

ANÁLISIS



Inmobiliario

«Protección del mercado de la vivienda
frente a la actividad especulativa»
y escudo antidesahucios
en el Real Decreto Ley 29/2026
(«Maricarmen 4.º»)

En este documento se comentan los artículos 1, 2 y 5 del Real Decreto Ley 29/2026, de 6 octubre. Las tres normas tienen debilidades y agujeros de elusión de sus propósitos.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

1. Protección del mercado de la vivienda frente a la actividad especulativa

1.º Texto, artículo 1.1:

... hasta el 31 de diciembre del 2030 toda entidad con o sin personalidad jurídica dedicada a adquirir inmuebles o carteras de préstamo hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado, así como las personas jurídicas que ostenten la condición de gran tenedor conforme a la legislación estatal de vivienda [ahora, texto reformado del artículo 3k de la Ley 12/2023] o las entidades integradas en su mismo grupo o que actúen por su cuenta...

Las excepciones a la regla limitativa se contienen en los apartados 2, 3 y 4 de la norma, que no comentaremos, salvo lo que se dice en el comentario B siguiente.

— Comentario A:

No hay un objeto social ni el Registro Mercantil obliga a delimitar tal objeto social como entidad «dedicada a adquirir inmuebles por debajo del valor de tasación». Basta con que la sociedad diga que carece de esta habitualidad. El objeto social será la gestión, adquisición y venta de inmuebles por encima, por debajo

o por el valor de tasación. Por tanto, salvo que además se trate de un gran tenedor (muy posible), ninguna otra entidad está cubierta por el supuesto, salvo que ella misma explicita en el contrato de compra que se dedica en efecto a esto.

— Comentario B:

La prohibición o limitación no se aplicará cuando la transmisión se produzca con propósito de ser destinadas las viviendas a los fines de las letras a, b y c del artículo 1.2. Pero ¿cómo puede acreditarse esto en el momento de escrituración y registro de la compra si se trata por esencia de finalidades que pueden y deben cumplirse en el futuro? ¿Y si se afirma en el título que se compra para estos fines, pero luego se incumple la promesa? No habrá sanción civil ni administrativa.

2.º Texto, artículo 1.1:

... tendrá limitada la adquisición de una vivienda, a título gratuito o a título oneroso por un valor de contraprestación inferior al 70% de su valor de mercado, determinado, a la fecha del acuerdo vinculante, por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Banco de España, independiente de las partes, que emitirá un informe que deberá aportar la parte compradora.

— Comentario A:

No se puede averiguar con seguridad cuál es el significado de este inciso imperfecto. La interpretación más obvia es que estos entes sólo podrán adquirir «una» (no dos ni tres) viviendas por debajo del 70 % de su valor de tasación. Pero la cosa sería absurda, por el dilema conocido como *sórites*: si una, ¿por qué no dos?; si dos, ¿por qué no tres? Quienes se han pronunciado sobre esta norma entienden unánimemente que estos entes tienen «prohibido» adquirir viviendas por debajo de ese valor. No es evidente, y contradice la paremia universal de que las cláusulas limitativas *sunt restringenda* por vía interpretativa.

— Comentario B:

Si la norma contiene una prohibición, los contratos de compra contrarios al artículo 1.1 serán nulos de pleno derecho por el artículo 6.3 del Código Civil (CC). Claro que ninguna de las partes va a instar la nulidad, y no hay legitimación de terceros ni de las Administraciones Públicas. Serán el notario y, luego, el registrador los que tendrán que realizar un control de legalidad. Más civilmente, los contratos seguirán siendo válidos mientras una de las partes (ninguna está interesada) los impugne o el juez «declare» su nulidad cuando una de las partes persiga otra acción en

juicio a propósito de la compra (vgr., una resolución por impago, etc.).

— Comentario C:

Como ambas partes incumplidoras de la norma se encuentran en causa torpe recíproca (art. 1306 CC), ni el adquirente recuperará lo pagado ni el transmitente la finca. Esto equivale a decir en términos prácticos que entre ellos no hay acción de nulidad.

3.º *Texto, artículo 1.1 III:*

La limitación afectará tanto a viviendas en estado de uso como [a] viviendas de edificios construidos sobre suelo de calificación residencial que cumplan los requisitos para obtener la cédula de habitabilidad, desde que dispongan de certificado de fin de obra.

— Comentario A:

Por ende, la finca en cuestión podrá o no estar habitada por inquilinos preexistentes.

— Comentario B:

La prohibición alcanza, además de a las viviendas usadas, a las nuevas construidas en edificios residenciales. No hace falta que se haya practicado la división horizontal, bastando con el certificado de fin de obra y que sean hábiles para obtener cédula

de habitabilidad (donde ésta subsista). En consecuencia, no habrá prohibición si la obra se encuentra en construcción, si no se ha emitido certificado final de obra y si no reúne (aún) las condiciones para obtener la cédula de habitabilidad, condiciones todas fácilmente controlables por el promotor o el adquirente del artículo 1.1.

