

ESQUEMA DE LA INCIDENCIA DE LA LEY ESTATAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA EN
EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (LAU). EXTRACTO DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE
MAYO
(M^ª Dolores Mas Badia)

A) DOS CONCEPTOS PREVIOS

Gran tenedor, a los efectos de lo establecido en esta ley (art. 3.k):: la **persona física o jurídica** que sea titular de:

- **más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o**
- una **superficie construida de más de 1.500 m²** de uso residencial (excluyendo garajes y trasteros).
- PERO ¡ATENCIÓN!: Esta definición **podrá ser particularizada** en la declaración de **entornos de mercado residencial tensionado** hasta aquellos **titulares de 5 o más inmuebles** urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea **motivado por la Comunidad Autónoma** en la correspondiente memoria justificativa¹.

Zona de mercado residencial tensionado (art. 18): Las administraciones competentes en materia de vivienda, las CCAA **PUEDEN** (no están obligadas a hacerlo) **DECLARAR zonas de mercado residencial tensionado**², en caso de que se produzca **UNA** de las siguientes circunstancias (art. 18.3):

- Que la carga media del **coste de la hipoteca o del alquiler, más los gastos y suministros básicos** (en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia), **supere el 30%** de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; o
- Que el **precio de compra o alquiler** de la vivienda haya experimentado en los **5 años anteriores** a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un **crecimiento acumulado** de al menos un **3%** superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo (IPC) de la CCAA correspondiente.

Las anteriores **circunstancias serán objeto de revisión a los tres años de la entrada en vigor la Ley**, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial (DA Tercera).

¹ Además, dispone el art. 19 que, sobre la base de la definición de gran tenedor recogida en el artículo 3 de esta ley, podrá incorporar criterios adicionales acordes a la realidad y características de la zona o atendiendo a
² *Ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales*

Sin perjuicio de los criterios y procedimientos que establezcan en su caso cada una de las CCAA, a los efectos de la aplicación de las medidas específicas que se prevén en el Proyecto de Ley, **la declaración de zonas de mercado residencial tensionado exigirá:**

- a. **Procedimiento preparatorio** dirigido a **la obtención de información del mercado residencial de la zona** (indicadores de precios de alquiler/venta de distintos tipos de vivienda y su evolución en el tiempo; indicadores de nivel de rentas disponibles por los residentes, etc). Se intenta medir el esfuerzo económico a realizar para disponer de una vivienda digna y adecuada.
- b. **Trámite de información** en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa la declaración como zona de mercado residencial tensionado (incluida la distribución espacial de la población, la zonificación por oferta, precios y tipo de vivienda, etc.).
- c. **Resolución motivada.** Fundamentada en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual 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 resolución. Se comunicará a las Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La **vigencia** de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de **3 años**, con posibilidad de **prórrogas anuales** siguiendo el mismo procedimiento.

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**.

Cuando se declare una zona tensionada, la CA debe elaborar un **plan específico con propuesta de las medidas** para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo (art. 18.5).

Se regula en el art. 19, la **obligación de los Grandes Tenedores** de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado **de prestar información** sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad ubicadas en aquellas zonas, a requerimiento de las administraciones competentes (CCAA)³.

³ En el art. 19.3 se especifica el contenido de tal información.

B) MEDIDAS DE CONTENCIÓN DE PRECIOS EN LA REGULACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS Y MODIFICACIÓN DE LA LAU PARA INCLUIRLAS

Calificadas como “medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de viviendas”, se modifican los siguientes aspectos de la LAU:

1. Prórroga del contrato (modificación art. 10 LAU).

ANTES	AHORA
<p>1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, 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.</p> <p>2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.</p> <div data-bbox="427 1283 778 1671" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>-NO ES NECESARIA ZONA TENSIONADA -SE REQUIERE SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD DEL ARRENDATARIO -OBLIGATORIA PARA EL ARRENDADOR GRAN TENEDOR - MÁXIMO: 1 AÑO</p> </div> <div data-bbox="427 1682 778 2045" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>- ZONA TENSIONADA - OBLIGATORIA PARA EL ARRENDADOR (con salvedades) con independencia de que sea o no Gran Tenedor - MÁXIMO: 3 AÑOS (por plazos anuales)</p> </div>	<p>1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, 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.</p> <p>NUEVO 2. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley en los que finalice 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 y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.</p> <p>NUEVO 3. 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 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, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el</p>

	<p>periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de 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.</p> <p>4. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.</p>
--	---

2. Pago por medios electrónicos (modificación art. 17.3 LAU).

ANTES	AHORA
<p>3. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada</p>	<p>3. El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.</p>

3. Determinación de la renta (modificación art. 17. LAU).

ANTES	AHORA
<p>- ZONA TENSIONADA - RENTA NUEVO CONTRATO NO PUEDE EXCEDER de la última renta de contrato de arrendamiento vigente en los últimos 5 años, una vez actualizada, y sin que se puedan repercutir al arrendatario cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.</p> <p>-SALVEDAD (casos en que se puede incrementar como máximo en un 10%):</p> <ul style="list-style-type: none">* cuando en los 2 años anteriores a la fecha del contrato han finalizado ciertas obras de rehabilitación, mejora o accesibilidad que se describen.* en caso de que el contrato tenga una duración de 10 o más años (por fijación inicial o prórroga voluntaria del arrendatario)	<p>NUEVO. 6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley 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 en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, 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.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none">Quando 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.Quando 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.Quando 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.Quando 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.

