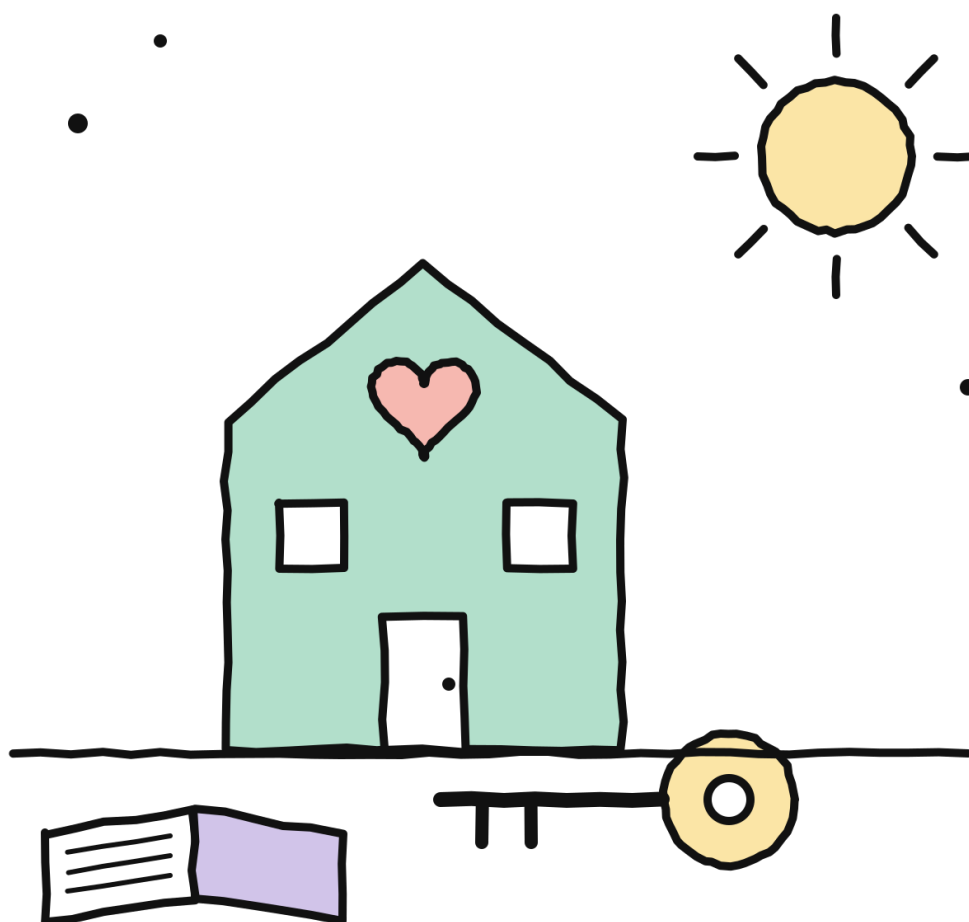




LEI POLO DEREITO Á VIVENDA PARA DUMMIES

LEI 12/2023 EXPLICADA SEN TECNICISMOS · GUÍA DA ASEMBLEA DA PAH DE PONTEVEDRA
DEREITOS · ALUGUEIRO · DESAFIUZAMENTOS · PISOS BALEIROS · VIVENDA PÚBLICA



OUTUBRO DE 2026

Índice

Antes de empezar	3
1. Que é esta lei e por que importa	4
2. As palabras que usa a lei	4
3. Os teus dereitos e os teus deberes	5
4. Se vives de alugueiro	6
5. Se che demandan para botarte da túa casa	7
6. Pisos baleiros	9
7. Vivenda pública: o que a lei promete	10
8. Impostos: por que lle interesa ao teu caseiro baixar o alugueiro	10
9. Datos e transparencia: ferramentas para a loita	11
10. O que a lei non fai	11
11. Que podes facer xa	12
Anexo. Para a avogada ou o avogado	12
Créditos e licenza	14

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Antes de empezar

Se tes esta guía nas mans, seguramente non é por curiosidade. Quizais o caseiro non che renova o contrato, quizais che chegou unha carta do xulgado, ou quizais levas meses buscando piso e non dás con nada que poidas pagar. Ou simplemente oíches falar da «lei de vivenda» e queres saber se che serve para algo.

Ninguén nace sabendo de leis, e esta está escrita para que a entendan os xuristas, non a xente. Por iso fixemos esta guía: para contarche, con palabras de andar pola casa, que di a Lei polo dereito á vivenda, que cambiou de verdade e que segue igual.

