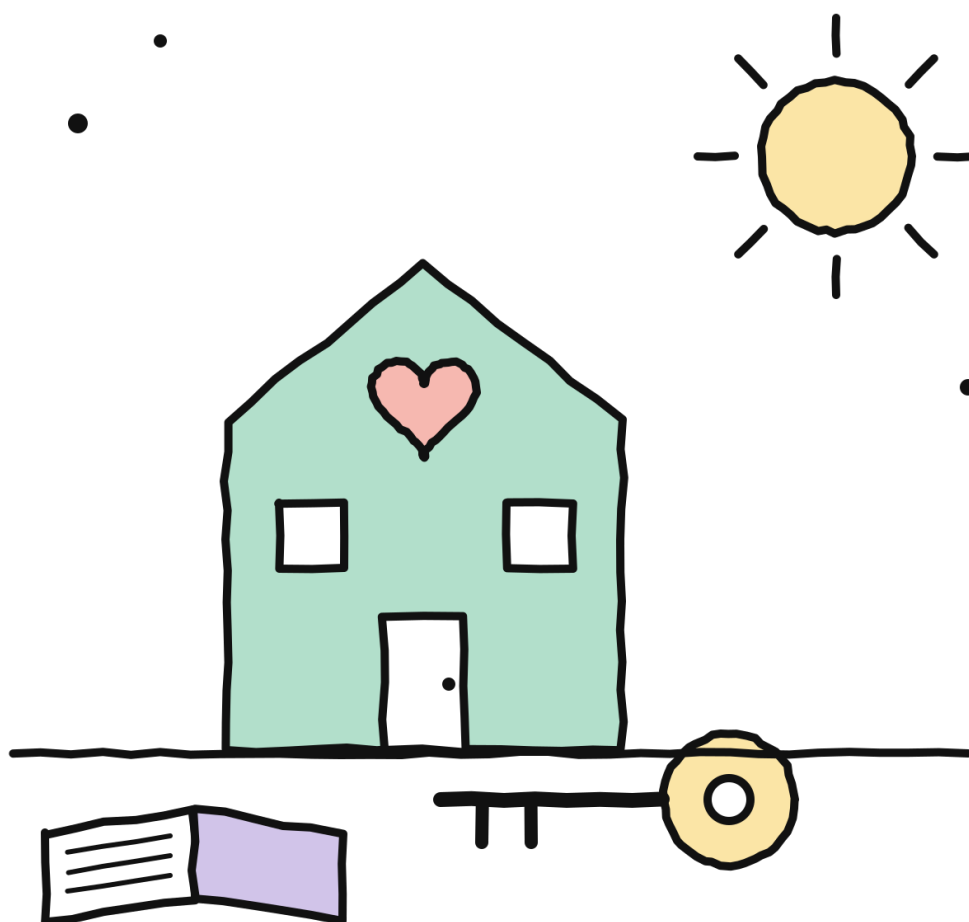




LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA PARA DUMMIES

LA LEY 12/2023 EXPLICADA SIN TECNICISMOS · GUÍA DE LA ASAMBLEA DE LA PAH DE PONTEVEDRA
DERECHOS · ALQUILER · DESAHUCIOS · PISOS VACÍOS · VIVIENDA PÚBLICA



OCTUBRE DE 2026

Índice

Antes de empezar	3
1. Qué es esta ley y por qué importa	4
2. Las palabras que usa la ley	4
3. Tus derechos y tus deberes	5
4. Si vives de alquiler	6
5. Si te demandan para echarte de tu casa	7
6. Pisos vacíos	9
7. Vivienda pública: lo que la ley promete	10
8. Impuestos: por qué le interesa a tu casero bajar el alquiler	10
9. Datos y transparencia: herramientas para la lucha	11
10. Lo que la ley no hace	11
11. Qué puedes hacer ya	12
Anexo. Para la abogada o el abogado	12
Créditos y licencia	14

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Antes de empezar

Si tienes esta guía en las manos, seguramente no es por curiosidad. Quizá el casero no te renueva el contrato, quizá te ha llegado una carta del juzgado, o quizá llevas meses buscando piso y no das con nada que puedas pagar. O simplemente has oído hablar de la «ley de vivienda» y quieres saber si te sirve para algo.

Nadie nace sabiendo de leyes, y esta está escrita para que la entiendan los juristas, no la gente. Por eso hemos hecho esta guía: para contarte, con palabras de andar por casa, qué dice la Ley por el derecho a la vivienda, qué ha cambiado de verdad y qué sigue igual.

