

Asunto:**RECIENTE NORMATIVA DE INTERÉS****Contenido:**

Seguidamente analizamos la **NORMATIVA PUBLICADA** en el último mes, siendo la **más destacada la referida a continuación:**

- Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. Comunidad Autónoma de Galicia. Publicada en el DOG núm. 251, de 31 de diciembre de 2024 y en el BOE núm. 32, de 6 de febrero de 2025.
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2025/BOE-A-2025-2145-consolidado.pdf>
- Ley 5/2024, de 20 de noviembre, por la que se modifica el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, para incorporar medidas fiscales con el fin de favorecer el acceso a la vivienda y el cambio de residencia a municipios en riesgo de despoblación. Publicado en el BOE núm. 44, de 20 de febrero de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/02/20/pdfs/BOE-A-2025-3303.pdf>
- Decreto ley 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo. Generalitat de Catalunya (DOGC de 26 de febrero de 2025).
<https://www.boe.es/ccaa/dogc/2025/9359/f00001-00021.pdf>

Otra normativa:

- Orden TMD/101/2025, de 31 de enero, para la **concesión directa de subvenciones a ayuntamientos y diputaciones provinciales** para financiar obras de reparación, restitución o reconstrucción de infraestructuras, equipamientos o instalaciones y servicios de titularidad municipal y de la red viaria de titularidad provincial, de los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (**DANA**) entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024, al amparo del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2024, de 5 de noviembre. Publicado en el BOE núm. 29, de 3 de febrero de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/02/03/pdfs/BOE-A-2025-1942.pdf>
- Orden JUL/119/2025, de 6 de febrero, por la que se regula la **concesión directa de subvenciones en el ámbito de la infancia, la adolescencia y la juventud, a las entidades locales afectadas por la DANA** entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024. Publicado en el BOE núm. 34, de 8 de febrero de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/02/08/pdfs/BOE-A-2025-2414.pdf>
- Resolución TER/332/2025, de 5 de febrero, por la que se aprueban las **bases reguladoras** para la concesión, en régimen de concurrencia pública competitiva, de las

subvenciones para el pago del alquiler o precio de cesión de vivienda o habitación. Generalitat de Catalunya. (DOGC de 10 de febrero de 2025).

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/9347/2070382.pdf>

- Resolución de 3 de febrero de 2025, del Banco de España, por la que se publican los **índices y tipos de referencia** aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los **préstamos hipotecarios**, así como para el cálculo del diferencial que se ha de aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente. Publicado en el BOE núm. 35, de 10 de febrero de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/02/10/pdfs/BOE-A-2025-2495.pdf>
- Real Decreto 87/2025, de 11 de febrero, por el que se fija el **salario mínimo interprofesional para 2025**. Publicado en el BOE núm. 37, de 12 de febrero de 2025.
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2025/BOE-A-2025-2576-consolidado.pdf>
- Orden HAC/148/2025, de 7 de febrero, por la que se modifica la Orden EHA/2043/2010, de 22 de julio, por la que se regula el **procedimiento de remisión de las cuentas anuales** y demás información que las entidades del sector público empresarial y fundacional del Estado han de rendir al Tribunal de Cuentas, y de la información de carácter anual y trimestral a remitir a la Intervención General de la Administración del Estado. Publicado en el BOE núm. 40, de 15 de febrero de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/02/15/pdfs/BOE-A-2025-2868.pdf>
- Ley 7/2024, de 20 de diciembre, de **Proyectos de Interés Estratégico**. Principado de Asturias. Publicado en el BOE núm. 42, de 18 de febrero de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/02/18/pdfs/BOE-A-2025-3123.pdf>
- Decreto 164/2024, de 17 de diciembre, por el que se regula el **Registro de demandantes de vivienda protegida de Extremadura** y se modifica el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura, aprobado por Decreto 135/2018, de 1 de agosto, así como el Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE de 19 de febrero de 2025).
<https://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2025/340o/24040276.pdf>
- Reglamento Delegado (UE) 2025/367 de la Comisión, de 25 de noviembre de 2024, por el que se completa el Reglamento (UE) 2019/1700 del Parlamento Europeo y del Consejo especificando el número y el título de las **variables relativas a sobreendeudamiento, consumo y patrimonio en el ámbito de la renta y las condiciones de vida** y se modifica el Reglamento Delegado (UE) 2022/29. Publicado en el DOUE núm. 367, de 21 de febrero de 2025.
<https://www.boe.es/doue/2025/367/L00001-00005.pdf>
- Real Decreto 91/2025, de 11 de febrero, por el que se establece el **mecanismo de gobernanza en materia de energía, cambio climático y calidad del aire**. Publicado en el BOE núm. 46, de 22 de febrero de 2025.
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2025/BOE-A-2025-3560-consolidado.pdf>
- Orden PJC/178/2025, de 25 de febrero, por la que se desarrollan las **normas legales de cotización a la Seguridad Social, desempleo, protección por cese de actividad, Fondo de Garantía Salarial y formación profesional para el ejercicio 2025**. Publicado en el BOE núm. 49, de 26 de febrero de 2025.
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2025/BOE-A-2025-3780-consolidado.pdf>
- Pleno. Sentencia 26/2025, de 29 de enero de 2025. Recurso de inconstitucionalidad 5514-2023. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario

Popular en el Congreso en relación con diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Competencias sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, legislación civil y procedimiento administrativo común; principios de autonomía local y autonomía financiera de las comunidades autónomas; derechos a la propiedad y a la tutela judicial efectiva: pérdida parcial de objeto del proceso en los preceptos legales declarados inconstitucionales y nulos por la STC 79/2024, de 21 de mayo; nulidad parcial de los preceptos legales que regulan la inadmisión de las demandas que pretendan la recuperación de la posesión de una finca cuando el demandante tenga la condición de gran tenedor; extensión de los efectos de la declaración de nulidad al precepto que enumera los documentos que deben acompañar a las demandas ejecutivas. Votos particulares.

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2025-4079

- Pleno. Sentencia 25/2025, de 29 de enero de 2025. Recurso de inconstitucionalidad 4038-2022. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Vox en el Congreso en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda. Competencias sobre vivienda, condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de los deberes constitucionales, legislación procesal y civil y régimen de expropiación forzosa; derecho de propiedad: pérdida parcial de objeto del proceso en los preceptos legales declarados inconstitucionales y nulos por la STC 120/2024, de 8 de octubre; nulidad parcial del precepto legal autonómico que regula la expropiación forzosa de viviendas; interpretación conforme con la Constitución del precepto que tipifica como infracción grave el incumplimiento de los requisitos de la propuesta obligatoria de alquiler social. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2025/02/28/pdfs/BOE-A-2025-4078.pdf>

1.-LEY 5/2024, DE 27 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS. COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, publicada en el DOG núm. 251, de 31 de diciembre de 2024 y en el BOE núm. 32, de 6 de febrero de 2025.

Las principales medidas adoptadas son las referidas a continuación:

1.1.- MEDIDAS FISCALES

La norma recoge medidas fiscales en materia de vivienda, dirigidas a incentivar la puesta en el mercado de viviendas y a posibilitar la promoción de 2.300 viviendas de promoción pública, en ejecución del compromiso del Gobierno gallego de duplicar el parque público de vivienda. Las medidas adoptadas son las siguientes:

- Se equipara la adquisición de locales comerciales con destino final de uso como vivienda con el propio concepto de vivienda, a los efectos de la aplicación de los tipos bonificados aplicables a su adquisición siempre que se presente, en un plazo máximo de cuatro años, la comunicación previa de primera ocupación.
- Se introducen dos medidas en el impuesto sobre la renta de las personas físicas con las que se pretende estimular a las personas propietarias y/o usufructuarias de viviendas vacías para que las pongan en el mercado de las viviendas en alquiler.
 - Personas que tengan alguna vivienda vacía que, para ponerla en condiciones de ser usada, precise determinadas obras puedan beneficiarse de una deducción respecto del coste de esas obras.
 - Medida de fomento en favor de las personas que cuenten con un número pequeño de viviendas y que no se decidan a ponerlas en alquiler por entender

- que no les compensa asumir los riesgos de arrendarlas, para lo cual se les permitirá aplicar una deducción el primer año de la puesta en el mercado del alquiler.
- Se introduce una bonificación en la cuota del 100 por ciento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados para las operaciones que realicen el **Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo** y las entidades participadas mayoritariamente por el sector público autonómico, respecto a los actos y negocios que forman parte del **proceso constructor de las viviendas de promoción pública**, como las adquisiciones de suelo residencial, los actos de agrupación, agregación, segregación y división, la declaración de obra nueva y división horizontal, las ventas de suelo público residencial, los actos relativos a las garantías pactadas en favor de dichas entidades, así como los préstamos hipotecarios que puedan solicitar.

