

## NOTA INFORMATIVA SOBRE LA LEY 12/ 2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Con fecha 25 de mayo de 2023 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la **Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda**, que entra en vigor al día siguiente, salvo la disposición final segunda que entrará en vigor el 1 de enero de 2024, año siguiente al de su publicación.

La Ley por el Derecho a la Vivienda, de conformidad con su preámbulo, se fundamenta principalmente en el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada previsto en el artículo 47 de la Constitución Española, en el derecho de la Unión Europea y en los Tratados Internacionales de los cuales España es parte.

El encaje competencial es diverso, pues se trata de una Ley transversal que modifica leyes sustantivas, procesales y fiscales, y es por necesidad una Ley marco o de bases, toda vez que la competencia exclusiva de la vivienda recae en las Comunidades Autónomas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148.3 de la Constitución Española, y basa su legalidad en los siguientes títulos competenciales habilitantes.

- Condiciones básicas de Igualdad de los españoles (art. 148.1.6 CE)
- Legislación mercantil y civil (art. 149.1.6 CE)
- Régimen minero y energético (art. 149.1.25 CE)
- Protección del medio ambiente (art. 149.1.23 CE)
- Hacienda general y deuda del Estado (art. 149.1.14 CE)
- Ordenación del crédito (art. 149.7.11 CE)

Sin duda, será controvertida y posiblemente objeto de recurso de inconstitucionalidad (ya anunciado por algunas autonomías) por una eventual invasión de competencias derivada de la exclusividad competencial de la vivienda como materia reservada a las comunidades autónomas.

La Ley por el Derecho a la Vivienda pretende el establecimiento de una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda y ello desde una doble vertiente, regulando dos tipos de relaciones i) las jurídicas públicas contenidas en el título preliminar y títulos I a III y; ii) las jurídicas privadas en el título IV, todo ello sin perjuicio de las disposiciones adicionales, finales y transitorias a las que nos referiremos también con un gran impacto en las relaciones jurídico-privadas, derivadas de los contratos de arrendamiento.

Los objetivos pretendidos por la Ley por el Derecho a la Vivienda, según se explicita en su preámbulo, son los siguientes:

- i) Regulación básica de los derechos y deberes, tanto en relación con la vivienda como con la

- propiedad de la vivienda.
- ii) Facilitar el acceso a una vivienda digna.
  - iii) Instrumentos efectivos en cuanto a la finalidad, seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad de las viviendas.
  - iv) Planificación y programación en materia de vivienda.
  - v) Régimen jurídico básico en materia de vivienda.
  - vi) Régimen jurídico de los parques públicos de vivienda.
  - vii) Favorecer el desarrollo de tipologías de viviendas adecuadas a las diferentes formas de convivencia y habitación.
  - viii) Mejorar la protección de las operaciones de compra y venta, y arrendamiento de las viviendas.

La Ley está dividida en 36 artículos, 6 disposiciones adicionales, 4 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria, y 9 disposiciones finales.

A continuación, se detallan sucintamente los aspectos más destacados de la Ley.

## **1. Nueva definición para grandes tenedores y otras definiciones legales de interés.**

La Ley por el Derecho a la Vivienda define como **grandes tenedores** a toda persona física y jurídica propietaria de: i) más de **10 inmuebles residenciales urbanos (reducible a 5 por las CCAA en entornos de mercado residencial tensionado)**; o ii) **una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial**, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

Asimismo, se establecen las siguientes definiciones que tendrán impacto en las declaraciones de mercado residencial tensionado en materia de vivienda y en las relaciones jurídico-privadas entre arrendador y arrendatario:

- **Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero:** aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30% de los ingresos de la unidad de convivencia. Esta definición será trascendente para declarar zonas de mercado residencial tensionado.
- **Gastos y suministros:** el importe del coste de los suministros energéticos, agua corriente, de los servicios de telecomunicación, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual.
- **Residencia habitual:** la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho.

## 2. Declaración de zonas de tensión del mercado residencial

Las autoridades competentes en materia de vivienda podrán declarar **zonas de mercado residencial tensionado (ZMRT)** en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en los que concurra un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda en condiciones que la hagan asequible, por producirse **una** de las circunstancias siguientes:

- i. Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal, más los gastos y suministros básicos, supere el 30% de los ingresos medios de los hogares de la zona.
- ii. Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado en esa zona en los últimos 5 años al menos 3 puntos por encima del IPC regional correspondiente.

La declaración de ZMRT viene precedida de un procedimiento preparatorio y una tramitación de carácter administrativo con las siguientes fases:

- i. Procedimiento preparatorio: Donde la administración competente en materia de vivienda obtendrá la información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo indicadores de precios de alquiler y de venta, renta disponible de los hogares residentes (fuente principal: ponencias de valores de la Dirección General del Catastro).
- ii. Trámite de información pública.
- iii. Resolución del procedimiento de delimitación y comunicación a la Secretaría de General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, movilidad y Agenda Urbana.

La declaración de ZMRT tendrá una **duración de 3 años**, prorrogable anualmente cuando subsistan las circunstancias, e implicará la posibilidad de regulación del precio de los alquileres en dichas zonas.

## 3. Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas

Desde la entrada en vigor de la Ley por el Derecho a la Vivienda y una vez se publique la resolución que detalle las ZMRT, la renta de los nuevos contratos de alquiler se fijará de la siguiente forma:

- i. **Viviendas que no se encuentran en una zona declara tensionada:** La renta será la que **fijen libremente** arrendador y arrendatario, **con independencia de que el arrendador sea un gran tenedor o no.**
- ii. **Viviendas que se encuentran en una zona declarada tensionada** en las que el arrendador **sea un gran tenedor de vivienda** de acuerdo con la definición establecida en la Ley por el Derecho a la Vivienda: **la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia publicado**, atendiendo a las condiciones y

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

- iii. **Viviendas que se encuentran en un zona declarada tensionada** en las que el arrendador **no sea un gran tenedor de vivienda** de acuerdo con la definición establecida en la Ley por el Derecho a la Vivienda: **la renta pactada al inicio del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda**, una vez aplicada la misma actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Se establecen una serie de excepciones que permiten incrementar la renta un máximo del 10%:

- 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<sup>1</sup>, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de 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%.
  - c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.
  - d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.
- iv. Viviendas que se encuentran en una **zona declarada tensionada y sobre las que no ha estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años: Se aplicará el índice de referencia** que recoja la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, **con independencia de que el arrendador sea un gran tenedor o no**. Hasta la publicación de los índices de referencia, la renta se fijará libremente entre arrendador y arrendatario.

---

<sup>1</sup> A estos efectos, se asimila a la adquisición de vivienda su rehabilitación, teniendo tal consideración las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

a) Que se trate de actuaciones subvencionadas en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

b) Que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.

#### 4. **Actualización de las rentas de los contratos de arrendamiento**

La Ley por el Derecho a la Vivienda mantiene una limitación a la actualización de la renta que fue introducida en nuestro ordenamiento jurídico por el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania. Este límite durante todo el **2023 será del 2%**.

En los contratos de alquiler de vivienda sujetos a la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos, cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia, se podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en dicha actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:

- i. **Hasta el 31 de diciembre de 2023** y en caso de que el arrendador sea un **gran tenedor** de acuerdo con los términos previstos en esta Ley, el incremento será el pactado por las partes, que **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 el que corresponda al último índice que estuviera publicado a fecha de actualización del contrato. En caso de que el arrendador **no sea un gran tenedor** el incremento será el que resulte del nuevo pacto entre las partes y, en ausencia de pacto, el incremento 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 el mencionado.
- ii. **En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024** el límite de la actualización anual no podrá exceder del **3%** caso de que el arrendador sea un gran tenedor y en ausencia de pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación. En caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del pacto entre las partes y en su defecto aplicará la limitación del **3%**.

**A partir del 1 de enero de 2025**, la actualización anual de la renta vendrá determinada por un índice de revisión que elaborará el Instituto Nacional de Estadística.

#### 5. **Régimen de prórrogas obligatorias en los Contratos de Arrendamiento.**

Por lo que respecta al régimen de prórrogas establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos, la Ley por el Derecho a la Vivienda establece:

- i. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley, en los que el inmueble se ubique en una **zona de mercado residencial tensionado** una vez finalizado el periodo de prórroga obligatoria o tácita, previa solicitud del arrendatario, se prevén **prórrogas anuales con un máximo de 3 años**. La 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, que se haya suscrito un nuevo contrato o que el arrendador haya comunicado dentro de los plazos legalmente previstos, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares.
- ii. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley, en los

que el arrendador sea **un gran tenedor**, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una **prórroga extraordinaria por el plazo de 1 año** siempre que el arrendatario acredite 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 y autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador.

## **6. Incentivos fiscales para propietarios “personas físicas”**

Se modifica la actual reducción del 60% aplicable a rendimientos netos positivos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, estableciendo distintos tipos de reducción en función de las circunstancias concurrentes:

- i. 90% para los nuevos contratos suscritos por el mismo arrendador de una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionada, cuando la renta inicial se hubiera reducido en más de un 5 por 100 en relación con la última renta del anterior contrato, una vez aplicada la cláusula de actualización, en su caso.
- ii. 70% para la primera vez que el arrendador alquila la vivienda, si el arrendatario tiene una edad comprendida entre los 18 y los 35 años. También en determinados supuestos de arrendamiento a Administraciones Públicas o a determinadas entidades sin ánimo de lucro.
- iii. 60% si la vivienda se hubiera rehabilitado durante los dos años anteriores a la formalización del contrato.
- iv. 50% en el resto de los supuestos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Los nuevos porcentajes de reducción se aplicarán por primera vez en los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2024, y para los contratos de arrendamiento firmados después de la entrada en vigor de esta Ley.

## **7. Recargos fiscales para viviendas vacías**

- i. Los ayuntamientos podrán imponer un recargo del 50% del IBI a las viviendas desocupadas con carácter permanente. Se consideran desocupadas con carácter permanente aquellas que permanezcan desocupadas, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a 2 años.
- ii. El recargo puede incrementarse hasta el 100% para las viviendas desocupadas durante más de 3 años.
- iii. Los dos recargos anteriores podrán incrementarse hasta en un 50% (pudiendo llegar hasta el 150%) para viviendas pertenecientes a titulares de dos o más viviendas desocupadas en el mismo municipio.
- iv. La situación de desocupación debe declararse transcurridos 2 años con la vivienda desocupada y mediante un procedimiento administrativo previa audiencia al contribuyente.
- v. La norma determina que en todo caso se consideran causas justificadas de desocupación, entre otras, el traslado temporal por causas laborales o de formación; el cambio de domicilio por cuestiones de dependencia o salud; inmuebles destinados a segunda

residencia con un máximo de desocupación de 4 años; la desocupación por obras o rehabilitación u otras circunstancias que impidan su ocupación; la existencia de un litigio sobre la vivienda; o las viviendas que se encuentren ofrecidas en venta, durante un plazo máximo de un año, o en alquiler, durante un plazo máximo de seis meses.

## **8. Nuevas medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamientos de vivienda y gastos trasladables al Arrendatario.**

La **información mínima** en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda que la persona interesada podrá requerir antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta es la siguiente, sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación:

- i. **Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga**, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación de la operación.
- ii. **Condiciones económicas de la operación**: precio total y conceptos incluidos en este, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.
- iii. **Características esenciales de la vivienda y del edificio**, entre ellas: el certificado o cédula de habitabilidad, superficies de la vivienda, antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo, servicios e instalaciones tanto individuales como comunes, certificado de eficiencia energética, condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio, estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda, información jurídica del inmueble incluyendo la identificación registral de la finca, cargas gravámenes, afecciones y la cuota de participación, en caso de vivienda protegida o protección arquitectónica debe indicarse expresamente tal circunstancia y aportarse, en su caso, información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación, existencia de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud y cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada incluyendo los aspectos de carácter territorial y urbanístico.

En las zonas declaradas tensionadas el agente inmobiliario deberá indicar al potencial arrendatario:

- i. Con anterioridad a la formalización del arrendamiento y en todo caso en el documento del contrato, que la vivienda se encuentra en una zona declarada tensionada.
- ii. La cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.
- iii. El valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

La Ley por el Derecho a la Vivienda atribuye al **arrendador** los gastos de (i) **Gestión Inmobiliaria y (ii) Formalización del contrato.**

Los únicos gastos trasladables al arrendatario adicionales a las rentas serán los **Gastos generales y suministros.**

## **9. Medidas de protección frente a los desahucios**

Tal como señala la Exposición de Motivos de la Ley por el Derecho a la Vivienda, se introducen importantes cambios en la regulación procesal del procedimiento de desahucio y en general, en todos aquellos procedimientos cuyo objeto lo constituya la recuperación de la posesión de un inmueble que sea vivienda habitual del ocupante; dichos cambios se plasman en la Disposición Final Quinta mediante la modificación de la Ley 1/2000., de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil. Como aspectos esenciales destacamos:

- i. **Las medidas de protección establecidas en la norma a favor de los ocupantes en situación de vulnerabilidad económica y social se activan con independencia del consentimiento de los interesados**, tal como resulta de las modificaciones introducidas en el artículo 150 LEC, pues debe darse traslado a las Administraciones Públicas competentes de toda resolución que establezca fecha de lanzamiento de quienes ocupan una vivienda por si procede su intervención.
- ii. **Introducción de requisitos de admisibilidad de la demanda** en los procedimientos para la recuperación de la posesión de un inmueble objeto de arrendamiento, precario, usufructo o cualquier otro supuesto en los que la posesión sea detentada por sujeto distinto su titular. A tal efecto, se requiere la alegación y acreditación de las siguientes circunstancias:
  - 1) Si el inmueble objeto del procedimiento es la vivienda habitual del ocupante.
  - 2) Si el demandante ostenta la condición de gran tenedor. Importante destacar que si se niega esta condición debe aportarse certificado del Registro de la Propiedad en el que figure la relación de inmuebles del demandante.
  - 3) Si el demandado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica en los términos previstos legalmente. La concurrencia o no de esta circunstancia deberá acreditarse por la parte demandante mediante: (i) certificación expedida, previo consentimiento del ocupante, y con vigencia máxima de tres meses, por las Administraciones autonómicas y locales 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 o (ii) declaración responsable del demandante de haber transcurrido cinco meses desde la solicitud de la certificación sin haberla obtenido, o (iii) documento de



las referidas Administraciones que acrediten la negativa del ocupante al estudio de su situación económica.

- iii. **Previo sometimiento al procedimiento de conciliación o intermediación que establezcan las Administraciones Públicas** como requisito adicional para la admisión a trámite de la demanda cuando el demandante es un gran tenedor, el inmueble constituye vivienda habitual del ocupante y además este se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.

Estos mismos requisitos de procedibilidad se aplican a las demandas de ejecución hipotecaria (nueva redacción del artículo 685.2 LEC) y a la reanudación de los procedimientos de desahucio y lanzamiento que se encuentren suspendidos al amparo de las previsiones 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, suspensión que expirará el próximo 30 de junio de 2023 (según prevé la DT 3ª).

