

# DOSSIER DE LA BIBLIOTECA: LLEI 12/2023 PEL DRET A L'HABITATGE.

Núm. 1 (JUNY de 2023) **Segona edició**

**Autor:** Biblioteca de l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Granollers.

Benvinguts! al primer dossier de la Biblioteca de la nova *“Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda”*, que proporciona una àmplia varietat de recursos per a enriquir el seu coneixement sobre aquesta àrea. Conté articles, monografies i documents electrònics seleccionats acuradament per la Biblioteca ICAVOR. Esperem que aquest dossier els sigui de gran utilitat!.

***El primer número inclou més de 26 documents.***

El dossier conté:

- Normativa
- Resum i punts destacats de la llei.
- Articles (Sepín, de lliure accés i consultables de la biblioteca).
- Monografies Sepín Online
- Formularis (online i de la Biblioteca)

Aquest dossier no sols presenta referències bibliogràfiques amb enllaços al text complet, sinó que també inclou recursos exclusius per a col·legiats, com l'accés a llibres a través de Sepín. A més, la biblioteca compta amb una àmplia varietat de monografies sobre dret penal disponibles per a la seva consulta i préstec.

**Accés als continguts:**

El dossier penal podeu trobar continguts d'accés lliure i directe a Internet, accés documents restringits només a col·legiats ICAVOR recursos Sepín, Colex i d'altres d'accés físicament a la Biblioteca del Col·legi d'Advocats de Granollers.

**Com accedir als continguts Sepín:**

El Col·legi va enviar a tots els col·legiats unes credencials d'accés. En cas de no tenir-les us podeu adreçar a la [biblioteca@icavor.com](mailto:biblioteca@icavor.com). També podeu recuperar la contrasenya en el següent enllaç: <https://www.sepin.es/home/usuario/recordar-contrasena/>

Teniu a la vostra disposició el Servei d'Atenció al Client de l'Editorial Jurídica Sepín en el número de telèfon 91 352 75 51 i la direcció d'e-mail: [sac@sepin.es](mailto:sac@sepin.es)

**Accés llibre Colex:**

Podeu accedir gratuïtament a més de 800 monografies electròniques, mitjançant l'accés al portal formatiu del CICAC. + [Accedir](#)

## SUMARI

|  |   |
|--|---|
| 1 NORMATIVA.....   | 2 |
| 2 RESUM I PUNTS DESTACATS DE LA NORMATIVA.....   | 2 |
| Resum de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. (BOE núm. 124, 25 de maig de 2023)..... | 2 |
| En què s'enfoca la Llei 12/2023? .....   | 3 |
| Quines mesures inclou la Llei per a protegir els inquilins i regular als agents immobiliaris? 3          |   |
| Quins són els canvis en les regulacions de contractes de lloguer? .....                                  | 3 |
| Criteris objectius per a la vulnerabilitat econòmica .....   | 3 |
| 5 punts més destacats de la Llei 12/2023 .....   | 4 |
| 3 ARTICLES .....   | 4 |
| 4 MONOGRAFIES.....   | 6 |
| 5 FORMULARIS.....  | 6 |
| 6 FORMACIÓ.....  | 7 |

## 1 NORMATIVA

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. (BOE núm. 124, 25 de maig de 2023)  
+ [Accedir](#)

## 2 RESUM I PUNTS DESTACATS DE LA NORMATIVA

### **Resum de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. (BOE núm. 124, 25 de maig de 2023).**

La "Llei 12/2023" tracta sobre el dret a l'habitatge a Espanya. Es discuteix el dret constitucional a l'habitatge i la necessitat de canviar els marcs legals i polítics que envolten l'habitatge per a prioritzar la seva funció com a servei social i garantir l'accés a un habitatge assequible i adequat per a tots. La llei s'estructura en cinc títols i conté 36 articles, amb un enfocament a regular les accions d'entitats públiques i privades en el mercat de l'habitatge. Introdueix el concepte d'habitatge assequible incentivat com a mitjà per a augmentar l'oferta d'habitatge assequible. La llei inclou mesures per a augmentar la disponibilitat d'habitatge públic, establir regulacions legals bàsiques per a l'habitatge públic i millorar la transparència en el mercat de l'habitatge. També inclou disposicions per a la protecció dels inquilins i la regulació dels agents immobiliaris. El document també aborda regulacions i procediments per a declarar una àrea com a mercat d'habitatge tensionat, mesures relacionades amb polítiques d'habitatge, propietat immobiliària, accés a habitatge assequible, accions governamentals per a promoure habitatge assequible, accessibilitat i criteris per a l'ús de la terra i la planificació urbana. Descriu canvis en les regulacions de contractes de lloguer a Espanya, incloent-hi mesures per a contenir els preus del lloguer, disposicions per a inquilins vulnerables, restriccions en increments de lloguers en àrees d'alta demanda i incentius per a propietaris en forma de beneficis fiscals.