Con el fin de incentivar la promoción y puesta en el mercado de viviendas en alquiler, en la modalidad de **actos jurídicos documentados**, **se amplía el ámbito objetivo de la bonificación del 75 por ciento** para las operaciones de adquisición, derechos reales de garantía y **rehabilitación de edificios destinados a viviendas de alquiler**.

1.2.- MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA

Reguladas en el capítulo X, las medidas propuestas en materia de vivienda persiguen, **facilitar la tramitación de los proyectos de interés autonómico para la planificación y proyección de actuaciones de creación de suelo residencial de promoción pública** por parte de la Xunta de Galicia, con la finalidad última de conseguir una mayor agilidad en su tramitación, simplificando el procedimiento para la aprobación y modificación de estos instrumentos sin menoscabar la seguridad jurídica.

Se prevén, medidas para **agilizar la construcción de viviendas protegidas de promoción pública de titularidad autonómica**, como la atribución a los correspondientes proyectos de construcción de la **consideración de obras públicas de interés general**, con las consecuencias que ello implica, o la **regulación de la reserva de plazas de aparcamientos** de vehículos en las parcelas destinadas a este tipo de viviendas.

Otra de las finalidades de esta regulación es **favorecer y facilitar la utilización de edificaciones ya existentes** para su destino a vivienda, en concreto de los **locales destinados a un uso terciario y de las edificaciones no acabadas** que reúnan determinadas condiciones.

También se modifica la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, para implantar los mecanismos que posibiliten la ejecución del ya mencionado objetivo de duplicar el parque de vivienda pública en los próximos años y de gestionar suelo para la construcción de 20.000 viviendas protegidas.

Se prevé que **los precios finales de adjudicación** de las viviendas protegidas de promoción pública, así como los **requisitos de ingresos para su acceso**, **se determinen a través de un acuerdo del Consejo de la Xunta de Galicia**, lo cual permitirá, además, su adaptación a la situación cambiante del sector.

Se busca **agilizar la adjudicación de estas viviendas**, eliminando trámites para la inscripción en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, y reconociendo la actividad del tercer sector en este campo, lo que posibilita su gestión con fines de inserción o asistenciales, a través de entidades sin ánimo de lucro que desarrollen programas de carácter social en el ámbito de la vivienda, con acreditada experiencia en la búsqueda de vivienda y mediación social.

Se garantiza la **duración permanente de su régimen de protección**, con independencia de la fecha de su calificación, para que estas viviendas sirvan siempre a la finalidad para la que se promueven, que es la de facilitar el acceso a la vivienda de las personas con menos recursos, al tiempo que se consigue una mayor eficiencia en la gestión de los recursos públicos.



Se establecen **procedimientos ágiles para gestionar las deudas** de las personas adjudicatarias de viviendas públicas en favor de la Administración pública.

Se posibilita la **cesión gratuita por parte de los ayuntamientos de suelo residencial con destino a la construcción de viviendas protegidas**. En este supuesto, podrá cederse a los ayuntamientos, como única contraprestación y siempre que así lo soliciten, la totalidad o parte de los locales comerciales que, en su caso, se construyan en dicha promoción pública, así como adjudicarles directamente en venta hasta un 20 por ciento de las viviendas protegidas de promoción pública resultantes y sus anexos, para atender los casos de especial necesidad.

Con la finalidad de facilitar la emancipación de la juventud, se prevé la posibilidad de **impulsar**, en colaboración con la consejería competente en materia de juventud, **la promoción pública y la gestión de alojamientos compartidos**, destinados a satisfacer **necesidades transitorias de vivienda** de las **personas menores de 36 años**.