O máis importante, en catro frases

- 1.** A lei reconece que a vivenda ten unha función social: non é só un negocio. Iso dálle á Administración ferramentas, pero non che dá unha casa automaticamente.
- 2.** Se te demandan para botarte da túa casa, o xulgado ten que avisar aos servizos sociais e pode parar o proceso uns meses para buscar unha saída.
- 3.** O caseiro xa non pode cobrarche a inmobiliaria nin os gastos de facer o contrato. E ten que avisarte con 4 meses se non quere renovar.
- 4.** Moitas medidas (como baixar os alugueiros) só funcionan nas «zonas tensionadas». En Galicia, a día de hoxe, só A Coruña e Santiago. Pontevedra non.

Esta guía é para orientarte. Para o teu caso concreto, fala cunha avogada e ven á asemblea: o que non se entende nun papel, enténdese falándoo entre todas.

1. Que é esta lei e por que importa

A Constitución di, no seu artigo 47, que todas as persoas temos dereito a unha vivenda digna e axeitada. Durante corenta anos esa frase quedou en bonitas palabras. A **Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda** é a primeira lei estatal que intenta concretala. Está en vigor desde o 26 de maio de 2023.

Pensa nela como nunha caixa de ferramentas. Algunhas ferramentas úsaas ti directamente (por exemplo, non pagar a inmobiliaria). Outras só funcionan se as colle a Administración: a Xunta, o Concello ou o Goberno central. E aí está o problema: se a Administración non quere usalas, a ferramenta queda no caixón.

Tres cousas que convén saber

- **Non é a lei enteira de 2023.** O Tribunal Constitucional anulou algúns artigos en 2024 e en 2025, sobre todo porque invadían competencias das comunidades autónomas ou por cuestións de procedemento. Avisámosche en cada caso.
- **Foi cambiando.** Despois de 2023 houbo decretos que a tocaron, o último o Real Decreto-lei 29/2026 de outubro. Para ese temos outra guía.
- **En Galicia manda moito a Xunta.** A vivenda é competencia autonómica. A lei estatal pon o marco, pero moitas cousas dependen de que a Xunta queira aplicalas.

2. As palabras que usa a lei

A lei define varias palabras que despois aparecen en todas partes: no contrato, no xulgado, nos papeis dos servizos sociais. Paga a pena coñecelas.

Palabra	Que significa, en sinxelo
Vivenda digna e axeitada	A que, polo seu tamaño, situación, estado e servizos, che permite vivir con dignidade e intimidade, e que podes pagar sen afogarte.
Condições accesibles	Que entre o alugueiro ou a hipoteca e os gastos básicos (luz, auga, gas, teléfono, comunidade) non pagues, en xeral, máis do 30 % do que entra na casa.
Infravivenda	Unha vivenda que non cumpre os mínimos: sen tamaño suficiente, con instalacións en mal estado, insegura ou insalubre.
Gran tenedor	Quen ten máis de 10 vivendas, ou máis de 1.500 m ² de vivenda (sen contar garaxes nin trasteiros). Nunha zona tensionada pódese baixar a 5. Demóstrase cun certificado do Rexistro da Propiedade. Se alguén ten un edificio enteiro sen dividir en pisos, cada piso conta como unha vivenda.
Zona tensionada	Unha zona declarada oficialmente porque alí a vivenda é demasiado cara para quen vive nela. Ten límites de prezo e máis proteccións.

Palabra	Que significa, en sinxelo
Vivenda social	Vivenda pública para alugar a quen non pode acceder ao mercado.
Vivenda protexida de prezo limitado	Vivenda, pública ou privada, cun prezo máximo de alugueiro fixado pola Administración.
Residencia habitual	A túa casa de verdade, onde vives. Acredítase sobre todo co padrón.
Sen fogar	Non só durmir na rúa: tamén vivir nun albergue, nunha vivenda insegura, sen título, masificada, ou baixo ameaza de violencia.

3. Os teus dereitos e os teus deberes

A lei dedica uns poucos artigos a dicir que dereitos temos todas as persoas en relación coa vivenda. Non son fórmulas máxicas, pero serven para reclamar e para lembrarlle á Administración o que lle toca.