Lo más importante, en cuatro frases

- 1.** La ley reconoce que la vivienda tiene una función social: no es solo un negocio. Eso da a la Administración herramientas, pero no te da una casa automáticamente.
- 2.** Si te demandan para echarte de tu casa, el juzgado tiene que avisar a los servicios sociales y puede parar el proceso unos meses para buscar una salida.
- 3.** El casero ya no puede cobrarte la inmobiliaria ni los gastos de hacer el contrato. Y tiene que avisarte con 4 meses si no quiere renovar.
- 4.** Muchas medidas (como bajar los alquileres) solo funcionan en las «zonas tensionadas». En Galicia, a día de hoy, solo A Coruña y Santiago. Pontevedra no.

Esta guía es para orientarte. Para tu caso concreto, habla con una abogada y ven a la asamblea: lo que no se entiende en un papel, se entiende hablándolo entre todas.

1. Qué es esta ley y por qué importa

La Constitución dice, en su artículo 47, que todas las personas tenemos derecho a una vivienda digna y adecuada. Durante cuarenta años esa frase se quedó en bonitas palabras. La **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda** es la primera ley estatal que intenta concretarla. Está en vigor desde el 26 de mayo de 2023.

Piensa en ella como en una caja de herramientas. Algunas herramientas las usas tú directamente (por ejemplo, no pagar la inmobiliaria). Otras solo funcionan si las coge la Administración: la Xunta, el Concello o el Gobierno central. Y ahí está el problema: si la Administración no quiere usarlas, la herramienta se queda en el cajón.

Tres cosas que conviene saber

- **No es la ley entera de 2023.** El Tribunal Constitucional anuló algunos artículos en 2024 y en 2025, sobre todo porque invadían competencias de las comunidades autónomas o por cuestiones de procedimiento. Te avisamos en cada caso.
- **Ha ido cambiando.** Después de 2023 ha habido decretos que la han tocado, el último el Real Decreto-ley 29/2026 de octubre. Para ese tenemos otra guía.
- **En Galicia manda mucho la Xunta.** La vivienda es competencia autonómica. La ley estatal pone el marco, pero muchas cosas dependen de que la Xunta quiera aplicarlas.

2. Las palabras que usa la ley

La ley define varias palabras que después aparecen en todas partes: en el contrato, en el juzgado, en los papeles de servicios sociales. Merece la pena conocerlas.

Palabra	Qué significa, en sencillo
Vivienda digna y adecuada	La que, por su tamaño, ubicación, estado y servicios, te permite vivir con dignidad e intimidad, y que puedes pagar sin ahogarte.
Condiciones asequibles	Que entre el alquiler o la hipoteca y los gastos básicos (luz, agua, gas, teléfono, comunidad) no pagues, en general, más del 30 % de lo que entra en casa.
Infravivienda	Una vivienda que no cumple los mínimos: sin tamaño suficiente, con instalaciones en mal estado, insegura o insalubre.
Gran tenedor	Quien tiene más de 10 viviendas, o más de 1.500 m ² de vivienda (sin contar garajes ni trasteros). En una zona tensionada se puede bajar a 5. Se demuestra con un certificado del Registro de la Propiedad. Si alguien tiene un edificio entero sin dividir en pisos, cada piso cuenta como una vivienda.

Palabra	Qué significa, en sencillo
Zona tensionada	Una zona declarada oficialmente porque allí la vivienda es demasiado cara para quien vive en ella. Tiene límites de precio y más protecciones.
Vivienda social	Vivienda pública para alquilar a quien no puede acceder al mercado.
Vivienda protegida de precio limitado	Vivienda, pública o privada, con un precio máximo de alquiler fijado por la Administración.
Residencia habitual	Tu casa de verdad, donde vives. Se acredita sobre todo con el padrón.
Sinhogarismo	No solo dormir en la calle: también vivir en un albergue, en una vivienda insegura, sin título, masificada, o bajo amenaza de violencia.

3. Tus derechos y tus deberes

La ley dedica unos pocos artículos a decir qué derechos tenemos todas las personas en relación con la vivienda. No son fórmulas mágicas, pero sirven para reclamar y para recordarle a la Administración lo que le toca.