1.3.- LEY DEL SUELO

Se modifica también la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Por un lado, y con un carácter fundamentalmente procedimental, para introducir aclaraciones y precisiones que contribuyan a facilitar su aplicación, acortar plazos de tramitación y disipar las dudas que viene suscitando su aplicación práctica; destacando, como refuerzo de la **simplificación y agilización de trámites**, la **modificación de la regulación** relativa a las **entidades de certificación de conformidad municipal** o a las **modificaciones no sustanciales de los instrumentos de planeamiento urbanístico**.

Y, por otro lado, se pretende **posibilitar la instalación de sistemas de depuración individual**, cuando no se trate de nuevas edificaciones, en aquellas parcelas que no disponen de superficie suficiente a los bordes de las parcelas y que tampoco disponen de los servicios de saneamiento municipal, garantizando en todo caso la salubridad de la población.

La **modificación de la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia**, afecta a las normas de aplicación directa a que están sujetas las intervenciones en los edificios incluidos en el ámbito territorial de las categorías de bienes definidos en la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, y los ámbitos objeto de planeamiento especial de protección, mediante la introducción de aclaraciones, precisiones y puntualizaciones que contribuyen, en última instancia, a facilitar su aplicación y a disipar las dudas suscitadas en el curso de su vigencia.

Hay que destacar la modificación introducida para **permitir que, en ausencia de una resolución de homogeneización dictada por solicitud de los ayuntamientos**, las personas propietarias de edificios o las promotoras de intervenciones en ellos **puedan solicitar**, siempre a través de esas entidades locales, la **homogeneización específica del nivel de protección de la edificación sobre la que tengan interés**.

1.4.- PLAN SECTORIAL EÓLICO DE GALICIA

Se actualiza la regulación del Plan sectorial eólico de Galicia, como instrumento de ordenación del territorio que tiene por objeto ordenar y regular la implantación territorial de todas las infraestructuras e instalaciones necesarias para el aprovechamiento de la energía renovable eólica en Galicia.

Otra de las finalidades del plan es la de **contribuir a reducir los costes de la energía y a reducir la dependencia energética de las personas consumidoras locales e industriales** de las zonas ubicadas en el **ámbito de influencia de los proyectos**, **fomentando la constitución de comunidades de energías renovables** y reduciendo la dependencia y la pobreza energéticas, así como a garantizar, en general, la disponibilidad de una parte de la energía generada por los parques eólicos por parte de las consumidoras y consumidores gallegos con precios estables a



medio y largo plazo, evitando la variabilidad de los costes energéticos.

1.5.- POLÍTICA SOCIAL

Se añade un título XI a la Ley 13/2008, de 3 de diciembre, de servicios sociales de Galicia, que recoge una **nueva regulación del procedimiento para el reconocimiento de la situación de dependencia y del derecho a las prestaciones del Sistema para la autonomía y atención a la dependencia**, con objeto de simplificarlo y de agilizar su tramitación. Principales novedades:

Posibilidad de tramitar conjuntamente en un mismo procedimiento el reconocimiento del grado de dependencia, el derecho a las prestaciones del Sistema para la autonomía y atención a la dependencia y el reconocimiento del grado de discapacidad, cuando así se pida en la correspondiente solicitud.

Se refuerzan la información y el asesoramiento de las personas solicitantes, previéndose la posibilidad de que las personas trabajadoras sociales de la Xunta de Galicia y de las entidades locales actúen como profesionales de referencia, prestando la necesaria asistencia en relación con los trámites del procedimiento y los recursos más apropiados a las circunstancias de aquellas.

La ley **detalla el procedimiento de valoración**, el papel de los equipos técnicos de valoración y sus funciones.

Se simplifica el procedimiento de revisión del grado de dependencia y del programa individual de atención y, paralelamente a la regulación establecida para su reconocimiento, se prevé la posibilidad de que, junto con la revisión del grado de dependencia y del programa individual de atención, la persona interesada solicite la revisión del grado de discapacidad, dando lugar a la tramitación de un único procedimiento que finalizará con una única resolución que se pronuncie sobre ambas circunstancias.

