



# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XV LEGISLATURA

Serie B:  
PROPOSICIONES DE LEY

13 de febrero de 2026

Núm. 303-1

Pág. 1

### PROPOSICIÓN DE LEY

**122/000253 Proposición de Ley de medidas administrativas y procesales para la seguridad jurídica de la ordenación territorial y urbanística, el impulso del desarrollo urbano y la vivienda.**

**Presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.**

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Autor: Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Proposición de Ley de medidas administrativas y procesales para la seguridad jurídica de la ordenación territorial y urbanística, el impulso del desarrollo urbano y la vivienda.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de febrero de 2026.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Fernando Galindo Elola-Olaso**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 124 y siguientes del Reglamento de la Cámara, formula la siguiente Proposición de Ley de medidas administrativas y procesales para la seguridad jurídica de la ordenación territorial y urbanística, el impulso del desarrollo urbano y la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 6 de febrero de 2026.—**Ester Muñoz de la Iglesia**, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 303-1

13 de febrero de 2026

Pág. 2

### PROPOSICIÓN DE LEY DE MEDIDAS ADMINISTRATIVAS Y PROCESALES PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA, EL IMPULSO DEL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

#### Exposición de motivos

##### I

La seguridad jurídica constituye un principio esencial del Estado de Derecho y una exigencia fundamental para el mantenimiento del ordenamiento jurídico y, a través del él, de la estabilidad económica y social. La Constitución Española reconoce este principio en su artículo 9.3 y para el Tribunal Constitucional es «suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable e interdicción de la arbitrariedad», equilibrada de modo que permita promover, en el orden jurídico, «la justicia y la igualdad, en libertad» (STC 27/1981, de 20 de julio).

Se trata, por tanto, de un principio esencial del Estado de Derecho, que se dirige, fundamentalmente, al aplicador del Derecho, el cual debe garantizarlo no sólo como un valor normativo o político, sino también y, sobre todo, como un valor social.

En España han proliferado las anulaciones de planes de ordenación territorial y urbanística, amparadas en el dogma de la nulidad absoluta de los reglamentos ilegales. El dilatado transcurso de tiempo que media entre la entrada en vigor de dichos planes y las sentencias que los anulan, así como la reviviscencia de planes anteriores, ha provocado una crisis en el sistema que pone en riesgo la propia credibilidad del ordenamiento jurídico.

La complejidad del Derecho Urbanístico ha promovido un incesante cambio en la regulación de sus aspectos sustantivos y ha exigido, también, la actualización de su sistema de control en vía administrativa y judicial. La señalada complejidad técnica y jurídica, tanto sustantiva, como procedural, se ve agravada por la existencia de las heterogéneas, dispersas y también numerosas afecciones procedentes de la legislación sectorial, tanto estatal como autonómica.

La anulación de un plan territorial o urbanístico se declara, en general, sin matices y sin posibilidad de subsanación de las deficiencias que la han determinado. Conlleva, además, la «nulidad en cascada» de su planeamiento de desarrollo e, incluso, de cada uno de sus actos de aplicación. Sin embargo, el Tribunal Constitucional, en su STC 46/1990, de 15 de marzo recordó que «la exigencia del artículo 9.3 relativa al principio de seguridad jurídica implica que el legislador debe perseguir la claridad y no la confusión normativa, debe procurar que acerca de la materia sobre la que legisle sepan los operadores jurídicos y los ciudadanos a qué atenerse, y debe huir de provocar situaciones objetivamente confusas».

El ordenamiento jurídico es un instrumento al servicio de la sociedad y cuando su aplicación produce un perjuicio desproporcionado al interés público, que, además, no es ponderado, ni con el espíritu y finalidad de las normas, ni con el interés legítimo de los recurrentes, el legislador debe hacer un esfuerzo de innovación para lograr una solución equilibrada, racional y justa. En consecuencia, se adoptan en esta ley un conjunto de medidas que pretenden reforzar la eficacia de la actuación administrativa y la seguridad jurídica en el ámbito de la planificación territorial y urbanística. Todo ello con pleno respeto a las competencias autonómicas en la materia.

##### II

El derecho a la vivienda, como principio rector de la política social y económica, plasmado en el artículo 47 de la Constitución española, y el derecho constitucional a la propiedad privada, reconocido en el artículo 33, obligan a adoptar medidas legislativas que tiendan a la mayor efectividad de los mismos y a conseguir la progresiva mayor garantía de la vivienda como guía de las políticas públicas. Medidas que tienen que

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 303-1

13 de febrero de 2026

Pág. 3

coordinarse y coherenciar con la cada vez mayor conciencia social por la debida protección de las personas más desfavorecidas y vulnerables. Todo ello en el marco de la consideración social del acceso a la vivienda como un valor y una preocupación en aumento, que hace necesario adoptar políticas públicas que, sobre la coordinación de todos estos intereses en juego, favorezcan dicho acceso a la vivienda, y especialmente un ámbito de acceso a la vivienda esencial en la actual realidad social como es el mercado del alquiler de vivienda.

El efecto de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el valor o aspiración social que representa el mayor y mejor acceso a la vivienda de todas las personas ha sido negativo.

El acceso a la vivienda se ha convertido en un problema creciente para muchos españoles, pues las condiciones para dicho acceso se han endurecido en los últimos años, tanto en la vivienda en propiedad como en la de alquiler.