Tienes derecho a

- Vivir en una vivienda digna y adecuada, sea en propiedad, de alquiler o en otro régimen legal.
- Que la Administración te informe de los programas públicos de vivienda, de las ayudas y de los requisitos, en un formato que entiendas.
- **Inscribirte en el registro de demandantes de vivienda protegida** y participar en los programas y ayudas.
- No ser discriminada ni acosada por razón de vivienda.

Y tienes el deber de

- Cuidar la vivienda y no hacer actividades molestas para el vecindario.
- Hacer las reparaciones que te toquen según tu contrato.
- Respetar la vivienda ajena.

El acoso inmobiliario tiene nombre

La ley define el **acoso inmobiliario**: cualquier acción u omisión que busque amargarte la vida en tu casa para que te vayas. Cortarte el agua, no hacer reparaciones a propósito, entrar sin permiso, presionarte con visitas o amenazas... Si te pasa:

- 1 Apunta todo: fechas, horas, lo que pasó, quién estaba.
- 2 Guarda mensajes, correos, burofaxes y fotos.

- 3 Contesta siempre por escrito, sin entrar en discusiones.
- 4 Ven a la asamblea y habla con una abogada. Hay casos que se pueden denunciar.

También los dueños tienen deberes

La ley dice que la propiedad de una vivienda tiene una función social. Quien tiene una casa debe usarla de verdad, conservarla, no amontonar gente en ella e informar bien cuando la vende o la alquila. Si no lo hace, la Administración puede tomar medidas, pero tiene que querer hacerlo.

4. Si vives de alquiler

Aquí está lo que más ha cambiado en la vida diaria. Algunos cambios valen en toda España; otros, solo en las zonas tensionadas.

Lo que vale en todas partes, también en Pontevedra

Tema	Qué dice la ley
Inmobiliaria y contrato	Los gastos de la inmobiliaria y de hacer el contrato los paga el casero. No te los pueden cobrar a ti.
Cómo pagas	El pago se hace por transferencia o medio electrónico. Si no tienes cuenta bancaria, puedes pedir pagar en efectivo en casa.
Información antes de firmar	Antes de pagar nada puedes pedir por escrito: quién es el dueño, el precio total y lo que incluye, la cédula de habitabilidad, la superficie, el certificado energético, el estado del edificio y las cargas en el Registro.
Subida anual	El alquiler solo sube cada año si el contrato lo dice, y nunca más que el índice oficial del INE (el IRAV).
Prórroga si el casero no avisa	Pasados 5 años (7 si el dueño es una empresa), si el casero no avisa con 4 meses de antelación, el contrato sigue año a año hasta 3 años más.
Prórroga por vulnerabilidad	Cuando termina el contrato, puedes pedir hasta 1 año más con un informe de servicios sociales de menos de un año. Si el casero es gran tenedor, tiene que aceptarla.

Ejemplo

Lucía firmó el contrato en 2021. En 2026 se cumplen los 5 años. Si el casero no le mandó un burofax antes de que falten 4 meses para el final, el contrato sigue un año más, y así hasta tres. Si le llega el aviso a tiempo y Lucía está en una situación difícil, puede pedir la prórroga por vulnerabilidad con un informe de servicios sociales.

Lo que solo vale en las zonas tensionadas

- **El alquiler de un contrato nuevo no puede superar el del contrato anterior** del mismo piso (con los 5 últimos años como referencia), salvo excepciones como obras de mejora recientes.
- Si el casero es gran tenedor, el alquiler tampoco puede pasar del índice oficial de precios de referencia.
- Prórroga extra de hasta 3 años más cuando termina el contrato, que el casero tiene que aceptar salvo casos tasados (por ejemplo, si necesita el piso para él o para su familia).
- El casero tiene que decirte en el contrato cuánto pagaba el inquilino anterior.

¿Y en Pontevedra?

En Galicia solo están declaradas zonas tensionadas A Coruña (desde julio de 2025) y Santiago (desde julio de 2026). Pontevedra no. Para que lo sea, el Concello tiene que pedirlo y la Xunta tramitarlo, con un estudio que demuestre que la vivienda está fuera del alcance de la gente: que pagar la casa se lleva más del 30 % de los ingresos, o que los precios han subido en 5 años tres puntos más que el IPC. Es una reclamación que podemos hacer juntas.

Ojo: el Real Decreto-ley 29/2026, de octubre, ha vuelto a cambiar algunas de estas reglas (prórrogas, subidas, contratos de temporada). Mientras esté en vigor, mira también nuestra guía de ese decreto.