Tes dereito a

- Vivir nunha vivenda digna e axeitada, sexa en propiedade, de alugueiro ou noutro réxime legal.
- Que a Administración che informe dos programas públicos de vivenda, das axudas e dos requisitos, nun formato que entendas.
- **Inscribirte no rexistro de demandantes de vivenda protexida** e participar nos programas e axudas.
- Non ser discriminada nin acosada por razón de vivenda.

E tes o deber de

- Coidar a vivenda e non facer actividades molestas para a veciñanza.
- Facer as reparacións que che toquen segundo o teu contrato.
- Respetar a vivenda allea.

O acoso inmobiliario ten nome

A lei define o **acoso inmobiliario**: calquera acción ou omisión que busque amargarche a vida na túa casa para que marches. Cortarche a auga, non facer reparacións a propósito, entrar sen permiso, presionarte con visitas ou ameazas... Se che pasa:

- 1 Apunta todo: datas, horas, o que pasou, quen estaba.
- 2 Garda mensaxes, correos, burofaxes e fotos.
- 3 Contesta sempre por escrito, sen entrar en discusións.
- 4 Ven á asemblea e fala cunha avogada. Hai casos que poden denunciarse.

Tamén os donos teñen deberes

A lei di que a propiedade dunha vivenda ten unha función social. Quen ten unha casa debe usala de verdade, conservala, non amorear xente nela e informar ben cando a vende ou a aluga. Se non o fai, a Administración pode tomar medidas, pero ten que querealo facer.

4. Se vives de alugueiro

Aquí está o que máis cambiou na vida diaria. Algúns cambios valen en toda España; outros, só nas zonas tensionadas.

O que vale en todas partes, tamén en Pontevedra

Tema	Que di a lei
Inmobiliaria e contrato	Os gastos da inmobiliaria e de facer o contrato págaos o caseiro. Non cos poden cobrar a ti.
Como pagas	O pagamento faise por transferencia ou medio electrónico. Se non tes conta bancaria, podes pedir pagar en efectivo na casa.
Información antes de asinar	Antes de pagar nada podes pedir por escrito: quen é o dono, o prezo total e o que inclúe, a cédula de habitabilidade, a superficie, o certificado enerxético, o estado do edificio e as cargas no Rexistro.
Suba anual	O alugueiro só sobe cada ano se o contrato o di, e nunca máis que o índice oficial do INE (o IRAV).
Prórroga se o caseiro non avisa	Pasados 5 anos (7 se o dono é unha empresa), se o caseiro non avisa con 4 meses de antelación, o contrato segue ano a ano ata 3 anos máis.
Prórroga por vulnerabilidade	Cando remata o contrato, podes pedir ata 1 ano máis cun informe dos servizos sociais de menos dun ano. Se o caseiro é gran tenedor, ten que aceptala.

Exemplo

Lucía asinou o contrato en 2021. En 2026 cúmprense os 5 anos. Se o caseiro non lle mandou un burofax antes de que falten 4 meses para o fin, o contrato segue un ano máis, e así ata tres. Se lle chega o aviso a tempo e Lucía está nunha situación difícil, pode pedir a prórroga por vulnerabilidade cun informe dos servizos sociais.

O que só vale nas zonas tensionadas

- **O alugueiro dun contrato novo non pode superar o do contrato anterior** do mesmo piso (cos 5 últimos anos como referencia), salvo excepcións como obras de mellora recentes.

- Se o caseiro é gran tenedor, o alugueiro tampouco pode pasar do índice oficial de prezos de referencia.
- Prórroga extra de ata 3 anos máis cando remata o contrato, que o caseiro ten que aceptar agás casos tasados (por exemplo, se necesita o piso para el ou para a súa familia).
- O caseiro ten que dicirche no contrato canto pagaba o inquilino anterior.

E en Pontevedra?

En Galicia só están declaradas zonas tensionadas A Coruña (desde xullo de 2025) e Santiago (desde xullo de 2026). Pontevedra non. Para que o sexa, o Concello ten que pedilo e a Xunta tramitalo, cun estudo que demostre que a vivenda está fóra do alcance da xente: que pagar a casa leva máis do 30 % dos ingresos, ou que os prezos subiron en 5 anos tres puntos máis que o IPC. É unha reclamación que podemos facer xuntas.

Olo: o Real Decreto-lei 29/2026, de outubro, cambiou de novo algunhas destas regras (prórrogas, subas, contratos de tempada). Mentres estea en vigor, mira tamén a nosa guía dese decreto.

