

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda
[BOE-A-2023-12203]

ASPECTOS CIVILES
LA PROTECCIÓN DEL DERECHO A ACCEDER A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

La [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda](#) (en lo sucesivo LV), tiene como objeto contribuir a facilitar el acceso a una vivienda digna, dotando de herramientas a las comunidades autónomas para incentivar la oferta asequible para colectivos vulnerables, evitar la vivienda vacía, limitar las rentas en las zonas de mercado declaradas tensionadas, incrementar el parque de vivienda en alquiler social, introduciendo importantes cambios con un impacto directo en la regulación del mercado de alquiler.

Esta ley se inicia recordando que el artículo 47 CE reconoce el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, como principio rector de la política social y económica, e impone seguidamente a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales de conformidad con los artículos 9.2 y 149.1.1.^a CE, y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho.

A su vez, el legislador conecta el derecho a la vivienda, del que por su ubicación sistemática no cabe inferir su carácter de derecho fundamental, con otros que tienen esa condición, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE) y a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE). En este último caso, no alcanzamos a ver una relación directa con el derecho a la vivienda.

Igualmente, el legislador indica que los derechos mencionados anteriormente guardan una relación estrecha con los valores de la calidad de vida, contenido en el Preámbulo de la Constitución, y del libre desarrollo de la personalidad en sociedad, previsto en el artículo 10 CE. Y, en cuanto al desarrollo del contenido del derecho a la vivienda, también se incide en el papel de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y del Tribunal Constitucional; recuerda el legislador que modula el derecho de propiedad y la libertad de empresa, desde el doble punto de vista de la función social que deben cumplir y del interés general, ex arts. 33.2, 38, 128.1 y 131.1 CE. Finalmente, vincula el derecho a la vivienda con el principio de igualdad de todos los españoles en cualquier parte del territorio nacional, que se encuentra previsto en los siguientes preceptos: como competencia estatal en el art. 149.1.1.^a CE; respecto del principio de igualdad de todos los españoles, en el art. 14; respecto de la igualdad de las personas y grupos sociales en situación de especial desventaja, según lo establecido en el art. 48, y conforme a los legítimos intereses de consumidores y usuarios, en el

art. 51.1. Recordar en este punto que no existe un concepto armonizado del derecho de propiedad a nivel europeo, razón por la cual, en materia de derechos reales inmobiliarios (también los que recaen sobre la vivienda), [el Tribunal de Justicia de la Unión Europea determina que deben interpretarse de manera autónoma para garantizar su aplicación uniforme en todos los Estados miembros.](#)

Teniendo en cuenta lo expresado, cabe señalar que el legislador define con acierto la vivienda como un «bien esencial de rango constitucional», en la línea de [la jurisprudencia del Tribunal Constitucional](#) acerca de las medidas para asegurar el cumplimiento de la función social del derecho de propiedad, estableciendo unos pronunciamientos cruciales para actualizar el contenido del derecho de propiedad y delimitar el régimen competencial en la materia.

Realizadas estas precisiones iniciales acerca del contenido de la norma, podemos señalar que los principales desajustes que plantea son de calado por su carácter competencial y sustantivo. El legislador estatal no es el competente en la materia, lo es el autonómico, en exclusiva, conforme al artículo 148.1. 3.^a CE. Además, el derecho a la vivienda no es un derecho fundamental, cuya garantía corresponde a los poderes públicos, ni un derecho subjetivo, sino que se trata de un principio rector de la política social y económica.

Por otro lado, destacar que la técnica legislativa de la norma es deficiente, por cuanto que regula cuestiones fundamentales en sus disposiciones finales, como el control de la renta del arrendamiento de vivienda sin compensación pública; incentivos fiscales aplicables en el impuesto sobre la renta de las personas físicas a los arrendamientos de vivienda; el aumento del recargo en el impuesto sobre bienes inmuebles para los titulares de viviendas vacías; y la modificación de la reserva de suelo para vivienda protegida. Una norma estatal en materia de vivienda debería proporcionar una coherencia entre las Administraciones competentes, delimitando bien su ámbito de actuación.

1. ASPECTOS CIVILES DE LA LEY

1.1. *Función social y régimen jurídico de la vivienda*

Atendiendo a la delimitación que del derecho a una vivienda digna y adecuada realiza el artículo 47 de la Constitución española y considerando que la vivienda cumple una función social, el art. 7.1 LV contiene los principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda, dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas, familias y unidades de convivencia, correspondiendo a las Administraciones públicas competentes velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el ejercicio efectivo de dicho derecho «en

condiciones asequibles y con especial atención a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo», mediante los derechos y deberes asociados a ésta.