## **En què s'enfoca la Llei 12/2023?**

La Llei 12/2023 s'enfoca en la contractació dels consumidors amb empreses que realitzin activitats com la concessió de préstecs o crèdits hipotecaris. Les empreses dedicades a aquesta activitat han d'inscriure's en un registre públic i proporcionar informació veraç i comprovable. El registre també proporciona dades sobre les estadístiques socials del sector, incloent-hi la mitjana anual dels tipus d'interès màxims dels préstecs amb garantia hipotecària de les empreses inscrites en aquest registre per als anys 2014 a 2019. A més, la font oficial ofereix una mostra aleatòria representativa dels tipus d'interès vigents en aquest període. Des de l'entrada en vigor de la Llei 5/2019, el registre va deixar d'elaborar estadístiques sobre els tipus d'interès aplicats en els crèdits immobiliaris no realitzats per entitats de crèdit. En resum, la Llei 12/2023 s'enfoca a regular la contractació de préstecs i crèdits hipotecaris per part d'empreses i a proporcionar informació transparent i accessible als consumidors.

## **Quines mesures inclou la llei per a protegir els inquilins i regular als agents immobiliaris?**

La Llei 12/2023 inclou diverses mesures per a protegir els inquilins i regular als agents immobiliaris. Una de les principals mesures és la creació d'un índex de referència per a l'actualització anual dels contractes de lloguer, que serà definit per l'Institut Nacional d'Estadística abans del 31 de desembre de 2024. Aquest índex servirà com a límit per a evitar augments desproporcionats en el lloguer. A més, la llei estableix regulacions per a contractes en àrees tensionades i exigeix que els agents immobiliaris proporcionin informació transparent i precisa als inquilins. La llei també inclou incentius per als propietaris que lloguen les seves propietats durant llargs períodes de temps. En resum, la Llei 12/2023 té com a objectiu protegir els inquilins de pràctiques abusives i garantir acords de lloguer justos i transparents, al mateix temps que proporciona incentius per als propietaris que compleixen amb les regulacions.

## **Quins són els canvis en les regulacions de contractes de lloguer?**

Un dels principals canvis és la creació d'un índex de referència per a l'actualització anual dels contractes de lloguer, que serà definit per l'Institut Nacional d'Estadística abans del 31 de desembre de 2024. Aquest índex servirà com a límit per a evitar increments desproporcionats en el lloguer. A més, la llei estableix regulacions per a contractes en àrees tensionades i requereix que els agents immobiliaris proporcionin informació transparent i precisa als inquilins. La llei també amplia la limitació extraordinària en l'actualització anual del lloguer al 3% fins al 31 de desembre de 2024, i estableix paràmetres específics de vulnerabilitat econòmica basats en criteris objectius. En casos d'ocupacions d'habitatges que hagin de resoldre's a través de procediments penals, els tribunals notificaran a les administracions públiques competents per a la protecció de persones vulnerables. En resum, la Llei 12/2023 té com a objectiu protegir els inquilins de pràctiques abusives i garantir acords de lloguer justos i transparents.

## **Criteris objectius per a la vulnerabilitat econòmica**

Aquests criteris es basen en el nivell d'ingressos de l'inquilí i el tipus de contracte de lloguer. La llei contempla una reducció en el lloguer per als inquilins que compleixen amb uns certs criteris, com ser una administració pública o una entitat sense fins de lucre que destini la propietat a habitatge social o allotjament per a persones vulnerables. La reducció en el lloguer varia segons la situació, des d'una reducció del 90% per a inquilins en extrema vulnerabilitat fins a una reducció del 50% per a inquilins que no compleixin amb els altres criteris. Aquestes reduccions són aplicables sempre que l'inquilí continuï complint amb els criteris i només són aplicables als rendiments nets positius calculats pel contribuent en una autoliquidació presentada abans de l'inici d'un procediment de comprovació o inspecció. En resum,

la Llei 12/2023 té com a objectiu protegir els inquilins vulnerables mitjançant l'establiment de criteris específics de vulnerabilitat econòmica i l'aplicació de reduccions en el lloguer per a aquells que compleixin amb aquests criteris.

