de incumplimiento declarado determina la imposición de sanciones, la cesión forzosa o su expropiación. Con ello se desvirtúa el modelo previsto en la regulación estatal que establece las condiciones básicas con las que pretende garantizar en condiciones de igualdad en todo el territorio nacional tanto el derecho de acceso a la vivienda como el derecho de los propietarios de viviendas mediante medidas que respetan la libre disposición de los propietarios de las viviendas”. Cuenta con el voto particular que formula el magistrado don José María Macías Castaño aunque comparte las razones que han dado lugar a la declaración de inconstitucionalidad de los arts. 1.3, 11, 12 y disposición transitoria de la Ley 1/2022 del Parlamento de Cataluña, de 3 de marzo, por contravención del art. 149.1.6 de la CE, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de legislación procesal, y del art. 149.1.8 de la CE relativo a la competencia exclusiva del Estado para establecer las bases de las obligaciones contractuales; y, también las razones por las que se declara inconstitucional el art. 7 Ley 1/2022, que claramente incurre en infracción del art. 25 de la CE, al prever

una suerte de extensión objetiva a los adquirentes de la responsabilidad en la que hubieran podido incurrir anteriormente los transmitentes de viviendas desocupadas.

Sin embargo, considero que la declaración de inconstitucionalidad debió extenderse también al art. 9.2 de la Ley 1/2022, que establece un concepto propio de “gran tenedor”, a los efectos de delimitar el ámbito de aplicación de la ley y de las obligaciones resultantes de la función social que ha de cumplir el derecho de propiedad sobre las viviendas, por más que el concepto de “gran tenedor” coincida con el establecido en la legislación estatal actual que establece las condiciones básicas del derecho de propiedad sobre ellas. A mi entender, —y sin perjuicio de lo que expondré más adelante— el precepto contribuye a la inseguridad jurídica (proscrita en el art. 9.3 de la CE) en cuanto que, primero, las competencias estatales y autonómicas concurren de forma imprecisa sobre una misma realidad material; segundo, el número mínimo de viviendas en la definición de gran tenedor en Cataluña, podrá ser rebajado por la Generalitat “en el ámbito de sus competencias”, con la consecuencia de que la norma catalana será de aplicación preferente (ex art. 148.1.3 de la CE en relación con el art. 3 k) de la Ley 12/2023 y el art. 149.3 de la CE) en perjuicio de los propietarios catalanes; y tercero, la normativa autonómica ha tomado para la definición de gran tenedor un elemento extraterritorial (“viviendas ubicadas en territorio del Estado”) en contra de nuestra jurisprudencia (SSTC 80/2012 de 18 abril, FJ 7º b), o 102/2017 de 20 de julio, FJ 4º) habiendo podido emplear elementos de conexión exclusivamente autonómicos. (...) Por último, considera conveniente precisar que “el carácter indebido de la reiteración del concepto de “gran tenedor” que se ha llevado a cabo en la Ley 1/2022 no se justifica por las afirmaciones contenidas en la sentencia de este tribunal núm. 79/2024, de 21 de mayo, en las que se razona que “la existencia de esa definición de gran tenedor de vivienda en la Ley 12/2023 ‘en nada obsta que las comunidades autónomas puedan establecer definiciones similares o divergentes en su ámbito, para el desarrollo de sus políticas propias en materia de vivienda. Es muestra de ello lo dispuesto en el art. 19.2 de la Ley, tampoco impugnado en el recurso, que reconoce expresamente que, en las zonas de mercado tensionado, la consideración de gran tenedor tendrá que ser definida en la memoria que acompañe la propuesta de declaración de la zona y podrá incorporar criterios adicionales a los del art. 3 k) acordes a las características de esta o a la normativa autonómica”. La posibilidad de “establecer definiciones similares o divergentes” debe necesariamente considerarse ligada a la existencia de “políticas propias en materia de vivienda” y, añade, concretas y que guarden la debida conexión de sentido con esas políticas propias. De otra manera, esto es, si la posibilidad de establecer una “definición divergente” se refiriera a un concepto general diferente del llevado a cabo por el Estado como condición básica y aplicable en cualquier supuesto, la calificación de condición básica de la definición contenida en la legislación estatal no tendría ninguna entidad real. Como ya he indicado antes, Cataluña no puede en virtud de su competencia del art. 148.1.3 de la CE (“vivienda”) alterar la condición básica de la norma del estado sobre el número mínimo y común de viviendas para ser considerado “gran tenedor” (ex art. 149.1.1 de la CE, en relación con art. 149.1.8 de la CE), porque ello desplazaría la norma básica estatal y defraudaría el principio de prevalencia del art. 149.3 de la CE —máxime si el art. 3 primera frase, de la Ley 12/2023 fue respetuoso con la competencia autonómica—”.