El art. 33.2 CE atribuye al legislador la delimitación del contenido del derecho de propiedad, atendiendo a su función social. En este sentido, el Tribunal Constitucional, en su sentencia 37/1987, de 26 de marzo, [RTC 1987-37](#), consideró la función social como un elemento que conforma la estructura del derecho de propiedad privada y su contenido esencial, porque dicha función se configura como un límite intrínseco y, a su vez, parte integrante del mismo. En el ámbito de la vivienda, estos límites se manifiestan en los límites en interés público, como la suspensión de los lanzamientos o el control de rentas de la disposición final primera de la LV, y en las limitaciones del dominio. Por tanto, la función social puede materializarse en limitaciones negativas del contenido de un derecho del que se derivan facultades que no se atribuyen al propietario (STC 89/1994, de 17 de marzo, [RTC 1994-89](#)), así como mediante la imposición a éste del cumplimiento de cargas u obligaciones positivas, como es el caso de la limitación de la renta ya mencionada.

En consecuencia, la función social del derecho de propiedad supone un límite, pero no altera su contenido esencial, al que se refiere el artículo 53.1 CE, que es el límite que no puede superar el legislador invocando la función social y cuya afectación sólo podría articularse mediante expropiación forzosa.

En el ámbito de la vivienda, la función social incide en la propiedad de los inmuebles destinados al uso residencial porque integra el objeto de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE), junto con la función protectora de la familia y del derecho a la intimidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.1 y 18 CE. Por tanto, la distinción entre, por un lado, una limitación administrativa de derechos, como la suspensión de lanzamientos, que se corresponde con un límite del dominio, y, por otro, los «supuestos de vinculación», relativos a las limitaciones del dominio, resulta esencial para determinar que solamente será procedente la indemnización en los supuestos de vinculación, por la afectación que se produce. Esto se justifica porque, como confirmó la STC 301/1993, de 21 de octubre, [RTC 301/1993](#), una privación patrimonial adoptada judicialmente como sanción civil, sin obedecer a una causa de utilidad pública o interés social, no tiene la protección del art. 33.3 CE.

Por todo ello, tras el examen del derecho de propiedad y el derecho a la vivienda, entendemos que no existe un derecho subjetivo a la vivienda, en tanto en cuanto ninguno de estos derechos habilita al ciudadano a exigir su prestación directa a la Administración. Cuestión distinta es que el legislador disponga, en primer lugar, del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, «ya sea en régimen de propiedad, de arrendamiento, de cesión, de uso, o de cualquier otro régimen legal de tenencia» (art. 8 LV), y además añada que los poderes públicos deberán hacer efectivo este derecho e imponga la regulación del suelo, lo que se manifiesta en el art. 15 LV.

1.2. Medidas de protección del consumidor en la compra y el arrendamiento de vivienda

El artículo 31 LV detalla la información mínima que el consumidor puede requerir en las operaciones de compraventa y arrendamiento de vivienda, pudiendo solicitar, con carácter previo a la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, la información acerca de las condiciones de la operación y de las características de la vivienda y del edificio en el que se encuentra. La prestación de este deber tendrá que ser en formato accesible, como garantía a las personas con discapacidad.

La información mínima que exige esta norma al acreedor de la compra o arrendamiento de vivienda comprende diversos datos: a) Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación. b) Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse. c) Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas: certificado o cédula de habitabilidad; acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes, y sin que puedan en ningún caso computarse a estos efectos las superficies de la vivienda con altura inferior a la exigida en la normativa reguladora; antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo; servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes; certificado de eficiencia energética de la vivienda; condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio; estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda; información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad. d) En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable. e) En caso de edificios que cuenten oficialmente con protección arquitectónica por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, se aportará información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación. f) Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial o administrativo relacionados con la misma.

En el trámite parlamentario de la norma, el legislador ha incorporado dos nuevos apartados. Por un lado, dispone que la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda podrá requerir información acerca de la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud. Y, por otro, indica que, cuando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, el propietario, y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación en la operación, deberá indicar tal circunstancia e informar, con anterioridad a la formalización del arrendamiento, y,

en todo caso, en el propio contrato de arrendamiento, 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. Esta precisión es una concreción también para las viviendas adquiridas para su posterior arrendamiento, a las cuales les serán aplicables las medidas de control de rentas.

Como se desprende de la información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, el deber de información precontractual exige al adquirente-arrendador la información de su contenido y de la distribución de los riesgos. Esa exigencia persigue proteger al consumidor, porque conforme a la teoría del abuso, posterior a la [Directiva 93/13](#), el control de las cláusulas predispuestas surge como respuesta a la constatación de que normalmente se imponen a la parte contratante que se encuentra en una situación de inferioridad negocial. La expresión última de este deber y su fundamento está en el respeto a la buena fe contractual, regulado en el artículo 1258 CC.