5. Si te demandan para echarte de tu casa

Esta es la parte que más nos importa en la PAH. La ley cambió la Ley de Enjuiciamiento Civil (la ley de los juicios) para que un desahucio no sea solo un trámite entre el dueño y el juzgado. Esto es lo que pasa ahora:

- 1 **En la demanda, el dueño tiene que decir** si es tu vivienda habitual y si él es gran tenedor. Si dice que no lo es, tiene que aportar un certificado del Registro. Si no lo hace, el juzgado no admite la demanda.
- 2 **El juzgado te avisa** de que puedes acudir a los servicios sociales, con datos concretos de dónde y cómo.
- 3 **El juzgado avisa él mismo** a los servicios sociales del Concello y de la Xunta, para que valoren tu situación y propongan una alternativa de vivienda y ayudas.
- 4 Si los servicios sociales confirman que estás en situación de vulnerabilidad, tienen 10 días para comunicarlo al juzgado.
- 5 **El juez puede parar el proceso** para que la Administración actúe: hasta 2 meses si el dueño es una persona y hasta 4 meses si es una empresa.

- 6 Si finalmente hay lanzamiento, la resolución tiene que decir **el día y la hora exacta**. Se acabaron los «lanzamientos abiertos», en los que no sabías cuándo iban a venir.

Cuándo se considera que eres vulnerable

El juez puede tener en cuenta, entre otras cosas, que el alquiler más los suministros (luz, gas, agua y teléfono) se lleve más del 30 % de los ingresos de la casa y que esos ingresos no lleguen a:

Situación de la familia	Límite de ingresos
En general	3 veces el IPREM
Por cada hijo o hija a cargo	0,3 veces el IPREM más (0,35 si la familia es monoparental o el hijo tiene discapacidad)
Por cada persona mayor de 65 años o dependiente a cargo	0,2 veces el IPREM más
Si alguien tiene discapacidad del 33 %, dependencia o enfermedad que le impide trabajar	5 veces el IPREM, más lo que corresponda por los hijos

También cuenta la vulnerabilidad social: que en casa vivan personas dependientes, menores o víctimas de violencia de género.

Si lo que tienes es una hipoteca

- En la demanda de ejecución hipotecaria, el banco o el fondo tiene que decir si es tu vivienda habitual, si es gran tenedor (con certificado del Registro) y si estás en situación de vulnerabilidad.
- Si la casa sale a subasta y se la queda otro, para echarte tiene que fijar también día y hora exacta.

Y en cualquier ejecución en la que el juzgado manda entregar una vivienda que es tu residencia habitual, el letrado de la Administración de Justicia te da un mes para irte, ampliable otro mes si hay motivo, y el lanzamiento lleva siempre día y hora exacta.

Lo que anuló el Tribunal Constitucional

La ley de 2023 obligaba a los grandes tenedores a pasar por un procedimiento de conciliación o mediación antes de demandar a una familia vulnerable. En enero de 2025, el Tribunal Constitucional anuló esa obligación. Hoy no existe. El resto de lo que contamos en este capítulo sigue en vigor.

Si vives sin contrato

Si alguien pide recuperar una vivienda en la que vives sin título, el juzgado puede darte 5 días para presentar algún papel que justifique por qué estás allí. Si no lo tienes, puede ordenar el desalojo. Aun así, el juzgado tiene que avisar a los servicios sociales, y si hay menores, personas dependientes o víctimas de violencia de género, también cuando el caso va por la vía penal. No esperes: busca ayuda desde el primer papel.

6. Pisos vacíos

Hay muchas casas sin gente mientras mucha gente no tiene casa. La ley permite a los ayuntamientos cobrar más IBI (la contribución) a algunos pisos vacíos. No es automático: el Concello tiene que aprobarlo en una ordenanza fiscal.

Situación	Recargo que puede cobrar el Concello
Vacío más de 2 años sin motivo, y el dueño tiene 4 o más viviendas	Hasta el 50 % de la cuota del IBI
Vacío más de 3 años	Hasta el 100 %
El dueño tiene 2 o más vacíos en el mismo municipio	Hasta 50 puntos más

No cuentan como vacíos, entre otros: los pisos de quien se fue temporalmente por trabajo o estudios, por salud o dependencia, las segundas residencias (hasta 4 años), los que están en obras o en pleito, o los que están en venta (hasta 1 año) o en alquiler (hasta 6 meses). El Concello tiene que escuchar al dueño antes y puede usar datos como el padrón o el consumo de agua y luz.