³⁶⁶ Precisa MOLINA ROIG, E., “Principales novedades sobre arrendamientos urbanos en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda”, *op. cit.*, p. 5 establece que el IGC representa “una tasa de revisión de precios consistente con la recuperación de competitividad frente a la zona euro.

³⁶⁷ BOE, número 306, de 20 de diciembre de 2024, pp. 175635 a 175636.

³⁶⁸ LA LEY 22478, 2025.

³⁶⁹ Manifiesta MOLINA ROIG, E. “Principales novedades sobre arrendamientos urbanos en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda”, *op. cit.*, p. 5 que con la creación de esta base de datos “se ha perdido la oportunidad de disponer de un organismo al que se le puedan atribuir, en cualquier momento, competencias que vayan más allá de la simple recogida de

datos, como puede ser competencias de control del cumplimiento de requisitos de los contratos de alquiler o de las malas prácticas arrendaticias”.

³⁷⁰ El Tribunal Constitucional fundamenta la nulidad de dichos presupuestos previos, o solamente en exigencias constitucionales de derecho a la tutela judicial efectiva, sino también en el principio de proporcionalidad y en su fundamentación jurídica señala que “(...) art. 439.6 c) de la LEC, y su correlativo art. 655 bis.1 de la LEC exigen, para la admisión de las demandas de recuperación de la posesión y para proseguir la vía de apremio de la ejecución dineraria —en los concretos supuestos que en ellos se prevén—, respectivamente, que se especifique si la parte demandada o ejecutada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica, para cuya acreditación los respectivos preceptos arbitran iguales alternativas: la forma principal de probar dicho extremo lo será mediante la aportación de documento acreditativo, precisándose respecto de este que los órganos encargados de su emisión lo serán “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”, y determinando el aspecto temporal relativo al plazo de vigencia de dicho documento —no superior a tres meses—, estableciendo finalmente que aquel ha de emitirse previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda o de la persona ejecutada, según el caso.

Para el caso de que esta última no consienta la realización de un estudio sobre su posible situación de vulnerabilidad económica, el precepto contempla la posibilidad de acreditar el extremo que aquí se interesa mediante documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que dicha persona no ha prestado su consentimiento, determinando, de nuevo, que este otro documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

Finalmente, aunque en un orden distinto, se prevé una última modalidad de acreditación de la situación de vulnerabilidad económica de la parte demandada-ejecutada, al establecerse que tal circunstancia podrá también acreditarse mediante declaración responsable de la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados sin que su solicitud de emisión del referido documento acreditativo “hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes”, junto con justificante acreditativo de dicha solicitud, y en atención a los plazos expresamente previstos en ambos preceptos: haber acudido a los servicios competentes para la emisión del documento acreditativo en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda (art. 439.6 de la LEC) o a la presentación de la solicitud de inicio de la vía de apremio (art. 655 bis.1 de la LEC), y haber transcurrido dos meses desde que se solicitó el documento acreditativo sin que la solicitud fuera atendida o se iniciaran los oportunos trámites.

Por su parte, la exigencia a la parte actora, para que su demanda pueda ser admitida o para iniciarse la vía de apremio, que acredite haberse “sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las administraciones públicas”, sin precisar la naturaleza, caracteres, plazo de duración o los efectos de dichos procedimientos de conciliación o intermediación, sino delegando en las administraciones públicas la concreción de tales elementos, adolece de una indeterminación incompatible con la debida garantía de seguridad jurídica que se ha de predicar de toda regulación legal limitativa del ejercicio de un derecho fundamental.

Se trata de elementos indispensables cuya omisión impide al justiciable poder formar una expectativa razonablemente fundada sobre qué ocurrirá con la tutela judicial que persigue, al quedar está condicionada al sometimiento a un procedimiento previo cuyos rasgos definitorios se desconocen como consecuencia de haber trasladado el legislador a la administración “el desempeño de una función que solo a él compete en materia de derechos fundamentales en virtud de la reserva de ley del art. 53.1 de la CE, esto es, establecer claramente el límite y su regulación”.