El deber de información precontractual es exigible en España en virtud de los artículos 8 y 60 del [Real Decreto Legislativo 1/2007](#) y el artículo 6 de la [Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social](#). En concreto, el art. 6 de la Ley 1/2013 exige que los préstamos hipotecarios de un deudor persona física, sobre la vivienda habitual y celebrado en determinadas circunstancias, incluyan en la escritura pública que ha sido informado de los riesgos del contrato. Este deber también se encuentra establecido en los artículos 1298 y 1300 de la propuesta de [Anteproyecto de Ley de modernización del Derecho de obligaciones y contratos](#). Asimismo, existen otras disposiciones que afectan a los préstamos hipotecarios, entre las que destaca especialmente la [Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios](#), que desarrolla normativamente el denominado «préstamo responsable». El cumplimiento del deber de información de la entidad financiera forma parte de los deberes de información precontractual. En este sentido, la STJUE de 18 de diciembre de 2014, C-354/13, [califica estos deberes como «de carácter precontractual, por tanto, no pueden ser cumplidos debidamente en el momento de la conclusión del contrato de crédito, sino que deben serlo en tiempo oportuno, mediante la comunicación al consumidor, antes de la firma de ese contrato»](#).

Por último, la importancia de la regulación del deber de información precontractual en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda radica en la excesiva onerosidad del contrato, que encuentra su fundamento en el art. 7 CC. El riesgo del contrato recae exclusivamente en el deudor por falta de información, un riesgo que en lo que se refiere al precio y su reembolso puede comprometer su capacidad económica para hacer frente al pago de la deuda. Para la apreciación de la excesiva onerosidad del contrato, se exige que la parte perjudicada no haya asumido este riesgo como sucede en la cláusula *rebus sic stantibus*.

1.3. Nueva regulación sobre arrendamiento de vivienda y de temporada

La Ley 12/2023 establece numerosas medidas respecto al arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, en los artículos 30 y 31, en varias disposiciones adicionales y transitoria y en sus disposiciones finales, con una serie de limitaciones respecto a la duración y las prórrogas del contrato, la fijación de la renta y su actualización, incentivos fiscales e importantes modificaciones de los juicios de desahucio.

En materia de alquiler los cambios afectan a los arrendamientos de vivienda, si bien, la Ley ha previsto la creación de un grupo de trabajo para estudiar medidas sobre los alquileres de uso distinto al de vivienda (disposición adicional quinta), contenidos en el art. 3 de la [LAU 1994](#), y, en particular, la regulación de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada sobre fincas urbanas destinadas al uso vivienda. Lamentablemente, la técnica legislativa de esta disposición es mejorable, puesto que debería mencionar que el uso de vivienda tiene que ser el de «vivienda habitual», como residencia habitual del arrendatario, habida cuenta de la celebración de este tipo de contratos en fraude de ley y la consiguiente exclusión de la LAU 1994.

Resulta fundamental atender a la calificación y régimen aplicable establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, para así *determinar qué contratos son los calificados de «vivienda», y a los que, por tanto, les será aplicable la nueva normativa de la Ley 12/2023*. Para ello, debemos acudir al artículo 2 de la LAU que establece: «Se considera arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». Es en su artículo 3 donde califica los arrendamientos de uso distinto al de vivienda, a los inmuebles que pueden ser perfectamente una vivienda, pero cuyo uso no reúne la condición de destino permanente:

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.
2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

Por otra parte, si nos detenemos en la LV, lo cierto es que en la modificación que realiza de la LAU 29/1994, concretamente al añadir los apartados 2 y 3 al artículo 10, indica expresamente: «En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley», por lo que es claro el carácter de permanencia o habitualidad que debe tener el arrendamiento, y, por otra parte, recordamos que el citado precepto resulta aplicable exclusivamente a los arrendamientos de vivienda conforme establece el art.4. 2 de la LAU.

En consecuencia, la ley por el derecho a la vivienda no será de aplicación a todos los arrendamientos de vivienda, sino que quedarán excluidos de la aplicación de sus nuevas medidas el arrendamiento de temporada, el arrendamiento de una habitación, el arrendamiento de una vivienda de uso turístico y el arrendamiento de viviendas suntuarias.