La ley prevé distintos mecanismos de coordinación, mediante **comisiones sectoriales específicas o grupos de trabajo en el ámbito de la propia Administración autonómica** y a través de la formalización de los correspondientes protocolos de coordinación entre el sistema público de servicios sociales y el sistema de salud, para garantizar una efectiva atención a las personas en situación de dependencia.

Se prevé expresamente la **actualización de los sistemas de información** que dan soporte a la tramitación de los procedimientos de reconocimiento de la dependencia y de la discapacidad y el desarrollo de un plan de formación con la finalidad de facilitar la adquisición de las competencias y de las habilidades necesarias para la gestión de los procedimientos de dependencia y discapacidad.

1.6.- CREACIÓN DE SUELO EMPRESARIAL.

Se introducen medidas temporales y excepcionales, en línea con las **actuaciones dirigidas a incrementar las facilidades para la creación de suelo empresarial**, para habilitar la posibilidad de declarar y aprobar **proyectos de interés autonómico** de creación de suelo empresarial en municipios de menos de 20.000 habitantes. Estas medidas tienen carácter de temporales y extraordinarias, y serán de aplicación a aquellos proyectos cuya tramitación sea iniciada hasta el 31 de diciembre de 2029.

1.7.- DISPOSICIONES

La disposición adicional décima recoge estipulaciones respecto a la **cancelación y a la devolución de garantías en promociones públicas de urbanización o edificación**.

“Los avales o garantías constituidos con anterioridad al 1 de enero de 2025 por entidades del sector público que sean promotores de la urbanización o edificación, para asegurar la ejecución simultánea de ambas, exigidos hasta la fecha en el artículo 21.4 de la Ley 2/2016, de 10 de

febrero, del suelo de Galicia, se entienden cancelados con la entrada en vigor de la presente ley, aunque en esa fecha no estén finalizadas o recepcionadas las obras de la urbanización que aseguren, debiendo adoptarse el acuerdo de devolución en el plazo de dos meses desde dicha cancelación legal.”

La disposición transitoria cuarta recoge cuestiones relativas a la **modificación de la naturaleza de las deudas de las personas adjudicatarias de viviendas de promoción pública de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo**.

“Lo establecido en el artículo 54 y en el apartado 2 del artículo 82 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, en la redacción dada por esta ley, solo será de aplicación a las contraprestaciones derivadas de contratos de venta, arrendamiento o cualquier otro modo de acceso a una vivienda de promoción pública del parque del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo que fueran formalizados con posterioridad a 1 de enero de 2025. Las deudas derivadas de contratos anteriores a esta fecha tendrán la consideración que resulte de la normativa vigente en el momento de su formalización.”

La disposición transitoria quinta establece aspectos respecto de la **reserva de plazas de aparcamientos para viviendas**. Donde establece que la reserva de plazas de aparcamientos de vehículos para edificios de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública establecida en el artículo 75 resultará de aplicación a los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados con anterioridad.

2.-LEY 5/2024, DE 20 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE MODIFICA EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID EN MATERIA DE TRIBUTOS CEDIDOS POR EL ESTADO, APROBADO POR DECRETO LEGISLATIVO 1/2010, DE 21 DE OCTUBRE, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, PARA INCORPORAR MEDIDAS FISCALES CON EL FIN DE FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA Y EL CAMBIO DE RESIDENCIA A MUNICIPIOS EN RIESGO DE DESPOBLACIÓN.

Ley 5/2024, de 20 de noviembre, publicada en el BOE núm. 44, de 20 de febrero de 2025. Ya analizada en la Circular número 11 de AVS de noviembre de 2024.

Ley 5/2024, de 20 de noviembre, por la que se modifica el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, para incorporar medidas fiscales con el fin de favorecer el acceso a la vivienda y el cambio de residencia a municipios en riesgo de despoblación ya publicada en el BOCAM de 28 de noviembre de 2024.

La Comunidad de Madrid ha establecido un Plan 2024-2025, consistente en un plan de choque de **nuevas medidas de impulso en materia de vivienda**, en el que figuran varias medidas en el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en el del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuya implantación pretende facilitar que se puedan alcanzar los objetivos del plan.

