



## ÍNDICE

# Boletines Oficiales

## ESTATAL

Jueves 11 de enero de 2024

### INFORMACIÓN CATASTRAL



Núm. 10

[Resolución de 19 de diciembre de 2023](#), de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba la prestación del servicio de asistencia al ciudadano mediante videoconferencia en los Puntos de Información Catastral y se modifica la Resolución de 15 de enero de 2019.

[[pág. 3](#)]

## Consejo de Ministros



La Moncloa

### ALIMENTOS.

El Consejo de Ministros del 9 de enero de 2024 se aprueba el PROYECTO DE LEY [de prevención de las pérdidas y el desperdicio alimentario](#).

Este Proyecto había decaído en el Senado con el fin de la anterior legislatura

[[pág. 4](#)]

## Resolución de la DGRN

### CIERRE DEL REGISTRO POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES.



CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO

La sociedad se constituyó mediante escritura autorizada el 30 de diciembre de 2021, y en el artículo 4 de los estatutos consta que «da comienzo a sus operaciones el día de su constitución». Dicha escritura fue presentada en el Registro Mercantil de Madrid el día 31 de enero de 2022 y quedó inscrita el día 7 de febrero. Se cierra el registro por falta de depósito de las cuentas anuales del primer ejercicio, aunque no haya actividad mercantil alguna.

[[pág. 8](#)]

### DONACION DE BIENES DE UNA SOCIEDAD FORMALIZADA POR EL ADMINISTRADOR.



CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO

Se analiza la escritura que formaliza la donación de 12 fincas realizadas por una sociedad. Por excepción cabe calificar que una enajenación de fincas constituía manifiestamente un activo esencial y era claramente contraria al objeto social (donación) y exigir acuerdo de la Junta General.

[[pág. 9](#)]

## Sentencia de interés

### RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR.



Plazo de prescripción de la acción de responsabilidad del administrador por deudas sociales prevista en el art. 367 LSC. El plazo de prescripción es el de los garantes solidarios. Consecuentemente, la acción tendrá el mismo plazo de prescripción que tiene la deuda social según su

[[pág.10](#)]



naturaleza, siendo el día a quo de la acción contra el administrador el mismo que el de la acción contra la sociedad deudora. Se desestima el recurso de casación

## Actualidad Congreso de los Diputados



### **CONVALIDACIONES DECRETOS.**

El Pleno ha debatido hoy, 10 de enero, las convalidaciones del RD-Ley 6/2023, RD-Ley 7/2023 y RD-Ley 8/2023.

[\[pág. 12\]](#)

## Monográfico

### **ALQUILER DE VIVIENDA**

#### **CONTRATOS**

Reducciones en el IRPF de los arrendamientos de vivienda según **fecha de contrato**

[\[pág. 20\]](#)

## Leído en prensa

[\[pág. 23\]](#)



# Boletines Oficiales

## ESTATAL

Jueves 11 de enero de 2024



Núm. 10

### INFORMACIÓN CATASTRAL

[Resolución de 19 de diciembre de 2023](#), de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba la prestación del servicio de asistencia al ciudadano mediante videoconferencia en los Puntos de Información Catastral y se modifica la Resolución de 15 de enero de 2019.

La presente resolución entrará **en vigor al mes** desde su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Asimismo será objeto de publicación en la Sede Electrónica Asociada de la Dirección General del Catastro.



# Consejo de Ministros

**ALIMENTOS.** El Consejo de Ministros del 9 de enero de 2024 se aprueba el PROYECTO DE LEY [de prevención de las pérdidas y el desperdicio alimentario](#).

**Este Proyecto había decaído en el Senado con el fin de la anterior legislatura**



Fecha: 09/01/2024

Fuente: web de La Moncloa

Enlace: [Referencia](#)

El Consejo de Ministros ha aprobado el proyecto de Ley de Prevención de las Pérdidas y el Desperdicio Alimentario, una norma que se encontraba ya en el Senado durante la pasada legislatura, pero que decayó por la disolución de las Cortes Generales.

Dada la importancia que tiene para la sociedad española en términos de justicia social, protección ambiental y crecimiento económico, el Gobierno ha considerado prioritario retomar esta iniciativa legislativa y aprobar este proyecto de ley en el primer Consejo de Ministros de 2024, para su posterior tramitación parlamentaria.

## Imperativo ético del desperdicio

La motivación de la ley responde al imperativo ético que tienen los poderes públicos de reducir drásticamente el volumen de pérdidas y desperdicio alimentario, en consonancia con las grandes líneas del Gobierno de justicia social, protección ambiental y crecimiento económico. El desperdicio perjudica especialmente a los más necesitados, al encarecer el acceso a bienes de primera necesidad; malgasta recursos naturales escasos y aumenta los residuos y el impacto ambiental; y lastra la eficiencia del sector productivo y su competitividad. Es, por tanto, una obligación también para todos los operadores de la cadena, y una tarea que debe implicar al conjunto de la sociedad.

Sus causas están relacionadas con errores en la planificación y calendario de cosecha, empleo de prácticas de producción y manipulación inadecuadas, deficiencia en las condiciones de almacenamiento, malas técnicas de venta al por menor y prácticas de los proveedores de servicios, y comportamiento inapropiado de los consumidores.

Con este proyecto de ley, España se dota, por primera vez, de un marco legal para el conjunto del Estado para prevenir las pérdidas y el desperdicio alimentario, con un enfoque centrado en la prevención y la concienciación de todos los actores de la cadena alimentaria. La nueva norma busca fomentar la utilización eficiente de los alimentos, la recuperación, la reutilización de subproductos, la donación y contribuir de esta manera a satisfacer las necesidades alimentarias de la población más vulnerable.

De esta forma, la futura ley establece una jerarquía de prioridades para el destino de los alimentos que inevitablemente se conviertan en desperdicio alimentario. Es un aspecto esencial, ya que se establece como prioridad máxima el consumo humano, a través de la donación o redistribución de los alimentos.

En siguientes escalones, **se contempla la transformación de los alimentos** (zumos, mermeladas) y, cuando no sean aptos para el consumo humano, la preferencia de uso será la **alimentación animal**, la **fabricación de piensos** o la **obtención de compost o biocombustibles**.



**Las empresas de hostelería tendrán la obligación de facilitar al consumidor que pueda llevarse los alimentos que no haya consumido sin coste adicional alguno en envases reutilizables o fácilmente reciclables, si bien debe cobrar por los envases de plásticos de un solo uso como establece la Ley de residuos 7/2022.**

La ley también articula medidas de buenas prácticas en cuestiones como la venta de productos 'imperfectos'; de productos de temporada, de proximidad o ecológicos. Y también para la venta de productos de consumo preferente o de caducidad próxima.

**La norma, que iniciará ahora su tramitación parlamentaria**, se fundamenta en valores ampliamente compartidos por la mayoría de la sociedad y es una ley con más vocación de convencimiento y sensibilización que de coerción. Como todas las leyes cuenta con un régimen sancionador, si bien su objetivo es la concienciación.