— Comentario C:

Es evidente entonces —una vez más, principio de interpretación restrictiva de las prohibiciones civiles— que no está comprendida en el artículo 1 del real decreto ley la adquisición de edificio en su conjunto, esté o no habitado por inquilinos, que sin embargo dispondrán del derecho de adquisición preferente conforme al artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos reformada por el real decreto ley. Se podría reargüir que el nuevo artículo 25.7, II, de dicha ley establece respecto de la venta en bloque que «el precio imputable a la vivienda arrendada será el que resulte de la distribución proporcional del precio global de venta conforme a criterios objetivos y verificables, atendiendo preferentemente al valor de referencia catastral o, en su defecto, a tasación independiente», lo que permitiría aplicar la ecuación del 70 % a cada vivienda, aunque el precio se haya fijado en bloque. Pero no es así,

porque la gracia del tanteo o retracto en la venta en bloque es que el inquilino va a pagar por la vivienda una cantidad inferior al 70 %, ya que, en función del volumen del edificio, normalmente el comprador obtiene un precio a la gruesa por debajo del 70 % del valor de tasación de todo el edificio.

4.º *Texto, artículo 1.2e:*

[La prohibición o limitación comentada] no se aplicará cuando las entidades compradoras acrediten su adhesión y cumplimiento del código de buenas prácticas aprobado por acuerdo de Consejo de Ministros. [Claro que ese código aún no existe y es probable que nunca exista.]

— Comentario:

Es muy tentador proponer que, hasta que no exista este código, la prohibición no se aplica. Porque los entes afectos han de estar en situación de poder comprar por debajo del 70 % del valor de tasación cumpliendo un protocolo (el código). Pero, si es por una conducta potestativa del Gobierno que esta condición no se pueda cumplir, entonces deberá decaer la prohibición, porque los afectados tienen derecho a una reserva de exoneración que ha de proporcionar el Gobierno. Claro que esta

propuesta está rebatida por el tenor del artículo 1.5, III, lo que hace sospechar que, al margen del resultado de las elecciones generales, no habrá nunca tal código.

2. El escudo antidesahucios

El artículo 2 del real decreto ley reitera y reinstaura el clásico escudo antidesahucios que viene rigiendo desde hace media docena de años, sucesivamente reiterado. La materia es conocida y no será tratada aquí, salvo las novedades que introduce el real decreto ley. La norma histórica estaba codificada en el artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

1.º Texto, artículo 2.1:

La suspensión de lanzamientos se aplica ahora a toda entidad «demandante [...] dedicada a adquirir inmuebles o carteras de préstamo hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado, ambas con el objeto de eludir los mecanismos de función social de la vivienda o maximizar su rentabilidad a través de la desproporción en las rentas de alquiler, en los precios de reventa o por su destinación a finalidades no residenciales». Por tanto, la condición de *gran tenedor* no es sin más un presupuesto de aplicación del escudo.

— Comentario:

Bueno está probar la vulnerabilidad. Pero ¿cómo probar en el juicio verbal de desahucio o de

precario que la actora es una entidad «dedicada a adquirir inmuebles o carteras de préstamo hipotecarios impagados por un *precio claramente inferior* a su valor de tasación de mercado, ambas con el objeto de eludir los mecanismos de función social de la vivienda o maximizar su rentabilidad a través de la desproporción en las rentas de alquiler, en los precios de reventa o por su destinación a finalidades no residenciales»? ¿Sobre quién recae la carga de la prueba?

2.º Texto, artículo 2.2:

Cuando las demandantes que no se encuentren en el supuesto del artículo 2.1 («para los procesos en los que actúen como demandantes personas diferentes a las previstas en el apartado anterior») y el demandado sea persona vulnerable y no haya lugar a la enervación extraordinaria del artículo 22.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (¿?), la suspensión de lanzamientos se sujeta a un régimen especial. El proceso se suspende si la Administración competente no ofrece una alternativa habitacional («hasta que tales medidas sean adoptadas y se garantice una alternativa habitacional adecuada»). El tribunal revisará de oficio la medida cada doce meses para comprobar si subsisten la vulnerabilidad y la falta de alternativa habitacional. La suspensión se alzarán, previa audiencia de las partes, cuando desaparezca la situación de vulnerabilidad, se ponga a disposición una alternativa habitacional adecuada

y efectiva o la parte demandada la rechace sin causa justificada, o, en todo caso, cuando transcurran tres años desde que se hubiera acordado la suspensión.

- Mecanismo de compensación financiera

Se prevé la compensación económica a favor de los demandantes que sean personas físicas o personas jurídicas dedicadas al alquiler habitual asequible o social. Dicha compensación será fijada en el propio auto judicial y comprenderá, como máximo, la *renta contractual dejada de percibir*, los costes de suministros impagados y las costas procesales devengadas a favor del demandante. Por el contrario, la norma excluye expresamente de la cobertura pública cualquier pretensión resarcitoria fundada en el lucro cesante hipotético o en la reparación de daños morales.