El Consejo Económico y Social (CES) de España alertó en su memoria económica de 2023 (último informe disponible) de que el precio de la vivienda continuó al alza, siguiendo la tónica de los cinco años anteriores. Así, tanto el índice de Precios de Vivienda (IPV) como el índice Armonizado de Precios de Consumo (IAPC) para alquiler alcanzaron los valores más elevados desde 2019 (148,7 y 109,3 por 100 respectivamente).

Según el CES, la vivienda representó en 2023 una de las principales partidas de gasto de las familias, cifrado en el tercer trimestre en el 39,2 por 100 de la renta disponible por hogar, lo que supuso un aumento interanual de más del 15 por 100. También empeoró la accesibilidad económica, expresada como relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta anual de los hogares, que pasó de 6,8 años de salario bruto en 2022 a 7,5 años en 2023.

Además, el CES destacó que la situación es especialmente gravosa en el caso de las familias con menos recursos, cuya capacidad de gasto se dirige en su mayor parte a cubrir las necesidades básicas, vivienda y alimentación. Los hogares con menor capacidad gasto medio equivalente destinaron el 42,6 por 100 de su presupuesto a vivienda y gastos asociados, frente al 27 por 100 del presupuesto de los hogares con mayor capacidad de gasto.

Y lo cierto es que el precio de la vivienda en nuestro país ha seguido aumentando. Según el IPV publicado el pasado diciembre por el Instituto Nacional de Estadística (INE), el precio de la vivienda en España se disparó un 8,1 % en el tercer trimestre de 2024 en comparación con el mismo periodo de 2023, lo que supone su mayor alza en dos años y medio.

Así, la denominada Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, está empeorando la situación, agravando el problema con sus medidas intervencionistas, su ataque a la propiedad privada y la consiguiente inseguridad jurídica.

Ello supone reducción de la oferta, precios más altos y, por tanto, menos oportunidades para que los jóvenes y las personas vulnerables puedan acceder a una vivienda, tal y como ha sucedido ya en diferentes lugares donde se han aplicado esas recetas. Tanto desde el ámbito público como desde el privado, se advirtió de estos «efectos indeseados» que conllevarían las contraproducentes medidas de dicha norma para el mercado de la vivienda.

Con el fin de paliar los mencionados problemas, esta ley, respetando escrupulosamente las competencias de las demás Administraciones públicas, establece medidas dirigidas a aumentar la oferta de vivienda, reforzar la seguridad jurídica y proteger la propiedad privada y se preserva para las familias en situación de vulnerabilidad la intervención desde los servicios públicos.

### III

La ley se estructura en seis artículos, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 303-1

13 de febrero de 2026

Pág. 4

El artículo 1, que contiene nueve apartados, introduce las modificaciones necesarias en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU).

En primer lugar, se añade un apartado 4 al artículo 4 para permitir, en línea con la mejora técnica pretendida, que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística sean modificados o sustituidos sin perjuicio de la pervivencia, total o parcial, de aquellos de sus contenidos a los que se remitan directamente los nuevos instrumentos.

En segundo lugar, se modifica la letra f) del artículo 5 para concretar el derecho a ejercer la acción pública. Se suprime la referencia a los procedimientos de evaluación ambiental porque resulta redundante con la regulación específica en materia de medio ambiente recogida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como en la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

Seguidamente, el apartado 4 del artículo 11 recibe nueva redacción a fin de establecer el silencio administrativo positivo para la obtención de licencias de edificación para inmuebles de nueva planta, a cualquier tipo de vivienda, protegida o no, que sean promovidas por promotores públicos o privados, exceptuando las que tengan algún tipo de protección ambiental, patrimonial o histórica. Respecto a las obras de edificación de nueva construcción previstas en la letra a) del artículo 2.2 de Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), se establece que, si bien seguirá siendo necesaria licencia, el transcurso del plazo de tres meses sin resolución expresa determinará silencio positivo. Lo mismo sucede con las intervenciones previstas en el artículo 2.2.b) sobre edificios existentes que alteren su configuración arquitectónica que produzcan variación de la composición general exterior, volumetría, estructura o cambien los usos característicos del edificio. Se mantiene la necesidad de licencia y silencio negativo por prudencia y seguridad jurídica sobre las obras o intervenciones que tienen la consideración de edificación a las que alude la LOE en el artículo 2.2.c): obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección. También se mantiene silencio negativo para actuaciones que se proyecten sobre suelos en situación básica de rural, no sometidos a transformación urbanística y la tala de masas arbóreas.

Se adiciona un nuevo artículo 22 bis, que supone una innovación muy importante y positiva. Se pone coto a los perjuicios que se derivan de la dilación en los tiempos de emisión de los informes sectoriales y que *de facto* paralizan los procedimientos. Exige a todas las Administraciones la emisión de informes en plazo. También se incluye que los informes solo vincularán en relación con las competencias atribuidas a la Administración que los emite, pues con frecuencia informes sectoriales entran a analizar cuestiones que no les competen.

Uno de los puntos más importantes de esta ley se concreta en la nueva redacción del artículo 55 para responder a la imperiosa necesidad de dar seguridad jurídica al planeamiento urbanístico. La Justicia viene declarando la nulidad radical de planes urbanísticos debido a la falta del cualquier informe sectorial, reviviendo planeamientos anteriores obsoletos y con catastróficas consecuencias económicas y sociales en los municipios. Resulta oportuno que pueda ser objeto de anulabilidad y, por tanto, de subsanación.

Por otro lado, la declaración de nulidad de un instrumento de ordenación territorial y urbanística no conllevará, por sí misma, la de sus actos o disposiciones de desarrollo. Subsistirán los actos dictados en ejecución y aplicación de la parte no afectada por la declaración de nulidad, sean o no firmes, y aquellos actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse cometido la infracción. Y es que los más perjudicados son los ciudadanos que sufren las consecuencias de la invalidez.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 303-1

13 de febrero de 2026

Pág. 5

También resulta relevante la reforma de la institución de la acción pública en el artículo 62, pues es necesario establecer límites a la misma para evitar que personas físicas y jurídicas impugnen los instrumentos de planeamiento, así como sus actos de ejecución y aplicación, con el único ánimo de obtener un rédito económico y sin proteger ningún interés colectivo. Esta situación ha derivado en un claro perjuicio a los intereses generales y una absoluta desprotección a quienes lo han padecido. Se propone que el cumplimiento de los requisitos para ejercer la acción pública se dilucide con carácter previo al examen del fondo del asunto, pudiendo conllevar la inadmisión a trámite de la acción pública. También se quieren restringir las prácticas abusivas, de forma que con la mera personación en ejecución de sentencias no se pueda adquirir la condición de parte interesada.

Un poco más adelante, el artículo 64 traslada al ámbito de los recursos los principios y reformas que se han venido explicando.

En la disposición adicional tercera se reconoce a Ceuta y Melilla la capacidad para aprobar definitivamente sus instrumentos de ordenación urbanística previo informe de la Administración General del Estado. Reivindican, con ello, que su nivel de autogobierno se asemeje más al de las Comunidades Autónomas que al de los municipios, tal y como corresponde.

La nueva disposición adicional décimo cuarta crea una plataforma para agilizar la emisión de los informes sectoriales. Es necesario establecer posibles sistemas de interoperabilidad con otras plataformas urbanísticas que hay creadas o que pudiesen desarrollarse en las diferentes Administraciones, tanto autonómicas como locales, para alcanzar una total coordinación entre las distintas Administraciones implicadas en la tramitación del planeamiento territorial y urbanístico.

### IV

En el artículo 2 se introducen las modificaciones que se consideran necesarias en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

En primer lugar, se añade un apartado 3 al artículo 26 para limitar el plazo para la impugnación indirecta de las normas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística fijándose un plazo de cuatro años, transcurrido el cual los actos dictados en ejecución del plan serían inatacables. Este plazo de cuatro años promueve la seguridad jurídica en mayor medida que la actual ausencia de limitación temporal. Asimismo, se prevé que los recursos indirectos contra la normativa de los mencionados planes sólo puedan conocer de sus vicios materiales, pero no de sus eventuales vicios formales, que únicamente se podrán poner en cuestión a través de un recurso directo.

A continuación, en coherencia con lo anterior, se reformula parte del artículo 42.2, que señala que los recursos dirigidos a impugnar directamente las disposiciones generales se reputarán de cuantía indeterminada, sustituyéndose en concreto posteriormente los «instrumentos normativos de planeamiento urbanístico» por «las normas de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística».

Por su parte, en el artículo 71 se pretende concretar una serie de reglas cuando la sentencia estimase el recurso contencioso-administrativo referido a instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Y es que la doctrina científica ha puesto de manifiesto las enormes dificultades de los Tribunales Superiores de Justicia para ejecutar sentencias en las que lo único que se persigue con el recurso es que un Plan se declare disconforme con el ordenamiento jurídico.

Finalmente, se añade una disposición transitoria décima, destinada a regular el supuesto de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística afectados por sentencias firmes pendientes de ejecución.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 303-1

13 de febrero de 2026

Pág. 6

### V

El artículo 3 modifica la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, pues uno de los mayores impedimentos para que los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico se tramiten con fluidez es el retraso o la inactividad de la Administración General del Estado en la emisión de los informes sectoriales en el ámbito de sus competencias.

En este sentido, se propone que las Delegaciones del Gobierno o, en su caso, las Subdelegaciones en las provincias actúen como gestores de las solicitudes de los informes sectoriales preceptivos de competencia estatal, a semejanza de lo que ya han hecho algunas Comunidades Autónomas al centralizar la gestión de sus informes sectoriales en un solo departamento.

Se establece un plazo máximo de tres meses para su emisión con silencio administrativo positivo, es decir, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del correspondiente procedimiento.

### VI

Quizás uno de los aspectos más negativos para conseguir ese mayor y mejor acceso a la vivienda ha sido la regulación que ha efectuado la Ley por el derecho a la Vivienda, modificando la Ley de Enjuiciamiento Civil, de la recuperación de la posesión o tenencia legítimas de una vivienda cuando se ha visto vulnerada por una tenencia o posesión ilegítima. La mencionada ley ha introducido figuras que se justifican en la protección y amparo de situaciones de vulnerabilidad de personas desfavorecidas, pero en determinados supuestos, al imponer plazos excesivos para la recuperación de la posesión o tenencia legítimas de la vivienda, no son compatibles con el adecuado respeto a los derechos a la vivienda y a la propiedad privada. Al contrario de lo que impone la razonabilidad y la propia voluntad social, la regulación ha tenido el efecto de mantener en el tiempo de forma excesiva y más allá de la debida protección de las personas vulnerables, situaciones de posesión o tenencia ilegítimas del mayor desvalor social, incentivándolas, aunque no fuese su finalidad; y, correlativamente, ha desincentivado la puesta en el mercado de viviendas para el alquiler, consiguiendo una retracción de éste frustrando la expansión del mismo, que es un objetivo a perseguir.

Esta rechazada y rechazable cobertura de situaciones de ilegitimidad de la posesión del fenómeno «ocupa», término con el que se tildan los protagonistas de estas acciones ilegales, tantas veces creado y mantenido por organizaciones criminales, viene produciendo un perjuicio relevante económico-social al adecuado funcionamiento del mercado del alquiler y por ende al derecho al acceso a la vivienda. Un fenómeno que precisa medidas legislativas para su erradicación, entre ellas las que esta ley regula y reforma.

En este sentido, el artículo 4 de esta ley modifica el artículo 250.1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para eliminar la discriminación injustificada que dicho precepto contenía al no permitir que las personas jurídicas que no fueran entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social pudiesen acudir a los Tribunales para la pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento. Ahora, con esta reforma, toda persona jurídica tiene legitimación para impetrar la protección judicial al igual que las personas físicas.

Por otro lado, también en el artículo 4 de esta ley, se modifican los apartados 6.<sup>º</sup> y 7.<sup>º</sup> del artículo 441 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En el primero caso para pasar de dos meses a un mes el plazo máximo de posible suspensión del proceso de desahucio para hacer efectivas las medidas de protección de vulnerables que se propongan por las Administraciones públicas cuando el demandante sea una persona física, y pasar de cuatro meses a tres meses dicho plazo máximo cuando sea persona

jurídica. Plazos que se entienden suficientes para la adopción de las medidas de protección y equilibrados en términos de protección del derecho a la vivienda y a la propiedad privada. En el segundo caso, se fija en 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) mensual el umbral base del conjunto de ingresos familiares para que su no superación permita al tribunal apreciar la situación de vulnerabilidad económica a los efectos de dicho precepto.

A esa misma finalidad contribuye la modificación del artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, relativo a la prórroga del contrato, con el fin de hacerlo coherente con el resto de las disposiciones recogidas en esta norma que buscan un equilibrio razonable entre protección de la vulnerabilidad y el derecho al uso y disfrute de la propiedad que no se compadece con la prórroga extraordinaria que se impone al arrendador en el apartado 2.º de dicho precepto, que se elimina.

## VII

La disposición transitoria aborda el caso de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y actos de aplicación afectados por recursos administrativos o contencioso-administrativos. Se considera muy necesario clarificar el régimen de invalidez aplicable a los instrumentos aprobados antes de la entrada en vigor de la reforma propuesta y aquellos que tengan procesos impugnatorios pendientes. En este sentido, se permite subsanar y rehabilitar en el plazo de un año, quedando provisionalmente vigente el instrumento de ordenación anulado. También se permite que subsistan los instrumentos de ordenación derivados o de desarrollo y los actos dictados, evitando así las mencionadas nulidades en cascada.

La disposición derogatoria da respuesta a la necesidad de derogar los aspectos más lesivos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que, como se ha expuesto, lejos de solucionar el problema de vivienda que tiene España, lo ha agravado, pues sus efectos están siendo: paralización del desarrollo inmobiliario, reducción de la oferta, incremento de precios de alquiler, impunidad de la inquiocupación y criminalización del propietario. Por ello, se propone la derogación de las medidas intervencionistas en el mercado de alquiler como las zonas de mercado tensionado, los índices de precios de los alquileres, el control de los precios y los instrumentos de apoyo a la inquiocupación. En la misma línea, también se deroga el apartado 3 del artículo 10 la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Por último, las dos disposiciones finales contienen los títulos competenciales del Estado que sustentan las medidas adoptadas y su inmediata entrada en vigor, respectivamente.

Con base en todo lo expuesto, el Grupo Parlamentario Popular presenta la siguiente Proposición de Ley de medidas administrativas y procesales para la seguridad jurídica de la ordenación territorial y urbanística, el impulso del desarrollo urbano y la vivienda

**Artículo 1. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.**

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se añade un apartado 4 al artículo 4, con la siguiente redacción:

«4. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán ser modificados o sustituidos sin perjuicio de la pervivencia, total o parcial, de aquellos de sus contenidos a los que se remitan directamente los nuevos instrumentos.»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 303-1

13 de febrero de 2026

Pág. 8

Dos. La letra f) del artículo 5 queda redactada como sigue:

«f) Ejercer la acción pública para recurrir los actos y omisiones imputables a las autoridades que infrinjan las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, en los términos establecidos en el artículo 62.»

Tres. El apartado 4 del artículo 11 queda redactado como sigue:

«4. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior serán expresos los actos que autoricen:

a) Los movimientos de tierras, las explanaciones, las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean estas provisionales o permanentes, cuando cualesquiera de estas actuaciones se proyecten sobre suelos en situación básica de rural, no sometidos a transformación urbanística de conformidad con el instrumento de ordenación territorial y urbanística correspondiente.

b) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se derive de la legislación de protección del dominio público.

c) Las obras de edificación que requieran de la elaboración de proyecto conforme al artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

El régimen de silencio administrativo será negativo en los supuestos descritos en las letras a) y b); y positivo en el supuesto recogido en la letra c) sobre las obras de edificación de nueva construcción previstas en el artículo 2.2 letras a) y b) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.»

Cuatro. Se adiciona un nuevo artículo 22 bis, dentro del capítulo II del título II, con la siguiente redacción:

«Artículo 22 bis.

En la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, la no emisión por las Administraciones competentes en el plazo legalmente establecido de informes solicitados, preceptivos y vinculantes no impedirá continuar con su tramitación y aprobación definitiva, entendiéndose aquéllos emitidos con carácter favorable y sin perjuicio de que puedan ser evacuados fuera de plazo.

Los contenidos de los citados informes sólo vincularán en relación con las cuestiones que estén directamente relacionadas con las competencias propias atribuidas a la Administración que las emite.

Si se emitieran una vez que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística hubieran sido aprobados definitivamente, la Administración receptora del informe podrá, en su caso, iniciar los trámites de modificación que considere necesarios respecto de aquellas partes específicas del instrumento de ordenación que se vieran afectadas por su contenido. Además, se estará también, en su caso, a lo dispuesto por el apartado 4 o 6 del artículo 55.»

Cinco. El artículo 55 queda redactado como sigue:

«Artículo 55. *Nulidad y anulabilidad de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de los actos dictados a su amparo.*

1. El régimen de invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de los actos dictados a su amparo se rige por lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, con las especializaciones previstas en esta ley.

2. La nulidad por vicios formales o de procedimiento de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística solo podrá declararse cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

- a) La aprobación definitiva por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.
- b) La omisión total y absoluta del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.
- c) La omisión total y absoluta del trámite de evaluación ambiental conforme a la legislación aplicable.
- d) La omisión total y absoluta del trámite de información pública y participación que demande, con carácter preceptivo, la legislación autonómica de ordenación territorial y urbanística aplicable.
- e) La omisión de la petición de informes que sean preceptivos y vinculantes conforme a su normativa reguladora y siempre que su subsanación sea especialmente compleja por la relevancia que dicho informe en el resultado global del instrumento de ordenación. Se entenderá que tienen tal relevancia, el informe hidrológico, el de costas y los de carreteras y demás infraestructuras de carácter estructurante afectadas, de conformidad con lo que establezca para cada uno de ellos su legislación aplicable.
- f) La falta de memoria o del documento equivalente que demande la legislación de ordenación territorial y urbanística para justificar las decisiones de ordenación adoptadas.

3. La declaración de nulidad de un instrumento de ordenación territorial y urbanística no conllevará, por sí misma, la de sus actos o disposiciones de desarrollo. Sólo afectará a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que lo hayan desarrollado y que no hayan adquirido firmeza, cuando adolezcan del vicio determinante de la causa de nulidad de aquél del que deriven. Igualmente, sólo afectará a los actos dictados en su aplicación que no hayan adquirido firmeza.

4. La declaración de nulidad será parcial, en todo caso, cuando pueda individualizarse respecto de un determinado ámbito territorial o cuando afecte a algunos preceptos o a concretas determinaciones que no tengan relevancia respecto del resto o cuando se refiera a aspectos sobre los que, con posterioridad a su aprobación definitiva, se hayan pronunciado otras Administraciones Públicas, con informes evacuados fuera del plazo establecido de acuerdo con su legislación reguladora.

En todos estos casos subsistirán los actos dictados en ejecución y aplicación de la parte no afectada por la declaración de nulidad, sean o no firmes, y aquellos actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse cometido la infracción.

5. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos de intervención que se dicten con infracción de la ordenación de las zonas verdes, espacios libres, viarios, dotaciones y equipamientos públicos previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística debiendo proceder la Administración pública competente a su revisión de oficio. Mientras las obras estén en curso de ejecución, se procederá a la suspensión de los efectos del acto administrativo legitimador y a la adopción de las demás medidas que procedan.

6. Los vicios formales o de procedimiento no mencionados en el apartado 2 en que puedan incurrir los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán implicar su posible anulabilidad y podrán ser subsanados, con retroacción

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 303-1

13 de febrero de 2026

Pág. 10

al momento procedural oportuno, en un procedimiento instruido a tal fin por parte de la Administración actuante, que respetará las siguientes reglas:

- a) Se conservarán todas las actuaciones y trámites no afectados por el vicio cometido.
- b) Cuando se ordene la retroacción del procedimiento se fijará un plazo, que no podrá ser superior a un año, para que la Administración competente subsane el defecto, quedando prorrogada mientras tanto la eficacia del instrumento anulado, excepto en aquellas determinaciones que resulten directamente afectadas por el vicio cometido, que quedarán suspendidas. Excepcionalmente podrá prorrogarse dicho plazo por un máximo de seis meses más, cuando la Administración acredite de manera fundada la imposibilidad de llevar a cabo la subsanación en un plazo menor.

Subsistirán los instrumentos de ordenación derivados o de desarrollo y los actos firmes por consentidos o confirmados dictados al amparo del instrumento de ordenación territorial y urbanística anulado que hubieran adquirido firmeza, salvo que expresamente la sentencia dispusiera lo contrario.

7. En todo caso los defectos de forma sólo determinarán la anulabilidad cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística o los actos dictados a su amparo carezcan de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin, o den lugar a la indefensión de los interesados.

8. La anulación de un instrumento de ordenación territorial y urbanística por motivos formales no impedirá la aprobación de un nuevo instrumento que contenga soluciones de ordenación iguales o similares a las del instrumento anulado, siempre que se hayan corregido los vicios de los que adoleciera y las decisiones hayan quedado debidamente motivadas.

Seis. El artículo 62 queda redactado como sigue:

### «Artículo 62. Acción pública.

1. Los actos e inactividad de las autoridades y los órganos administrativos que vulneren la legislación o los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, podrán impugnarse, además de por quienes estén legitimados para ello según la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, por personas jurídicas sin ánimo de lucro que cumplan los requisitos siguientes:

- a) Tener, entre los fines acreditados en sus estatutos, la protección del medio ambiente, la ordenación del territorio y el urbanismo y desarrollar su actividad en un ámbito territorial que resulte afectado por la actuación o inactividad administrativa.

- b) Haberse constituido legalmente, al menos, dos años antes del ejercicio de la acción y, durante ese tiempo, haber venido ejerciendo de modo activo las actividades necesarias para alcanzar los fines previstos en sus estatutos.

2. El ejercicio de la acción pública versará únicamente sobre los aspectos materiales del instrumento objeto de la acción, y no podrá ser contrario a la buena fe, ni constituir un abuso de derecho. El cumplimiento de estos requisitos se dilucidará con carácter previo al examen del fondo del asunto y conllevará la inadmisión a trámite de la acción pública en caso de apreciarse su incumplimiento.

Igualmente, el ejercicio de esta acción no atribuirá la consideración de parte interesada a los efectos previstos por la legislación de procedimiento administrativo común o contencioso-administrativa en los recursos, procedimientos o reclamaciones que no hayan tenido causa o inicio derivado del ejercicio concreto de dicha acción. En particular, no conferirá la condición de parte a efectos de instar la ejecución de sentencias por la mera personación de la misma.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 303-1

13 de febrero de 2026

Pág. 11

3. El desistimiento o cualquier transacción en vía administrativa o contencioso-administrativa de la acción pública regulada en este artículo no podrá conllevar contrapartidas económicas de ninguna naturaleza, ni siquiera relativa al pago de costas, en favor del recurrente. Esta interdicción se extiende al momento procesal de ejecución de la correspondiente sentencia.

4. Cuando el ejercicio de la acción pública esté motivado por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de estas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.»

Siete. El artículo 64 queda redactado como sigue:

«Artículo 64. Recursos.

1. Los actos de las entidades locales que pongan fin a la vía administrativa, y los actos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, serán recurribles directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

2. La impugnación con carácter indirecto de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística sólo será posible cuando no hayan transcurrido cuatro años contados desde el día siguiente al de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva. El recurso únicamente podrá basarse en vicios de ilegalidad material, sin que sea posible aducir eventuales vicios formales o atinentes al procedimiento, que sólo podrán plantearse mediante el recurso directo regulado por el artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

3. Los actos de gestión y ejecución urbanísticas, sin perjuicio de los recursos administrativos que procedan, podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en los términos previstos en su legislación reguladora.»

Ocho. La disposición adicional tercera queda redactada como sigue:

«Disposición adicional tercera. *Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla.*

1. Las ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias en el marco de lo establecido por las respectivas leyes orgánicas por las que se aprueban sus estatutos de autonomía, esta ley y las demás normas que el Estado promulgue al efecto.

Corresponderá a los órganos competentes de las Ciudades de Ceuta y Melilla, la aprobación, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, que será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o a la afectación de intereses generales de competencia estatal, en los siguientes procedimientos:

a) En el de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas Ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado 8 de la disposición final segunda de esta Ley.

b) En el de aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en el Plan General, y de sus modificaciones.

El informe previsto en este apartado deberá emitirse en el plazo de tres meses y se entenderá favorable si no se emitiera en dicho plazo.»

Nueve. Se añade la disposición adicional décimo cuarta, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional décimo cuarta. *Creación de una plataforma para agilizar la emisión de los informes sectoriales.*

1. Con objeto de facilitar y agilizar el procedimiento de emisión de los informes sectoriales que afectan a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana pondrá a disposición de todas las Administraciones Públicas una plataforma telemática que garantice la interoperabilidad con las plataformas creadas tanto en el ámbito de la Administración General del Estado como de las administraciones autonómicas, provinciales y locales con el mismo objeto y proporcione la información necesaria requerida por los órganos sectoriales estatales, a la vez que permita su seguimiento.

2. El plazo para la puesta en marcha de esta plataforma será de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley.

3. Esta plataforma servirá igualmente, para instrumentalizar el requerimiento citado en el apartado 4 de la disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.»

Artículo 2. *Modificación de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.*

La Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se añade el apartado 3 al artículo 26, con la siguiente redacción:

«3. Cuando la impugnación a la que se refiere el apartado anterior se base en la nulidad de las normas contenidas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, sólo será posible cuando no hubiera transcurrido el plazo de cuatro años, contados desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva que contenga las Normas que pretendan impugnarse. Además, el recurso únicamente podrá basarse en los vicios de ilegalidad material en que pudieran incurrir tales disposiciones de carácter general, sin que sea posible aducir los eventuales vicios formales que afecten a su elaboración. Estos últimos sólo podrán plantearse mediante el recurso directo regulado por el artículo 25.»

Dos. El apartado 2, párrafo 1.º, del artículo 42 queda redactado como sigue:

«2. Se reputarán de cuantía indeterminada los recursos dirigidos a impugnar directamente las disposiciones generales, incluidas las normas de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, los que se refieran a los funcionarios públicos cuando no versen sobre derechos o sanciones susceptibles de valoración económica, así como aquéllos en los que junto a pretensiones evaluables económico-legalmente se acumulen otras no susceptibles de tal valoración.»

Tres. Se añade el apartado 3 al artículo 71, con la siguiente redacción:

«3. La aplicación de lo establecido en la letra a) del apartado 1 de este artículo se ajustará a las siguientes reglas cuando la sentencia estimatoria se refiera a un instrumento de ordenación territorial o urbanística:

a) Cuando sólo se hayan ejercitado pretensiones de mera declaración de no ser conformes a Derecho y en su caso, de anulación de actos y disposiciones, de conformidad con el artículo 31.1, la sentencia se limitará a declararla.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 303-1

13 de febrero de 2026

Pág. 13

b) La anulación será parcial cuando afecte solo a determinados preceptos de las normas o elementos del acto, o a una parte de su ámbito de aplicación o a un área territorial específica.

c) Cuando la anulación se deba a un vicio formal o procedimental, se declarará la conservación de las actuaciones y trámites no afectados por el vicio cometido, y se ordenará la retroacción del procedimiento al momento oportuno para permitir la subsanación. A tales efectos, la sentencia fijará un plazo, que no podrá ser superior a un año, con carácter general, para que la Administración competente subsane el defecto, quedando prorrogada mientras tanto, de forma provisional, la eficacia de la disposición o acto anulado. No obstante, la sentencia podría fijar un plazo superior por un máximo de seis meses más, de manera excepcional, cuando así lo solicite la Administración competente, que deberá acreditar la imposibilidad de llevar a cabo la subsanación requerida en un plazo menor. En estos casos, el órgano judicial decidirá también sobre la extinción de los efectos de la disposición o acto anulado.»

Cuatro. Se añade la disposición transitoria décima, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición transitoria décima. *Instrumentos de ordenación territorial y urbanística afectados por sentencias firmes pendientes de ejecución.*

1. Las sentencias firmes anulatorias de instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cuya ejecución parcial o total estuviera pendiente a la entrada en vigor de la Ley de medidas administrativas y procesales para la seguridad jurídica de la ordenación territorial y urbanística, el impulso del desarrollo urbano y la vivienda, y que no hubieran establecido con precisión las medidas a adoptar para llevarla a cabo, se ejecutarán conforme a las siguientes reglas:

a) Cuando sólo se hayan ejercitado pretensiones de mera declaración de no ser conformes a Derecho y en su caso, de anulación de actos y disposiciones, de conformidad con el artículo 31.1, la resolución judicial se limitará a declararla.

b) Cuando la anulación se haya declarado por la omisión de un trámite formal o por otro defecto procedimental, se ordenará la retroacción de actuaciones al momento oportuno para permitir la subsanación, que la Administración competente podrá efectuar en el plazo ordinario de un año. Mientras tanto, quedará prorrogada provisionalmente la vigencia del plan anulado.

La administración podrá solicitar del órgano judicial competente una prórroga de seis meses en el plazo citado en el párrafo anterior, acreditando la imposibilidad de llevar a cabo la subsanación en el plazo ordinario. El órgano judicial, atendiendo a las circunstancias del caso, podrá acceder excepcionalmente a dicha prórroga y decidir sobre la extinción de los efectos de la disposición o acto anulado.

2. Las anteriores previsiones se sustanciarán por medio de un incidente de ejecución con audiencia de las partes.

3. Será aplicable lo dispuesto en el artículo 73 a cualesquiera actos de ejecución de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, entendiendo incluidos en los mismos, el planeamiento derivado o de desarrollo, que hubiera adquirido firmeza.»

Artículo 3. *Modificación de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.*

El apartado 4 de la disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas queda redactado de la siguiente manera:

«4. La Administración General del Estado, en el ejercicio de sus competencias, emitirá informe en la tramitación de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los planes territoriales y urbanísticos y de las disposiciones generales y normas urbanísticas que incluyan, que puedan afectar al ejercicio de las competencias estatales.

Estos informes tendrán carácter vinculante en lo que se refiere a la preservación de las competencias del Estado, y serán evacuados en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento de aprobación.

La solicitud de los informes que deban emitir los distintos órganos sectoriales dependientes de la Administración General del Estado se formulará por el órgano substantivo, salvo que esa competencia esté delegada en otro órgano, después de la aprobación inicial del instrumento de planeamiento territorial o urbanístico y a través de la Delegación del Gobierno o, en su caso, de la Subdelegación del Gobierno en la provincia correspondiente al ámbito territorial del instrumento en tramitación.

No obstante, si la Administración competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento territorial o urbanísticos no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los correspondientes informes, o bien porque, habiéndose recibido, resultasen insuficientes para decidir, requerirá al titular del órgano jerárquicamente superior de aquél que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor privado del instrumento de planificación, cuando sea el caso y éste último podrá también reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.»

Artículo 4. *Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*

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

Uno. Se modifica el párrafo segundo del apartado 1.4.º del artículo 250, que queda como sigue:

«Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las personas físicas o jurídicas que sean propietarias o poseedoras legítimas por otro título.»