5. Se che demandan para botarte da túa casa

Esta é a parte que máis nos importa na PAH. A lei cambiou a Lei de axuizamento civil (a lei dos xuízos) para que un desafiuzamento non sexa só un trámite entre o dono e o xulgado. Isto é o que pasa agora:

- 1 **Na demanda, o dono ten que dicir** se é a túa vivenda habitual e se el é gran tenedor. Se di que non o é, ten que achegar un certificado do Rexistro. Se non o fai, o xulgado non admite a demanda.
- 2 **O xulgado avísate** de que podes acudir aos servizos sociais, con datos concretos de onde e como.
- 3 **O xulgado avisa el mesmo** aos servizos sociais do Concello e da Xunta, para que valoren a túa situación e propoñan unha alternativa de vivenda e axudas.
- 4 Se os servizos sociais confirman que estás en situación de vulnerabilidade, teñen 10 días para comunicalo ao xulgado.
- 5 **O xuíz pode parar o proceso** para que a Administración actúe: ata 2 meses se o dono é unha persoa e ata 4 meses se é unha empresa.
- 6 Se finalmente hai lanzamento, a resolución ten que dicir **o día e a hora exacta**. Acabáronse os «lanzamentos abertos», nos que non sabías cando ían vir.

Cando se considera que es vulnerable

O xuíz pode ter en conta, entre outras cousas, que o alugueiro máis os subministrados (luz, gas, auga e teléfono) leve máis do 30 % dos ingresos da casa e que eses ingresos non cheguen a:

Situación da familia	Límite de ingresos
En xeral	3 veces o IPREM
Por cada fillo ou filla a cargo	0,3 veces o IPREM máis (0,35 se a familia é monoparental ou o fillo ten discapacidade)
Por cada persoa maior de 65 anos ou dependente a cargo	0,2 veces o IPREM máis
Se alguén ten discapacidade do 33 %, dependencia ou enfermidade que lle impide traballar	5 veces o IPREM, máis o que corresponda polos fillos

Tamén conta a vulnerabilidade social: que na casa vivan persoas dependentes, menores ou vítimas de violencia de xénero.

Se o que tes é unha hipoteca

- Na demanda de execución hipotecaria, o banco ou o fondo ten que dicir se é a túa vivenda habitual, se é gran tenedor (con certificado do Rexistro) e se estás en situación de vulnerabilidade.
- Se a casa sae a poxa e a queda outro, para botarte ten que fixar tamén día e hora exacta.

E en calquera execución na que o xulgado manda entregar unha vivenda que é a túa residencia habitual, o letrado da Administración de Xustiza dáche un mes para marchar, ampliable outro mes se hai motivo, e o lanzamento leva sempre día e hora exacta.

O que anulou o Tribunal Constitucional

A lei de 2023 obrigaba aos grandes tenedores a pasar por un procedemento de conciliación ou mediación antes de demandar a unha familia vulnerable. En xaneiro de 2025, o Tribunal Constitucional anulou esa obriga. Hoxe non existe. O resto do que contamos neste capítulo segue en vigor.

Se vives sen contrato

Se alguén pide recuperar unha vivenda na que vives sen título, o xulgado pode darche 5 días para presentar algún papel que xustifique por que estás alí. Se non o tes, pode ordenar o desaloxo. Aínda así, o xulgado ten que avisar aos servizos sociais, e se hai menores, persoas dependentes ou vítimas de violencia de xénero, tamén cando o caso vai pola vía penal. Non agardes: busca axuda desde o primeiro papel.

6. Pisos baleiros

Hai moitas casas sen xente mentres moita xente non ten casa. A lei permite aos concellos cobrar máis IBI (a contribución) a algúns pisos baleiros. Non é automático: o Concello ten que aprobalo nunha ordenanza fiscal.

Situación	Recargo que pode cobrar o Concello
Baleiro máis de 2 anos sen motivo, e o dono ten 4 ou máis vivendas	Ata o 50 % da cota do IBI
Baleiro máis de 3 anos	Ata o 100 %
O dono ten 2 ou máis baleiros no mesmo concello	Ata 50 puntos máis

Non contan como baleiros, entre outros: os pisos de quen marchou temporalmente por traballo ou estudos, por saúde ou dependencia, as segundas residencias (ata 4 anos), os que están en obras ou en preito, ou os que están en venda (ata 1 ano) ou en alugueiro (ata 6 meses). O Concello ten que escoitar ao dono antes e pode usar datos como o padrón ou o consumo de auga e luz.