Y, consecuencia de todo ello indica la citada resolución “es que la sentencia debía haber reputado primeramente, por estos motivos, contrarios al derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 de la CE) y al principio de seguridad jurídica (art. 9.3 de la CE), en conexión con el

art. 53.1 de la CE, el primer párrafo de sendos arts. 439.7 y 655 bis.2 de la LEC, que prevén el requisito de acreditar haberse sometido al referido procedimiento de conciliación o intermediación. Dicha inconstitucionalidad sería extensible a los párrafos sucesivos de aquellos apartados en la medida en que regulan la forma de acreditar este requisito, quedando, por ello, desprovistos de toda utilidad práctica”.

Después Administración de Justicia del mismo texto nuevo poner la siguiente nota: El artículo 5 de la LDV establece como requisito de procedibilidad: “1. En el orden jurisdiccional civil, con carácter general, para que sea admisible la demanda se considerará requisito de procedibilidad acudir previamente a algún medio adecuado de solución de controversias de los previstos en el artículo 2. Para entender cumplido este requisito habrá de existir una identidad entre el objeto de la negociación y el objeto del litigio, aun cuando las pretensiones que pudieran ejercitarse, en su caso, en vía judicial sobre dicho objeto pudieran variar. Se considerará cumplido este requisito si se acude previamente a la mediación, a la conciliación o a la opinión neutral de una persona experta independiente, si se formula una oferta vinculante confidencial o si se emplea cualquier otro tipo de actividad negociadora, reconocida en esta u otras leyes, estatales o autonómicas, pero que cumpla lo previsto en las secciones 1ª y 2ª, de este capítulo o en una ley sectorial. Singularmente, se considerará cumplido el requisito cuando la actividad negociadora se desarrolle directamente por las partes, o entre sus abogados o abogadas bajo sus directrices y con su conformidad, así como en los supuestos en que las partes hayan recurrido a un proceso de Derecho colaborativo. 2. Se exigirá actividad negociadora previa a la vía jurisdiccional como requisito de procedibilidad en todos los procesos declarativos del libro II y en los procesos especiales del libro IV de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con excepción de los que tengan por objeto las siguientes materias: a) la tutela judicial civil de derechos fundamentales; b) la adopción de las medidas previstas en el artículo 158 del Código Civil; c) la adopción de medidas judiciales de apoyo a las personas con discapacidad; d) la filiación, paternidad y maternidad; e) la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute; f) la pretensión de que el tribunal resuelva, con carácter sumario, la demolición o derribo de obra, edificio, árbol, columna o cualquier otro objeto análogo en estado de ruina y que amenace causar daños a quien demande; g) el ingreso de menores con problemas de conducta en centros de protección específicos, la entrada en domicilios y restantes lugares para la ejecución forzosa de medidas de protección de menores o la restitución o retorno de menores en los supuestos de sustracción internacional; h) el juicio cambiario”.

Después los servicios sociales del texto nuevo poner la siguiente nota: El artículo 439.6 de la LEC dispone que: “En los casos de los números 1º, 2º, 4º y 7º del apartado 1 del artículo 250, no se admitirán las demandas, que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique: a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante. b) Si concurre 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. En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

³⁷¹ JULIÀ-PIJOAN, M. (2024). “La suspensión de los procesos de desahucio por situaciones de vulnerabilidad: ¿Constituye una dilación indebida? (1)”, *LA LEY Derecho de Familia*, número 41, enero, p. 10 señala respecto a las modificaciones procesales que: “nos encontramos con un incidente: 1. Que persigue la suspensión de un procedimiento sumario; 2. A partir de la apreciación de una situación de vulnerabilidad con una articulación palmariamente deficitaria, especialmente en lo concerniente en la actividad probatoria; 3. Que conlleva una mediana reiteración de valoraciones, ya efectuadas por los órganos competentes; y, 4. Que ostenta una escasa —al menos al día de hoy— eficacia práctica. Cada una de estas características representan un óbice a la agilidad del procedimiento de desahucio, lo que desembo-

ca en una organización del sistema judicial incompatible con la proscripción de dilaciones indebidas contemplada en los artículos 24.2 CE en relación con el artículo 6-1 del CEDH”.