Y, en un contexto como el actual, no podemos permitirnos, como sociedad, el lujo de desperdiciar el trabajo de agricultores, ganaderos y pescadores o despilfarrar recursos como el agua, la energía o los fertilizantes.

### **Prevención para evitar el despilfarro de recursos**

Esta iniciativa responde al compromiso del Gobierno de España de **prevenir y reducir estas pérdidas**, no solo para asegurar el suministro alimentario, sino también para disminuir riesgos ambientales y preservar recursos naturales y energéticos.

El proyecto de ley está en línea con el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, de la Agenda 2030 de Naciones Unidas, que establece en su punto 12.3 la necesidad de reducir a la mitad el desperdicio de alimentos por habitante correspondiente a los niveles de venta al por menor y consumo, así como disminuir las pérdidas a lo largo de las cadenas de producción y suministro para el año 2030.

Según estimaciones de la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO) aproximadamente se desperdician en el mundo unos 1.300 millones de toneladas anuales, lo que supone un 30 % de los alimentos que se producen.

España está comprometida con la solución a este problema, con medidas que van desde la creación de metodologías de medición del desperdicio, campañas de sensibilización y publicidad y otras acciones de colaboración con otros agentes de la cadena alimentaria.

Desde hace unos años, el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación mide el desperdicio que se produce dentro y fuera de los hogares. Así, durante el año 2022, los hogares españoles registraron un desperdicio total de 1.170,45 millones de kilos o litros, con una disminución del 6,1% en comparación con el año anterior y un notable descenso del 13,5 % respecto al periodo prepandemia, en 2019.

A pesar de este avance positivo, el Gobierno considera necesario mantener el esfuerzo de sensibilización de los consumidores, para garantizar un aprovechamiento más eficiente de los alimentos. Son cifras aún altas que es necesario reducir, con un mejor aprovechamiento de los alimentos y una cadena alimentaria más eficiente y sostenible.

### **Plan de prevención de pérdidas y desperdicio**

Para lograr estos objetivos, la nueva ley establece la obligatoriedad para todos los agentes de la cadena alimentaria de contar con un plan de prevención de pérdidas y desperdicio. El propósito es que **las empresas realicen un autodiagnóstico de sus procesos productivos, identifiquen áreas donde se producen pérdidas de alimentos e implementen medidas para minimizarlas**



**y asignen usos alternativos, siguiendo una jerarquía de prioridades adaptada a las características de cada agente.**

Un aspecto esencial de la ley es la **jerarquía de prioridades**, que permite a los agentes establecer una prelación en el destino de los alimentos para evitar su desperdicio. En este sentido, la prioridad máxima será siempre el **consumo humano, a través de la donación o redistribución de alimentos**.

Para la donación de los excedentes de alimentos, los agentes de la cadena deberán suscribir convenios de colaboración con empresas, entidades de iniciativa social y otras organizaciones sin ánimo de lucro o bancos de alimentos. En estos acuerdos se deberán recoger de forma expresa las condiciones de recogida, transporte y almacenamiento de los productos, entre otras cuestiones. Quedarán exceptuados de la obligación de realizar estos convenios de donación las actividades de distribución alimentaria desarrolladas en establecimientos con una superficie útil de exposición y venta al público inferior o igual a 1.300 m<sup>2</sup>.

**En el segundo orden de prioridades se contempla la transformación de los alimentos que no se hayan vendido, pero que mantengan sus condiciones óptimas de consumo, en otros productos como zumos o mermeladas. Cuando los alimentos ya no sean aptos para el consumo humano, la preferencia de uso será, por este orden, la alimentación animal y fabricación de piensos; el uso como subproductos en otra industria y, ya como residuos, la obtención de compost o biocombustibles.**

### **Buenas prácticas**

Asimismo, el proyecto de ley establece medidas de buenas prácticas, tanto para la administración como los distintos eslabones de la cadena, para evitar el desperdicio de alimentos. Por ejemplo, que los establecimientos comerciales dispongan de líneas de venta de productos considerados feos, imperfectos o poco estéticos, o promover el consumo de productos de temporada, de proximidad o ecológicos.

Además, la norma anima a incentivar la venta de productos con la fecha de consumo preferente o de caducidad próxima, de acuerdo con la jerarquía de prioridades de uso. El Gobierno adoptará políticas y medidas para fomentar la adecuación de las **fechas de consumo preferente a la prevención del desperdicio, para lo que se llevarán a cabo acciones formativas y divulgativas sobre la correcta interpretación de las fechas de caducidad y consumo preferente**.

Por su parte, el Gobierno deberá elaborar un Plan Estratégico para la prevención y reducción de pérdidas y desperdicio alimentario. Este plan, que se revisará cada cuatro años, definirá la estrategia general contra el desperdicio alimentario, así como las orientaciones y estructura que deberán seguir las comunidades autónomas en sus actuaciones en este ámbito.

Además, el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, en consulta con otros ministerios relacionados con la materia, deberá elaborar un Plan Nacional de control de las pérdidas y desperdicio alimentario, que contendrá objetivos generales y prioridades para las tareas de control.

### **Datos del desperdicio alimentario en España**

Durante el año 2022, cada hogar español desperdició, de media, aproximadamente 65,5 kilos o litros de alimentos y bebidas. Los productos sin elaborar siguen siendo los más desperdiciados, aunque en 2022 fueron un 9 % menos que en 2021. Respecto a los platos cocinados, su desperdicio aumentó un 6,7 % respecto a 2021.



En cuanto al comportamiento fuera del hogar, aunque el consumo alimentario aumentó un 6,1 % en el año 2022, se produjo una reducción del desperdicio del 11,3 %, lo que supone una reducción en más de 4 millones de kilos o litros respecto del 2021.

Los datos reflejan que se camina en una buena dirección, pero resulta necesario continuar la labor de sensibilización y educación sobre el control de los productos frescos perecederos y no perecederos, y su aprovechamiento, en especial tras la implementación de las nuevas rutinas tanto de trabajo como de consumo fuera del hogar.



# Resolución de la DGRN

**CIERRE DEL REGISTRO POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES.** La sociedad se constituyó mediante escritura autorizada el 30 de diciembre de 2021, y en el artículo 4 de los estatutos consta que «da comienzo a sus operaciones el día de su constitución». Dicha escritura fue presentada en el Registro Mercantil de Madrid el día 31 de enero de 2022 y quedó inscrita el día 7 de febrero. Se cierra el registro por falta de depósito de las cuentas anuales del primer ejercicio, aunque no haya actividad mercantil alguna.



Fecha: 29/11/2023

Fuente: web del BOE de 28/12/2023

Enlace: [Resolución de la DGRN de 28/11/2023](#)

En el presente recurso se pretende el depósito de las cuentas anuales del ejercicio 2022, estando el Registro cerrado por falta de depósito de las correspondientes al ejercicio anterior.

Según los hechos que resultan del expediente, la sociedad se constituyó mediante escritura autorizada el **30 de diciembre de 2021**, y en el artículo 4 de los estatutos consta que «*da comienzo a sus operaciones el día de su constitución*». Dicha escritura fue presentada en el Registro Mercantil de Madrid el día **31 de enero de 2022 y quedó inscrita el día 7 de febrero**.