### 5 punts més destacats de la llei 12/2023

1. La Llei 12/2023 estableix un índex de referència per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge, amb l'objectiu d'evitar increments desproporcionats en la renda dels contractes d'arrendament.
2. La Llei estableix regulacions per als contractes en zones tensionades i exigeix als agents immobiliaris proporcionar informació transparent i precisa als inquilins.
3. La Llei estén la limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge fins al 31 de desembre de 2024.
4. La Llei estableix paràmetres de vulnerabilitat econòmica basats en criteris objectius i notifica a les administracions públiques competents en casos d'ocupacions d'habitatges que hagin de resoldre's a través de procediments penals.
5. La Llei té com a objectiu protegir els inquilins de pràctiques abusives i garantir acords de lloguer justos i transparents.

**NOTA:** document elaborat per la Biblioteca ICAVOR mitjançant anàlisi d'una aplicació **d'Intel·ligència Artificial**.

## 3 ARTICLES

- [Lliure accés] **Análisis de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda** [document electrònic] / Susana Eva Franco Escobar. Revista Catalana de dret públic. 31 de maig de 2023 + [Accedir](#)
- [Lliure accés] **Entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda: aspectos fundamentales** [document electrònic]. Sepín, 26 de maig de 2023. + [Accedir](#)
- [Lliure accés] **Primera ley estatal reguladora del derecho a la vivienda.** [document electrònic]. Noticias jurídicas. 25 de maig de 2023 + [Accedir](#)
- [Lliure accés] **Las Cortes Generales aprueban definitivamente el proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda.** [document electrònic]. Moncloa, 17 de maig + [Accedir](#)
- [Lliure accés] **Las 12 claves de la Ley por el derecho a la vivienda** [document electrònic]/ Criado Sánchez, Alejandro Javier. El Consultor de Ayuntamientos. La Ley + [Accedir](#)
- [Lliure accés] **Principales novedades tributarias introducidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda** [document electrònic]. Agencia Tributaria. 29 de maig + [Accedir](#)
- [Accés Sepín] **Los arrendamientos de vivienda tras la Ley por el Derecho a la Vivienda**

[document electrònic] / Alberto Torres López. Sepín, maig 2023.

**Resum:** La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con entrada en vigor el 26 de mayo de 2023, introduce importantes cambios en el ámbito de los arrendamientos de vivienda. Se trata una norma de naturaleza principalmente administrativa, aunque con importantes efectos en el ámbito civil, procesal y fiscal.

El autor analiza los puntos más relevantes que afectan al contrato de arrendamiento de vivienda, entre otros, las Zonas de Mercado Residencial Tensionado, los grandes tenedores, las situaciones de vulnerabilidad económica y social, las nuevas prórrogas obligatorias, así como los límites en la fijación de la renta y en su actualización.

+ [Accedir](#)

- [Accés Sepín] **Resumen de las claves de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda en materia de Arrendamientos Urbanos. Informes y Conclusiones** [document electrònic] / Begoña Costas de Vicente. Directora de Sepín Arrendamientos Urbanos. Abogada + [Accedir](#)
- [Accés Sepín] **Medidas de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda en materia de Administradores de fincas. Esquemas y Cuadros.** Sepín, maig de 2023 [document electrònic] + [Accedir](#)
- [Accés Sepin ] **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda: Régimen jurídico básico del derecho de propiedad de vivienda.** Sepín, maig de 2023 [document electrònic]. Esquemas y cuadros. Sepín, maig 2023. + [Accedir](#)
- [Accés Biblioteca – base de dades vLex] **Modificaciones de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda en materia de arrendamientos.** Revista de Derecho vLex. Núm. 228, May 2023
- [Accés Biblioteca – base de dades vLex] **Dosieres Legislativos vLex.** Dossier legislativo de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Vlex, núm. 5-2023, maig 2023.
- [Accés Biblioteca – base de dades vLex] **Incentivos fiscales introducidos por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.** Vlex
- [Accés Biblioteca – base de dades La Ley] **Remedio ante la Ley 12/2023, de 24 de mayo de vivienda: la constancia en el contrato de arrendamiento de la no vulnerabilidad del arrendatario** / Vicente Magro Servet Magistrado de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo Doctor en Derecho Diario LA LEY, Nº 10308, Sección Doctrina, 15 de Junio de 2023. Referència LA LEY 5342/2023
- [Accés Biblioteca – base de dades La Ley] **El gran tenedor de inmuebles como propietario de segunda categoría en la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda** / Ángeles Pérez Vega. Doctora en Derecho. Profesora asociada Universidad Pablo de Olavide. Abogada de MONTERO ARAMBURU. Diario LA LEY, Nº 10306, Sección Tribuna, 13 de Junio de 2023. Referència LA LEY 5132/2023