³⁷² BOE, número 118, de 18 de mayo de 2024, pp. 55104 a 55107.

³⁷³ BOE, número 25, de 29 de enero de 2025, pp. 13035 a 13112.

Artículo 72. Modificación del 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. Se modifica 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, en los siguientes términos:

Uno. El artículo 1 queda redactado como sigue: Artículo 1. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional. “1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2025, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva. Así mismo, si no estuviese señalada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista. Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, en todo caso, dejarán de surtir efecto el 31 de diciembre de 2025. 2. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del artículo 5.1 del presente real decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El Letrado de la Administración de Justicia dará traslado de dicha acreditación al demandante, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica descrita en la letra a) del artículo 5.1 o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento. 3. Una vez presentados los anteriores escritos, el Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente. 4. El Juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. Si no se acreditara la vulnerabilidad por el arrendatario o bien debiera prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador acordará la continuación del procedimiento. En todo caso, el auto que fije la suspensión señalará expresamente que el 31 de diciembre de 2025 se reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o se señalará fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso. Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las Administraciones públicas competentes deberán, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez aplicadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal, y el Letrado de la

Administración de Justicia deberá dictar en el plazo máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento. 5. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de suspensión. Se entenderá igualmente que concurre el consentimiento del arrendador para hacer la comunicación prevenida en este artículo por la mera presentación del escrito alegando su situación de vulnerabilidad económica”.

Dos. El artículo 1 bis queda redactado como sigue: artículo 1 bis. Suspensión hasta el 31 de diciembre de 2025 del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal. “1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2025, en todos los juicios verbales en los que se sustancien las demandas a las que se refieren los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros procesos penales en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello, el Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento hasta el 31 de diciembre de 2025. Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal dejarán de surtir efecto en todo caso el 31 de diciembre de 2025. 2. Será necesario para poder suspender el lanzamiento conforme al apartado anterior, que se trate de viviendas que pertenezcan a personas jurídicas o a personas físicas titulares de más de diez viviendas y que las personas que las habitan sin título se encuentren en situación de vulnerabilidad económica por encontrarse en alguna de las situaciones descritas en la letra a) del artículo 5.1. El Juez tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, teniendo en cuenta, entre otras que procedan, las siguientes circunstancias: a) Las circunstancias relativas a si la entrada o permanencia en el inmueble está motivada por una situación de extrema necesidad. Al efecto de analizar el estado de necesidad se valorará adecuadamente el informe de los servicios sociales emitido conforme al apartado siguiente. b) Las circunstancias relativas a la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional que garantizara su derecho a una vivienda digna. 3. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, quien habite la vivienda sin título habrá de ser persona dependiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad. En todo caso, la persona o personas que ocupan la vivienda sin título deberán acreditar, además, que se encuentran en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en la letra a) del artículo 5.1 del presente real decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El Letrado de la Administración de Justicia, dará traslado de dicha acreditación al demandante o denunciante. 4. El Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de quince días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad de la persona o personas que hayan fijado en el inmueble su vivienda, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente. 5. Acreditada la situación de vulnerabilidad de la persona que habite en la vivienda y ponderadas por el Juez todas las demás circunstancias concurrentes, este dictará auto acordando, en su caso, la suspensión por el tiempo que reste hasta el 31 de diciembre de 2025. Si el solicitante no acreditara la vulnerabilidad o no se encontrara entre las personas con derecho a instar la suspensión conforme a lo señalado en el apartado 2 o concurriera alguna de las circunstancias previstas en el apartado 6, el juez acordará mediante auto la continuación del procedimiento. Durante el plazo máximo de suspensión fijado, las administraciones públicas competentes deberán, caso de quedar

constatada la vulnerabilidad económica, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez adoptadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal competente, y el Juez deberá dictar en el plazo máximo de tres días auto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento y el correspondiente lanzamiento. 6. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona demandada por la mera presentación de su solicitud de suspensión. 7. En ningún caso procederá la suspensión a que se refiere este artículo si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en los siguientes supuestos: a) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario. b) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada. c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas. d) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas. e) Cuando la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante por parte de la administración o entidad que gestione dicha vivienda. f) Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente real decreto-ley”.

El artículo 73 relativo a la aplicación de la disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. La referencia al 31 de diciembre de 2024 efectuada en la disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se entenderá hecha al 31 de diciembre de 2025.