**El recurso debe ser desestimado.**

Habiéndose constituido la sociedad el día 30 de diciembre de 2021, fecha coincidente con el inicio de operaciones, según los estatutos, **debe presentar los documentos contables correspondientes al ejercicio del 2021, aunque su contenido se ajuste a lo manifestado por el recurrente de no haber realizado actividad mercantil alguna.**





## DONACION DE BIENES DE UNA SOCIEDAD FORMALIZADA POR EL ADMINISTRADOR.

Se analiza la escritura que formaliza la donación de 12 fincas realizadas por una sociedad. Por excepción cabe calificar que una enajenación de fincas constituía manifiestamente un activo esencial y era claramente contraria al objeto social (donación) y exigir acuerdo de la Junta General.



Fecha: 13/10/2023

Fuente: web del BOE de 02/11/2023

Enlace: [Resolución de la DGRN de 13/10/2023](#)

Mediante la escritura cuya calificación es impugnada, otorgada el día 13 de noviembre de 2017, se **formalizó la donación de doce fincas** realizada por la sociedad propietaria de aquellas en favor de la fundación ahora recurrente.

### El registrador suspende la inscripción de la escritura por los siguientes motivos:

- El **valor de los bienes donados** supera al valor contable del patrimonio neto de la sociedad en el ejercicio anterior a su disposición, lo cual prueba de forma notoria que se trata de activos esenciales y que su disposición requiere la aprobación de la junta general de la sociedad donante.
- Las **facultades representativas** de los administradores están limitadas por el objeto social. Aunque la finalidad de las sociedades mercantiles es esencialmente lucrativa, **pueden transmitir bienes a título gratuito, pero siempre que no contradigan la finalidad lucrativa de la sociedad en perjuicio de los socios**. Por tanto, para valorar si el administrador de una sociedad puede efectuar una donación de bienes sociales deben tenerse en cuenta las especiales circunstancias de cada caso. En el presente supuesto, donde el valor de los bienes donados supera el valor del patrimonio neto de la sociedad en su último balance, se puede concluir que se trata de una operación claramente contraria al objeto social de la donante y que excede del poder de representación del administrador.

### La DGRN confirma la calificación:

- 1) Una donación como la realizada **extralimita el objeto social** al ser contrarias al **fin lucrativo** de la SL, en perjuicio de los derechos individuales del socio, de sus expectativas y de su percepción de los posibles riesgos de la SL y su patrimonio, que queda mermado. No es un acto aislado de mera liberalidad como acto social o comercial o promocional sino que deja sin recursos al ente.

**Por tanto, tal donación** concreta **no queda** dentro del **ámbito del poder de representación de los Administradores** (Art 234 LSC), al no ser ni siquiera actos **complementarios, auxiliares o conexos al objeto social, tampoco neutros ni polivalentes** tratándose de un acto notoriamente no conectado con el objeto social y claramente **contrario** a él.

- 2) Como ha señalado recientemente la [STS de 27 junio 2023](#), con las **“modificaciones estructurales”**, *estatutarias* de la SL, que requieren acuerdo de la Junta aprobado por los socios.



# Sentencia de interés

**RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR.** Plazo de prescripción de la acción de responsabilidad del administrador por deudas sociales prevista en el art. 367 LSC. El plazo de prescripción es el de los garantes solidarios. Consecuentemente, la acción tendrá el mismo plazo de prescripción que tiene la deuda social según su naturaleza, siendo el dies a quo de la acción contra el administrador el mismo que el de la acción contra la sociedad deudora. Se desestima el recurso de casación



Fecha: 31/10/2023

Fuente: web del Poder judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 31/10/2023](#)

La decisión sobre el plazo de prescripción aplicable a la acción de responsabilidad por deudas prevista en el art. 367 LSC está ligada necesariamente a la naturaleza de dicha acción, tal y como ha sido configurada por la jurisprudencia de esta sala.

Como declaran las sentencias 601/2019, de 8 de noviembre, y 586/2023, de 21 de abril, cuando una sociedad de capital está incurso en causa legal de disolución y su órgano de administración no adopta las medidas previstas en los arts. 363 y ss. LSC para la disolución o la presentación de la solicitud de concurso (en caso de pérdidas cualificadas), la Ley constituye a los administradores en garantes solidarios de las deudas surgidas a partir de entonces. La justificación de esta responsabilidad radica en el riesgo que se ha generado para los acreedores posteriores que han contratado sin gozar de la garantía patrimonial suficiente por parte de la sociedad del cumplimiento de su obligación de pago.

A su vez, las sentencias 367/2014, de 10 de julio, 650/2017, de 29 de noviembre, 316/2020, de 17 de junio, y 669/2021, de 5 de octubre, han configurado este género de responsabilidad como una responsabilidad por deuda ajena, ex lege, en cuanto que su fuente -hecho determinante- es el mero reconocimiento legal, que se concreta en el incumplimiento de un deber legal por parte del administrador social, al que se anuda, como consecuencia, la responsabilidad solidaria de este administrador por las deudas sociales posteriores a la concurrencia de la causa de disolución. Y sin perjuicio de que resulte necesaria su declaración judicial.

En consecuencia, **el plazo de prescripción no puede ser el del art. 241 bis LSC, previsto para las acciones individual y social, que se refieren a supuestos distintos.**

Sobre esta base, el plazo de prescripción de la acción del art. 367 LSC es el de **los garantes solidarios**, es decir, **el mismo plazo de prescripción que tiene la obligación garantizada** (la deuda social), **según su naturaleza** (obligaciones contractuales, dimanantes de responsabilidad civil extracontractual, etc.). En el entendimiento de que la relación entre la sociedad y su administrador responsable es de solidaridad propia, porque nace de la aceptación del cargo de administrador y de la propia previsión del precepto - art. 367 LSC-, que le confiere carácter legal, aunque sea necesaria su declaración judicial. Y derivadamente, le son aplicables al administrador los mismos efectos interruptivos de la prescripción que le serían aplicables a la sociedad, conforme a los arts. 1973 y 1974 CC. Asimismo, el dies a quo del plazo de prescripción de la acción contra el administrador será el mismo que el de la acción contra la sociedad deudora.