Una pregunta para hacerle a tu ayuntamiento: **¿ha aprobado ya este recargo?**

7. Vivienda pública: lo que la ley promete

- En los nuevos barrios, al menos el 40 % de lo que se edifique en vivienda debe ser protegido. En las reformas de barrios ya existentes, el 20 %.
- Del suelo reservado para vivienda protegida, al menos la mitad debe ser para alquiler.
- El suelo destinado a vivienda protegida no se puede cambiar a otro uso, salvo casos excepcionales y justificados.
- En los municipios con zonas tensionadas, la meta es que en 20 años el 20 % de las viviendas sean para políticas sociales.
- Las viviendas públicas solo se pueden vender a otras administraciones o a entidades sin ánimo de lucro, y manteniendo los precios limitados.

Para entrar en esas viviendas hay que estar en el registro de demandantes. En Galicia es el Rexistro Único de Demandantes de Vivenda de la Xunta. Aunque parezca que nunca llega el turno, **apúntate**: sin inscripción no hay nada, y además sirve como prueba de que buscaste vivienda si un día te demandan.

8. Impuestos: por qué le interesa a tu casero bajar el alquiler

Los caseros pagan menos IRPF por lo que ganan alquilando según cómo lo hagan. Puede ser un argumento para negociar.

Si el casero...	Descuento en el impuesto de lo que gana
Baja el alquiler más de un 5 % en un contrato nuevo, en zona tensionada	90 %
Alquila por primera vez a gente de 18 a 35 años en zona tensionada, o a una administración o entidad social a precio bajo	70 %
Hizo obras de rehabilitación en los dos años anteriores	60 %
Cualquier otro caso	50 %

9. Datos y transparencia: herramientas para la lucha

La ley obliga al Estado a publicar cada año datos que nos sirven para vigilar: cuántas viviendas públicas tiene y cómo se usan, cuánto invierte en cada programa, cuántas viviendas están vacías, cuánta gente está apuntada en los registros de demandantes y qué suelo público tiene para hacer vivienda.

Y hay una puerta que poca gente conoce: **la acción pública**. Las asociaciones sin ánimo de lucro que defienden el derecho a la vivienda pueden recurrir decisiones de la Administración sobre vivienda pública, zonas tensionadas o transparencia, aunque no les afecten directamente.

10. Lo que la ley no hace

Para no llevarse disgustos, mejor saber también lo que no hay.

Se oye...	Lo que hay de verdad
«Con la ley de vivienda ya no hay desahucios»	No. Hay más garantías y el proceso se puede parar unos meses, pero si no hay solución, el desahucio sigue.
«Los alquileres ya no pueden subir»	Solo se limitan en las zonas tensionadas. Fuera de ellas, lo que hay es un tope a la subida anual de los contratos en vigor.
«El Concello puede quitarle el piso vacío al dueño»	No. Puede cobrarle más IBI, si aprueba la ordenanza.
«La Administración tiene que darme una casa»	La ley reconoce el derecho, pero no crea una obligación de darte una vivienda concreta en un plazo. Por eso hay que apuntarse y reclamar.
«Esto ya funciona igual en toda España»	Depende mucho de cada comunidad y de cada ayuntamiento. En Galicia, de momento, solo A Coruña y Santiago tienen zona tensionada.

11. Qué puedes hacer ya

- Inscríbete en el registro de demandantes de vivienda de la Xunta.
- Guarda el contrato, los recibos, los burofaxes y los mensajes del casero.
- Si te quieren cobrar la inmobiliaria o los gastos del contrato, no pagues sin preguntar antes.
- Antes de firmar un alquiler, pide por escrito la información que la ley te garantiza.
- Si tu contrato termina, haz cuentas: quizá tienes derecho a una prórroga.
- Si te llega una demanda, ve a servicios sociales y pide justicia gratuita cuanto antes.
- Ven a la asamblea de la PAH. No estás sola.

Anexo. Para la abogada o el abogado

Referencias al texto consolidado del BOE (última modificación, 7 de octubre de 2026).