³⁷⁴ El artículo 447.2 de la LEC dispone que: “No producirán efectos de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión ni las que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumarias. En relación con las demandas en las que se acumulen a la pretensión de desahucio o recuperación de finca dada en arrendamiento, por impago de renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, las acciones de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, así como las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario, los pronunciamientos de la sentencia en relación con esas acciones acumuladas a la de desahucio producirán efectos de cosa juzgada”.

³⁷⁵ El artículo 7 respecto a la Ventanilla Única Digital dispone que. “A efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos será dependiente del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana a través de la Dirección General de Planificación y Evaluación, que será el órgano competente para dictar las resoluciones administrativas por las que se ordene la eliminación o inhabilitación del acceso a anuncios vinculados a unidades ofrecidas sin número de registro o con un número de registro no válido, o en casos de uso indebido de un número de registro, así como todos aquellos vinculados al ejercicio de potestades administrativas atribuidas al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en relación con esta norma. A través de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos se llevará a cabo la recepción y transmisión de los datos por parte de las plataformas, de acuerdo con el artículo 6. A estos efectos, las plataformas sujetas al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, comunicarán a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos los datos necesarios para permitir la notificación de las comunicaciones y resoluciones que emitan órdenes reguladas en esta norma y en el resto de normativa aplicable. 2. La Ventanilla Única

Digital de Arrendamientos: a) Permitirá la transmisión máquina a máquina y manual de los datos de actividad por unidad, junto con el número de registro facilitado por las personas arrendadoras, la dirección específica de la unidad y las URL de los anuncios publicados en las plataformas en línea de alquiler de corta duración. b) Facilitará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración llevar a cabo las comprobaciones aleatorias del artículo 6.c). c) Recogerá una funcionalidad que permita consultar el número de registro asignado a las unidades de las personas arrendadoras y la dirección o ubicación específica de la unidad. d) Recogerá una funcionalidad que permita consultar los datos de actividad por unidad y las URL de los anuncios publicados por las personas arrendadoras en las plataformas, mediante su interconexión con las plataformas en línea, únicamente en los casos previstos por el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. e) Incluirá una base de datos en línea de libre acceso y legible por máquina para las comprobaciones del artículo 6.c). f) Garantizará que su información sea reutilizable. g) Garantizará la confidencialidad, integridad y seguridad en el tratamiento de los datos de acuerdo con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE, y con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. Para sus fines, garantizará el tratamiento automático, intermedio y transitorio de los datos personales. h) Proporcionará una interfaz técnica para que las autoridades competentes a que se refiere el artículo 12 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, reciban los datos de actividad, el número de registro pertinente, la dirección específica de la unidad y las URL de los anuncios, transmitidos por las plataformas en línea de alquiler de corta duración únicamente con los fines enumerados en el apartado 2 de ese mismo artículo, relativos a las unidades situadas en su territorio. E i) Facilitará la información a que se refiere el artículo 13 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

³⁷⁶ El artículo 8. Registro único de arrendamientos establece que: “Para el cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, el procedimiento de registro único de arrendamientos se realizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles. Será el único procedimiento de registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, y se regirá por lo dispuesto en él, por esta norma y supletoriamente, por la legislación hipotecaria”.

³⁷⁷ El artículo 2, letra i) dispone que el número de registro es: “el identificador único de una unidad expedido por el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles competente que permite la identificación de una unidad”.

³⁷⁸ El artículo 9.1 referido al procedimiento de inscripción y solicitud de número de registro será iniciado a solicitud del interesado. La solicitud será presentada en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, adjuntándose toda la documentación preceptiva en formato electrónico, pudiendo optar por sistemas de identificación y firma basados en certificados electrónicos, sistema Cl@ve o firmas no criptográficas como códigos de un solo uso, firmas OTP o similares ofrecidos por terceros de confianza interpuestos, u otros sistemas basados en claves previamente concertadas, siendo todo el procedimiento tramitado de manera electrónica por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles. La solicitud también podrá presentarse directamente en papel en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles competente.

