

Real Decreto-Ley 1/2024, de 14 de mayo, por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables [BOE-A-2024-9699]

PRÓRROGA DE LA SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS HIPOTECARIOS SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL HASTA 15 DE MAYO DE 2028

El presente comentario examina brevemente la enésima prórroga de la suspensión de los lanzamientos hipotecarios sobre la vivienda habitual, hasta el 15 de mayo de 2028, operada mediante el [Real Decreto-Ley 1/2024, de 14 de mayo, por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables](#) [BOE n.º 118, de 15-V-2024]. El artículo único de la presente norma, que modifica el art. 1 de la [Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social](#) [BOE n.º 116, de 15-V-2013], reza «hasta transcurridos quince años desde la entrada en vigor de esta ley, no procederá el lanzamiento» y, contradictoriamente con las prórrogas sucesivas de la medida, indica expresamente la Exposición de Motivos que «con carácter excepcional y temporal, afectaba a cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial por el cual se adjudicase al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos vulnerables».

El legislador justifica esta prórroga señalando en la Exposición de Motivos que, aunque la «evolución de la inflación ha mejorado» en los últimos meses, «existe incertidumbre acerca del calendario y ritmo de próximas bajadas de tipos de interés que pudieran reflejarse en los préstamos hipotecarios». Prosigue concretando que los tipos de interés remuneratorio elevados son perjudiciales «en las familias más vulnerables, donde se aprecia un mayor incremento de la carga financiera», e indica que tienen una «mayor exposición a deuda a tipo variable» y que ello no se ve mitigado por una mayor remuneración del ahorro. Justifica también el legislador que el incremento de la inflación ha afectado especialmente a estas familias y que «se espera que se mantengan a lo largo de los próximos años dado el efecto nivel sobre los precios», lo que podría llevar a una nueva prórroga de la medida una vez finalizada su vigencia. En este sentido, el legislador aporta como dato que «los hogares del quintil inferior de renta dedican un porcentaje sustancialmente superior de su renta a bienes de primera necesidad», así como tienen un «menor margen para modificar sus patrones de consumo ante subidas de precios». Por ello, con esta medida y su prórroga se pretende evitar que los deudores hipotecarios y sus familias «sean conducidos a una situación de exclusión social».

Aunque aparentemente se trate de la enésima prórroga de una medida implantada y sucesivamente prorrogada, es oportuno realizar algunos comentarios al respecto.

Las medidas o instrumentos que restringen el ejercicio de las facultades dominicales, en este caso, la facultad de exclusión, deben establecerse o con carácter verdaderamente temporal, o bien, ante la prórroga sucesiva por el legislador que las dispuso coyunturalmente, mediante una adecuada compensación pública. Dicha indemnización fue articulada inicialmente mediante el [Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19](#) [BOE n.º 91, de 01-IV-2020] y, tras un lapso temporal de falta de compensación una vez entró en vigor la [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#) [BOE n.º 124, de 25-V-2023] —pues se remitía a las comunidades autónomas a su establecimiento—, la indemnización ha sido dispuesta por estas de nuevo. Ello se suma a la prórroga de la suspensión de los lanzamientos derivados del procedimiento de desahucio por impago de rentas respecto de los arrendatarios vulnerables, de conformidad con el art. 441.5 LEC, cuya vigencia se prorrogó hasta el 31 de diciembre de 2024 por el art. 87 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](#) [BOE n.º 310, de 28-XII-2023].

La suspensión de los lanzamientos de la vivienda habitual hipotecada objeto de este breve análisis, la suspensión de los lanzamientos de la vivienda habitual arrendada, así como las modificaciones en materia de obstaculización procesal de los arts. 439.6, 439.7 y 440.5 LEC, en virtud de la DF quinta de la [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#) [BOE n.º 124, de 25-V-2023], tienen una reflexión común: sus implicaciones en materia de facultad de exclusión, por la combinación perversa entre los requisitos para la recuperación de la posesión por el propietario y el aviso obligatorio del señalamiento del lanzamiento al ocupante. En las situaciones de vulnerabilidad económica habitacional, no cabe prolongar la ocupación de la vivienda sin lanzamiento a costa del propietario, condicionando la respuesta en materia arrendaticia a que la Administración autonómica ofrezca una alternativa habitacional. Por el contrario, procede aligerar y coordinar la respuesta administrativa y judicial para proveer una alternativa habitacional a las personas vulnerables previa al lanzamiento y mediante compensación al propietario, en aras de evitar que un instrumento tuitivo devenga abusivo para el propietario.

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