Las principales medidas adoptadas son las siguientes:

- Se establece **una nueva deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** por el arrendamiento de viviendas vacías, consistente en la deducción de 1.000 euros por cada uno de los bienes inmuebles destinados al arrendamiento de una vivienda, siempre que durante el año anterior al contrato de arrendamiento la vivienda haya estado vacía.
- Se **amplía el ámbito de aplicación de la deducción por arrendamiento de vivienda habitual**, extendiéndola a todos los arrendatarios menores de 40 años, y se suprime la obligación de declarar para los arrendamientos destinados a vivienda habitual al estar exentos del pago del impuesto.

- Se establece una **deducción destinada a mejorar la renta de los contribuyentes** que han visto elevada la cuota a satisfacer por los préstamos hipotecarios a tipo variable debido al alza de los tipos de interés. Para paliar esta situación, se establece una **deducción del 25 por ciento del exceso de intereses** satisfechos en el ejercicio por el contribuyente en relación a los intereses que hubiera satisfecho si en el propio ejercicio se hubiera aplicado a su préstamo hipotecario el euríbor vigente en diciembre de 2022.
- Se establecen **nuevas deducciones relacionadas con los municipios en riesgo de despoblación**, de acuerdo con las medidas contempladas de impulso en materia de vivienda, y con el Plan de Reequilibrio Territorial y Lucha contra la Despoblación aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de mayo de 2023. Así, se establece **en el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** una deducción dirigida a contribuyentes menores de 35 años, por el cambio de residencia a un municipio de la Comunidad de Madrid que cuente con una población inferior a 2.500 habitantes y otra deducción por adquisición de vivienda habitual en dichos municipios.
- En el ámbito del **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados** se incorporan sendas bonificaciones del 100 por cien en la cuota, tanto en la modalidad “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” como en la modalidad “Actos Jurídicos Documentados”, para las adquisiciones de vivienda habitual con un valor no superior a 250.000 euros por jóvenes menores de 35 años en los citados municipios.

3.-DECRETO LEY 2/2025, DE 25 DE FEBRERO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y URBANISMO. GENERALITAT DE CATALUNYA.

Decreto ley 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo. Generalitat de Catalunya (DOGC de 26 de febrero de 2025).

Ante la inexistencia de nuevo presupuesto, se adoptan con urgencia estas medidas que afectan al ámbito de la vivienda propiamente dicho, mediante la incorporación de las modificaciones siguientes:

- A la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda;
- Al Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria;
- Al Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda,
- A la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y las villas.
- También afectan a la vertiente urbanística, mediante previsiones en el texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, o su Reglamento, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio.

3.1.- MEDIDAS ADMINISTRATIVAS

El segundo título, relativo a **medidas administrativas**, incorpora, con el artículo 2 del Decreto ley, una modificación de la Ley 13/1996, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda, ya que concreta el **destino de las fianzas que tenga en depósito el Instituto Catalán del Suelo** con el fin de incrementar los recursos públicos para destinarlos a inversiones para la construcción de vivienda pública protegida, así como la obligación de mantener disponibilidades por un importe no inferior al 5 % para garantizar la efectividad en el pago de las cancelaciones y las devoluciones correspondientes.

3.2.- MEDIDAS EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA

El tercer título, relativo a **medidas en materia de urbanismo y vivienda**, incorpora, del artículo 3 al 9, las modificaciones siguientes :

- Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo (TRLUC).
- Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo (RLUC).
- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.
- Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.
- Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y sociales de los barrios y las villas; del Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre.
- Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura.
- Decreto ley 1/2009, de 22 de diciembre, de ordenación de los equipamientos comerciales.

Las modificaciones introducidas en el TRLUC y en el RLUC se refieren a ámbitos como la **publicidad de los instrumentos de gestión urbanística** con el fin de garantizar el mismo nivel de publicidad e información que las figuras de planeamiento urbanístico, y se configuran de esta manera como una garantía del derecho de acceso a la información pública de los ciudadanos. Así mismo se incorporan varias modificaciones de otros preceptos del TRLUC y también una disposición adicional, la vigesimoquinta, para garantizar la necesaria seguridad jurídica que debe dar la regulación vigente aplicable y evitar previsiones que puedan dificultar la aplicación, ajustando sus determinaciones a disposiciones que, por competencia, resultan de obligado cumplimiento y derogando aquellas normas que, por coherencia, hay que eliminar del ordenamiento jurídico.