En el caso que nos ocupa, como quiera que la deuda proviene del impago del precio de una **compraventa de mercancía**, resulta aplicable el plazo de prescripción de las obligaciones personales del art. 1964 CC. Y puesto que nació en noviembre y diciembre de 2009, debe tenerse en cuenta que la Ley 42/2015, de 5 de octubre, mediante su Disposición Adicional Primera, reformó el citado art. 1964 CC, en el sentido de reducir de quince a cinco años el plazo de prescripción de las acciones personales; y para las relaciones jurídicas nacidas con anterioridad, la propia Ley previó un sistema transitorio en los siguientes términos:

*"Disposición transitoria quinta. Régimen de prescripción aplicable a las relaciones ya existentes".*

*"El tiempo de prescripción de las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción, nacidas antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ley, se regirá por lo dispuesto en el artículo 1939 del Código Civil".*

Esta normativa fue interpretada por la sentencia de esta sala 29/2020, de 20 de enero, en la que establecimos lo siguiente:

"Como la Ley 42/2015 entró en vigor el 7 de octubre de 2015, si conjugamos lo previsto en su Disposición transitoria quinta con el art. 1939 CC, al que se remite, tendríamos las siguientes posibles situaciones (sobre la base de que no hubiera actos interruptivos de la prescripción), teniendo en cuenta que la prescripción iniciada antes de la referida entrada en vigor se regirá por el plazo anteriormente fijado (quince años), si bien, si desde dicha entrada en vigor transcurriese todo el plazo requerido por la nueva norma (cinco años) surtirá efecto la prescripción incluso aunque anteriormente hubiera un plazo de quince años:

"(i) Relaciones jurídicas nacidas antes del 7 de octubre de 2000: estarían prescritas a la entrada en vigor de nueva Ley. "

(ii) Relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2000 y el 7 de octubre de 2005: se les aplica el plazo de 15 años previsto en la redacción original del art. 1964 CC. "

(iii) Relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2005 y el 7 de octubre de 2015: en aplicación de la regla de transitoriedad del art. 1939 CC, no prescriben hasta el 7 de octubre de 2020. "

(iv) Relaciones jurídicas nacidas después del 7 de octubre de 2015: se les aplica el nuevo plazo de cinco años, conforme a la vigente redacción del art. 1964 CC".

En consecuencia, la acción ejercitada por la demandante, nacida en 2009, no habría podido quedar extinguida por prescripción hasta el 7 de octubre de 2020, por haber transcurrido ya entonces los cinco años del plazo residual de la ley nueva. Por lo que el recurso de casación debe ser desestimado, aunque a la confirmación de la sentencia recurrida se haya llegado por otros argumentos jurídicos



# Actualidad del Congreso de los Diputados

**CONVALIDACIONES DECRETOS.** El Pleno ha debatido hoy, 10 de enero, las convalidaciones del RD-Ley 6/2023, RD-Ley 7/2023 y RD-Ley 8/2023.



Fecha: 10/01/2024

Fuente:

Enlace:

## Os recordamos los Real Decretos-ley

1

[Real Decreto-ley 6/2023](#), de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo.

[Comparativo](#)



### **APROBADA SU CONVALIDACIÓN POR EL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

Ha sido convalidado por el Congreso de los Diputados por 172 votos a favor y 171 en contra.

Una vez convalidado, la Cámara ha acordado, con 205 votos a favor y 138 abstenciones, tramitarlo como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia.

## Medidas:

### **1. Medidas del servicio público de Justicia**

(art. 1 a 104)

Entrada en vigor de estas modificaciones: **el 09/01/2024.**

- Batería de medidas tendentes a la generalización de la celebración de vistas y actos procesales por **vía telemática.**
- **intercambio de expedientes electrónicos**
- **se regulará el teletrabajo** y el puesto de trabajo deslocalizado como modalidades de prestación de servicios a distancia en el ámbito de la Administración de Justicia. (DF 6ª)

### **2. Modificaciones en la jurisdicción contencioso-administrativo**

(art. 102)

Entrada en vigor de estas modificaciones: **el 20/03/2024.**

[\(Disponible en el Boletín Fiscal\)](#)

### **3. Modificaciones en la jurisdicción civil (LEC)**

Artículo 103 del RD-Ley 6/2023 que entrará en vigor el **20/03/2024**

- **Ajustes procedimentales para mayores** (art. 7 bis y 183 LEC)

En los procesos en los que participen personas con discapacidad y personas mayores que lo soliciten **o, en todo caso, personas con una edad de ochenta años o más**, se realizarán las adaptaciones y los ajustes que sean necesarios para garantizar su participación en condiciones de igualdad.

En el caso de las personas con una edad de ochenta años o más dichas adaptaciones y ajustes se realizarán, tanto a petición de la persona interesada como de oficio por el propio tribunal.

- **Legitimación para la defensa de los derechos e intereses de los trabajadores por cuenta propia o autónomos del arte y la cultura** (nuevo art. 11 quarter LEC)



Las asociaciones de profesionales del sector artístico y cultural legalmente constituidas que tengan por objeto su defensa y protección, estarán legitimadas para defender en juicio los derechos e intereses de sus asociados y los de la asociación, así como los intereses generales de los trabajadores por cuenta propia o autónomos del arte y la cultura, siempre que cuenten con su autorización.

- **Apoderamiento del procurador** (art.24 LEC)

Acreditación de la representación procesal mediante consulta automatizada -o, si el sistema no lo permite, mediante certificación- del **Registro Electrónico de Apoderamientos Judiciales**.

- **Gastos del procurador:** (art. 34 LEC)

Se prevé expresamente la posibilidad de interponer recurso de revisión contra el decreto que determine la cantidad de derechos y gastos que haya de satisfacerse al procurador, y de honorarios de abogado, en los incidentes de reclamación de dichas partidas. Se introduce el control de cláusulas abusivas en los procedimientos de reclamación de derechos y gastos del procurador.

- **Honorarios abogados:** (art. 35 LEC)

Si se impugnan los honorarios por excesivos, el letrado o letrada de la Administración de Justicia dará traslado al abogado **por cinco días** (con la anterior redacción eran 3 días) para que se pronuncie sobre la impugnación. Además, en la reclamación deberá aportar el abogado el contrato suscrito con el cliente, persona física.

- **Cuestión prejudicial europea:** (nuevo art. 43 bis LEC)

Cuando un tribunal estime que, para poder emitir su fallo, **en cualquier fase del procedimiento**, resulta necesaria una decisión sobre la interpretación o la validez del Derecho de la Unión, dictará providencia en la que, **concretando suficientemente la duda interpretativa** o de validez del Derecho de la Unión, **dará audiencia por un plazo común de diez días a las partes** y, en los casos en los que legalmente proceda, al Ministerio Fiscal. El auto de planteamiento de la cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea **acordará la suspensión de las actuaciones** hasta que conste en autos la resolución del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que decida la cuestión prejudicial o se acuerde la retirada de la cuestión prejudicial. Contra la providencia y el auto mencionados en este apartado no cabe recurso.

- **Acumulación de acciones** (art. 73 y 74 LEC)

Para que sea admisible la acumulación de acciones será preciso que las acciones acumuladas no deban, por razón de su materia, ventilarse en juicios de diferente tipo. **No obstante, cabrá la acumulación de la acción para instar la liquidación del régimen económico matrimonial y la acción de división de la herencia en el caso de que la disolución del régimen económico matrimonial se haya producido como consecuencia del fallecimiento de uno o ambos cónyuges.**

- **Costas procesales:** (art. 85 LEC)

El auto que deniegue la acumulación condenará a la parte que la hubiera promovido al pago de las costas del incidente **si hubiere actuado con temeridad o mala fe.**

La desestimación total del recurso de casación llevará aparejada la imposición de costas a la parte recurrente, salvo que la Sala aprecie circunstancias especiales que justifiquen otro pronunciamiento.