³⁷⁹ El artículo 9.2 dispone al respecto que: “La solicitud deberá incluir, al menos: a) Para cada unidad: 1º La dirección específica de la unidad, el Código Registral Único y su referencia catastral. En el caso de buques, embarcaciones o artefactos navales, alternativamente, el Número de Identificación del Buque (NIB), la matrícula o el Código Registral Único del bien. 2º El tipo de unidad, incluyendo si se trata de una finca completa, una habitación o en general una parte de una finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, o si

se trata de una embarcación u otro tipo de alojamiento sujeto al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. 3º Si la unidad se ofrece como una parte o la totalidad de la residencia principal o secundaria de la persona arrendadora, o para otros fines. 4º El número máximo de personas arrendatarias que se pueden alojar en la unidad. 5º Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia, y sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. 6º La identificación de la categoría o categorías y tipos de arrendamiento para los que pretenda obtener un número de registro, pudiendo ser simultáneos, en su caso, las tres categorías: — Fincas, habitaciones o unidades parciales de finca destinadas a alquiler de corta duración con una finalidad no turística. — Fincas, habitaciones o unidades parciales de finca, siempre que de acuerdo con la normativa aplicable sea posible, destinadas a alquiler de corta duración con finalidad turística. — Embarcaciones flotantes u otras propiedades que permitan el alojamiento de corta duración y no estén excluidas del ámbito de aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. 7º La declaración de que se dispone de lo indicado en el artículo 4.2.b). b) En las solicitudes presentadas por las personas arrendadoras que sean personas físicas: 1º El nombre y apellidos del solicitante. 2º El número de identificación fiscal. 3º Su domicilio. 4º Un teléfono de contacto. 5º Una dirección de correo electrónico para la comunicación por escrito. c) En las solicitudes presentadas por las personas arrendadoras que sean personas jurídicas: 1º Su denominación social. 2º Su número de identificación fiscal. 3º La identificación de la persona representante legal. 4º Su domicilio social. 5º Un teléfono de contacto de una persona representante. 6º Una dirección de correo electrónico para la comunicación por escrito. 3. Con la presentación de la solicitud y documentación señalada en los apartados anteriores, el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles, según la naturaleza de la unidad, procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro, que recogerá la identificación de la categoría y tipo designado por la persona interesada. A estos efectos, en su caso, podrá ser de aplicación el régimen de recursos aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras conforme a la normativa hipotecaria. 4. Será también de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores en aquellos casos en los que sea necesario actualizar la información aportada. 5. Cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento conforme a lo recogido en el apartado 2.A.f). De esta manera, una unidad sólo podrá contar con un número de registro destinado a alquiler de corta duración no turístico, un solo número de registro destinado a alquiler de corta duración turístico, y un solo número de registro de embarcación. Si bien, podría contar simultáneamente con un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística”.

³⁸⁰ Se trata de la plataforma pequeña y microplataforma en línea de alquiler de corta duración y se define como “plataforma en línea de alquiler de corta duración, conforme a la definición del párrafo anterior, que se considera una pequeña empresa o una microempresa en el sentido de la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas”.

³⁸¹ Al respecto, la Disposición adicional primera relativa a la comunicación de datos señala que: las altas, suspensiones y bajas de los números de registro se notificarán de forma telemática por la Ventanilla Única Digital a las comunidades autónomas y ayuntamientos, para que puedan ejercer las funciones de inspección y control establecidas en sus respecti-

vas normativas. Además, las comunidades autónomas y ayuntamientos podrán establecer mecanismos máquina a máquina de consulta y conexión con la Ventanilla Única Digital de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

³⁸² LA LEY 7315,2025.

³⁸³ FUENTES-LOJO RIUS, A. (2025). “Estocada definitiva a la obligación de alquiler social en Cataluña: se abre la puerta a la revisión de las sanciones impuestas a grandes tenedores de vivienda”, *Diario La Ley*, número 10665, sección Tribuna, de 14 de febrero, p. 2.

³⁸⁴ TEDH 2020,163.

³⁸⁵ CLIMENT GALLART, J.A. (2020). “El TEDH no ampara la ocupación considerándola una vulneración del derecho a la propiedad privada (art. 1 del protocolo 1 CDH)”, www.idibe.org/tribuna, p. 3 critica que al TEDH en el sentido que “se ha mostrado especialmente cicatero a la hora de valorar los daños materiales y morales y más si se tienen en cuenta los graves perjuicios que le ocasionaron a la demandante, viéndose obligada a tener que vender su vivienda”.

³⁸⁶ JUR 2024,369220.