Asimismo, es importante poner de relieve que los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la LV se verán afectados en las siguientes cuestiones:

- Prórroga extraordinaria: añade dos apartados en el art. 10 de la LAU. Prórroga extraordinaria de un año en el contrato de arrendamiento, para los arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica, donde *el arrendador sea un gran tenedor*. Y prórroga extraordinaria por plazos anuales hasta un máximo de tres, en los arrendamientos de vivienda situadas en *zona de mercado residencial tensionado*.
- Forma de pago de la renta: modifica el art. 17, apartado 3, indicando que el pago se efectuará a través de medios electrónicos, y solo excepcionalmente, cuando se carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos, en metálico y en la vivienda arrendada.
- Límites de la renta: añade dos nuevos apartados, 6 y 7, en el citado art. 17. En los contratos de arrendamiento de viviendas situadas en zona de mercado residencial tensionado posteriores al 26 de mayo de 2023, la renta no puede exceder de la última renta 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, ni repercusión de gastos que no estuviesen recogidos en el contrato anterior. Existe excepción de incremento con máximo del 10 % sobre la última renta vigente en los últimos cinco años en determinados supuestos previstos en el citado apartado 6.

En el apartado 7 contempla los contratos de arrendamiento de viviendas situadas en zona de mercado residencial tensionado, siendo el arrendador gran tenedor, posteriores al 26 de mayo de 2023, y también en aquellos arrendamientos sin contrato vigente en los últimos cinco años, en cuyo caso, 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.

- Gastos de inmobiliaria y de formalización: modifica el apartado 1 del artículo 20. Correrán siempre a cargo del propietario, quien hace uso del servicio de una inmobiliaria es quien tiene que pagar los honorarios. Hasta ahora esta obligación se aplicaba sólo para los grandes tenedores.
- Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda. Se añade la disposición adicional undécima a la LAU 29/1994. El Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia que se fijará como límite a los efectos del artículo 18 de la LAU.

Respecto al régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley por el derecho a la vivienda, la disposición transitoria cuarta establece que los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación, aunque, si las partes lo acuerdan, podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta ley, sin que afecte 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](#), respecto al límite en la revisión de la renta.

Por otro lado, señalar que, a los efectos de lo establecido en la LV, tienen la consideración de «grandes tenedores» aquellas personas físicas o jurídicas con más de diez viviendas en propiedad o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados (excluyendo garajes y trasteros). También se considerará gran tenedor a aquellos con más de cinco inmuebles de uso residencial en la misma zona tensionada, si así lo estima la comunidad autónoma a la que pertenezca. Cuando los arrendatarios alquilen en estas áreas se les aplicará un índice de contención de precios (art. 3 k LV). Y, por lo que se refiere a las «zonas tensionadas», aunque se mantiene la competencia de las entidades locales para su declaración, los requisitos para que los gobiernos autonómicos y municipales consideren una zona tensionada se rebajan. En un principio, tenían que cumplirse dos criterios, siempre de manera simultánea. Por un lado, la carga media del coste de la hipoteca o el alquiler más los suministros básicos debían superar el 30 % de los ingresos medios de la zona. Por otro, el precio de la vivienda, ya sea de compra o alquiler, en los cinco años previos a la declaración, debía haber experimentado un porcentaje de crecimiento acumulado al menos de cinco puntos porcentuales superior al del IPC autonómico. Ahora, con el nuevo texto, la declaración se podrá hacer efectiva cuando se cumpla tan solo una de las dos condiciones que la ley establece: que el esfuerzo financiero supere el 30 % de la renta media —una condición que se mantiene— o que los precios hayan aumentado al menos tres puntos por encima del IPC. La declaración de la zona tensionada la debe hacer la comunidad autónoma o el municipio y se revisará cada tres años, aunque podrá revertirse antes en caso de que el mercado se haya relajado. Además, se hará por zonas equivalentes a los distritos censales (art. 18 LV).

1.4. Procesos de desahucio, ejecución de hipoteca y subasta de bienes inmuebles

La nueva LV en su disposición final quinta introduce cambios importantes en el procedimiento de desahucio, de ejecución hipotecaria y en la subasta de bienes inmuebles, previstos en la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#). Estas modificaciones amplían las medidas existentes de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social

y económica (el llamado «escudo social»), estableciendo diversos preceptos relativos a la regulación del procedimiento ejecutivo de lanzamiento de la vivienda, cuando el ejecutado se encuentra en una situación de vulnerabilidad. Erróneamente, la Exposición de Motivos se refiere a «la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad», confundiendo el procedimiento declarativo de desahucio por impago de rentas con el procedimiento ejecutivo de lanzamiento. Esta reforma elimina el consentimiento del interesado en el traslado a la Administración competente 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, para comprobar su situación de vulnerabilidad en procedimientos de desahucio.

Tras la tramitación parlamentaria de la LV, se han añadido como preceptos nuevos los arts. 439.6, 439.7 y 440.5 LEC, respecto de la recuperación de la posesión de una finca y el señalamiento del lanzamiento, respectivamente. Advertimos a su vez que, en situaciones de vulnerabilidad económica habitacional, no cabe prolongar la ocupación de la vivienda sin lanzamiento a costa del propietario, ello justifica la calificación de estas situaciones de «inquiocupación». Por el contrario, procede aligerar y coordinar la respuesta administrativa y judicial para proveer una alternativa habitacional a las personas vulnerables previa al lanzamiento. Ello garantiza que la atención a los colectivos vulnerables no devenga abusiva para el propietario, encontrando como única excepción material que éste concurra en los supuestos de la obligación legal de alimentos, previstos en el art. 143 CC.

La nueva ley introduce un sistema alternativo de resolución de conflictos para favorecer un acuerdo de las partes en aras de evitar el lanzamiento, pensado para familias vulnerables. Asimismo, a falta de un acuerdo entre las partes, deberá concederse el tiempo necesario para que los servicios sociales del municipio donde radique la vivienda puedan ofrecer soluciones habitacionales y, en este sentido, se habilita al juez a establecer plazos superiores. Finalmente, se incluyen nuevas prorrogas en el lanzamiento y se estipula el acceso obligatorio a los mecanismos alternativos de resolución de conflictos para personal vulnerable, en la línea de la mediación arrendaticia extrajudicial, directamente remitida a las partes por el juez (DF quinta de la LV, que modifica el art. 441.5 y 6 de la LEC). Además, serán las propias comunidades autónomas las que articulen mecanismos propios de mediación, quienes podrán usar sus recursos habitacionales para dar solución de vivienda a las personas que han sufrido un desahucio.

Por otro lado, señalar que esta ley extiende la protección del ocupante de la vivienda «en situación de vulnerabilidad» a aquellos otros que son propietarios de vivienda y no pueden pagar la hipoteca, es decir, a los supuestos de ejecución hipotecaria de vivienda habitual. Y lo hace en los mismos términos que en los procedimientos de desahucio.

Una novedad de notoria trascendencia de la LV, establecida en la disposición final quinta, en beneficio del ocupante de la vivienda que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tiene lugar cuando concurra en el demandante la condición de gran tenedor de viviendas, previo a la admisión a trámite de la demanda de

desahucio que pretenda promover. Como requisito de procedibilidad habrá de aportar con la misma un principio de prueba, consistente en un documento acreditativo de que el ocupante no se halla en dicha situación, de vigencia no superior a tres meses, emitido 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; si bien, como dicho documento exige el previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, el demandante podrá suplir este requisito aportando las declaraciones responsables a que se refiere la letra c) de dicha Disposición Final, acudiendo a los Servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda.

Por último, la LV extiende la protección del ocupante de la vivienda a los supuestos de subasta del bien inmueble en situaciones de vulnerabilidad. Así, en las subastas de bienes inmuebles, cuando éste constituya la vivienda habitual del ocupante y el propietario sea un gran tenedor de vivienda o se trate de una empresa de vivienda, *deberá acreditarse por el ejecutante, si no se hubiera hecho con anterioridad en el procedimiento* (lo cual ocurrirá normalmente, ya que, al dirigirse el procedimiento principal contra el deudor propietario, los inquilinos y demás usuarios, salvo los titulares de derechos reales inscritos previamente, no ostentan legitimación pasiva en el procedimiento ejecutivo del que trae causa la subasta, apareciendo dichos usuarios, normalmente, por primera vez en la correspondiente certificación de cargas que a los efectos de información de los futuros licitadores habrá de incorporarse a la ejecución), *la inexistencia de situación de vulnerabilidad económica del ejecutado*, aportando los documentos a que se refiere la disposición final quinta de la LV antes citada. En otro caso, si el ocupante de la vivienda se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, no podrá iniciarse la vía de apremio e inherente extinción de su derecho de uso de la vivienda si no se acredita que el ejecutante se ha sometido previamente al procedimiento de conciliación o intermediación entre las partes, que a tal efecto establezcan la Administraciones públicas competentes. Finalmente, señalar que, tanto en los procedimientos de desahucio, como de ejecución hipotecaria, como en la subasta de bienes inmuebles, en cualquier resolución judicial que tenga por objeto el señalamiento del lanzamiento del ocupante deberá incluirse el día y la hora exactos en que tendrá lugar.

María José CALVO SAN JOSÉ
Profesora de Derecho Civil
Universidad de Salamanca
calvo@usal.es