

**REAL DECRETO-LEY []/2026, DE [] DE [], DE
MEDIDAS URGENTES PARA EL MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA
HABITUAL, LA PROTECCIÓN DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS
Y DE LOS ARRENDATARIOS VULNERABLES, LA SEGURIDAD
JURÍDICA FRENTE A LA OCUPACIÓN ILEGAL DE INMUEBLES Y EL
FOMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El artículo 47 de la Constitución Española reconoce a todos los españoles el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacerlo efectivo. Ese mandato se dirige hoy a una situación de extraordinaria gravedad. El Índice de Precios de Vivienda del Instituto Nacional de Estadística ha pasado de 53,7 puntos a comienzos de 2015 a 107,5 en el primer trimestre de 2026, y el Banco de España estima que la creación de hogares de los últimos quince años exigiría producir hoy unas 750.000 viviendas que no se han construido. La escasez de oferta es la causa principal de la tensión de precios, y sus efectos se concentran en quienes necesitan acceder por primera vez a una vivienda o conservar la que ocupan.

El alquiler soporta una presión particular. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados desde marzo de 2019 están agotando su plazo mínimo y su prórroga legal: según las estimaciones elaboradas a partir de los microdatos fiscales del Panel de Hogares del Instituto Nacional de Estadística, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Instituto de Estudios Fiscales, en 2021 se formalizaron alrededor de 632.000 contratos que alcanzan ese plazo a lo largo de 2026

y en 2022 otros 405.000 que lo alcanzan en 2027, lo que afecta a la estabilidad residencial de cerca de 2,6 millones de personas. En el mismo periodo la diferencia entre la renta de los contratos nuevos y la media del parque alquilado ha pasado del 6,2 % en 2020 al 16,5 % en 2024, según el Informe Anual 2025 del Banco de España. Cada vencimiento sitúa al hogar arrendatario ante la alternativa de aceptar las condiciones de un mercado tensionado o abandonar su entorno.

La oferta de vivienda en alquiler descansa sobre pequeños propietarios. Las personas físicas son titulares del 91,9 % del parque alquilado a precio de mercado y las personas jurídicas del 8,1 %, según datos del Banco de España referidos a 2021. Se trata, en su mayoría, de familias que han invertido sus ahorros en una segunda vivienda o que complementan con su renta una pensión, y cuya decisión de mantener la vivienda en el mercado depende de la confianza en unas reglas estables. Toda medida que descargue sobre ellas el coste de la política de vivienda corre el riesgo de reducir la oferta que pretende proteger.

II

El diagnóstico del que parte este real decreto-ley es que la emergencia habitacional obedece, ante todo, a la insuficiencia de la oferta efectiva de vivienda, en propiedad y en alquiler, y no al comportamiento de los propietarios. La protección de las personas vulnerables y la corrección de las tensiones del mercado son objetivos de obligada atención para todos los poderes públicos, pero su consecución exige políticas públicas de vivienda sostenidas con recursos públicos, inversión y creación de parque, y no la conversión del arrendador privado en el sujeto que soporta los costes de la insuficiencia de esas políticas. El Tribunal Europeo de Derechos Humanos, en la Sentencia de Gran Sala de 19 de junio de 2006, asunto Hutten-Czapska c. Polonia, declaró que el

interés legítimo de la comunidad exige un reparto equitativo de la carga social y financiera que comporta la reforma de la oferta de vivienda, carga que no puede hacerse recaer sobre un grupo social determinado, por importantes que sean los intereses del otro grupo o de la comunidad en su conjunto.

De ese diagnóstico se siguen los criterios que ordenan el texto. La estabilidad del arrendatario se promueve mediante acuerdos entre las partes y se incentiva fiscalmente, sin prórrogas impuestas ni indemnizaciones a cargo del arrendador. La protección de los hogares vulnerables frente a la pérdida de su vivienda se financia con cargo al presupuesto del Estado. Las restricciones que se establecen se dirigen únicamente a los operadores que adquieren vivienda o créditos hipotecarios en bloque o con descuento, con criterios objetivos y por tiempo limitado. La seguridad jurídica del propietario frente a la ocupación ilegal se refuerza, porque sin la certeza de recuperar con rapidez la posesión de la que se le priva no habrá viviendas que se ofrezcan en alquiler. La fiscalidad de la vivienda atiende a todas las formas legítimas de acceso a la vivienda habitual, la propiedad incluida, porque una sociedad que envejece necesita que las generaciones jóvenes puedan llegar también a la propiedad de su vivienda.

III

El artículo 86.1 de la Constitución solo permite al Gobierno dictar disposiciones legislativas provisionales en caso de extraordinaria y urgente necesidad, y les prohíbe afectar, entre otras materias, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I. Desde la Sentencia 111/1983, de 2 de diciembre, el Tribunal Constitucional ha entendido que esa cláusula no puede reducir a la nada el decreto-ley, pero tampoco permitir que por esta vía “se regule el

régimen general de los derechos, deberes y libertades del título I” ni que “se vaya en contra del contenido o elementos esenciales de alguno de tales derechos”. El Tribunal Constitucional, como recordó en la Sentencia 64/2025, de 13 de marzo, ejerce sobre el presupuesto habilitante un control externo que verifica, sin sustituirlo, el juicio político del Gobierno, y que exige una definición explícita y razonada de la situación de urgencia, sin fórmulas “genéricas, estereotipadas y rituales”, y medidas “concretas y de eficacia inmediata” conectadas con esa situación. Ha admitido, en la Sentencia 93/2015, de 14 de mayo, que la vivienda, por su “íntima conexión con la esfera individual de la persona y el libre desarrollo de la personalidad”, puede exigir una acción normativa inmediata. Y ha fijado con precisión, en las Sentencias 93/2015 y 9/2023, de 22 de febrero, cuya doctrina reitera la citada Sentencia 64/2025, lo que el decreto-ley no puede hacer en esta materia: le está vedada la “regulación directa y con vocación de generalidad” del derecho de propiedad, que existe cuando la norma de urgencia se dirige “a precisar el haz de facultades” de ese derecho y “a definir la función social del mismo”, y solo le está permitida la regulación “limitada en cuanto a su ámbito de aplicación subjetivo, objetivo y temporal” que “incide mínimamente y de forma temporal sobre la posesión o capacidad de disposición” de una categoría de bienes, además de la ordenación de una política de vivienda mediante medidas de fomento. La Sentencia 16/2021, de 28 de enero, aplicó esa doctrina a un decreto-ley en materia de vivienda y declaró inconstitucionales los preceptos que imponían a los propietarios “obligaciones concretas de hacer, como ocupar la vivienda u ofrecer un alquiler social”, por tratarse de “medidas coactivas, no voluntarias, limitativas del derecho de propiedad”. Este real decreto-ley no impone deberes de ocupación ni de alquiler, no tipifica infracciones y circunscribe sus restricciones a operadores determinados y por un tiempo limitado.

En materia tributaria el límite se proyecta sobre el deber de contribuir del artículo 31.1 de la Constitución, de modo que, como declaró el Tribunal Constitucional en la Sentencia 182/1997, de 28 de octubre, el decreto-ley no puede introducir una innovación normativa que, “por su entidad cualitativa o cuantitativa, altere sensiblemente la posición del obligado a contribuir según su capacidad económica en el conjunto del sistema tributario”; su uso no queda impedido, pero exige atender al tributo concreto, a los elementos que se alteran y a la naturaleza y alcance de la regulación. Con ese criterio, la Sentencia 189/2005, de 7 de julio, anuló la reforma por decreto-ley del régimen de los incrementos y disminuciones patrimoniales en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, porque, siendo este una de las piezas básicas del sistema tributario, se había “alterado el modo de reparto de la carga tributaria que debe levantar la generalidad de los contribuyentes”.

Esa doctrina determina el contenido de este real decreto-ley. Incorpora únicamente las medidas cuya eficacia no admite la demora de la tramitación parlamentaria, que son temporales o de alcance limitado y que o bien fomentan conductas voluntarias, o bien restringen de forma acotada la actuación de un círculo objetivo de operadores con compensación a cargo del Estado. Todo lo que supone una reordenación general del régimen del arrendamiento de vivienda, una alteración de los elementos estructurales del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o la creación de instrumentos financieros de vigencia indefinida debe discutirse en las Cortes Generales mediante un proyecto de ley, con los trámites de consulta, audiencia e informe que le son propios y con la participación de las comunidades autónomas. La duración del arrendamiento de vivienda forma parte, además, de la delimitación legal del contenido del derecho de propiedad, que la Sentencia 37/1987, de 26 de marzo, concibió a la vez como “un haz de facultades individuales sobre

las cosas” y como “un conjunto de deberes y obligaciones establecidos, de acuerdo con las Leyes”; la Sentencia 89/1994, de 17 de marzo, situó la antigua prórroga forzosa “dentro de las facultades del legislador”, y es a las Cortes Generales a quienes corresponde decidir una reordenación general de esa materia. La disposición adicional tercera ordena al Gobierno remitir ese proyecto y enumera su contenido mínimo.

Esta contención tiene un precedente directo. El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, dejó expresamente a “futuras iniciativas legislativas” la regulación de “los aspectos estructurales” en materia de vivienda, y el Tribunal Constitucional, en la Sentencia 14/2020, de 28 de enero, valoró su urgencia de forma conjunta en atención a la homogeneidad de unas reformas que perseguían un “efecto coordinado y complementario”. Siguiendo ese criterio, este real decreto-ley reúne en un único texto medidas homogéneas, todas referidas al acceso y la permanencia en la vivienda habitual, y excluye materias ajenas a esa finalidad. La acumulación en una sola norma de urgencia de medidas heterogéneas empobrece el debate parlamentario y dificulta el control de la urgencia de cada una de ellas.

Este real decreto-ley sustituye a los Reales Decretos-leyes 26/2026 y 27/2026, de 29 de septiembre, que no han obtenido la convalidación del Congreso de los Diputados, órgano al que el artículo 86.2 de la Constitución encomienda pronunciarse sobre ellos. Respeta esa decisión: no atribuye efecto alguno a solicitudes, comunicaciones o actos que dependieran de aquellas normas para producirse después de su derogación, y se limita a ordenar las situaciones consumadas durante su vigencia con un criterio de seguridad jurídica. Como el artículo 2.2 del Código Civil dispone que “por la simple derogación de una ley no recobran

vigencia las que ésta hubiere derogado”, la disposición transitoria segunda declara de forma expresa la redacción aplicable de los preceptos que aquellas normas modificaron, para que propietarios, arrendatarios, operadores y órganos judiciales conozcan con certeza el derecho vigente.

IV

Con el título I se introduce una prórroga extraordinaria pactada de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual cuyo periodo de prórroga obligatoria o tácita finalice antes del 30 de junio de 2028. Las partes pueden acordar hasta dos anualidades adicionales en los mismos términos y condiciones, o una renovación con una renta inferior en al menos un 5 por ciento a la vigente. La prórroga es voluntaria, no impone obligación alguna al arrendador y no altera el régimen de las prórrogas extraordinarias que la Ley de Arrendamientos Urbanos ya reconoce a los arrendatarios vulnerables y en zonas de mercado residencial tensionado, que el arrendatario conserva a la finalización de la prórroga pactada. Su urgencia deriva del calendario de vencimientos descrito en el apartado I: el acuerdo solo es útil si existe, con su incentivo fiscal, antes de que las partes deban decidir sobre la continuidad del contrato. Al tratarse de una medida de fomento de conductas voluntarias, no regula el contenido del derecho de propiedad.

Las medidas fiscales se agrupan en el título II. En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se establece, para los periodos impositivos 2026 y 2027, una deducción del 15 por ciento de las cantidades satisfechas por el alquiler de la vivienda habitual, con una base máxima de 11.630 euros anuales, reservada a contribuyentes con base imponible no superior a 33.007,20 euros y aplicada por mitades sobre la cuota estatal y la autonómica, como las demás deducciones generales del impuesto. Se declara exenta, hasta el 31 de diciembre de 2027 y con

límites de valor, la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión a las administraciones y entidades públicas competentes en vivienda de viviendas desocupadas durante al menos dos años, lo que incorpora al parque público viviendas hoy vacías desde el respeto a la voluntad del propietario. Y se eleva la reducción de los rendimientos del arrendamiento durante la prórroga pactada del título I. Las tres medidas son temporales, de alcance acotado y favorables al contribuyente, no alteran la estructura del impuesto ni el reparto de la carga tributaria en el sentido de la doctrina constitucional citada y deben estar disponibles en el periodo impositivo en curso, porque es ahora cuando las familias soportan el esfuerzo del alquiler y cuando los propietarios deciden sobre la continuidad de los contratos. Las deducciones por adquisición de vivienda habitual y por cantidades depositadas en cuentas de ahorro vivienda, que modifican de forma estable la estructura del impuesto, se remiten al proyecto de ley.

En el Impuesto sobre el Valor Añadido se crea un tipo del 5 por ciento para la entrega de vivienda nueva destinada a residencia habitual del adquirente, con límites de superficie, precio y renta y con un régimen de ocupación y de mantenimiento del destino que impide su uso con fines de inversión, para la autopromoción de la vivienda habitual y para las entregas, obras, servicios y arrendamientos con opción de compra relativos a viviendas sociales. La Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido, permite a los Estados miembros aplicar un máximo de dos tipos reducidos no inferiores al 5 por ciento a las operaciones del anexo III, cuyo punto 10 comprende la entrega y construcción de viviendas proporcionadas dentro de la política social según la definición de cada Estado miembro, y solo admite tipos inferiores al 5 por ciento para la vivienda cuando el Estado ya los aplicaba el 1 de enero de 2021 (artículos 98 y 105 bis, en la redacción de la Directiva (UE) 2022/542 del

Consejo, de 5 de abril de 2022). De ahí que el nuevo tipo se fije en el 5 por ciento y el tipo del 4 por ciento se mantiene en sus supuestos actuales, sin extenderlo a categorías nuevas. Por esa misma razón, las viviendas protegidas sujetas a calificación permanente o indefinida, que el 1 de enero de 2021 no tributaban al 4 por ciento, se incluyen expresamente en el tipo del 5 por ciento previsto para la vivienda social. El artículo 3 extiende, además, el tipo del 10 por ciento a las obras de renovación y reparación de viviendas destinadas al arrendamiento como vivienda habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador, siempre que su pago se realice por medios que permitan su trazabilidad, y actualiza la remisión que el artículo 91 hace al régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda, hoy contenido en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Ambas medidas favorecen que el parque existente permanezca en el mercado del alquiler en condiciones de habitabilidad. La urgencia se justifica por la necesidad de que el tipo reducido alcance a las promociones que se entregan en los próximos meses y a las que se inician ahora.

Mediante el título III se añade un artículo 1535 bis al Código Civil. La regulación del retracto de crédito litigioso del artículo 1535 no ampara al deudor hipotecario cuando su crédito se cede dentro de una cartera transmitida en bloque, que es el supuesto más frecuente en el tráfico actual, y en el que el cesionario adquiere créditos garantizados con la vivienda habitual del deudor por importes muy inferiores a su valor nominal sin que este pueda intervenir. El nuevo precepto reconoce al deudor persona física el derecho a extinguir su deuda reembolsando al cesionario el precio efectivamente pagado por su crédito, con los intereses legales y los gastos justificados, fija un método objetivo para determinar ese precio cuando no se haya individualizado, impone al cesionario un deber de notificación y configura el derecho como

irrenunciable. Se excluyen las cesiones que responden a la financiación ordinaria de las entidades o a procesos de resolución, en las que no hay traslado de un descuento al cesionario. La urgencia deriva de las operaciones de cesión de carteras en curso o de inminente formalización, cuyos efectos serían irreversibles para los deudores si la norma se retrasara. El precepto respeta los derechos civiles propios que regulan esta materia. El Tribunal Constitucional, en la Sentencia 157/2021, de 16 de septiembre, declaró que la ley 511 de la Compilación del Derecho civil foral de Navarra, que permite al deudor de cualquier crédito cedido a título oneroso liberarse pagando al cesionario el precio que este pagó, no es inconstitucional interpretada en los términos de su fundamento jurídico 9 g), y razonó que la restricción a los créditos litigiosos del artículo 1535 del Código Civil no puede considerarse materialmente básica. El artículo 1535 bis no desplaza ese régimen, que la disposición adicional primera deja a salvo. Como la citada sentencia limitó la aplicación de aquella ley foral a las relaciones no regidas por la legislación mercantil, y la cesión de carteras de créditos entre entidades financieras participa de esa naturaleza, el nuevo precepto se dicta también al amparo de la competencia exclusiva del Estado en materia de legislación mercantil. La medida es compatible con el Derecho de la Unión: la Directiva (UE) 2021/2167 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2021, sobre los administradores de créditos y los compradores de créditos, declara que no afecta a los principios del Derecho civil nacional sobre la cesión de los derechos del acreedor ni a la protección otorgada a los consumidores (artículo 2.2). Ese mismo título incorpora a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la regla del artículo 28 bis de la Directiva 2014/17/UE, añadido por el artículo 28 de la Directiva (UE) 2021/2167, cuyo plazo de

transposición venció el 29 de diciembre de 2023, y la coordina con el nuevo derecho del deudor.

El título IV se dirige a los operadores que adquieren vivienda o créditos hipotecarios en bloque o con descuento. Hasta el 31 de diciembre de 2028, las entidades de crédito y sus filiales inmobiliarias, los fondos de inversión, las entidades de capital-riesgo, los fondos de titulización y las entidades de gestión de activos, incluidas las procedentes de la reestructuración bancaria, no podrán adquirir viviendas ni edificios construidos sobre suelo de calificación residencial, salvo que los destinen durante cinco años a vivienda habitual a precio asequible o social, a residencia de personas que precisen atención sociosanitaria o al alojamiento de colectivos socialmente vulnerables. La prohibición se ciñe a los operadores cuya actividad consiste en invertir en activos inmobiliarios con una finalidad de rentabilidad financiera, cuya entrada en el mercado residencial retira viviendas de la oferta disponible para las familias; es temporal, admite las adquisiciones con destino social y no alcanza a las adjudicaciones en procedimientos de ejecución, para no impedir la recuperación del crédito ni alterar el funcionamiento del mercado hipotecario. En el mismo periodo se prohíbe a las demás personas jurídicas y a los fondos sin personalidad que tengan la condición de gran tenedor y cuyo objeto incluya la adquisición de inmuebles adquirir viviendas a título gratuito o por precio inferior al 70 por ciento de su valor de tasación, salvo que se destinen durante cinco años a alquiler social o asequible o a otros fines sociales, con una consecuencia jurídica expresa: el notario no autorizará la escritura y el registrador no practicará la inscripción. La medida no distingue por razón de la nacionalidad o del domicilio del adquirente, persigue un objetivo de política social de vivienda, es temporal y se limita a las operaciones con un descuento que revela su finalidad especulativa, lo que la hace compatible con la libre

circulación de capitales de los artículos 63 y 65 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y con el artículo 17.1 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, que permite regular por ley el uso de los bienes en la medida en que resulte necesario para el interés general. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en la Sentencia de 8 de mayo de 2013, asuntos acumulados C-197/11 y C-203/11, Libert y otros, admitió que una restricción de esa libertad puede estar justificada por “exigencias vinculadas a la política en materia de vivienda social de un Estado miembro, como razón imperiosa de interés general”, siempre que resulte necesaria y apropiada para el objetivo perseguido, que es la medida que guardan el límite temporal, el umbral objetivo del descuento y las excepciones del artículo 6.

En los procesos de recuperación de la posesión que esos mismos operadores o quien se hubiera adjudicado la vivienda habitual del demandado en una ejecución hipotecaria promuevan contra personas vulnerables sin alternativa habitacional, el tribunal podrá suspender el lanzamiento, previa valoración ponderada y proporcional del caso, por periodos de doce meses y como máximo hasta el 31 de diciembre de 2028. La medida reúne los rasgos que el Tribunal Constitucional, en la Sentencia 9/2023, consideró decisivos para admitir por decreto-ley la suspensión de lanzamientos: no afecta a todos los propietarios, no es general ni automática, sino adoptada por el juez caso por caso y tiene carácter temporal. El Tribunal Europeo de Derechos Humanos, en la Sentencia de 23 de junio de 2020, asunto Kasmi c. Albania, exige, en el mismo sentido, que el propietario no soporte una carga individual y excesiva y ha valorado como decisivo que el régimen de protección sea de duración limitada y que el Estado asuma la responsabilidad de proporcionar alojamiento alternativo. Ya en la Sentencia de Gran Sala de 28 de julio de 1999, asunto Immobiliare Saffi c. Italia, aquel tribunal había

considerado que un sistema de suspensión temporal de la ejecución de las órdenes de desalojo no es censurable en sí mismo, siempre que se acompañe de garantías procedimentales que impidan que su funcionamiento y su efecto sobre el derecho del propietario resulten arbitrarios o imprevisibles, garantías que aquí proporcionan la decisión judicial caso por caso, el plazo máximo.

Se añade también un apartado 6 al artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que permite enervar la acción de desahucio por falta de pago cuando el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad, mediante el pago de lo adeudado por la administración competente en materia de vivienda con fondos que el Estado transfiere íntegramente y por anticipado. El pago comprende la totalidad de las cantidades adeudadas, solo puede producirse una vez durante la vigencia del contrato y está sujeto a un plazo improrrogable de dos meses, transcurrido el cual el procedimiento se reanuda sin que una mera solicitud o un compromiso de pago de la administración puedan prolongar la suspensión. El precepto no obliga a las comunidades autónomas a asumir deudas privadas ni las subroga en la posición del arrendatario; la gestión corresponde a la administración que determine la legislación autonómica y la financiación, al Estado, con lo que se preserva la autonomía financiera que el artículo 156.1 de la Constitución vincula al ejercicio de las competencias propias, en los términos en que lo ha aplicado el Tribunal Constitucional en la Sentencia 79/2024, de 21 de mayo. Si el pago no se produce en el plazo de suspensión, el proceso continúa: el arrendador no queda privado de su derecho ni sometido a una deuda de la administración. La fórmula sigue la doctrina de la Sentencia 13/1992, de 6 de febrero, según la cual el poder de gasto del Estado “se ejerce ‘dentro’ y no ‘al margen’ del orden de competencias”, de modo que, en las materias de competencia autonómica, los fondos estatales se

integran en la hacienda de la comunidad autónoma y se territorializan, sin quedar consignados para su gestión por órganos de la Administración del Estado.

Por su parte, el título V reúne las medidas de fomento de la oferta cuya ejecución depende del calendario de los fondos europeos y de la estrategia de inversión pública: la línea de avales de hasta 2.000 millones de euros para la financiación de vivienda en alquiler social o a precio asequible, la línea de avales de hasta 280 millones de euros para fabricantes y promotores de construcción industrializada, con sus respectivos regímenes de cobranza, y la admisión de la hipoteca mobiliaria sobre el conjunto de componentes industrializados destinados a la construcción de edificios.

El título VI incorpora medidas urgentes frente a la ocupación ilegal de inmuebles, cuya conexión con el objeto de este real decreto-ley es directa. El propietario que teme no poder recuperar su vivienda en un plazo razonable si llega a ser ocupada la mantiene cerrada, la retira del alquiler o exige garantías que dejan fuera del mercado a quienes más dificultades tienen para acceder a él. Restituir con rapidez la posesión a quien ha sido privado de ella sin su consentimiento da a los pequeños propietarios, que sostienen la mayor parte del alquiler, la seguridad jurídica que necesitan para arrendar sus viviendas, y permite a las administraciones y a las entidades sociales disponer de las viviendas que tienen asignadas a familias vulnerables. La urgencia deriva de que cada ocupación que se prolonga y cada vivienda que su propietario renuncia a alquilar por temor a ella reducen de inmediato la oferta, en los mismos meses en que vencen los contratos a que se refiere el apartado I.

En Cataluña constan 9.477 ocupaciones en 2022, 9.247 en 2023 y 5.364 en el primer semestre de 2024. Tras muchas de ellas actúan grupos

organizados que obtienen un lucro de la ocupación, ya ofreciendo el inmueble a terceros a cambio de un precio, ya exigiendo al titular un precio por devolverle la posesión. La ocupación degrada la convivencia en las comunidades de vecinos, genera riesgos por la manipulación de los suministros e impide adjudicar las viviendas sociales a las familias a las que corresponden.

En el orden penal, el artículo 13 añade a la Ley de Enjuiciamiento Criminal un artículo 544 sexies que permite al juez, a instancia de quien acredite la propiedad o la posesión legítima del inmueble, acordar como medida cautelar el desalojo de los ocupantes y la restitución de la posesión en los procesos por allanamiento de morada y por usurpación. Los ocupantes disponen de cuarenta y ocho horas para aportar un título que justifique su situación, y en el mismo acto se da conocimiento a los servicios sociales para que puedan apreciar una eventual situación de vulnerabilidad y adoptar las medidas de protección que procedan, sin que esa comunicación suspenda la medida. La decisión es siempre judicial, se adopta por auto motivado y es recurrible, de modo que respeta la inviolabilidad del domicilio que garantiza el artículo 18.2 de la Constitución. Se modifica también el artículo 962 para que el delito leve de usurpación de bien inmueble pueda enjuiciarse por el procedimiento del juicio inmediato, como ya sucede con otros delitos leves, lo que permite resolver sobre la medida cautelar en ese mismo acto. Desde el 3 de abril de 2025, el artículo 795 de aquella ley incluye los delitos de allanamiento de morada y de usurpación entre los que pueden tramitarse por el procedimiento para el enjuiciamiento rápido; la reforma completa ese cauce para el delito leve.

En el orden civil, el artículo 14 separa la recuperación de la posesión frente a quien ocupa un inmueble sin título de los procesos que nacen de

un arrendamiento o de otra relación previa entre las partes. En estos el conflicto deriva de obligaciones contraídas y de su incumplimiento; en aquella, el ocupante ha privado al titular de la posesión sin su consentimiento. La tutela sumaria del artículo 250.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil se extiende a todo bien inmueble y a toda persona propietaria o poseedora legítima, y la demanda frente al ocupante sin título deja de estar sujeta a los requisitos de admisión del artículo 439.6 y al trámite de información del artículo 441.5, pensados para los procesos arrendaticios y de precario, en los que se mantienen. Esos requisitos ya fueron depurados por el Tribunal Constitucional en la citada Sentencia 26/2025. La protección de las personas vulnerables que ocupan sin título queda garantizada mediante la comunicación a los servicios sociales que prevé el artículo 150.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las comunidades autónomas conservan íntegras sus competencias en materia de vivienda y servicios sociales. Por la misma razón, la suspensión del lanzamiento del artículo 7 no alcanza a la tutela sumaria de la posesión y queda excluida cuando la entrada en la vivienda se haya producido sin consentimiento del titular y sin título, con violencia o intimidación, cuando existan indicios de que se destina a actividades ilícitas o cuando se trate de una vivienda social ya asignada.

Otras medidas que persiguen la misma finalidad exceden del alcance de un decreto-ley. El desalojo inmediato por la Policía Judicial en caso de flagrancia incide directamente en la excepción a la inviolabilidad del domicilio del artículo 18.2 de la Constitución, derecho del título I que el artículo 86.1 sustrae al decreto-ley y cuyo desarrollo el artículo 81.1 reserva a la ley orgánica. Tienen igualmente carácter orgánico la vigente redacción del artículo 13 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, en la que habría de incluirse la nueva medida entre las primeras diligencias, y la Ley Orgánica 5/1995, de 22 de mayo, del Tribunal del Jurado, que atribuye a

este tribunal el enjuiciamiento del delito de allanamiento de morada. La disposición adicional tercera ordena al Gobierno remitir a las Cortes Generales un proyecto de ley orgánica con esas medidas. No se recupera, por último, la suspensión de lanzamientos del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, cuyos efectos concluyeron el 31 de diciembre de 2025.

La disposición final primera modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para considerar vivienda habitual, a efectos de las exenciones por su transmisión, la que lo fue hasta el traslado de la persona mayor o dependiente a un centro especializado o al domicilio de un familiar, y la que continúa ocupando el otro cónyuge tras la separación, el divorcio o la nulidad. Se corrige así una penalización fiscal que afecta hoy a quienes venden su vivienda para costear su atención.

V

Las competencias que ejerce el Estado mediante este real decreto-ley son las de las reglas 6.^a, 8.^a, 11.^a, 13.^a y 14.^a del artículo 149.1 de la Constitución, en los términos que precisa la disposición final tercera. El Tribunal Constitucional, en la citada Sentencia 79/2024, ha reconocido la aplicación al sector de la vivienda del título estatal sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, con la advertencia de que no toda medida con incidencia económica cabe en él y de que no puede proceder a la “normación completa” de una materia que es de competencia exclusiva de las comunidades autónomas. La Sentencia 152/1988, de 20 de julio, fundó la aplicación de ese título a la vivienda en su “muy estrecha relación con la política económica general”,

y la Sentencia 61/1997, de 20 de marzo, precisó que la regulación estatal de las condiciones básicas no puede suponer “una normación completa y acabada del derecho” y que el Estado no puede dictar normas supletorias en materias que los Estatutos atribuyen en exclusiva a las comunidades autónomas. Atendiendo a esos límites, este real decreto-ley no regula las condiciones de uso de la vivienda, no establece regímenes sancionadores en materia de vivienda, no define categorías de vivienda que desplacen las establecidas por las comunidades autónomas y no atribuye a sus administraciones obligaciones de gasto.

La Generalitat de Cataluña tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, que comprende la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento y la promoción pública (artículo 137.1 del Estatuto de Autonomía de Cataluña), y en materia de derecho civil, salvo en lo que el artículo 149.1.8.^a de la Constitución atribuye en todo caso al Estado (artículo 129). La Sentencia 156/1993, de 6 de mayo, explicó que la reserva estatal de las bases de las obligaciones contractuales delimita un ámbito “dentro del cual nunca podrá estimarse subsistente ni susceptible, por tanto, de conservación, modificación o desarrollo, Derecho civil especial o foral alguno”, doctrina que la Sentencia 31/2010, de 28 de junio, reiteró al enjuiciar el artículo 129 del Estatuto. La Sentencia 132/2019, de 13 de noviembre, reconoció la competencia de Cataluña para legislar sobre los contratos de compraventa, permuta, mandato y gestión de negocios ajenos y precisó que la reserva estatal de las bases de las obligaciones contractuales no permite al Estado “regular pormenorizadamente aspectos materiales concretos de estas obligaciones, pues tal regulación menoscabaría las competencias de las comunidades autónomas que tengan un Derecho civil foral o especial propio”. Por esa razón, este real decreto-ley no invoca aquel título en ninguno de sus preceptos civiles, sino la competencia estatal en materia de legislación civil, con

salvaguarda expresa de los derechos civiles propios. Otras comunidades autónomas conservan, modifican y desarrollan derechos civiles, forales o especiales. La disposición adicional primera deja a salvo esos regímenes civiles en el ámbito que la Constitución les reserva, la competencia autonómica en vivienda y servicios sociales, las definiciones y categorías establecidas por la legislación autonómica y los instrumentos aprobados por los parlamentos autonómicos en su ejercicio, en términos que siguen la cláusula de la disposición final séptima.4 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, a la que el Tribunal Constitucional, en la citada Sentencia 26/2025, atribuyó la salvaguarda directa y expresa de esas competencias. Quedan igualmente a salvo los regímenes tributarios forales de concierto y convenio económico.

La deducción por alquiler minora la cuota autonómica del impuesto y el tipo reducido del Impuesto sobre el Valor Añadido afecta a un impuesto cedido parcialmente. En aplicación del principio de lealtad institucional del artículo 2.Uno.g) de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas, la disposición adicional segunda ordena al Estado compensar a las comunidades autónomas la merma de recaudación que estas medidas produzcan, sin esperar a la valoración quinquenal que ese precepto prevé, y financiar íntegramente las enervaciones del título IV.

VI

Este real decreto-ley se ajusta a los principios de buena regulación del artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Responde a los principios de necesidad y eficacia, porque atiende a una situación acreditada de deterioro del acceso a la vivienda con los instrumentos de efecto más inmediato; de proporcionalidad, porque contiene la regulación

imprescindible, limita en el tiempo las medidas restrictivas y compensa con fondos públicos su incidencia sobre los particulares; de seguridad jurídica, porque se integra en el ordenamiento tributario, civil, procesal y financiero vigente, declara la redacción aplicable de los preceptos afectados por las normas derogadas y evita conceptos jurídicos indeterminados y remisiones reglamentarias abiertas; de transparencia, porque define sus objetivos en esta exposición de motivos; y de eficiencia, porque no impone cargas administrativas accesorias. Conforme al artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, su tramitación no ha requerido los trámites de consulta pública, audiencia e información pública, y se ha acompañado de la memoria abreviada del análisis de impacto normativo.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución, a propuesta conjunta de [los Ministerios de Vivienda y Agenda Urbana; de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes; de Hacienda, y de Economía, Comercio y Empresa], y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día XXXX de XXXX de 2026,

DISPONGO:

TÍTULO I

Estabilidad pactada del arrendamiento de vivienda habitual

Artículo 1. Prórroga extraordinaria pactada de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

1. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, vigentes a la entrada en vigor de este real decreto-ley, en los que el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1 de dicha ley finalice antes del

30 de junio de 2028, arrendador y arrendatario podrán acordar una prórroga extraordinaria por plazos anuales, hasta un máximo de dos años, durante la cual se mantendrán los términos y condiciones del contrato en vigor.

2. El acuerdo de prórroga se formalizará por escrito antes de la fecha en que finalice el periodo de prórroga en curso. Identificará el contrato prorrogado, la duración de la prórroga y la renta aplicable, y hará constar que el arrendatario se encuentra al corriente del pago de la renta y de las demás cantidades cuyo pago haya asumido o le correspondan.

3. Las partes podrán convenir, en el mismo acuerdo, una renta inferior a la vigente. Podrán también, en lugar de la prórroga, acordar la renovación del contrato o la celebración de uno nuevo sobre la misma vivienda y con el mismo arrendatario, con una renta inicial inferior en al menos un 5 por ciento a la última renta del contrato vigente, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual.

4. Durante la prórroga extraordinaria pactada el contrato seguirá sometido al régimen legal y convencional al que estuviera sujeto, conforme al artículo 10.4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre. El arrendatario podrá manifestar al arrendador, con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no continuar el contrato.

5. La prórroga pactada no excluye las prórrogas extraordinarias previstas en los apartados 2 y 3 del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre. El arrendatario que reúna los requisitos para obtenerlas podrá solicitarlas a la finalización de la prórroga pactada como si en esa fecha finalizase el periodo de prórroga obligatoria o tácita, y la solicitud producirá los efectos que para cada una de ellas establece el citado artículo.

6. La celebración del acuerdo es voluntaria para ambas partes. La falta de acuerdo no generará para ninguna de ellas obligación, carga ni consecuencia jurídica distinta de las establecidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

TÍTULO II

Medidas fiscales urgentes para el acceso y el mantenimiento de la vivienda habitual

Artículo 2. Modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Con efectos desde el 1 de enero de 2026, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Uno. Se añade una disposición adicional sexagésima quinta, con la siguiente redacción:

“Disposición adicional sexagésima quinta. Deducción temporal por alquiler de la vivienda habitual en los periodos impositivos 2026 y 2027.

1. En los periodos impositivos 2026 y 2027, los contribuyentes cuya base imponible sea igual o inferior a 33.007,20 euros podrán deducir el 15 por ciento de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por el alquiler de su vivienda habitual. La base máxima de esta deducción será de 11.630 euros anuales.

2. La base de la deducción estará constituida exclusivamente por las cantidades satisfechas en concepto de renta, con exclusión de cualquier otro concepto.

3. Solo darán derecho a la deducción los arrendamientos de vivienda a que se refiere el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Quedan excluidos los arrendamientos de temporada, los de uso turístico y cualesquiera otros que no satisfagan la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. La vivienda habitual se determinará conforme a lo dispuesto en el artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto.

4. Para la aplicación de la deducción el contribuyente deberá identificar en su autoliquidación al arrendador y la referencia catastral de la vivienda arrendada.

5. El importe de esta deducción se restará en un 50 por ciento de la cuota íntegra estatal y en un 50 por ciento de la cuota íntegra autonómica. A estos efectos, se aplicará lo dispuesto en los artículos 67.1.b) y 77.1.a) de esta ley como si la deducción figurase entre las previstas en los apartados 2, 3, 4 y 5 del artículo 68.

6. Las cantidades que den derecho a la deducción prevista en la disposición transitoria decimoquinta de esta ley no podrán ser objeto de esta deducción.”

Dos. Se añade una disposición adicional sexagésima sexta, con la siguiente redacción:

“Disposición adicional sexagésima sexta. Exención por transmisión de vivienda desocupada a administraciones y entidades públicas competentes en materia de vivienda.

1. La ganancia patrimonial obtenida en la transmisión onerosa de una vivienda realizada desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley []/2026, de [] de [], hasta el 31 de diciembre de 2027, a las administraciones públicas competentes en materia de vivienda o a las entidades de derecho público y sociedades mercantiles de su sector público cuyo objeto incluya la promoción o la gestión de vivienda social o asequible, estará exenta cuando el valor de transmisión total de la vivienda sea inferior a 800.000 euros, en los siguientes porcentajes:

- a) El 100 por ciento, cuando el valor de transmisión sea igual o inferior a 200.000 euros.
- b) Cuando el valor de transmisión sea superior a 200.000 euros e inferior a 800.000 euros, el porcentaje, expresado con dos decimales, que resulte de dividir entre 600.000 euros la diferencia entre 800.000 euros y el valor de transmisión.

En caso de cotitularidad, los porcentajes anteriores se aplicarán a la ganancia patrimonial obtenida por cada uno de los copropietarios.

2. Será requisito para la aplicación de la exención que la vivienda transmitida haya permanecido desocupada, de forma continuada y sin causa justificada, durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la transmisión. Se considerarán causas justificadas de desocupación, únicamente a estos efectos, las enumeradas en el artículo 72.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. La desocupación se acreditará por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y, en particular, mediante los datos del padrón municipal y los consumos de los servicios de suministro.

3. Se entenderá por vivienda cualquier inmueble que tenga tal consideración conforme a la legislación aplicable y a la ordenación territorial y urbanística.

4. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos en esta disposición determinará el sometimiento a gravamen de la ganancia patrimonial. En tal caso, el contribuyente imputará la ganancia patrimonial no exenta al periodo impositivo en que se obtuvo mediante autoliquidación complementaria, con inclusión de los intereses de demora, que presentará en el plazo que medie entre la fecha del incumplimiento y la finalización del plazo reglamentario de declaración correspondiente al periodo impositivo en que se produzca.”

Tres. Se añade una disposición adicional sexagésima séptima, con la siguiente redacción:

“Disposición adicional sexagésima séptima. Reducción de los rendimientos del arrendamiento de vivienda durante la prórroga extraordinaria pactada.

1. En los periodos impositivos 2026, 2027 y 2028, el rendimiento neto positivo que corresponda a los meses de vigencia de la prórroga extraordinaria pactada prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley []/2026, de [] de [], se reducirá:

a) En un 90 por ciento, cuando en el acuerdo de prórroga se hubiera convenido una renta inferior en al menos un 5 por ciento a la última renta vigente, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual, o cuando se hubiera renovado el contrato o celebrado uno nuevo en los términos del apartado 3 de dicho artículo.

b) En un 70 por ciento, en los demás casos.

2. La reducción prevista en el apartado anterior se aplicará en lugar de la establecida en el artículo 23.2 de esta ley cuando resulte superior. En el supuesto de renovación o de nuevo contrato previsto en la letra a) del apartado anterior, la reducción del 90 por ciento se aplicará a los rendimientos correspondientes a los dos primeros años de vigencia del contrato renovado o del nuevo contrato.

3. Serán de aplicación a esta reducción las reglas del artículo 23.2 de esta ley sobre los rendimientos calculados en autoliquidaciones presentadas antes del inicio de un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección y sobre los rendimientos regularizados en tales procedimientos. La reducción no procederá respecto de los meses en que el arrendatario no hubiera satisfecho la renta.”

Artículo 3. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

El artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, queda modificado como sigue:

Uno. Se añade un apartado Cinco, con la siguiente redacción:

“Cinco. Se aplicará el tipo del 5 por ciento a las operaciones siguientes:

1. Las entregas de edificios o partes de los mismos de nueva construcción aptos para su utilización como viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente, cuando concurren los requisitos siguientes:

a) Que el adquirente sea una persona física y destine la vivienda a su residencia habitual y efectiva.

- b) Que la superficie útil de la vivienda no exceda de 120 metros cuadrados.
- c) Que la contraprestación total de la entrega no exceda del resultado de multiplicar el precio medio del metro cuadrado de la vivienda nueva en el ámbito territorial en que radique el inmueble, determinado conforme a la estadística oficial que se establezca reglamentariamente, por el coeficiente 1,25 y por la superficie útil de la vivienda, sin que en ningún caso pueda exceder de 450.000 euros.
- d) Que la suma de las rentas anuales del adquirente o adquirentes, determinada conforme a la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al último periodo impositivo cuyo plazo de declaración hubiera concluido, no exceda del resultado de multiplicar por doce el valor anual del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y por el coeficiente territorial de renta que se apruebe reglamentariamente, calculado a partir de la relación entre la renta media por unidad de consumo del ámbito territorial en que radique la vivienda y la media estatal, ponderada con el diferencial territorial del precio de la vivienda.
- e) Que el adquirente destine la vivienda a su residencia habitual y efectiva de manera continuada durante, al menos, los cinco años siguientes a la adquisición, sin que en ese periodo pueda destinarla al arrendamiento ni a otro uso distinto.
- f) Que, transcurrido el periodo señalado en la letra anterior, la vivienda mantenga la condición de vivienda habitual durante un mínimo de quince años contados desde la adquisición, como residencia habitual del propietario o arrendada como vivienda habitual y permanente del arrendatario, con exclusión de los arrendamientos de temporada, de uso turístico o asimilables.

g) Que, si la vivienda se transmite antes de que transcurra el plazo de quince años, se haga constar en la escritura pública el compromiso del adquirente de mantener el destino de vivienda habitual durante el periodo restante.

No se perderá el derecho al tipo reducido cuando el incumplimiento del periodo de ocupación previsto en la letra e) obedezca a circunstancias sobrevenidas debidamente acreditadas, como el fallecimiento del adquirente o de su cónyuge, la discapacidad sobrevenida, la separación, el divorcio o la nulidad matrimonial, el traslado forzoso del lugar de trabajo u otras circunstancias personales graves que hagan necesario el abandono de la vivienda.

2. Las ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre una persona física y el contratista, que tengan por objeto la construcción de una vivienda destinada a constituir la residencia habitual y efectiva de aquella, siempre que concurren, con las adaptaciones necesarias, los requisitos y límites establecidos en el número anterior. A efectos del límite previsto en su letra c) se atenderá al valor conjunto del suelo y de la construcción.

3. Las operaciones siguientes, relativas a viviendas sociales:

a) Las entregas de viviendas sociales, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellas situados que se transmitan conjuntamente.

b) Las ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, que tengan por objeto la construcción o la rehabilitación integral de edificaciones destinadas principal o exclusivamente a viviendas sociales.

c) Las prestaciones de servicios efectuadas en favor del promotor de viviendas sociales que estén directamente relacionadas con la construcción o la rehabilitación integral a que se refiere la letra anterior.

d) Los arrendamientos con opción de compra de edificios o partes de estos destinados exclusivamente a viviendas sociales, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se arrienden conjuntamente, cuando la operación se halle sujeta y no exenta del Impuesto.

A los efectos de esta ley, se entenderá por vivienda social la vivienda sujeta a un régimen legal de protección pública, estatal o autonómico, que limite su precio máximo de venta o de renta y que se destine a residencia habitual y permanente de personas o unidades de convivencia con dificultades de acceso a la vivienda. Se incluyen en todo caso en este concepto las viviendas protegidas sujetas a calificación permanente o indefinida.

4. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de la aplicación del tipo del 4 por ciento en los supuestos previstos en el apartado Dos de este artículo, que prevalecerá cuando proceda.

5. El tipo reducido previsto en este apartado se aplicará atendiendo a las circunstancias concurrentes en el momento del devengo. El incumplimiento sobrevenido de los requisitos establecidos determinará la obligación de quien lo hubiera provocado de ingresar la diferencia entre la cuota resultante de aplicar el tipo impositivo que hubiera correspondido y la efectivamente soportada, junto con los intereses de demora, en la forma y los plazos que se determinen reglamentariamente.”

Dos. El número 10.º del apartado Uno.2 queda redactado en los siguientes términos:

“10.º Las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios o cuando se trate de viviendas destinadas a su arrendamiento como vivienda habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador.

La aplicación del tipo reducido queda condicionada a que el importe de la contraprestación de las ejecuciones de obras haya sido satisfecho mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito a favor de los sujetos pasivos que las realicen.

b) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.

c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40 por ciento de la base imponible de la operación.”

Tres. El párrafo segundo del número 6.º del apartado Dos.1 queda redactado en los siguientes términos:

“Las viviendas que sean adquiridas por las entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 49 de la citada ley. A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.”

TÍTULO III

Protección de los deudores hipotecarios sobre la vivienda habitual

Artículo 4. Modificación del Código Civil.

Se añade un artículo 1535 bis al Código Civil, con la siguiente redacción:

“Artículo 1535 bis.

1. Cuando una entidad de crédito, un establecimiento financiero de crédito u otro prestamista inmobiliario ceda en bloque o de forma global un conjunto de créditos entre los que figuren créditos garantizados con hipoteca constituida sobre la vivienda habitual de un deudor persona física, este tendrá derecho a extinguir su deuda mediante el reembolso al cesionario del precio efectivamente satisfecho por la adquisición de ese crédito, incrementado con los intereses legales devengados desde el momento del pago y con los gastos justificados de la cesión.

2. El mismo derecho corresponderá al deudor cuando la cesión del crédito garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual se realice de forma individualizada, siempre que el cesionario sea una persona

jurídica o un fondo sin personalidad jurídica que se dedique habitualmente a la adquisición de créditos o tenga ese objeto social.

3. Cuando el precio del crédito no se haya determinado de forma individual en una cesión en bloque, se entenderá por tal el que resulte de aplicar al precio global de la cesión la proporción existente entre el valor nominal pendiente del crédito afectado y la suma de los valores nominales pendientes de los créditos de la misma categoría incluidos en la cesión. Integran una misma categoría los créditos cedidos con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual. Si el precio global no distinguiese entre categorías, la proporción se calculará sobre la suma de los valores nominales pendientes de todos los créditos cedidos.

4. El cesionario deberá notificar al deudor, en el plazo máximo de quince días naturales desde la fecha de la cesión, el precio atribuido a su crédito, junto con la documentación justificativa. Si el precio no se hubiera determinado de forma individual, hará constar expresamente esta circunstancia e indicará el valor asignado conforme al apartado anterior, con expresión del precio global y de los valores nominales pendientes utilizados en el cálculo. Mientras no se practique la notificación completa no comenzará el cómputo del plazo previsto en el apartado siguiente.

5. El deudor dispondrá de un plazo de noventa días naturales desde la recepción de la notificación completa para ejercer su derecho mediante la consignación judicial o notarial del importe correspondiente. La consignación extinguirá el crédito y la hipoteca que lo garantiza, cuya cancelación podrá solicitar el deudor en los términos de la legislación hipotecaria.

6. El derecho regulado en este artículo es irrenunciable. Será nula de pleno derecho la cláusula o pacto por el que el deudor renuncie anticipadamente a él, cualquiera que sea el documento en que se incorpore.

7. Este derecho se aplicará aunque el crédito no sea litigioso y aunque la cesión se haya realizado sin individualizar el valor de cada crédito.

8. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación a las cesiones realizadas en operaciones de titulización, a la afectación o movilización de créditos en garantía de emisiones de bonos garantizados o de operaciones de política monetaria, a las cesiones entre entidades de un mismo grupo ni a las realizadas en procedimientos de resolución de entidades de crédito.”

Artículo 5. Modificación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Se añade un artículo 25 bis a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con la siguiente redacción:

“Artículo 25 bis. Cesión de los derechos del prestamista o del propio contrato de crédito.

1. Cuando los derechos del prestamista en virtud de un contrato de crédito o el propio contrato de crédito sean cedidos a un tercero, el prestatario podrá hacer valer ante el nuevo titular las mismas excepciones y defensas que ante el prestamista original, incluida la compensación, conforme a lo previsto en el Código Civil.

2. Se informará al prestatario de la cesión, excepto cuando el prestamista original, de común acuerdo con el nuevo titular, siga

prestando los servicios relativos al crédito frente al prestatario. Cuando el crédito esté garantizado con hipoteca sobre la vivienda habitual del prestatario, la información se facilitará junto con la notificación prevista en el artículo 1535 bis del Código Civil e indicará el derecho que este reconoce.”

TÍTULO IV

Medidas frente a la adquisición especulativa de vivienda y de protección de los arrendatarios y ocupantes vulnerables

Artículo 6. Limitación temporal de la adquisición de viviendas por entidades financieras, fondos de inversión y grandes tenedores.

1. Desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2028, no podrán adquirir viviendas ni edificios construidos sobre suelo de calificación residencial, a título gratuito u oneroso, las entidades de crédito y las sociedades de su grupo cuyo objeto sea la tenencia, gestión o comercialización de activos inmobiliarios; las instituciones de inversión colectiva y demás fondos de inversión; las entidades de capital-riesgo y demás entidades de inversión colectiva de tipo cerrado; los fondos de titulización, y las entidades de gestión de activos, incluidas las procedentes de la reestructuración bancaria, cualquiera que sea su nacionalidad o domicilio.

2. En el mismo periodo, las demás personas jurídicas y los fondos y demás patrimonios sin personalidad jurídica que tengan la condición de gran tenedor conforme a la letra k) del artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y cuyo objeto social o política de inversión incluya la adquisición de inmuebles, no podrán adquirir viviendas a título gratuito ni a título oneroso por un precio inferior al 70 por ciento de su valor de tasación. La prohibición prevista en este apartado

alcanza a las viviendas terminadas que cuenten con certificado final de obra, aisladamente o como parte de una transmisión de varios inmuebles, cualquiera que sea la nacionalidad o el domicilio del adquirente. En el caso de los fondos y patrimonios sin personalidad jurídica, la condición de gran tenedor se determinará atendiendo a los inmuebles integrados en su patrimonio.

3. El valor de tasación se acreditará mediante tasación realizada por una sociedad de tasación homologada, con una antigüedad no superior a seis meses a la fecha de la transmisión. Cuando se transmitan varias viviendas por un precio global, el precio se imputará a cada una en proporción a su valor de tasación.

4. Las prohibiciones previstas en los apartados 1 y 2 no se aplicarán:

a) Cuando el adquirente se comprometa a destinar la vivienda, durante un plazo mínimo de cinco años, a alquiler social o a precio asequible conforme a la definición de la legislación de vivienda de la comunidad autónoma en que radique o, en su defecto, de la legislación estatal.

b) Cuando la vivienda se destine a residencia de personas que precisen atención sociosanitaria, a alojamiento de personas pertenecientes a colectivos socialmente vulnerables o a la atención y protección de víctimas de violencia de género.

c) A las adquisiciones realizadas por las administraciones públicas y por las entidades de derecho público y sociedades mercantiles de su sector público cuyo objeto incluya la promoción o la gestión de vivienda social o asequible.

d) A las adjudicaciones en procedimientos judiciales o extrajudiciales de ejecución ni a las daciones en pago de deudas garantizadas con hipoteca sobre la propia vivienda.

e) A las transmisiones que se hubieran elevado a escritura pública antes de la entrada en vigor de este real decreto-ley.

5. En los supuestos de las letras a) y b) del apartado anterior, el compromiso de destino se hará constar en la escritura de adquisición y se reflejará por nota marginal en el Registro de la Propiedad. Su incumplimiento tendrá las consecuencias que establezca la legislación de vivienda de la comunidad autónoma competente.

6. El notario no autorizará la escritura de adquisición sin que el adquirente declare si reúne las condiciones previstas en los apartados 1 o 2 y, en caso afirmativo, sin que se incorpore la tasación y, en su caso, el compromiso de destino. El registrador de la propiedad no inscribirá las adquisiciones realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 7. Suspensión del lanzamiento en procesos instados por entidades financieras, fondos de inversión, grandes tenedores adquirentes en bloque o con descuento y adjudicatarios en ejecuciones hipotecarias.

1. Desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2028, en los procesos a que se refieren los números 1.º, 2.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que tengan por objeto la vivienda habitual de la parte demandada, el tribunal podrá suspender el lanzamiento cuando concurren las circunstancias siguientes:

a) Que la parte demandante sea una de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 6; una persona jurídica o un fondo sin personalidad jurídica que tenga la condición de gran tenedor conforme a la letra k) del artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, y haya adquirido la vivienda, o el crédito garantizado con hipoteca sobre ella, en una transmisión de varios inmuebles o créditos por precio global o por un precio inferior al 70 por ciento de su valor de tasación o de su valor nominal, respectivamente; o cualquier otra persona física o jurídica que pretenda recuperar la posesión de una vivienda que se hubiera adjudicado en un procedimiento de ejecución hipotecaria sobre la vivienda habitual de la parte demandada, salvo que se trate de una persona física que necesite la vivienda para destinarla a su residencia habitual o a la de sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción.

b) Que la parte demandada se encuentre en situación de vulnerabilidad económica o social, apreciada conforme al artículo 441.7 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, o acreditada mediante informe de los servicios sociales competentes.

c) Que la parte demandada carezca de alternativa habitacional.

2. El tribunal resolverá por auto, previa audiencia de las partes y valoración ponderada y proporcional del caso concreto, atendiendo a las circunstancias que concurran en ambas. La suspensión se acordará por un periodo de doce meses, prorrogable por periodos iguales si subsisten las circunstancias que la motivaron, sin que pueda superar el 31 de diciembre de 2028. Se alzarán antes de su término si desaparece la situación de vulnerabilidad, si la administración competente ofrece una alternativa habitacional adecuada o si la parte demandada la rechaza sin causa justificada.

3. La suspensión podrá acordarse aunque se hubiera dictado sentencia, decreto o auto que ponga fin al procedimiento o acuerde el lanzamiento, siempre que este no se hubiera practicado, y aunque se hubiera agotado el plazo de suspensión previsto en el artículo 441.6 de la Ley 1/2000, de 7 de enero.

4. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las obligaciones de ofrecimiento de alquiler social y de las demás medidas que establezca la legislación de las comunidades autónomas en materia de vivienda.

5. En ningún caso procederá la suspensión prevista en este artículo cuando la entrada o la permanencia en la vivienda se haya producido:

- a) Sin consentimiento de su titular y sin título alguno que la ampare.
- b) Mediando intimidación o violencia sobre las personas.
- c) En una vivienda respecto de la cual existan indicios racionales de que se utiliza para la realización de actividades ilícitas.
- d) En un inmueble de titularidad pública o privada destinado a vivienda social, cuando la vivienda ya se hubiera asignado a un solicitante por la administración o entidad que la gestione.

Artículo 8. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Se añade un apartado 6 al artículo 22 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con la siguiente redacción:

“6. En los procesos de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario de su vivienda habitual, cuando este se encuentre en situación de vulnerabilidad económica o social, apreciada conforme al artículo 441.7 o acreditada mediante

informe de los servicios sociales competentes, el letrado de la Administración de Justicia lo comunicará a la administración competente en materia de vivienda según la legislación de la comunidad autónoma, que podrá enervar la acción mediante el pago al arrendador o la consignación de la totalidad de las cantidades reclamadas y de las que se hayan devengado hasta el momento del pago.

Desde la comunicación, el procedimiento quedará suspendido durante un plazo máximo e improrrogable de dos meses, que correrá simultáneamente con el de la suspensión prevista en el artículo 441.6 cuando esta se acuerde. Efectuado el pago o la consignación dentro de ese plazo, el letrado de la Administración de Justicia declarará enervada la acción y terminado el procedimiento, y el contrato continuará vigente. Transcurrido el plazo de dos meses sin que se haya producido el pago íntegro o la consignación, el procedimiento se reanudará automáticamente por el trámite que corresponda y, en su caso, se procederá al lanzamiento. La mera solicitud, reconocimiento o compromiso de pago por parte de la administración no podrá prorrogar este plazo ni producir ningún otro efecto suspensivo.

La enervación prevista en este apartado podrá producirse una sola vez respecto de un mismo contrato, será independiente de la regulada en el apartado 4, no computará como enervación anterior a los efectos de dicho apartado, no impedirá la ejercida por el propio arrendatario conforme a este y podrá producirse aunque el arrendador haya efectuado el requerimiento fehaciente de pago previsto en él. Las cantidades pagadas tendrán la consideración de ayuda pública en favor del arrendatario y serán financiadas por la

Administración General del Estado en los términos que establezca la legislación estatal.”

TÍTULO V

Medidas de fomento de la oferta de vivienda

Artículo 9. Modificación del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía.

El Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, queda modificado como sigue:

Uno. El artículo 86 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 86. Aprobación de una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación, con fondos provenientes de la Adenda del Mecanismo de Recuperación, Transformación y Resiliencia, para incrementar el parque de vivienda en alquiler social o a precio asequible y para mejorar el parque existente destinado a ese fin.

1. Con objeto de proporcionar cobertura financiera parcial a proyectos dirigidos a incrementar el parque de vivienda en alquiler social o a precio asequible, así como a mejorar el parque de vivienda ya existente destinado a alquiler social o asequible, se autoriza al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para que, mediante convenio o convenios con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta treinta y cinco años, desarrolle una línea de avales de hasta 2.000 millones de euros que ofrezcan cobertura parcial del Estado a la financiación concedida a promotores públicos y privados en forma

de préstamo dentro de la Facilidad ICO MRR para Promoción de Vivienda Social o con cargo a la estrategia de inversión definida en España CRECE.

2. Los importes correspondientes a la ejecución de los avales se atenderán desde la partida presupuestaria del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que se establezca en el convenio o convenios de la línea de avales. Este crédito tendrá el carácter de ampliable, de conformidad con el artículo 54 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, y le será de aplicación lo dispuesto en su artículo 59 en lo relativo a los avales otorgados en virtud de este artículo.

3. La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios se realizará en los términos que establezcan los convenios citados.

4. Los términos y condiciones de los préstamos avalados serán los que se establezcan en el convenio o convenios que formalicen el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, como entidad decisora, y el Instituto de Crédito Oficial, como entidad ejecutora, para la instrumentación de la Facilidad ICO MRR para Promoción de Vivienda Social con fondos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de la Unión Europea y para la inclusión de las financiaciones que se aprueben con cargo a la estrategia de inversión definida en España CRECE.

5. Los avales concedidos serán objeto de publicación en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, en los términos del Real Decreto 130/2019, de 8 de marzo, por el que se regula la Base de Datos Nacional de Subvenciones y la publicidad de las subvenciones y demás ayudas públicas.

6. Los avales se otorgarán con sujeción a la normativa de la Unión Europea en materia de ayudas de Estado.”

Dos. Se añade un artículo 86 bis, con la siguiente redacción:

“Artículo 86 bis. Régimen de cobranza.

La recuperación de los importes derivados de la ejecución de los avales otorgados conforme al artículo anterior se regirá por lo dispuesto en el artículo 11 del Real Decreto-ley []/2026, de [] de [].”

Artículo 10. Línea de avales para la financiación de proyectos de construcción industrializada de vivienda.

1. Con el fin de impulsar la inversión en capacidad industrial productiva y facilitar la financiación del circulante asociado a la fabricación industrializada de vivienda, se autoriza al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para que, mediante convenio con el Instituto de Crédito Oficial, desarrolle una línea de avales que ofrezcan cobertura parcial del Estado a la financiación concedida a pequeñas y medianas empresas fabricantes y a promotores que utilicen sistemas de construcción industrializada, dentro de la línea de financiación ICO Crecimiento Construcción Industrializada para inversión y circulante.

2. El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana podrá otorgar avales por un importe máximo de 280 millones de euros hasta el año 2040. Este plazo podrá ser extendido por acuerdo del Consejo de Ministros.

3. Los avales se otorgarán con sujeción a la normativa de la Unión Europea en materia de ayudas de Estado.

4. Los importes correspondientes a la ejecución de los avales se atenderán desde la partida presupuestaria del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que se establezca en el convenio. Este crédito tendrá el

carácter de ampliable, de conformidad con el artículo 54 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, y le será de aplicación lo dispuesto en su artículo 59 en lo relativo a los avales otorgados en virtud de este artículo.

Artículo 11. Régimen de cobranza de los avales.

1. En caso de ejecución de los avales otorgados conforme al artículo 86 del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, y al artículo 10 de este real decreto-ley, se seguirá para el conjunto del principal de la operación garantizada el régimen jurídico de recuperación y cobranza que corresponda a la parte no avalada, de acuerdo con la normativa aplicable al Instituto de Crédito Oficial, sin que en ningún caso sean de aplicación las normas previstas para los créditos de derecho público.

2. El deudor y, en su caso, los fiadores responden íntegramente de la deuda derivada de la financiación avalada, por la parte avalada por el Estado y por la no avalada. Corresponderá al Instituto de Crédito Oficial, por cuenta y en nombre del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, formular las reclamaciones extrajudiciales, ejercitar las acciones judiciales y ejecutar las garantías necesarias para la recuperación íntegra de los importes impagados, así como adoptar las medidas de reestructuración de la deuda y votar o adherirse a los planes de reestructuración y a los convenios concursales por el total del principal, avalado y no avalado.

3. Los créditos derivados de los avales tendrán la consideración de crédito financiero a los efectos del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, incluidas la formación de clases y la exoneración del pasivo insatisfecho, y el rango de crédito ordinario, sin perjuicio de las garantías otorgadas al crédito principal avalado, respecto de las cuales ostentarán al menos el mismo rango que los derechos correspondientes a la parte no avalada.

4. En lo no previsto en este artículo, y en la medida en que sean compatibles con él, se aplicarán las especialidades de la disposición adicional octava de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, para la transposición de la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019.

Artículo 12. Modificación de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión.

El artículo doce de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo doce.

Únicamente podrán ser hipotecados:

Primero. Los establecimientos mercantiles.

Segundo. Los automóviles y otros vehículos de motor, así como los tranvías y vagones de ferrocarril, de propiedad particular.

Tercero. Las aeronaves.

Cuarto. La maquinaria industrial.

Quinto. La propiedad intelectual y la industrial.

Sexto. El conjunto de componentes industrializados destinados a la construcción industrializada de edificios, fabricados en entorno controlado para su posterior transporte, recepción, montaje y ensamblaje en obra.

No podrá hipotecarse el derecho real de hipoteca mobiliaria ni los bienes comprendidos en los artículos cincuenta y dos, cincuenta y tres y cincuenta y cuatro.”

TÍTULO VI

Medidas urgentes frente a la ocupación ilegal de inmuebles

Artículo 13. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, aprobada por el Real Decreto de 14 de septiembre de 1882.

La Ley de Enjuiciamiento Criminal, aprobada por el Real Decreto de 14 de septiembre de 1882, queda modificada como sigue:

Uno. Se añade un artículo 544 sexies, con la siguiente redacción:

“Artículo 544 sexies.

1. En los procesos por los delitos de allanamiento de morada del artículo 202 y de usurpación del artículo 245 del Código Penal, el juez, a instancia de quien acredite la propiedad o la posesión legítima del inmueble, acordará como medida cautelar el desalojo de sus ocupantes y la restitución de la posesión al solicitante cuando existan indicios racionales de la comisión del delito y los ocupantes no acrediten título que justifique su situación posesoria.

2. La medida podrá solicitarse en la denuncia formulada ante la Policía Judicial o ante el juzgado, en escrito posterior o de forma oral en el acto del juicio inmediato por delito leve. El solicitante aportará el título del que resulte su derecho.

3. Recibida la solicitud, el juez requerirá a los ocupantes que puedan ser identificados para que, en el plazo improrrogable de cuarenta y ocho horas, aporten título que justifique su situación posesoria. En el mismo acto dará conocimiento de la solicitud a los servicios sociales

competentes, a fin de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de los ocupantes y adoptar dentro de ese plazo las medidas de protección que procedan. Esta comunicación no suspenderá el plazo ni la adopción de la medida.

4. Transcurrido el plazo sin que se haya aportado título suficiente, el juez resolverá por auto motivado. Si los ocupantes, debidamente requeridos, no atendieran al llamamiento judicial, la medida podrá acordarse sin su audiencia. El auto que la acuerde se ejecutará frente a cualquier persona que se encuentre en el inmueble, con el auxilio de la fuerza pública cuando sea necesario.

5. Contra el auto que acuerde o deniegue la medida podrán interponerse los recursos previstos en esta ley, que no tendrán efecto suspensivo.

6. La medida se alzará cuando se dicte resolución que ponga fin al proceso sin declaración de responsabilidad o cuando se acredite título suficiente para poseer. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las acciones civiles que correspondan.”

Dos. El párrafo primero del apartado 1 del artículo 962 queda redactado en los siguientes términos:

“1. Cuando la Policía Judicial tenga noticia de un hecho que presente los caracteres de delito leve de lesiones o maltrato de obra, de hurto flagrante, de amenazas, de coacciones, de injurias o de usurpación de bien inmueble, cuyo enjuiciamiento corresponda al Juzgado de Instrucción al que se debe entregar el atestado o a otro del mismo partido judicial, procederá de forma inmediata a citar ante el Juzgado de Guardia a los ofendidos y perjudicados, al denunciante, al denunciado y a los testigos que puedan dar razón de los hechos. Al hacer dicha citación se apercibirá a las personas citadas de las

respectivas consecuencias de no comparecer ante el Juzgado de guardia. Asimismo, se les apercibirá de que podrá celebrarse el juicio de forma inmediata en el Juzgado de guardia, incluso aunque no comparezcan, y de que han de comparecer con los medios de prueba de que intenten valerse. Al denunciante y al ofendido o perjudicado se les informará de sus derechos en los términos previstos en los artículos 109, 110 y 967.”

Artículo 14. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en materia de recuperación de la posesión de inmuebles ocupados sin título.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. El párrafo segundo del número 4.º del apartado 1 del artículo 250 queda redactado en los siguientes términos:

“Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de un bien inmueble o de parte de él, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerlo y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.”

Dos. El apartado 6 del artículo 439 queda redactado en los siguientes términos:

“6. En los casos de los números 1.º, 2.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, no se admitirán las demandas que pretendan la recuperación de la posesión de una finca en que no se especifique:

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

b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.”

Tres. El apartado 1 bis del artículo 441 queda redactado en los siguientes términos:

“1 bis. Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de un bien inmueble o de parte de él que se tramite según lo previsto en el artículo 250.1.4.º, la notificación se hará a quien se encuentre ocupando aquel. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes del inmueble. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad.

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

Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión del inmueble al demandante, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer. Cuando el inmueble constituya la vivienda de los ocupantes, el auto se comunicará a los servicios

sociales en los términos del artículo 150.4, sin que esa comunicación suspenda su ejecución.

Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en el inmueble.”

Cuatro. El párrafo primero del apartado 5 del artículo 441 queda redactado en los siguientes términos:

“5. En los casos de los números 1.º, 2.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, se informará a esta, en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las Administraciones Públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. La información deberá comprender los datos exactos de identificación de dichas Administraciones y el modo de tomar contacto con ellas, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada.”

Cinco. El apartado 1 bis del artículo 444 queda redactado en los siguientes términos:

“1 bis. Tratándose de un caso de recuperación de la posesión de un bien inmueble a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, la oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer el inmueble o en la falta de título por parte del actor.”

Disposición adicional primera. Derechos civiles propios y competencias autonómicas.

1. Lo dispuesto en este real decreto-ley se aplicará sin perjuicio de:

a) Las previsiones de los derechos civiles, forales o especiales en el ámbito reservado a los mismos por el artículo 149.1.8.^a de la Constitución, allí donde existan.

b) El ejercicio de las competencias exclusivas en materia de vivienda y de servicios sociales asumidas por las comunidades autónomas en sus Estatutos de Autonomía y, en el caso de Cataluña, de las competencias previstas en los artículos 129, 137 y 166 de su Estatuto de Autonomía.

c) Los regímenes tributarios forales de concierto y convenio económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.

2. Las definiciones y categorías de vivienda establecidas por las comunidades autónomas en ejercicio de sus competencias prevalecerán, a los efectos de su propia regulación, sobre las que utilice este real decreto-ley. Nada de lo dispuesto en él altera las obligaciones de ofrecimiento de alquiler social, los regímenes de vivienda protegida ni los demás instrumentos establecidos por la legislación autonómica en materia de vivienda.

Disposición adicional segunda. Financiación estatal y lealtad institucional.

1. Las compensaciones previstas en el artículo 7 y las cantidades abonadas conforme al artículo 22.6 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, serán financiadas íntegramente por la Administración General del Estado, con cargo a un crédito del presupuesto del Ministerio

de Vivienda y Agenda Urbana que tendrá el carácter de ampliable conforme al artículo 54 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

2. Para la aplicación del artículo 22.6 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, la Administración General del Estado transferirá por anticipado a las comunidades autónomas, en la forma que se acuerde en la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, los fondos necesarios, que se regularizarán trimestralmente con arreglo a las cantidades efectivamente abonadas, incluidos los intereses que procedan. En la Comunidad Autónoma del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra la instrumentación financiera se acordará bilateralmente con arreglo a sus respectivos regímenes económicos y financieros.

3. La Administración General del Estado compensará a las comunidades autónomas la disminución de recaudación que produzcan la deducción prevista en la disposición adicional sexagésima quinta de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, y el tipo impositivo previsto en el apartado Cinco del artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, en la liquidación del sistema de financiación correspondiente a los ejercicios en que se produzca, sin perjuicio de la valoración prevista en el artículo 2.Uno.g) de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas.

Disposición adicional tercera. Proyecto de ley de medidas estructurales en materia de vivienda y proyecto de ley orgánica frente a la ocupación ilegal de inmuebles.

1. El Gobierno remitirá a las Cortes Generales, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y previa consulta a las comunidades autónomas en la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, un proyecto de ley que regule, al menos, las siguientes materias:

a) El régimen de duración y prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda y los incentivos a su renovación pactada.

b) La deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por adquisición de la vivienda habitual y por las cantidades depositadas en cuentas de ahorro vivienda.

c) La Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa y los demás instrumentos de canalización del ahorro de los hogares hacia la vivienda y la economía productiva.

d) El régimen de los proveedores sociales de vivienda asequible y de las cooperativas de vivienda, que se establecerá en colaboración con las comunidades autónomas y con pleno respeto a sus competencias.

e) La coordinación de los tributos estatales y locales sobre la vivienda desocupada con los tributos propios de las comunidades autónomas que gravan esa misma situación.

f) La incorporación completa al ordenamiento jurídico de la Directiva (UE) 2021/2167 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2021.

2. El proyecto de ley irá acompañado de una evaluación de los efectos de las medidas de este real decreto-ley sobre la oferta de vivienda, los precios del alquiler y la recaudación, que el Gobierno remitirá también a la Comisión competente del Congreso de los Diputados.

3. En el mismo plazo, el Gobierno remitirá a las Cortes Generales un proyecto de ley orgánica que regule, al menos, las siguientes materias:

a) La inclusión de la medida cautelar prevista en el artículo 544 sexies de la Ley de Enjuiciamiento Criminal entre las primeras diligencias del artículo 13 de esa ley.

b) Las facultades de la Policía Judicial para proceder al desalojo inmediato del inmueble en los casos de flagrancia de los delitos de los artículos 202, 203 y 245 del Código Penal, con pleno respeto a la inviolabilidad del domicilio garantizada por el artículo 18.2 de la Constitución.

c) La supresión de la competencia del Tribunal del Jurado para el enjuiciamiento del delito de allanamiento de morada.

Disposición adicional cuarta. Ámbito temporal de aplicación del artículo 1535 bis del Código Civil.

El derecho reconocido en el artículo 1535 bis del Código Civil se aplicará a las cesiones de créditos efectuadas desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y a las efectuadas con anterioridad que no se hubieran notificado al deudor en esa fecha. En este último caso, el cesionario deberá practicar la notificación prevista en el apartado 4 de dicho artículo en el plazo de quince días naturales desde la entrada en vigor de este real decreto-ley.

Disposición transitoria primera. Situaciones nacidas durante la vigencia de los Reales Decretos-leyes 26/2026 y 27/2026, de 29 de septiembre.

1. La falta de convalidación por el Congreso de los Diputados del Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, y del Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, no afecta a la validez de los actos y contratos celebrados ni a los

efectos consumados durante el tiempo en que aquellas normas estuvieron, en su caso, en vigor.

2. Las prórrogas de contratos de arrendamiento solicitadas al amparo de la disposición final quinta del Real Decreto-ley 26/2026 que hubieran comenzado a surtir efecto antes de la publicación en el “Boletín Oficial del Estado” de la decisión del Congreso de los Diputados de no convalidar aquel real decreto-ley se mantendrán hasta el término de la anualidad en curso. A su término, el contrato se registrará por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y, en su caso, por el artículo 1 de este real decreto-ley. Las solicitudes que en esa fecha no hubieran comenzado a surtir efecto carecerán de eficacia.

3. Las comunicaciones de no renovación efectuadas conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, conservarán su eficacia y en ningún caso darán lugar a indemnización.

4. En los procesos en que se hubiera acordado la suspensión conforme al artículo 2 del Real Decreto-ley 26/2026 o abierto el trámite de enervación del artículo 22.6 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por aquel, el tribunal resolverá de oficio, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y previa audiencia de las partes, sobre la procedencia de la suspensión prevista en el artículo 7 o de la enervación prevista en el artículo 22.6 en la redacción dada por el artículo 8. Hasta que el tribunal resuelva se mantendrá la suspensión acordada. Las cantidades que las administraciones autonómicas hubieran abonado o consignado en esos procesos les serán reintegradas por la Administración General del Estado, con sus intereses.

Disposición transitoria segunda. Redacción aplicable de los preceptos afectados por los Reales Decretos-leyes 26/2026 y 27/2026, de 29 de septiembre.

Los preceptos de las leyes y de los reglamentos que hubieran sido modificados por los Reales Decretos-leyes 26/2026 y 27/2026, de 29 de septiembre, se aplicarán en la redacción vigente el 30 de septiembre de 2026, sin perjuicio de las modificaciones que introduce este real decreto-ley. Los preceptos añadidos por aquellos carecen de vigencia desde la publicación en el “Boletín Oficial del Estado” de la decisión del Congreso de los Diputados de no convalidarlos, salvo que este real decreto-ley les dé nueva redacción.

Disposición transitoria tercera. Parámetros del tipo reducido del 5 por ciento hasta su desarrollo reglamentario.

Hasta la entrada en vigor de las disposiciones reglamentarias a que se refieren las letras c) y d) del número 1 del apartado Cinco del artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre:

a) El precio medio del metro cuadrado de la vivienda nueva será el valor tasado medio del metro cuadrado de la vivienda libre de hasta cinco años de antigüedad correspondiente al municipio en que radique el inmueble o, cuando el municipio no figure desagregado, a la provincia, según el último dato publicado en la Estadística de Valor Tasado de Vivienda del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

b) El coeficiente territorial de renta será igual a uno.

Disposición transitoria cuarta. Procesos en curso.

Lo dispuesto en los artículos 7 y 8 será de aplicación a los procesos que se encuentren en tramitación o en fase de ejecución a la entrada en

vigor de este real decreto-ley, siempre que no se hubiera practicado el lanzamiento.

Lo dispuesto en los artículos 13 y 14 se aplicará en los procesos penales y civiles en tramitación a la entrada en vigor de este real decreto-ley a los trámites y actuaciones que no se hubieran practicado. En los procesos de recuperación de la posesión a que se refiere el artículo 250.1.4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, no será exigible la especificación de las circunstancias previstas en el artículo 439.6 en su redacción anterior, y quedarán sin efecto los requerimientos de subsanación pendientes fundados en ella.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto-ley.

Disposición final primera. Modificación del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo.

Con efectos desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, el apartado 3 del artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, queda redactado en los siguientes términos:

“3. A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4.b) y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión o, en el caso de personas

mayores de 65 años o en situación de dependencia severa o de gran dependencia, hasta el momento en que hubieran trasladado su residencia a un centro especializado o al domicilio de un familiar hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad por razón de su edad o de su situación de dependencia.

En los supuestos de separación, divorcio o nulidad del matrimonio que hubieran determinado el cese de la ocupación efectiva de la vivienda por el cónyuge que hubo de abandonarla, el requisito de ocupación en el momento de la transmisión o en cualquier día de los dos años anteriores se entenderá cumplido cuando concurra en el cónyuge que permaneció en ella.”

Disposición final segunda. Salvaguarda del rango de las disposiciones reglamentarias.

Las determinaciones incluidas en normas reglamentarias que son objeto de modificación por este real decreto-ley podrán ser modificadas por normas del rango reglamentario correspondiente a la norma en que figuran.

Disposición final tercera. Títulos competenciales.

Este real decreto-ley se dicta al amparo de los siguientes títulos competenciales:

a) El artículo 1 y la disposición adicional cuarta, al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan.

b) Los artículos 2 y 3, la disposición adicional segunda.³, la disposición transitoria tercera y la disposición final primera, al amparo del

artículo 149.1.14.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de Hacienda general.

c) Los artículos 4 y 5, al amparo del artículo 149.1.6.^a, 8.^a y 11.^a de la Constitución, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación mercantil, de legislación civil y de bases de la ordenación del crédito, banca y seguros.

d) El artículo 6, al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución, en lo relativo a la legislación civil y a la ordenación de los registros e instrumentos públicos, y del artículo 149.1.13.^a, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

e) Los artículos 7 y 8 y las disposiciones transitorias primera.4 y cuarta, al amparo del artículo 149.1.6.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación procesal, sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las comunidades autónomas.

f) Los artículos 9, 10 y 11, al amparo del artículo 149.1.11.^a y 13.^a de la Constitución.

g) El artículo 12, al amparo del artículo 149.1.6.^a y 8.^a de la Constitución, en lo relativo a la legislación mercantil y civil.

h) La disposición adicional segunda.1 y 2, al amparo del artículo 149.1.14.^a de la Constitución.

i) Los artículos 13 y 14, al amparo del artículo 149.1.6.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación procesal.

Disposición final cuarta. Incorporación de Derecho de la Unión Europea.

Mediante el artículo 5 se incorpora al ordenamiento jurídico español el artículo 28 bis de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, en la redacción dada por el artículo 28 de la Directiva (UE) 2021/2167 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2021.

Disposición final quinta. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Se habilita al Gobierno para dictar, en el ámbito de las competencias del Estado, las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de este real decreto-ley. Las disposiciones reglamentarias a que se refieren las letras c) y d) del número 1 del apartado Cinco del artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, se aprobarán en el plazo de tres meses desde su entrada en vigor.

Disposición final sexta. Entrada en vigor.

Este real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”, salvo el artículo 3, que surtirá efectos desde el día 1 del mes siguiente al de su publicación.

Dado en Madrid, el [] de [] de 2026.