- **Celebración de actos procesales de forma telemática:** (nuevo art. 129 bis LEC)

Los actos procesales se realizarán preferentemente mediante presencia telemática. No obstante, esta regla general no aplicará en los supuestos en los que haya de practicarse declaración de parte (testifical o pericial), o se trate de personas menores de edad salvo que resida en municipio distinto.

- **Videoconferencia:** (nuevo art. 137 bis LEC)

Se generaliza la posibilidad de realizar las actuaciones judiciales preferentemente a través de medios telemáticos. En particular, se determina que las intervenciones mediante videoconferencia de los profesionales, partes, peritos y testigos habrán de hacerse desde la oficina judicial correspondiente al partido judicial de su domicilio o lugar de trabajo. No obstante, si el juez lo estima oportuno en atención a las circunstancias concurrentes, estas intervenciones podrán hacerse desde cualquier lugar, siempre que disponga de los medios que permitan asegurar la identidad del interviniente conforme a lo que se determine reglamentariamente.

- **Actos de comunicación por medios electrónicos:** (art. 152 LEC)

Será obligatorio para las personas jurídicas el empleo de sistemas electrónicos existentes en la administración de justicia.

Para las personas que no fuere obligatorio se practicarán por medios electrónicos cuando se hubieran obligado contractualmente a hacer uso de dichos sistemas. Esta especialidad no aplica a los contratos de adhesión con consumidores y usuarios. En los casos de que un acto de comunicación dé lugar a la apertura de un plazo procesal, éste no comenzará sino desde el momento en que conste recibido por el destinatario.

- **Actos de comunicación con partes aún no representadas por procurador.** (art. 155 LEC)

**Distingue:**

▪ En el caso **personas jurídicas obligadas** a relacionarse con la administración electrónicamente: aplica esta regla al primer emplazamiento. Si en 3 días el destinatario no accede a su contenido se publicará el acto en el **Tablón Edictal Judicial único**. Podrá entregarse copia de la resolución en la sede del órgano judicial.

▪ En el caso de **personas no obligadas** a comunicarse electrónicamente: el primer emplazamiento podrá practicarse en el domicilio o en forma telemática, pero en este último caso sólo producirá efectos cuando sea aceptado voluntariamente por el destinatario. Las demás comunicaciones se realizarán de la misma forma que el primer emplazamiento a no ser que el interviniente haya optado previamente por el uso de medios electrónicos.

- **Aviso de puesta a disposición del acto de comunicación:** (art. 160 LEC)

Con independencia del medio por el que se realice el acto de comunicación, los órganos de la Administración de Justicia enviarán un aviso al dispositivo electrónico de su destinatario o a la dirección de correo electrónico que les conste, informándole de la puesta a su disposición del acto de comunicación en la sede judicial electrónica o en la dirección electrónica habilitada única. La falta de práctica de este aviso no impedirá que el acto de comunicación sea considerado plenamente válido.

- **Comunicación edictal:** (art. 164 LEC)

La comunicación edictal tendrá lugar a través del **Tablón Edictal Único**.

- **Casos en que procede el auxilio judicial** (art. 169 LEC)

Se solicitará el auxilio judicial para las actuaciones que hayan de efectuarse fuera de la circunscripción del tribunal que conozca del asunto, incluidos los actos de reconocimiento judicial, cuando el tribunal no considere posible o conveniente hacer uso de la facultad que le concede esta ley de desplazarse fuera de su circunscripción para practicarlas y no sea posible su práctica por videoconferencia.'

- **No necesidad de exhorto en el caso de que el auxilio judicial tenga por objeto:** (art. 171 LEC)

▪ Cuando el auxilio judicial tenga por objeto la petición de datos o documentos que obren en expedientes judiciales electrónicos o metadatados en sistemas electrónicos de otros órganos de la Administración de Justicia

▪ Tampoco será preceptivo el exhorto en el caso de actuaciones procesales que hayan de celebrarse con participación telemática de todos o algunos de los intervinientes desde una oficina judicial

- **Forma de presentación de documentos privados:** (art. 268 LEC)

Estos documentos podrán ser también presentados mediante imágenes digitalizadas conforme a la normativa técnica del Comité Técnico Estatal de la Administración Judicial Electrónica sobre imagen electrónica y, si se impugnara su autenticidad, podrá llevarse a los autos original, copia o certificación del documento con los requisitos necesarios para que surta sus efectos probatorios.

- **Copia física de demanda y documentos:** (art. 276.4 LEC)

Se suprime la exigencia de la presentación de copia física del escrito de demanda y documentos.

- **Función de las Copias:** (art. 279 LEC)

No se entregarán a las partes los autos originales en formato papel, sin perjuicio de la puesta a disposición del expediente judicial electrónico en los casos en que proceda.

- **Posibilidad de realizar el interrogatorio domiciliario por videoconferencia:** (art. 311, 312 y 313 LEC)

Se dejará constancia por medios electrónicos y se prevé el interrogatorio domicilio por vía de auxilio judicial sólo en el caso de imposibilidad de hacerse por videoconferencia.

- **Testimonio de documentos exhibidos:** (art. 331 LEC)

Ahora existe la posibilidad de testimonio por el letrado de la Administración de Justicia de los documentos exhibidos mediante digitalización de los mismos, en los casos en que la persona a la que se requiera su exhibición no esté dispuesta a desprenderse del documento.

- **Demanda:** (art. 399 y 405 LEC)

Se consignará los medios electrónicos para realizar notificaciones, requerimientos o emplazamientos.

- **Juicio verbal:** (art. 250 LEC)

La cuantía para el juicio verbal pasa de **6.000 euros a 15.000 euros**.

Además, **se amplía a:**

▪ Acción individual relativa a las condiciones generales de la contratación

▪ Acción de reclamación de cantidad por parte de una junta de propietarios (con independencia de la cuantía)

▪ Acción de división de la cosa común

- **Desahucios:** (art. 438 LEC)



Se prevé la posibilidad de ejecución de la sentencia de desahucio, previa solicitud del demandante y sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días, en aquellos casos en que el demandado no contestara a la demanda en el plazo legalmente previsto.

- **Acciones individuales relativas a condiciones generales de contratación:** (nuevo art. 438 Bis LEC)

▪ **Se tramitará con carácter preferente** (art. 455 LEC)

▪ Se aplicará en los que no sea preciso realizar un control de transparencia de la cláusula, ni valorar la existencia de vicios en el consentimiento del contratante, y siempre que las condiciones generales de contratación cuestionadas tengan identidad sustancial.

▪ Examinado el asunto, el tribunal dictará auto acordando la suspensión del curso de las actuaciones hasta que se dicte sentencia firme en el procedimiento identificado como testigo o providencia acordando seguir con la tramitación del procedimiento.

▪ Contra el auto acordando la suspensión cabrá recurso de apelación que se tramitará de modo preferente y urgente.