Tema	Precepto	Clave
Definiciones	Art. 3 Ley 12/2023	Vivienda digna y adecuada; esfuerzo financiero (30 %); gran tenedor (art. 3.k: más de 10 inmuebles o 1.500 m ² ; 5 en zona tensionada; certificación registral; cómputo por unidades sin división horizontal); sinhogarismo.
Acoso inmobiliario y discriminación	Art. 6	Definición de acoso inmobiliario y de discriminación directa e indirecta.
Acción pública	Art. 5	Personas jurídicas sin ánimo de lucro: actos de los títulos II, III y cap. II del título IV.
Zonas tensionadas	Arts. 18 y 19; DA 3. ^a	Esfuerzo superior al 30 % o subida acumulada 3 puntos sobre el IPC en 5 años; vigencia 3 años; obligaciones de información de los grandes tenedores.
Información previa	Art. 31	Información mínima antes de pagar o firmar; en zona tensionada, renta anterior e índice de referencia.
Prórrogas	Art. 10 LAU (DF 1. ^a , redacción actual)	Tácita (preaviso de 4 meses; hasta 3 años); vulnerabilidad (1 año, obligatoria para gran tenedor); zona tensionada (hasta 3 años).
Renta en zona tensionada	Art. 17.6 y 17.7 LAU	Tope en la renta anterior (+10 % en supuestos tasados); grandes tenedores, índice de referencia.

Tema	Precepto	Clave
Gastos	Arts. 17.3 y 20.1 LAU	Pago electrónico; gestión inmobiliaria y formalización a cargo del arrendador.
Actualización	DA 11.ª LAU; art. 18 LAU	Índice del INE (IRAV) como límite.
Desahucios	Arts. 150.4, 439.6, 440.5, 441.5-7, 549.4 LEC	Vivienda habitual y gran tenedor en la demanda; comunicación a servicios sociales; suspensión de 2 o 4 meses; criterios de vulnerabilidad; día y hora exacta.
Ocupación	Art. 441.1 bis LEC; DA 7.ª LEC	Requerimiento de título en 5 días; comunicación a servicios sociales también en la vía penal (usurpación) si hay menores, dependientes o víctimas.
Ejecución hipotecaria	Arts. 675, 685.2 y 704.1 LEC	Vivienda habitual, gran tenedor y vulnerabilidad en la demanda; día y hora exacta; plazo de un mes (+1).
Vacías	Art. 72.4 TRLRHL (DF 3.ª)	Recargo del IBI hasta el 50 %, 100 % y +50 puntos; causas justificadas; ordenanza.
Reserva de suelo	Art. 15 Ley 12/2023; art. 20.1.b TRLSRU (DF 4.ª)	40 % / 20 % de la edificabilidad residencial; al menos el 50 % de la reserva para alquiler.
IRPF	Art. 23.2 LIRPF (DF 2.ª)	Reducciones del 90, 70, 60 y 50 %.

Partes anuladas por el Tribunal Constitucional

STC 79/2024, de 21 de mayo: art. 16 (vivienda protegida), art. 27.3, DT 1.ª, e incisos de los arts. 19.3 y 27.1.

STC 26/2025, de 29 de enero: arts. 439.6.c y 439.7 LEC, art. 655 bis LEC y, por conexión, el inciso del art. 685.2 LEC sobre conciliación o intermediación previa.

Fuentes

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 124, de 25-V-2023. Texto consolidado, última modificación de 7-X-2026.

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

Sentencias del Tribunal Constitucional 79/2024 (BOE-A-2024-12808) y 26/2025 (BOE-A-2025-4079), según las notas del texto consolidado.

Zonas tensionadas en Galicia: A Coruña (julio de 2025) y Santiago de Compostela (orden publicada en el BOE en julio de 2026), según la prensa.

Comprobad siempre la versión vigente en el BOE: las leyes de vivienda cambian a menudo.

Créditos y licencia

Guía de la asamblea de la PAH de Pontevedra elaborada a partir del texto consolidado de la Ley 12/2023 publicado en el BOE, con las partes anuladas por el Tribunal Constitucional, y escrita para que se entienda sin ser jurista.

Versión del 24 de octubre de 2026. Las leyes de vivienda cambian a menudo: antes de presentar nada, compruébalo con tu abogada o en la asamblea. Esta guía es orientativa y no sustituye el asesoramiento de una abogada en tu caso concreto.

Licencia Creative Commons BY-NC-SA 4.0: se puede copiar, compartir y adaptar citando a la PAH Pontevedra, sin fines comerciales y con la misma licencia.

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