Unha pregunta para facerlle ao teu concello: **aprobou xa este recargo?**

7. Vivenda pública: o que a lei promete

- Nos novos barrios, polo menos o 40 % do que se edifique en vivenda debe ser protexido. Nas reformas de barrios xa existentes, o 20 %.
- Do solo reservado para vivenda protexida, polo menos a metade debe ser para alugueiro.
- O solo destinado a vivenda protexida non se pode cambiar a outro uso, salvo casos excepcionais e xustificados.
- Nos concellos con zonas tensionadas, a meta é que en 20 anos o 20 % das vivendas sexan para políticas sociais.
- As vivendas públicas só se poden vender a outras administracións ou a entidades sen ánimo de lucro, e mantendo os prezos limitados.

Para entrar nesas vivendas hai que estar no rexistro de demandantes. En Galicia é o Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Xunta. Aínda que pareza que nunca chega a quenda, **apúntate**: sen inscrición non hai nada, e ademais serve como proba de que busches vivenda se un día te demandan.

8. Impostos: por que lle interesa ao teu caseiro baixar o alugueiro

Os caseiros pagan menos IRPF polo que gañan alugando segundo como o fagan. Pode ser un argumento para negociar.

Se o caseiro...	Desconto no imposto do que gaña
Baixa o alugueiro máis dun 5 % nun contrato novo, en zona tensionada	90 %
Aluga por primeira vez a xente de 18 a 35 anos en zona tensionada, ou a unha administración ou entidade social a prezo baixo	70 %
Fixo obras de rehabilitación nos dous anos anteriores	60 %
Calquera outro caso	50 %

9. Datos e transparencia: ferramentas para a loita

A lei obriga ao Estado a publicar cada ano datos que nos serven para vixiar: cantas vivendas públicas ten e como se usan, canto investe en cada programa, cantas vivendas están baleiras, canta xente está apuntada nos rexistros de demandantes e que solo público ten para facer vivenda.

E hai unha porta que pouca xente coñece: **a acción pública**. As asociacións sen ánimo de lucro que defenden o dereito á vivenda poden recorrer decisións da Administración sobre vivenda pública, zonas tensionadas ou transparencia, aínda que non lles afecten directamente.

10. O que a lei non fai

Para non levar desgustos, mellor saber tamén o que non hai.

Escóitase...	O que hai de verdade
«Coa lei de vivenda xa non hai desafiuzamentos»	Non. Hai máis garantías e o proceso pódese parar uns meses, pero se non hai solución, o desafiuzamento segue.
«Os alugueiros xa non poden subir»	Só se limitan nas zonas tensionadas. Fóra delas, o que hai é un tope á suba anual dos contratos en vigor.
«O Concello pode quitarlle o piso baleiro ao dono»	Non. Pode cobrarlle máis IBI, se aproba a ordenanza.
«A Administración ten que darme unha casa»	A lei recoñece o dereito, pero non crea unha obriga de darche unha vivenda concreta nun prazo. Por iso hai que apuntarse e reclamar.
«Isto xa funciona igual en toda España»	Depende moito de cada comunidade e de cada concello. En Galicia, de momento, só A Coruña e Santiago teñen zona tensionada.

11. Que podes facer xa

- Inscríbete no rexistro de demandantes de vivenda da Xunta.
- Garda o contrato, os recibos, os burofaxes e as mensaxes do caseiro.
- Se che queren cobrar a inmobiliaria ou os gastos do contrato, non pagues sen preguntar antes.
- Antes de asinar un alugueiro, pide por escrito a información que a lei che garante.
- Se o teu contrato remata, fai contas: quizais tes dereito a unha prórroga.
- Se che chega unha demanda, vai aos servizos sociais e pide xustiza gratuíta canto antes.
- Ven á asemblea da PAH. Non estás soa.

Anexo. Para a avogada ou o avogado

Referencias ao texto consolidado do BOE (última modificación, 7 de outubro de 2026).