A este respecto, la Administración competente en materia de vivienda asumirá los gastos necesarios para la compensación que se acuerde judicialmente. La efectividad del pago se rodea de garantías de cumplimiento; en caso de demora por parte de la Administración actuante una vez acordada la suma por el tribunal, se devengarán los correspondientes intereses legales de acuerdo con la legislación aplicable. Con todo, la articulación

de esta medida compensatoria o la propia suspensión *no supondrán la desaparición de la obligación material del inquilino de mantenerse al corriente de la renta debida*.

- Comentarios

— Comentario A:

Lo expuesto en los dos párrafos anteriores comporta que, a diferencia de lo dispuesto en el artículo 22.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la enervación extraordinaria del desahucio, la Administración que «asume» los gastos no se subroga, sin embargo, en el contrato ni se obliga al pago de las rentas que en el futuro se devengarían si el contrato estuviera en vigor. Pero ¿qué pasará si el ocupante no se mantiene en el futuro en la obligación de pagar la renta? Que cabrá un nuevo desahucio, una nueva suspensión y una nueva asunción administrativa de los gastos de compensación mediante un nuevo auto judicial. Y así sucesivamente.

— Comentario B:

«Y no haya lugar a la enervación extraordinaria del artículo 22.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». ¿Y cuándo no hay lugar a esta enervación si se trata de un desahucio por

falta de pago? Siempre ha lugar a esta enervación. A lo mejor quiere decirse que cuando no se trate de un desahucio por falta de pago, sino por terminación de la duración contractual o por precario, el supuesto revierte al artículo 2.2 del real decreto ley.

3.º *Texto, artículo 22.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículo 5 del real decreto ley):*

En los procesos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas del artículo 250.1.1.º, cuando se acredite que la persona arrendataria se encuentra en situación de vulnerabilidad económica en los términos legalmente previstos, y no aplicándose para el supuesto previsto [sic] en el artículo 2.1 Real Decreto Ley 29/2026, de 6 de octubre [...], si la Administración Pública competente no ofrece una alternativa habitacional adecuada, estará obligada a enervar la acción mediante el pago al arrendador o la consignación judicial de la totalidad de las cantidades reclamadas y de las que se hayan devengado hasta el momento del pago o consignación, así como las costas procesales a favor del demandante. La demora en el pago

en favor de la persona demandante por parte de la Administración competente en materia de vivienda una vez acordado por el tribunal, supondrá la aplicación de los correspondientes intereses de acuerdo con la legislación aplicable.

Acreditada la situación de vulnerabilidad, esta circunstancia será comunicada inmediatamente a la Administración Pública competente, que dispondrá de un plazo máximo e improrrogable de dos meses desde la notificación para ofrecer una alternativa habitacional adecuada o, en defecto de ésta, efectuar el pago o la consignación.

Durante este plazo quedará suspendido el curso del procedimiento y, en su caso, el lanzamiento.

Transcurrido el plazo de dos meses sin que se haya ofrecido una alternativa habitacional adecuada ni se haya producido el pago íntegro o la consignación, la Administración Pública competente quedará subrogada automáticamente en la posición deudora del arrendatario, y no habrá lugar para el lanzamiento, manteniéndose vigente el

contrato de arrendamiento hasta su expiración en tanto se mantenga la situación de vulnerabilidad económica en los términos legalmente previstos.

— Comentario A:

Norma oscura. ¿Para qué se tiene que «subrogar [la Administración] en la posición deudora» si aquélla ha de pagar las rentas debidas por la enervación? Observemos que la subrogación no se produce con efecto de que la Administración pague las rentas previas a la enervación, que ya se deben desde la enervación (si no se ofrece alternativa habitacional). La subrogación sólo se produce si la Administración no paga la compensación por enervación en el plazo de dos meses. ¿Y para qué se subroga entonces? La única explicación atendible es que la Administración se subroga en el contrato duradero y ha de pagar las rentas futuras. ¿Solidariamente con el deudor? ¿Y qué pasa si la Administración incumple la obligación futura? La expresión legal de que el arrendamiento se mantendrá vigente «hasta su expiración» es un absurdo porque el propietario podrá demandar a la Administración el pago de las rentas y al poseedor, el desahucio, que nuevamente la Administración podrá enervar,

pero pagando. Y así sucesivamente.

— Comentario B:

¿Y cuántas veces puede la Administración enervar la acción? Tantas como quiera.

— Comentario C:

No veo el sentido para este nuevo montaje enervatorio. ¿La Administración está «obligada a enervar»? Pero es cosa absurda, porque lo normal es que se procediera en todo caso conforme al artículo 2.2 del real decreto ley, es decir, que la Administración no enerve, no ponga a disposición del inquilino una alternativa habitacional y no se subroge. En este caso, el juez fijará la *compensación* que se deba pagar por esta suspensión. La diferencia parece estar en que, en el desahucio por falta de pago, la Administración debe subrogarse y, en otro tipo de desahucio, debe pagar y no subrogarse. Como dije, este aparejo no tiene ningún sentido si *subrogación* no quiere decir ‘subrogación en el pasivo de las rentas venideras’. Pero ¿por qué no se subroga también en el desahucio por terminación temporal, toda vez que la suspensión de lanzamiento equivale a una novación legal del contrato por todo el tiempo que la suspensión dure?