ANTES	AHORA
<p>- ZONA TENSIONADA - ARRENDADOR GRAN TENEDOR - RENTA NUEVO CONTRATO NO PUEDE EXCEDER del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia (pendiente de aprobar) atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique. Las bases metodológicas del sistema pueden desarrollarse reglamentariamente. - MISMA LIMITACIÓN cuando no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda en los últimos 5 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.</p>	<p>NUEVO 7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la 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 en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, 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 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 en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, 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.</p>

4. Gastos generales, servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización (modificación art. 20.1 LAU).

ANTES	AHORA
<p>1. 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.</p>	<p>1. 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.</p>

<p>En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.</p> <p>En 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.</p> <p>Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.</p> <p>Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.</p>	<p>En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.</p> <p>En 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.</p> <p>Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.</p> <p>Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.</p> <div style="text-align: center;">  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="text-align: center;">NO SE DISTINGUE SEGÚN SEA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA</p> </div> </div>
---	---

5. Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda (DA undécima LAU)

*El Instituto Nacional de Estadística definirá, **antes del 31 de diciembre de 2024**, 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 ley, con el objeto de **evitar incrementos desproporcionados** en la renta de los contratos de arrendamiento.*

Hasta entonces, atender a las siguientes medidas transitorias en el marco 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. Conforme con él, en los arrendamientos de vivienda cuya renta deba ser actualizada:

- **Entre el 27/12/2022 y el 31/12/2023: las partes podrán negociar** el incremento que se aplicará en dicha actualización, teniendo en cuenta:

- a) **Si el arrendador es Gran Tenedor:** el incremento pactado no podrá superar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de la actualización (índice que tiene una tasa de variación máxima del 2%).
- b) **Si el arrendador no es Gran Tenedor:** libertad de pacto.
- c) **En ambos supuestos, en defecto de pacto,** el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del referido Índice de Garantía de Competitividad (con el límite del 2%) a fecha de la actualización.

- **Entre el 01/01/2024 y el 31/12/2024:** las partes podrán negociar el incremento a aplicar en esa actualización, sin que supere al 3%.

6. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro de determinados periodos de tiempo (DF sexta)⁴

La modificación afecta a:

1º Los contratos de alquiler de vivienda sujetos a la LAU, cuya renta deba ser actualizada porque **se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia** dentro del periodo comprendido entre la **entrada en vigor del citado real decreto-ley y el 31 de diciembre de 2023**. Permite a arrendatario y arrendador negociar el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las determinadas condiciones, que se indican. Se distingue según el arrendador sea o no un gran tenedor.

2º Los contrato de alquiler 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**. Permite a arrendatario y arrendador negociar el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las determinadas condiciones, que se indican. Se distingue según el arrendador sea o no un gran tenedor.

C) RÉGIMEN TRANSITORIO APLICABLE A LOS ARRENDAMIENTOS SUJETOS A LA LAU CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY (DT cuarta)

Como **REGLA GENERAL**, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

EXCEPCIÓN:

Pueden adaptarse, por acuerdo, de las partes al nuevo régimen.

EN CUALQUIER CASO: La nueva regulación, introducida en esta ley, no afectará a las diferentes medidas de aplicación extraordinaria a los contratos vigentes de arrendamiento de vivienda y, en particular, la recogida 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, que resultarán de aplicación en los términos en los que se encuentren reguladas.

⁴ Modifica el art. 46 *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.*

D) OTRAS MEDIDAS

1) **Derecho** de las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda, o en cualquier otro régimen jurídico de tenencia y disfrute **a recibir información** en los términos del **art. 30**.

2) Regulación de la **Información mínima que tiene derecho a recibir la persona interesada en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda** que se encuentre en oferta, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta. Información que deberá proporcionarse en formato accesible y en soporte duradero (**art. 31**). Se refiere tanto a condiciones materiales como jurídicas. Entre otros aspectos, *“(c)uando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una **zona de mercado residencial tensionado**, el **propietario** y, en su caso, la persona que intervenga en la **intermediación** en la operación deberá indicar tal circunstancia e informar, con anterioridad a la formalización del arrendamiento, y en todo caso en el documento del contrato, de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación”* (art. 31.3).

3) **Elaboración de 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 objeto 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 (Disposición adicional primera). Promoción de la colaboración entre distintas administraciones y otros organismos e instituciones para el seguimiento de las medidas incluidas en la Ley y el progreso en el cumplimiento del objetivo de incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles.

4) Constitución, en un plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la Ley) de un **grupo de trabajo para** 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 LAU y, en particular, de los contratos de **arrendamiento celebrados por temporada** sobre fincas urbanas de uso vivienda (DA quinta). Son contratos que la LAU no considera como arrendamiento de vivienda. La figura se utiliza muchas veces

con carácter fraudulento. Adolece de falta de regulación y de una jurisprudencia muy pobre, sin que la doctrina les haya prestado, además, mucha atención.

5) **Administradores de fincas** (DA sexta).

6) Modificaciones en el **procedimiento de desahucio que pueda afectar a la vivienda habitual de hogares vulnerables**. En concreto, **se incrementan los plazos de suspensión de los lanzamientos** en situaciones de vulnerabilidad, de 1 a 2 meses y de 3 a 4, según el propietario sea persona física o jurídica. Además, **se introducen** en el procedimiento **criterios objetivos para definir las situaciones de vulnerabilidad económica**.

Cuando el demandante tenga la condición de Gran Tenedor y la demanda de desahucio afecte a personas en situación de vulnerabilidad, deberá acreditarse la **aplicación de un procedimiento de conciliación o intermediación**.

En todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, se deberá **incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar aquél**.

7) **Medidas fiscales** (DF segunda y tercera). Afectan al **IRPF**; Impuestos sobre Sociedades; sobre la Rentas de no Residentes y sobre el Patrimonio. **IBI**: Se introduce una definición de **viviendas “vacías” para que los Ayuntamientos puedan aplicar recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles**.