▪ Cuando la ejecución se fundamente en un contrato celebrado entre un empresario o profesional y un consumidor o usuario, y el tribunal en su examen de oficio apreciare que alguna de las cláusulas que constituyen el fundamento de la ejecución o que hayan determinado la cantidad exigible, incluidas en el título ejecutivo de los citados en el artículo 557.1, puede ser calificada como abusiva dará audiencia por quince días a las partes. Oídas estas, acordará lo procedente en el plazo de cinco días hábiles conforme a lo previsto en el artículo 561.1.3.<sup>a</sup> Una vez firme el auto que resuelva la controversia, el pronunciamiento sobre la abusividad tendrá eficacia de cosa juzgada.' (Art. 552 LEC)

▪ En el procedimiento de ejecución especial sobre bienes hipotecados o pignorados, el auto que se dicte resolviendo la oposición a la ejecución por el carácter abusivo de las cláusulas se pronunciará expresamente al respecto y, una vez firme, dicho pronunciamiento tendrá eficacia de cosa juzgada (art. 695.3º LEC).

- **Recurso de revisión:** (art. 450 Bis, 34 y 35 LEC)

Para adecuar la norma a la sentencia del TC 15/2020, de 28 de enero de 2020, por la que se establecía la nulidad de la anterior redacción, se establece que cabe recurso de revisión ante el Tribunal contra el decreto resolutorio de la reposición.

Además, se prevé expresamente la posibilidad de interponer recurso de revisión contra el decreto que determine la cantidad de derechos y gastos que haya de satisfacerse al procurador, y de honorarios de abogado, en los incidentes de reclamación de dichas partidas.

- **Recurso de apelación:** (art. 458 LEC)

Ahora se podrá interponer el recurso de apelación directamente ante la Audiencia Provincial, con traslado directo a la parte contraria y acompañándose copia de la resolución impugnada, debiendo acompañarse copia.

Una vez interpuesto, y con carácter previo a la decisión de admisión o inadmisión a trámite del recurso, el letrado o letrada de la Administración de Justicia **dictará en el plazo de tres días** diligencia de ordenación requiriendo del órgano que hubiera dictado la resolución objeto de recurso la elevación de las actuaciones e indicándole la parte o partes apelantes.

Se tramitarán de manera preferente los recursos de apelación contra las resoluciones dictadas en la tramitación de los procedimientos testigo así como contra los autos en que se acuerde la suspensión de las actuaciones hasta que se dicte sentencia firme en el procedimiento identificado como testigo.

- **Recurso de casación:** (art. 450 y 477 LEC)

Todo recurrente podrá desistir del recurso antes de que sobre él recaiga resolución, **excepto del recurso de casación una vez señalado día para su deliberación, votación y fallo.**

Serán también recurribles en casación las sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales en los recursos contra las resoluciones que agotan la vía administrativa **dictadas en materia de propiedad industrial por la Oficina Española de Patentes y Marcas.**

- **Recurso de queja:** (art. 494 LEC)

Se elimina la posibilidad de interponer recurso de queja frente a los autos que inadmiten a trámite los recursos de apelación.

Se mantiene este recurso únicamente para los autos en los que la audiencia provincial denegare la tramitación de un recurso de casación.

- **Materia de ejecución:**

▪ Se prevé la **extensión de efectos de sentencias dictadas en procedimientos en los que se hayan ejercitado acciones individuales relativas a condiciones generales de la contratación. Se exigen determinados requisitos.** (Art. 519 LEC)



- Se modifica la obligación de acompañar a la demanda de ejecución el poder otorgado al procurador, bastando presentar la certificación del registro electrónico de apoderamientos judiciales o referencia al número asignado por dicho registro siempre que no conste en las actuaciones. (Art. 550 LEC)
- El letrado o letrada de la Administración de Justicia podrá acordar la entrega de las cantidades embargadas, cuando tengan carácter periódico, mediante el dictado de una resolución que ampare las posteriores entregas hasta el completo pago del principal. Una vez cubierto el principal y, en su caso, liquidados los intereses y tasadas las costas, podrá acordarse también la entrega de las cantidades embargadas en la forma indicada y por esos conceptos mediante el dictado de una sola resolución. (Art. 634 LEC)

- **Procedimiento monitorio:**

- La petición podrá extenderse en impreso o formulario obtenido en papel o a través de la sede electrónica, que facilite la expresión de los extremos a que se refiere el apartado anterior. (art. 814)
- Si se considerase que la deuda se funda en un contrato celebrado entre un empresario o profesional y un consumidor o usuario, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, previamente a efectuar el requerimiento de pago, dará cuenta al juez o jueza, quien, si estimare que alguna de las cláusulas que constituye el fundamento de la petición o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera ser calificada como abusiva, podrá plantear mediante auto una propuesta de requerimiento de pago por el importe que resultara de excluir de la cantidad reclamada la cuantía derivada de la aplicación de la cláusula. (art. 815)

- **Procedimiento matrimonial:** (Art. 770 LEC)

Se deberá aportar resolución judicial o acuerdo en virtud del cual corresponde el uso de la vivienda familiar.

#### 4. Modificaciones en la jurisdicción social

Artículo 104 del RD-Ley 6/2023 que entrará en vigor el **20/03/2024**

(Disponible en el Boletín Laboral)

#### 5. Medidas urgentes en materia de función pública y régimen local

(art. 105 a 128)

Entrará en vigor el **21/12/2023**

- **Creación de nuevos municipios:** (art. 128. Uno)

La creación de nuevos municipios solo podrá realizarse sobre la base de núcleos de población territorialmente diferenciados, de al menos **4.000 habitantes** (con la antigua redacción era de al menos **5.000 habitantes**) y siempre que los municipios resultantes sean financieramente sostenibles, cuenten con recursos suficientes para el cumplimiento de las competencias municipales y no suponga disminución en la calidad de los servicios que venían siendo prestados.

- **Aportación voluntaria de datos:** (art. 128. Dos)

La inscripción en el Padrón municipal podrá recoger la aportación voluntaria de los datos relativos a la designación de las personas que pueden representar a cada vecino ante la administración municipal a efectos padronales, el número de teléfono de contacto y la dirección de correo electrónico.

Los datos de aportación voluntaria no serán susceptibles de cesión en ningún caso.

- **Mejora del Padrón municipal para permitir su actualización en tiempo real.** (art. 128. Dos)

Para ello, se actualizan los datos obligatorios que deben constar en la inscripción conforme a la nueva normativa en materia de extranjería, al tiempo que se concreta la obligación de que los datos relativos al domicilio habitual incluyan la referencia catastral, siempre que el domicilio cuente con referencia catastral o código equivalente. Asimismo, se recoge en una norma con rango legal la aportación de datos voluntarios, cohesionando con lo dispuesto en el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1690/1986, así como con las distintas instrucciones técnicas procedentes del Instituto Nacional de Estadística.