Tema	Precepto	Clave
Definicións	Art. 3 Lei 12/2023	Vivenda digna e axeitada; esforzo financeiro (30 %); gran tenedor (art. 3.k: máis de 10 inmobles ou 1.500 m ² ; 5 en zona tensionada; certificación rexistral; cómputo por unidades sen división horizontal); sen fogar.
Acoso inmobiliario e discriminación	Art. 6	Definición de acoso inmobiliario e de discriminación directa e indirecta.
Acción pública	Art. 5	Persoas xurídicas sen ánimo de lucro: actos dos títulos II, III e cap. II do título IV.
Zonas tensionadas	Arts. 18 e 19; DA 3. ^a	Esforzo superior ao 30 % ou suba acumulada 3 puntos sobre o IPC en 5 anos; vixencia 3 anos; obrigas de información dos grandes tenedores.
Información previa	Art. 31	Información mínima antes de pagar ou asinar; en zona tensionada, renda anterior e índice de referencia.
Prórrogas	Art. 10 LAU (DF 1. ^a , redacción actual)	Tácita (preaviso de 4 meses; ata 3 anos); vulnerabilidade (1 ano, obligatoria para gran tenedor); zona tensionada (ata 3 anos).
Renda en zona tensionada	Art. 17.6 e 17.7 LAU	Tope na renda anterior (+10 % en supostos tasados); grandes tenedores, índice de referencia.

Tema	Precepto	Clave
Gastos	Arts. 17.3 e 20.1 LAU	Pagamento electrónico; xestión inmobiliaria e formalización a cargo do arrendador.
Actualización	DA 11. ^a LAU; art. 18 LAU	Índice do INE (IRAV) como límite.
Desafiuamentos	Arts. 150.4, 439.6, 440.5, 441.5-7, 549.4 LEC	Vivenda habitual e gran tenedor na demanda; comunicación a servizos sociais; suspensión de 2 ou 4 meses; criterios de vulnerabilidade; día e hora exacta.
Ocupación	Art. 441.1 bis LEC; DA 7. ^a LEC	Requirimento de título en 5 días; comunicación a servizos sociais tamén na vía penal (usurpación) se hai menores, dependentes ou vítimas.
Execución hipotecaria	Arts. 675, 685.2 e 704.1 LEC	Vivenda habitual, gran tenedor e vulnerabilidade na demanda; día e hora exacta; prazo dun mes (+1).
Baleiras	Art. 72.4 TRLRFL (DF 3. ^a)	Recargo do IBI ata o 50 %, 100 % e +50 puntos; causas xustificadas; ordenanza.
Reserva de solo	Art. 15 Lei 12/2023; art. 20.1.b TRLSRU (DF 4. ^a)	40 % / 20 % da edificabilidade residencial; polo menos o 50 % da reserva para alugueiro.
IRPF	Art. 23.2 LIRPF (DF 2. ^a)	Reducións do 90, 70, 60 e 50 %.

Partes anuladas polo Tribunal Constitucional

STC 79/2024, do 21 de maio: art. 16 (vivenda protexida), art. 27.3, DT 1.^a, e incisos dos arts. 19.3 e 27.1.

STC 26/2025, do 29 de xaneiro: arts. 439.6.c e 439.7 LEC, art. 655 bis LEC e, por conexión, o inciso do art. 685.2 LEC sobre conciliación ou intermediación previa.

Fontes

Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda. BOE núm. 124, do 25-V-2023. Texto consolidado, última modificación do 7-X-2026.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

Sentenzas do Tribunal Constitucional 79/2024 (BOE-A-2024-12808) e 26/2025 (BOE-A-2025-4079), segundo as notas do texto consolidado.

Zonas tensionadas en Galicia: A Coruña (xullo de 2025) e Santiago de Compostela (orde publicada no BOE en xullo de 2026), segundo a prensa.

Comprobade sempre a versión vixente no BOE: as leis de vivenda cambian a miúdo.

Créditos e licenza

Guía da asemblea da PAH de Pontevedra feita a partir do texto consolidado da Lei 12/2023 publicado no BOE, coas partes anuladas polo Tribunal Constitucional, e escrita para que se entenda sen ser xurista.

Versión do 24 de outubro de 2026. As leis de vivenda cambian a miúdo: antes de presentar nada, compróbo coa túa avogada ou na asemblea. Esta guía é orientativa e non substitúe o asesoramento dunha avogada no teu caso concreto.

Licenza Creative Commons BY-NC-SA 4.0: pódese copiar, compartir e adaptar citando a PAH Pontevedra, sen fins comerciais e coa mesma licenza.

PAH Pontevedra

A. VV. El Mirador de Monteporreiro, Rúa de Alemaña, 52, 36162 Pontevedra
pahdepontevedra@gmail.com · WhatsApp 623 17 27 37 · pahpontevedra.com

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA