

Real Decreto-Ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía [BOE-A-2023-26452]

LA VIVIENDA EN ESTE REAL DECRETO-LEY: PROTECCIÓN AL OCUPANTE SUJETO A UN PROCEDIMIENTO PENAL Y LIMITACIONES ADMINISTRATIVAS DE DERECHOS A LA FACULTAD DE EXCLUSIÓN Y LOS DERECHOS DE CRÉDITO

El presente trabajo examina críticamente las medidas en materia de vivienda dispuestas en el capítulo tercero del *Real Decreto-Ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía*. Habida cuenta de su contenido, estas no guardan relación con una necesidad sobrevenida derivada de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, como viene siendo habitual respecto del uso indebido por el poder ejecutivo —y su convalidación por el legislativo— de estas normas con rango de ley. Por el contrario, y como reflexión general a todas ellas, pudiendo resultar oportunas a corto plazo, generan incentivos negativos indeseados de reducción de la oferta de vivienda e incremento de los precios cuando se prorrogan sin solución de continuidad. Ello puede comprobarse en dos extremos: por una parte, en la prórroga de la suspensión de los lanzamientos a personas vulnerables sin alternativa habitacional desde 2016 y su ampliación en virtud del Real Decreto-Ley 8/2023 a las personas sin justo título para poseer sujetas a un procedimiento penal, respecto de la facultad de exclusión y la indebida protección al poseedor de mala fe; y, por otra parte, en la suspensión de la obligación del pago de los préstamos y créditos con y sin garantía hipotecaria a los afectados por la erupción volcánica en la isla de La Palma desde 2021, respecto de la tutela de los derechos de crédito —los remedios privados y la protección jurisdiccional—, con una esperable restricción de su concesión futura.

La primera medida, dispuesta en el art. 86 de la sección primera, versa sobre los avales para vivienda social o a precio asequible. Debemos destacar que el legislador confunde ambas categorías respecto del consenso europeo e internacional: por una parte, las viviendas a precio asequible solo están categorizadas en España, y se refieren a aquellas cuya renta o cuota del préstamo hipotecario no supera el 30 % de los ingresos de la unidad familiar; por otra parte, el concepto de vivienda social, utilizado a nivel internacional y por EUROSTAT, se refiere a aquellas viviendas de titularidad pública que están arrendadas a personas en situación de necesidad habitacional y económica. En este sentido, se dispone la creación de una línea de avales públicos —a cargo de la Administración General del Estado— para incrementar el parque de vivienda en alquiler social o a precio asequible —entendiendo el legislador como asimiladas ambas

categorías—, así como para mejorar el parque de vivienda ya existente en este ámbito. Los avales públicos, como es bien sabido, incrementan generalizadamente el coste de acceso a la vivienda, debido a la inobservancia de la solvencia como principal requisito.

En la sección segunda —arts. 87-90—, se establece la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ampliando el plazo y los sujetos beneficiarios de la suspensión de los lanzamientos para personas vulnerables sin alternativa habitacional pública. El deber de ofrecer esta alternativa habitacional, a la que se condiciona la suspensión de los lanzamientos, se atribuyó a las comunidades autónomas tras la aprobación de la [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#) [BOE n.º 124, de 25-V-2023] (Argelich Comelles, C. 2023: [Ley por el derecho a la vivienda](#). 2.ª ed. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi, 1-454), así como su compensación —cuando previamente correspondía al Estado— y manteniendo la solicitud del propietario. Respecto del plazo de esta medida, se ha prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2024, en virtud del art. 87 del Real Decreto-Ley 8/2023. En cuanto a los beneficiarios de la suspensión de los lanzamientos, el ámbito subjetivo de aplicación de la medida comprende a los arrendatarios —de conformidad con el art. 675 LEC— e incorpora *ex novo* a las personas sin justo título para poseer —indica el legislador erróneamente «título habilitante» cuando ello se refiere al ejercicio de potestades administrativas— también por causa de un procedimiento penal del que derive el lanzamiento, sumándose al procedimiento declarativo de desahucio. Esta ampliación obedece a la reforma del art. 250.1 LEC, pero entra en clara contradicción con el art. 675 LEC y su modificación por la Ley 12/2023, puesto que prevé el despacho del lanzamiento de los ocupantes de mero hecho —referido a la ocupación ilegal— o sin título suficiente, como el arrendatario sujeto a un procedimiento declarativo de desahucio. El art. 89 determina los criterios de la compensación pública a dicha limitación administrativa de derechos, pues se produce una suspensión administrativa de la facultad de exclusión inherente al derecho de propiedad y límite en interés público del mismo, que por no suponer una limitación del dominio no requeriría compensación; recuérdese que la medida fue dispuesta en 2016, sucesivamente prorrogada, y que hasta 2020 no se procedió a compensar. El precepto indica que la compensación consistirá en el valor medio del arrendamiento de la vivienda respecto de su ubicación —determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler—, añadiendo los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador hasta el 31 de diciembre de 2024 o hasta el levantamiento de la suspensión por el órgano jurisdiccional. El problema que plantea esta compensación es su restricción inicial al índice de referencia del precio del alquiler, utilizado para el control de rentas y vinculado a su vez a la declaración administrativa de zonas de mercado residencial tensionado —con un control de rentas generalizado para cualquier tipo de arrendador—, pues se produce una determinación heterónoma inicial de la renta por la Administración que, acumulada a la limitación, con carácter general, de la actualización de la renta al 3 % para 2024 y a un índice elaborado por el INE —diferente al IPC y al IGC— a partir de 1 de enero de 2025, producirá como efecto

la «congelación de la renta», es decir, obligar *ex lege* a la percepción de una renta antieconómica sin compensación pública.

Finalmente, en el art. 91 de la sección tercera se establece la modificación del [Real Decreto-Ley 20/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes de apoyo para la reparación de los daños ocasionados por las erupciones volcánicas y para la reconstrucción económica y social de la isla de La Palma](#) [BOE n.º 239, de 6-X-2021], para cuyo análisis nos remitimos al siguiente trabajo ([Argelich Comelles, C. 2023: «Soluciones legales comparadas para erupciones volcánicas: los casos del Etna, el Stromboli y La Palma». Revista de Derecho Civil, 2023, x\(3\): 139-170](#)). En virtud del art. 91, se amplía el plazo de solicitud de las medidas de suspensión de las obligaciones de pago de intereses y principal para préstamos y créditos con y sin garantía hipotecaria a los afectados por la erupción volcánica en dicha isla hasta el 30 de enero de 2024, y se suspende, en seis meses adicionales, sus obligaciones de pago. Advertimos a este respecto que, si bien esta suspensión podía resultar adecuada inicialmente, su prórroga sucesiva impide la correcta tutela del derecho de crédito y una restricción a su futura concesión.

Cristina ARGELICH COMELLES
Profesora Ayudante Doctor de Derecho civil, acreditada a Contratado Doctor
Universidad Autónoma de Madrid
cristina.argelich@uam.es