- **Municipios de menor población:** (art. 128. Cinco)

Medidas específicas de apoyo y colaboración con los municipios de menor población, con el fin de incluir la figura de la gestión colaborativa en el caso de los municipios de menos de 20.000 habitantes, para garantizar el cumplimiento de las competencias municipales, esencialmente, la prestación de calidad de los servicios públicos mínimos obligatorios de manera financieramente sostenible. Para ello, se establecen medidas que van desde la adopción de racionalización organizativa y funcionamiento a medidas para garantizar la prestación de los servicios mínimos obligatorios a través de cualquier fórmula asociativa prevista en el ordenamiento jurídico, así como medidas dirigidas al sostenimiento del personal en común con otros municipios, o medidas de fomento orientadas al desarrollo económico y social del municipio.

- **Portal:** (art. 128. Seis)





Obligación de las entidades locales de crear y mantener un Portal de Internet de información a los vecinos, así como de acceso a los servicios públicos digitalizados, promoviendo la utilización de las tecnologías de la información.

- **Derechos históricos de Catalunya:** (art. 128 Nueve)

Las previsiones de esta Ley se aplicarán respetando en todo caso la posición singular en materia de sistema institucional recogida en el artículo 5 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, así como las competencias exclusivas y compartidas en materia de régimen local y organización territorial previstas en dicho Estatuto, de acuerdo con el marco competencial establecido en la Constitución y en especial en el Estatuto de Autonomía de Cataluña.

- **Acceso de los vecinos:** (art. 128. Seis)

Obligación de las entidades locales de elaborar Planes que tengan por objeto la implementación de mecanismos digitales que faciliten la accesibilidad de los vecinos y empresas a los servicios públicos.

## 6. Régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos e incentivos fiscales

(art. 129)

Entrará en vigor el **01/01/2024**

(Disponible en el Boletín Fiscal)

2

[Real Decreto-ley 7/2023](#), de 19 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes, para completar la transposición de la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a la conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores, y por la que se deroga la Directiva 2010/18/UE del Consejo, y para la simplificación y mejora del nivel asistencial de la protección por desempleo.

### Comparativo

(Disponible en el Boletín Laboral)



### NO APROBADA SU CONVALIDACIÓN POR EL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Un resultado negativo en la votación de convalidación de un Real Decreto Ley produce la inmediata cesación de los efectos del decreto – ley y su desaparición del ordenamiento jurídico, pero no la anulación de sus efectos producidos durante su vigencia (art. 86 CE)

3

[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.

### Comparativo



### APROBADA SU CONVALIDACIÓN POR EL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Ha sido convalidado por el Congreso de los Diputados por 172 votos a favor y 171 en contra, y 7 abstenciones.

Una vez convalidado, la Cámara ha acordado tramitarlo como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia.

### MEDIDAS FISCALES:

(Disponible en el Boletín Fiscal)

### MEDIDAS LABORALES:

(Disponible en el Boletín Laboral)

### MEDIDAS ECONÓMICAS:

1. Suspensión del régimen de potencial cobro de compensaciones y comisiones por reembolso o amortización anticipada previsto en el artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y por la conversión de créditos a tipo variable.



(art. 1 y 2)

A partir del **29/12/2023** hasta el **31/12/2024**

A partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el **31 de diciembre de 2024**, no se devengarán compensaciones o comisiones por reembolso o amortización anticipada total y parcial de los préstamos y créditos hipotecarios a tipo de interés variable en los supuestos de hecho contemplados en los apartados 5, y 6 del artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. No se devengará durante este período ningún tipo de comisiones por la conversión de tipo variable a tipo fijo o con un primer período fijo **de, al menos, 3 años de dichos préstamos y créditos.**»

En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo **o con un primer período fijo de, al menos, 3 años**, en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,05 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Si en la novación no se produjera amortización anticipada de capital, no podrá cobrarse comisión alguna por este concepto.

## 2. Seguridad de los sistemas de pago

(art. 3)

Con este objetivo, se extiende a todas las entidades que intervienen en los servicios de pago el cumplimiento de las medidas establecidas en el Reglamento DORA sobre la resiliencia operativa digital del sector financiero. De forma específica, todos los agentes relevantes del sistema de pagos deberán realizar una adecuada gestión del riesgo relacionado con las tecnologías de la información y la comunicación (TIC).

Entre otras obligaciones tendrán que identificar todas las fuentes de riesgo relacionadas con las TIC, detectar rápidamente las actividades anómalas, los problemas de rendimiento de las redes y los incidentes y disponer de políticas y procedimientos de respaldo, restablecimiento y recuperación, además de planes de comunicación de crisis.

Las entidades deberán implementar las medidas necesarias de forma inmediata y el Banco de España dispondrá de todas las facultades que prevé la normativa aplicable para llevar a cabo la supervisión del cumplimiento de estas obligaciones.

## 3. Inclusión financiera de personas mayores o con discapacidad

(art. 3)

A partir del **29/12/2023**

Se eliminan las comisiones por retirada de efectivo **en ventanilla para mayores de 65 años y personas discapacitadas**, a través de la modificación del artículo 35 del Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera.

## 4. Medidas relacionadas con la vivienda:

### Avales dirigidos a promotores públicos o privados

(art. 86)

### Suspensión de los desahucios y lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional

(art. 87 y 88)

A partir del **29/12/2023** hasta el **31/12/2024**

Se extiende el periodo de **suspensión de los desahucios y lanzamientos de hogares vulnerables** económica y socialmente de su vivienda habitual **hasta el 31 de diciembre de 2024**, en los casos ya previstos por la normativa actual.

### Compensaciones para arrendadores o propietarios

(art. 89 y 90)

A partir del **29/12/2023** hasta el **31/12/2024**

Se contempla también la posibilidad **hasta el 31 de enero de 2025** de solicitar compensación por parte del arrendador o propietario, recogida en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

Asimismo, se extiende el plazo para que los arrendadores y titulares de vivienda afectados por la suspensión extraordinaria en vigor del desahucio o lanzamiento puedan presentar la solicitud de compensación prevista en ese mismo RDL. Dicho plazo era de un mes desde la finalización de la vigencia de las medidas. Así, con la ampliación prevista para estas medidas, el nuevo plazo en el que se podrá presentar dicha solicitud queda fijado hasta el 31 de enero de 2025.

### Medidas de protección de carácter social

(art. 87)



La ampliación de las medidas de protección se aprobaron para aquellos hogares vulnerables que se enfrenten a procedimientos de desahucio de su vivienda habitual, con la acción coordinada de los órganos judiciales y de los servicios sociales competentes, incluidos aquellos hogares afectados por procedimientos de lanzamiento de su vivienda habitual, que no se deriven de contratos de arrendamiento, cuando existan personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o menores de edad a cargo.

### **Ley de Vivienda**

(art. 87)

A partir del **29/12/2023** hasta el **31/12/2024**

**La extensión durante todo 2024** de la prórroga aprobada en el Real Decreto, se suman a las medidas de carácter estructural que se están llevando a cabo en este ámbito desde Mivau, encaminadas a hacer efectivo el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna adecuada, como la aprobación y entrada en vigor de la Ley por el Derecho a la Vivienda.