³⁸⁷ Roj: STS 5513/2024; ECLI:ES:TS:2024:5513.

³⁸⁸ MAGRO SERVET, V. (2025). “Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas. 15 propuestas de reforma legislativa”, *Diario LA LEY*, número 10655, sección doctrina, 30 de enero, p. 4.

³⁸⁹ Vid., entre otros, MAGRO SERVET, V., “Análisis práctico y sistemático de los aspectos relevantes de la nueva Ley de vivienda...”, *op. cit.*, p. 2; MALO VALENZUELA, M.Á., “La “Ley por el derecho de vivienda” como forma de promover la ocupación ilegal de viviendas ajenas por vía legislativa”, *El Notario del Siglo XXI*, número 110, julio-agosto (2023), p. 41 para quien con esta Ley “a) Se desprotege el derecho de propiedad al obstaculizar lo procesos de desahucio; b) Asocia de forma peligrosa para la convivencia la defensa del derecho a la vivienda con la desprotección del derecho de propiedad; y c) no desaprueba la ocupación ilegal de viviendas, sino que las legitima como simple manifestación de un problema social, convirtiéndola en un primer paso para la obtención de ayudas a conceder por las Administraciones Públicas”. RODRÍGUEZ MORÁN, M.A. (2024). “¿Protege la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda al arrendador que no es gran tenedor”, *LA LEY Derecho de Familia*, número 41, enero, p. pone de manifiesto acertadamente en esta línea que “el acuciante problema d la vivienda no puede ser trasladado por las Administraciones Públicas a fin de que recaiga sobre los propietarios de vivienda que se ponen en el mercado para su arrendamiento. Esto no hace más que conseguir el efecto contrario al que se pretende al ser tantas las trabas, gastos y ausencia de garantías para el propietario “pequeño” arrendador que le hace recelar consiguiendo que un gran número de viviendas no salgan al mercado del alquiler rebajando la oferta y subiendo la demanda”. Asimismo, propone ÁLVAREZ SUÁREZ, L. (2024). “Los excesivos requisitos de procedibilidad y los mecanismos n las garantías procesales de los arrendadores a la luz de la nueva ley sobre el Derecho de Vivienda (1)”, *LA LEY Derecho de Familia*, número 41, enero, p. 5 que “en el contrato de arrendamiento se haga constar un reconocimiento expreso de la inexistencia de vulnerabilidad del arrendatario y de su núcleo familiar, haciendo referencia a su situación laboral y a los ingresos que percibe”.

Y en relación al Proyecto de Ley NASARRE AZNAR, S., “La Ley de vivienda: el estado de renuncia a cumplir con el artículo 47 de la Constitución”, *El Notario del siglo XXI*, número 109, mayo-junio, (2023), pp. 18 y 22 señala, por una parte “se evidencia una vez más que el derecho humano como es la vivienda está en manos de políticos pendientes de twitter y de los poderes oclocráticos y demás lobbies”; y por otra indica que “el Estado y algunas CA parecen estar lanzando el mensaje: nuestra política de vivienda es un desastre y mientras hallamos “la solución” mágica (que no existe) debéis alojar obligatoriamente en “vuestras” casas a quienes se metan por la fuerza en ellas para aplicar la situación”.

³⁹⁰ MAGRO SERVET, V. (2025). “Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas. 15 propuestas de reforma legislativa”, *op. cit.*, pp. 4 y 5.

³⁹¹ MAGRO SERVET, V. (2025). “Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas. 15 propuestas de reforma legislativa”, *op. cit.*, p. 6.

³⁹² MAGRO SERVET, V. (2025). “Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas. 15 propuestas de reforma legislativa”, *op. cit.*, p. 14 a tal efecto manifiesta que “debería regularse exactamente el momento temporal que disponen los agentes policiales para acceder a la vivienda, cuando se interprete la distancia temporal entre el acceso de los ocupas y por parte de los agentes policiales para proceder a la expulsión”; por ello, el autor propone que debería recogerse en una disposición legal el siguiente texto “se entenderá que hay flagancia cuando el acceso al inmuebles de los agentes se produzca en el “mismo día” en el que se ha producido la ocupación”

³⁹³ MAGRO SERVET, V. (2025). “Hay soluciones ante la ocupación ilegal de viviendas. 15 propuestas de reforma legislativa”, *op. cit.*, p. 11 y 14.