- [Accés Biblioteca – base de dades La Ley] **Análisis práctico y sistemático de los aspectos relevantes de la nueva Ley de vivienda 12/2023 de 24 de mayo** / Vicente Magro Servet Magistrado de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo Doctor en Derecho. Diario LA LEY, Nº 10295, Sección Doctrina administrativa, 26 de Mayo de 2023. Diario LA LEY, Nº 10300, 5 de Junio de 2022. Referència LA LEY 4622/2023

## 4 MONOGRAFIES

- [Accés Sepín] **Guía práctica de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda. Normativa, Doctrina, Cuadros Comparativos, Esquemas y Formularios.** [document electrònic] Maig 2023. ISBN: 978-84-1198-071-5 + [Accedir](#) **DESTACAT!**
- [Accés Sepín] **¿Qué medidas extraordinarias del arrendamiento de vivienda se pueden solicitar en 2023?** Sepin, maig 2023. ISBN: 978-84-1165-811-9 [document electrònic] + [Accedir](#)
- [Accés Colex – plataforma formativa CICAC] **Arrendamientos urbanos y turísticos. Paso a Paso. Guía práctica sobre alquileres urbanos, con especial atención a la reforma operada por la Ley por el derecho a la vivienda.** 3.ª edición 2023. 254 p. 978-84-1359-942-7 + [Accedir](#)

## 5 FORMULARIS

- [Accés Sepín] **Requerimiento de revisión anual de renta 2023 en arrendamiento de vivienda según IGC** (RDL 6/2022, de 29 de marzo, modificado por LEY 12/2023, de 24 de mayo). [document electrònic]. Sepín + [Accedir](#)
- [Accés Sepín] **Demanda en juicio verbal de desahucio por precario (Adaptado Ley 12/2023, derecho a la vivienda)** [document electrònic]. Sepín + [Accedir](#)
- [Accés Sepín] **Demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del término interpuesta por no gran tenedor (Adaptado Ley 12/2023, derecho a la vivienda)** [document electrònic]. Sepín + [Accedir](#)
- [Accés Biblioteca – base de dades vLex] **Demanda de desahucio y acumulación de reclamación de rentas** / Carolina Muñiz Ramírez de Verger. vLex, juny 2023. (Contratos y Formularios vLex) Referència vLex 934332361

**Resum:** Escrito de demanda de juicio verbal ejercitando la acción de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas redactado de conformidad con lo dispuesto, entre otros, en los artículos 439, 440 y 441 de la LEC en la redacción dada por la Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.

- [Accés Biblioteca – base de dades vLex] **Venta extrajudicial de la vivienda habitual del deudor** / Manuel Faus. vLex, juny 2023. Referència vlex 360787593



**Resum:** Modelo de venta extrajudicial de la vivienda habitual del deudor a instancias de un acreedor hipotecario, en el antes llamado procedimiento ejecutivo extrajudicial.

- **Demanda de desahucio y reclamación de rentas de contrato de arrendamiento de local de negocio** / Carolina Muñoz Ramírez de Verger. Vlex, juny 2023. Referència vlex 849599460

**Resum:** modelo de demanda a tramitar por el cauce del juicio verbal en ejercicio de acciones de desahucio por falta de pago y de reclamación de abono de rentas atrasadas de contrato de arrendamiento de local de negocio, con facultad de enervación y reclamación solidaria al fiador, a tenor de lo dispuesto en el artículo 27.2.a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

## 6 FORMACIÓ

- [Accés Sepín] **Webinar:** Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda: Efectos en los Arrendamientos Urbanos, en los procedimientos de desahucio y administrativos + [Accedir](#) **DESTACAT!**

**Nota del webinar:** *En directe es pot seguir el dia 5 de juliol. La gravació estarà disponible passada una setmana.*