La nueva legislación establece un **incremento máximo anual del 3% del alquiler** en los contratos vigentes **desde el 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre** e introduce un mandato al Instituto Nacional de Estadística (INE) **para que defina antes del 31 de diciembre de 2024 un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda para evitar incrementos desproporcionados en la renta**. Cabe recordar que la limitación del 2% de la actualización anual de la renta aprobada a finales de 2022 ha continuado vigente durante todo este 2023.

La Ley de Vivienda también recoge mejoras en el procedimiento de desahucio que pueda afectar a la vivienda habitual de **hogares vulnerables** para garantizar una comunicación efectiva y rápida entre el órgano judicial y los servicios sociales a través de un requerimiento para que estos evalúen la situación y, en su caso, atiendan rápidamente a las personas en situación de vulnerabilidad económica y/o social.

En este sentido, se asegura que los Servicios Sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales a los afectados, evitando situaciones de desamparo como consecuencia del desalojo. Mientras estas soluciones se producen, se incrementan los plazos de suspensión de los lanzamientos en estas situaciones de vulnerabilidad, de 1 a 2 meses cuando el propietario es persona física, y de 3 a 4 cuando es persona jurídica.

Además, **se introducen en el procedimiento criterios objetivos para definir las situaciones de vulnerabilidad económica**.

### **5. Transporte:**

- Descuentos en los abonos y títulos multiviaje de transporte público urbano e interurbano en 2024
- Descuentos del 50%
- Canarias y Baleares
- 1.464 millones para impulsar el transporte público colectivo
- Impacto de las medidas
- Prórroga de la gratuidad de Cercanías, Rodalies, Media Distancia convencional y de las líneas de autobús estatales
- Prórroga de los abonos gratuitos de Renfe
- Gratuidad de las líneas de autobús
- Abonos Avant al 50%



# Monográfico

## Reducciones en el IRPF de los arrendamientos de vivienda según fecha de contrato

Recuerda que la [Ley 12/2023](#), de 24 de mayo, por el derecho a la Vivienda, modifica las **reducciones sobre las rentas del capital inmobiliario** derivadas del arrendamiento de vivienda habitual **a partir del año 2024**. ([DF segunda](#))

Estas nuevas reducciones comenzarán **a aplicarse a partir del 1 de enero de 2024** para los contratos de arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda **celebrados a partir del 26 de mayo de 2023**.

Las **nuevas reducciones** son las siguientes:

- **Reducción del 90%** de los rendimientos del capital inmobiliario **si**:
  - se formaliza un **nuevo contrato** de arrendamiento
  - en una vivienda situada en **zona tensionada y**
  - la renta inicial se rebaje en un **5%** en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior
- **Reducción del 70%** de los rendimientos del capital inmobiliario **si**:
  - que el contribuyente hubiera alquilado **por primera vez la vivienda**
  - siempre que ésta se encuentre situada en una **zona de mercado residencial tensionado y**
  - el arrendatario tenga una edad comprendida entre **18 y 35 años**

### NOTA

Para aplicar la reducción del 90% o 70% es necesario que la vivienda se encuentre en una **zona declarada como área de mercado residencial tensionado**.

**Ninguna CCAA ha concretado esta declaración**, sólo Catalunya ha iniciado el [procedimiento](#) en agosto proponiendo la declaración de 140 municipios, sin embargo, el Ministerio desestimó la petición a la espera de un índice homogéneo en toda España.

**Según la prensa nacional el Gobierno lo tendrá listo este mes de enero de 2024.**

- **Reducción del 70%** de los rendimientos del capital inmobiliario **cuando**:
  - el arrendatario sea una **Administración Pública o entidad sin fines lucrativos** que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.
- **Reducción del 60%** de los rendimientos del capital inmobiliario **si**:
  - la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de **rehabilitación** en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.



- **Reducción del 60%** de los rendimientos del capital inmobiliario:
  - A los **contratos** de alquiler de vivienda que **se formalicen antes del 26 de mayo de 2023** les seguirá siendo de aplicación la reducción del 60%, tanto en el IRPF de 2023 como en los años siguientes.
- **Reducción del 50%** de los rendimientos del capital inmobiliario:
  - A los **contratos** de alquiler de vivienda que se formalicen **a partir de 26 de mayo de 2023 que no cumplan** con los requisitos de las reducciones anteriores **a partir de 1 de enero de 2024 (porque las nuevas reducciones son aplicables a partir de 1 de enero de 2024)**, hasta el 31 de diciembre les será aplicable la reducción del 60%.

Cuadro resumen	Reducción 60% Declaración IRPF 2023	Reducción 60% Declaración IRPF 2024	Nuevas reducciones 90, 70 y 50% Desde 01/01/2024	Reducción 50% Declaración IRPF 2024
Contratos celebrados antes 26/05/2023	X	X		
Contratos celebrados entre 26/05/2023 y 31/12/2023	X Desde 26/05/2023 a 31/12/2023		X A partir de 01/01/2024 (si se cumplen los requisitos)	X A partir de 01/01/2024 (si no se cumplen los requisitos)
Contratos celebrados después 01/01/2024			X A partir de 01/01/2024 (si se cumplen los requisitos)	X A partir de 01/01/2024 (si no se cumplen los requisitos)

#### NOTA

**NO resultarán de aplicación** las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Regula que el art. 17 de la LAU regula la determinación de renta para los contratos que se firmen a partir de **26 de mayo de 2023**.

- **Inmueble en zona tensionada y arrendador no gran tenedor:**

No podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Se contempla la posibilidad de incremento de la renta un máximo del 10% en determinados casos como rehabilitación, mejoras en ahorro energético, mejora de accesibilidad, o cuando se firme contrato por un periodo de 10 años.

- **Inmueble en zona tensionada y arrendador gran tenedor** (más de 10 inmuebles -serán 5 inmuebles en Catalunya-):



*la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.*

#### **RECUERDA QUE**

Existe una **limitación extraordinaria de la actualización de la renta** de los contratos de arrendamiento de vivienda: ([DF 6ª de la Ley 12/2023](#))

- Renta que deba ser actualizada **entre el 31/03/2022 y 31/12/2023:**
  - Arrendador es un gran tenedor: tope del **2%**
  - Arrendador no es gran tenedor: pacto entre las partes y en su ausencia será como máximo del **2%**
- Renta que deba ser actualizada **entre el 01/01/2024 y 31/12/2023:**
  - Arrendador es un gran tenedor: tope del **3%**
  - Arrendador no es gran tenedor: pacto entre las partes y en su ausencia será como máximo del **3%**

Las reducciones indicadas más arriba solo se aplicarán, como hasta ahora, sobre los rendimientos declarados voluntariamente por el contribuyente (es decir, para los rendimientos declarados por el contribuyente antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos).

**Cada arrendador deberá valorar todas estas medidas en su conjunto.**



# Leído en prensa

Leído en LAVANGUARDIA

**El Gobierno tendrá listo este mes el índice de precios para regular el alquiler en zonas tensionadas**

**Sánchez salva sus decretos clave con una batería de contrapartidas a Junts**