Dos. Se modifica el párrafo primero del apartado 6.º del artículo 441, que queda como sigue:

«6. Presentados los escritos de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones Públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 303-1

13 de febrero de 2026

Pág. 15

si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes si el demandante es una persona física o de tres meses si se trata de una persona jurídica.»

Tres. Se modifica el apartado 7.º el artículo 441, que queda como sigue:

«7. El Tribunal tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, apreciando las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte actora y cualquier otra circunstancia acreditada en autos.

A estos efectos, en particular, el Tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance:

a) Con carácter general, el límite de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental o en el caso de cada hijo con discapacidad igual o superior al 33 por ciento.

c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar o personas en situación de dependencia a cargo.

d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 3 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

A estos mismos efectos, el Tribunal para apreciar la vulnerabilidad social podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.»

Artículo 5. *Modificación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.*

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda queda modificada como sigue:

Uno. El último párrafo del apartado 2.º del artículo 24 queda con el siguiente contenido:

«El desarrollo de las actuaciones previstas en las letras c) y f) podrán servir para atender a los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, así como a la atención a las personas y hogares sujetos a vulnerabilidad en los procedimientos recogidos en los artículos 441, 655 bis y 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 303-1

13 de febrero de 2026

Pág. 16

Dos. La disposición adicional cuarta queda con el siguiente contenido:

«Disposición adicional cuarta. *Aplicación de los recursos de los planes estatales en materia de vivienda en los trámites de intermediación y conciliación.*

En el desarrollo de los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, así como en la atención a las personas y hogares sujetos a vulnerabilidad en los procedimientos recogidos en los artículos 441, 655 bis y 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, podrán aplicarse por parte de las Comunidades Autónomas, Ceuta y Melilla los recursos de los planes estatales en materia de vivienda para cubrir los costes del proceso así como las compensaciones que puedan acordarse a solicitud de los propietarios de los inmuebles afectados, o por decisión de la administración competente en materia de vivienda, en los términos establecidos en la legislación y normativa autonómica de aplicación, con la finalidad de garantizar una vivienda digna y adecuada.»

Artículo 6. *Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.*

El artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificado como sigue:

«Artículo 10. *Prórroga del contrato.*

1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.»

Disposición transitoria única. *Instrumentos de ordenación territorial y urbanística y actos de aplicación afectados por recursos administrativos o contencioso-administrativos.*

1. El régimen de invalidez establecido en esta ley para los instrumentos de ordenación territorial y urbanística será de aplicación a los aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta ley, siempre que, a dicha fecha, no hubieran sido objeto de impugnación, en vía administrativa o contencioso-administrativa o, habiéndolo sido, no hubieran recaído decisión administrativa o sentencia firmes.

2. Si por resolución judicial firme posterior a la entrada en vigor de esta ley se anulara por motivos formales no incluidos en el apartado 2 del artículo 55 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, un instrumento de ordenación territorial y urbanística aprobado con anterioridad a la misma, se ordenará la retroacción de actuaciones al momento oportuno para permitir la subsanación, que la administración competente podrá efectuar en el plazo ordinario de un año. Mientras tanto, quedará prorrogada provisionalmente la vigencia del instrumento de ordenación anulado. La administración podrá solicitar del órgano judicial competente una prórroga de seis meses en el plazo citado en el párrafo anterior, acreditando la imposibilidad de llevar a cabo la

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 303-1

13 de febrero de 2026

Pág. 17

subsanación en el plazo ordinario. El órgano judicial, atendiendo las circunstancias del caso, podrá acceder excepcionalmente a dicha prórroga y decidir sobre la extinción de los efectos de la disposición o acto anulado. Las anteriores previsiones se sustanciarán por medio de un incidente de ejecución con audiencia de las partes.

Subsistirán los instrumentos de ordenación derivados o de desarrollo y los actos firmes o consentidos dictados al amparo del instrumento de ordenación territorial y urbanística anulado que hubieran adquirido firmeza, salvo que expresamente la sentencia dispusiera lo contrario.

3. No será afectada la validez de los instrumentos y los actos administrativos que hayan desarrollado, aplicado o ejecutado un instrumento anulado por sentencia judicial firme antes de la entrada en vigor de esta ley, cuando los mismos resulten conformes al instrumento de ordenación anterior que resulte aplicable al producirse la anulación.»

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) El apartado f) del artículo 3, a partir de «A los efectos...»; el apartado 1.e) del artículo 11; el apartado 1.e) del artículo 15; los artículos 18 y 19; el apartado 5 del artículo 24, a partir de «Asimismo...»; el apartado 4.b) del artículo 25, a partir de «especialmente...»; el apartado 3 del artículo 31; la Disposición adicional tercera; y las Disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

b) Los apartados 6 y 7 del artículo 17, la disposición adicional undécima y la disposición transitoria séptima de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

2. Quedan derogadas, asimismo, las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. *Título competencial.*

1. Esta ley se dicta, en el caso de los preceptos recogidos en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en virtud de los mismos títulos competenciales expresados en su disposición final segunda respecto de dichos preceptos.

2. Los restantes preceptos se dictan al amparo de las competencias atribuidas al Estado en los artículos 149.1.1.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup>, 6.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup>, 13.<sup>a</sup>, 18.<sup>a</sup> y 23.<sup>a</sup> de la Constitución Española en materia de regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, Administración de Justicia, legislación procesal, legislación civil, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas, procedimiento administrativo común, legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas, y legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las competencias atribuidas a las Comunidades Autónomas.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».