- iv. Como previsión especial, se introduce un nuevo artículo 655 bis LEC, en la regulación de la **subasta de bienes inmuebles que constituyan la vivienda habitual del demandado cuando el acreedor sea una empresa de vivienda o un gran tenedor**, pues necesariamente deberá acreditarse antes de iniciar la vía de apremio si el deudor está en situación de vulneración económica. Dicha acreditación se llevará a cabo en los términos ya expuestos de posible declaración responsable de la actora, y caso de resultar la vulnerabilidad, con la exigencia de previo sometimiento al procedimiento de intermediación o conciliación que establezcan las Administraciones competentes.
- v. **Se amplía el plazo de suspensión** que puede decretarse judicialmente durante la tramitación de los procedimientos para la recuperación de la posesión cuyo objeto sea la vivienda habitual de la parte demandada. A estos efectos, constanding la situación de vulnerabilidad social del demandado, el órgano judicial **podrá** suspender el procedimiento por un máximo de **dos meses si el demandante es persona física o de cuatro meses si es persona jurídica** (frente a los plazos de uno y tres meses respectivamente previstos anteriormente), para que puedan adoptarse las medidas propuestas por las Administraciones Públicas competentes; dicha decisión vendrá condicionada no sólo por la situación económica del demandado, sino que igualmente podrán tomarse en consideración la ocupación del inmueble por personas dependientes en los términos legales, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

Las previsiones anteriores de posible suspensión resultarán igualmente de aplicación en el momento de ejecutar una resolución que determine la procedencia del desahucio de un inmueble que constituya vivienda habitual del demandado, pues deberán respetarse con carácter previo al lanzamiento, según resulta de la modificación del artículo 549 LEC.

## 10. Nuevas reservas urbanísticas para vivienda asequible e Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública

- i. Garantiza que la calificación de suelo como reserva para vivienda protegida no pueda modificarse salvo en casos excepcionales.
- ii. Aclara la posibilidad de establecer reserva para vivienda protegida en suelo rústico y urbanizado.
- iii. Establece el porcentaje mínimo que debe reservarse para vivienda protegida en alquiler (no inferior al 50%, salvo casos excepcionales).
- iv. Modifica los porcentajes mínimos de reserva, estableciéndolos en un 40% (antes 30%) en suelos urbanizables y un 30% en suelos urbanos no consolidados.
- v. Garantiza que las viviendas que se desarrollen en suelo destinado a vivienda estarán permanentemente sujetas a un régimen de protección pública y no podrán ser descalificadas.
- vi. Establece la calificación permanente de protección oficial a partir de la entrada en vigor de la ley, pudiendo limitarse a un mínimo de 30 años en circunstancias extraordinarias. Dicha calificación no será aplicable cuando el suelo no este reservado a protección oficial y cuando la promoción no tenga ayudas y en todo caso prevalecerán las disposiciones de carácter temporal que tengan establecidas las CCAA.
- vii. Introducción de la figura de "vivienda asequible incentivada".

A 25 de mayo de 2023.

...



**Madrid.** Goya, 29. 28001. T. +34 91 432 31 44;

**Valencia.** Pascual y Genís, 5. 46002. T. +34 96 392 10 06

**Barcelona.** Tuset, 23. 08006. T. +34 93 362 05 45

**Lisboa.** Av. António Augusto de Aguiar, 15. 1050-012. T. +351 300 509 035

**Zúrich.** Schiffplände 22, 8001. T. T. +41 445 51 45 22

Firma miembro de la Red Legal Iberoamericana



**Aviso legal.** Esta publicación tiene carácter meramente informativo. Esta no pretende crear, ni implica una relación abogado-cliente.© BROSETA 2023. Todos los derechos reservados. Si no desea recibir información de BROSETA, por favor, envíe un correo a [comunicacion@broseta.com](mailto:comunicacion@broseta.com), indicando en el asunto BAJA INFO BROSETA.