También se establecen **medidas para fomentar la vivienda pública protegida y otros tipos de alojamiento**:

- se garantiza la **eficacia en la gestión del suelo** destinado a este tipo de vivienda,
- se **simplifica** la obtención del permiso para iniciar la ejecución y la promoción,
- y se **agiliza la contratación** para la **redacción del proyecto y la dirección de obra**.

Hay que destacar también las **medidas incorporadas al TRLUC para fomentar la simplificación del sector público institucional**: se eliminan los consorcios urbanísticos en las AREs, que se sustituyen por convenios urbanísticos, y se regula un régimen transitorio por seguridad jurídica.

Con respecto a las medidas vinculadas a la disposición adicional vigesimoquinta y la derogación de la Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y **mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos**, así como de la Orden PTO/82/2010, vinculada a la mencionada norma, se justifican con el fin de resolver la problemática de un gran número de urbanizaciones en suelo rústico. Se establece un régimen especial para abordar el problema de las urbanizaciones nacidas los años 60 y 70, consolidadas a menudo con carencias y procesos de urbanización inacabados, que han aflorado dada la tendencia actual de convertirlas de segunda en primera residencia.

En cuanto a las **medidas relativas a modificaciones de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda**, muchas son necesarias para adaptarla a la Ley 12/2023 estatal, por el derecho a la vivienda, con el objetivo de revertir las deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda y favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en los municipios declarados zonas de mercado residencial tensionado.

Se establecen medidas:

- Para reforzar la seguridad jurídica y la eficacia de las competencias de la Administración con el fin de **movilizar directamente las viviendas propiedad de grandes tenedores**, con el fin de garantizar a las familias el acceso a una vivienda digna y adecuada.
- Se **amplían los ámbitos en que la Administración puede ejercer los derechos de tanteo y retracto** con el fin de favorecer la existencia de una oferta de vivienda suficiente y adecuada, que dé respuesta a la demanda existente y permita un equilibrio del mercado, y que asegure la transparencia y un correcto funcionamiento de este mercado.
- La previsión de **programas específicos**, medida orientada a disponer de viviendas asequibles suficientes y en condiciones de habitabilidad para poder atender las necesidades de la población que requiere un alojamiento.
- Se incorporan también modificaciones para **concretar el régimen de sujeción o exclusión de las viviendas de protección oficial al régimen de precios de venta y rentas correspondientes**, medidas necesarias para fomentar la incorporación del parque ya existente de viviendas al régimen de la protección oficial, con el consiguiente incremento del parque protegido y la reducción de la especulación.

Correlativamente a las **medidas** mencionadas, se establecen otras adicionales para garantizar la protección del derecho a la vivienda **que corresponde a la Administración**:

- La **modificación del plazo de caducidad de la inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda** con protección oficial o con la previsión de la manifestación de la voluntad de las personas inscritas previamente al ofrecimiento de la adjudicación, donde se establecen medidas para garantizar una gestión más eficiente en este ámbito.
- Se incorpora una **infracción con carácter grave** en el artículo 124, relativa a la **negativa al suministro de datos** a la Administración en relación con el **Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas o el de personas grandes tenedoras de viviendas**. En relación con este último punto se modifica la disposición adicional vigesimosexta para concretar el desarrollo reglamentario que tiene que permitir la entrada en funcionamiento del **Registro de personas grandes tenedoras de viviendas**, la necesidad del cual se determina como prioritaria en el momento actual con el fin de identificar las viviendas que son susceptibles de movilización por parte de las administraciones públicas.
- Se modifica el Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, en el artículo 5, con el fin de añadir **supuestos adicionales de sujeción al derecho de tanteo y retracto de la Administración**, para que los pueda ejercer para favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en los municipios declarados zonas de mercado residencial tensionado.
- Se añade una previsión al artículo 2.3 del Decreto ley 1/2015 para **concretar supuestos** en que **no se ejercerá el derecho de tanteo** en relación con determinadas personas físicas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial.

Se prevé que todas las viviendas adquiridas mediante el ejercicio del derecho de tanteo y retracto se tendrán que **calificar de forma permanente** como viviendas con protección oficial, aunque no superen los precios máximos establecidos por la correspondiente tipología de viviendas con protección oficial, como medida para incrementar el parque específico de viviendas con protección oficial de régimen general o figura equivalente.

Por su parte, el artículo 7 incorpora varias modificaciones de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de **mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y las villas**, con el fin de

facilitar la aplicación sin necesidad de prever, en todo caso, un desarrollo reglamentario para concretarla.

Se modifica el Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, mediante el artículo 8, concretamente de la disposición transitoria quinta bis, en el artículo 7 del Decreto ley, para **actualizar los precios de venta y rentas máximas que se aplican durante la transitoriedad de régimen jurídico aplicable**, garantizar la viabilidad de las nuevas promociones por todo el territorio y facilitar la financiación de las promociones.

El artículo 9 incorpora modificaciones de la Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura, para establecer una **simplificación administrativa de la redacción y el encargo de proyectos**, esenciales en el ámbito de la vivienda que nos ocupa.

El artículo 10 incorpora modificaciones al Decreto ley 1/2009, de 22 de diciembre, de ordenación de los **equipamientos comerciales**, con el fin de adaptar la norma a las circunstancias sobre las nuevas modalidades de vivienda que han ido surgiendo, tal y como queda reflejado en las diferentes normativas que se han aprobado en relación con la vivienda.

La disposición transitoria que recoge el Decreto ley es para concretar las disposiciones aplicables hasta la adaptación del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, a las modificaciones que el mismo Decreto ley incorpora. Concreta las disposiciones aplicables a las calificaciones de las viviendas con protección oficial.

OBSERVATORIO DE LA GESTIÓN PÚBLICA

En el Observatorio de la Gestión Pública se destaca la siguiente actividad:

- El reequilibrio económico en las concesiones administrativas ante circunstancias extraordinarias. Vía AGES. Ver [aquí](#)
- Circular AVS 1.2025. Ver [aquí](#)
- Factura electrónica obligatoria: normativa, plazos de implementación y excepciones. Vía AGES. Ver [aquí](#)
- Una reflexión regulatoria y financiera sobre las comunidades energéticas, fuente de innovación y sostenibilidad para la vida local. Vía acento local Ignacio Zamora Santa Brígida. Ver [aquí](#)

ARTÍCULOS/DOCUMENTOS DE INTERÉS

- DGT. El consultante es propietario de una vivienda y tiene previsto celebrar un nuevo contrato de arrendamiento sobre la misma en el mes de febrero de 2024. Señala que la zona en la que se ubica el inmueble no se encuentra declarada como zona de mercado residencial tensionado. Ver [aquí](#)
- La Administración no puede beneficiarse de su inactividad para extender el plazo de prescripción de las deudas tributarias. Sentencia del Tribunal Supremo 1215/2024. Vía Acento Local. Ver [aquí](#)
- El Supremo refuerza la seguridad jurídica: derecho de los contratistas a intereses sin dilaciones. Vía Javier Vázquez Matilla. Ver [aquí](#)
- Nueva Bauhaus Europea. Ver [aquí](#)



Otros documentos/información de interés:

- Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. Debate y votación de proposiciones no de ley. Martes 18 de febrero 2025.
Orden del día: <https://ow.ly/UlrC50V02Gh>
YouTube: <https://ow.ly/j5mo50V02Gr>
- Observatorio de la vivienda de Galicia.
<https://www.observatoriodavivenda.gal/gl/boletin-do-16-ao-28-de-febreiro-de-2025>
- OIResCon novedades normativas 2025.
<https://www.hacienda.gob.es/RSC/OIReScon/actualidad-normativa/novedades-normativas2025.pdf>
- [Guía de buenas prácticas sobre tramitación de contratos menores](#). Castilla-La Mancha.
- Gobierno [legislación](#).
- Estrategia de [Inteligencia Artificial](#) 2024.
- Herramienta de visualización de datos [ELISA](#). **Seguimiento de las convocatorias de licitaciones, subvenciones y su resolución PRTR.**
- Línea de [préstamos ICO](#) para vivienda social.

Un cordial saludo,

Ana Silvestre Navarro
Juan Manuel Pérez Mira
Enrique Bueso Guirao
Jesús Bellido