



AUGUSTAABOGADOS

ALERTA INFORMATIVA

30 de septiembre de 2026

‘DECRETO MARICARMEN’: QUÉ CAMBIA PARA LOS PROPIETARIOS A PARTIR DEL 1 DE OCTUBRE

El Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, que entrará en vigor mañana, día 1 de octubre, se presenta como una respuesta urgente a la emergencia habitacional.

Para el propietario, sin embargo, su alcance va más allá de una medida coyuntural: profundiza una tendencia por la que las facultades clásicas del dominio (gravar, usar, disfrutar y disponer) quedan cada vez más condicionadas por un interés público que el legislador define.

La propiedad ha estado siempre sometida a límites, aunque tradicionalmente se protegían intereses privados, como las relaciones de vecindad o los derechos reales. Hoy día esto ha cambiado, ya que parece protegerse un interés general que se concreta con amplia discrecionalidad por el gobernante en curso. Esa es la clave para entender el Real Decreto-ley que nos ocupa y también sus puntos débiles: tras invocar la función social de la vivienda, la norma no siempre precisa hasta dónde llega ni quién asume su coste y, precisamente en este punto, ya se pueden anticipar previsibles litigios.

Barcelona

Vía Augusta, 252, 4.ª
08017 Barcelona
T +34 933 621 620 ◻ F +34 932 009 843

Madrid

Antonio Maura, 18, 2.ª
28014 Madrid
T +34 911 592 323 ◻ F +34 911 592 322

Brussels (with IUROPE)

Avenue de Cortenbergh, 52
1000 Brussels (Belgium)
T +32 2 808 69 41



Desahucios: dos escenarios diferenciados

1. Entidades adquirentes de inmuebles o carteras impagadas

Cuando el demandante es una entidad que adquiere inmuebles o carteras impagadas muy por debajo de su valor para maximizar la rentabilidad, y el demandado es vulnerable y sin alternativa habitacional:

- El tribunal suspende el proceso.
- La suspensión puede producirse incluso con lanzamiento pendiente.
- Se extiende hasta el 31 de diciembre de 2030.
- No se prevé compensación económica.

El texto no define qué debe entenderse por “fondos buitres”, sino que utiliza una categoría distinta de la de gran tenedor prevista en la Ley 12/2023, lo que abre interesantes debates de definición y prueba.

2. Resto de los demandantes

El mecanismo central es la llamada enervación extraordinaria.

- Si el arrendatario es vulnerable y la Administración no ofrece alternativa habitacional, dispone de dos meses para pagar o consignar la deuda.
- Si no lo hace, la Administración se subroga en la posición deudora.
- No se produce el lanzamiento.
- El contrato continúa vigente mientras persista la situación de vulnerabilidad.



Solo cuando este cauce no opera entra en juego la suspensión prevista en el artículo 2.2 del Real Decreto-ley.

La protección social debería financiarla quien tiene la competencia, en lugar de cargarse sobre el arrendador.

Veremos cómo opera en la práctica.

Arrendamientos de temporada: mayor control y exigencia probatoria

El Real Decreto-ley cierra la puerta a la utilización de los arrendamientos de temporada como mecanismo para eludir el régimen de vivienda habitual.

Para que el contrato tenga carácter temporal deberá existir:

- Una causa real de desplazamiento.
- Una causa acreditable documentalmente.
- Una duración máxima de doce meses.

Además:

- La carga de la prueba corresponderá al propietario.
- Se considerará vivienda habitual cuando no pueda acreditarse la causa temporal.
- También se recalificará como vivienda habitual el encadenamiento de más de dos contratos entre las mismas partes sobre la misma vivienda.

Consecuencias de la recalificación

La consideración de vivienda habitual implica, entre otras cuestiones:



- Prórrogas obligatorias de cinco o siete años.
- Aplicación de límites de renta.
- Garantías adicionales más reducidas.
- Recuperación posesoria sujeta al régimen propio del arrendamiento habitual.

Alquiler por habitaciones

La norma establece que la suma de las rentas percibidas por habitaciones no podrá superar la renta correspondiente al alquiler de la vivienda completa.

En Cataluña, la Disposición Adicional Duodécima de la Ley de Arrendamientos Urbanos mantiene la aplicación de la normativa autonómica específica, por lo que será necesario atender simultáneamente a ambos niveles regulatorios.

Actualización de rentas: nuevos límites

El Real Decreto-ley ordena la actualización de la renta con las siguientes reglas:

- Sin pacto expreso, no existe actualización.
- Si el pacto no determina un índice, se aplicará el IRAV.
- El IRAV actúa además como límite máximo.

Hasta el 31 de diciembre de 2027:

- No habrá incremento cuando la renta supere el máximo de referencia.
- En los demás casos se aplicará lo pactado.
- A falta de pacto, el incremento máximo será del 2%.



Un error en el cálculo puede reducir la cantidad reclamable en un procedimiento judicial y exponer al arrendador a reclamaciones por cobros indebidos.

Retroactividad y seguridad jurídica

En cuanto a la aplicación temporal del Real Decreto-ley, se extiende el nuevo régimen a las ejecuciones en curso donde no se haya practicado el lanzamiento, y los contratos de temporada anteriores conservan su régimen hasta su fin. Es previsible que se discuta el alcance de la retroactividad y la seguridad jurídica en situaciones ya consolidadas.

El Real Decreto-ley contiene además conceptos indeterminados tales como “alternativa digna y adecuada”, “vulnerabilidad” o causa “real y acreditable”, cuya interpretación quedará en manos de los Tribunales y de administraciones autonómicas que deberán coordinarse con los Juzgados.

Recomendaciones prácticas para propietarios

De cara al futuro, los propietarios deberían documentar la causa de temporalidad de cada contrato, revisar la renta previa en zonas tensionadas, pactar por escrito el índice de actualización y conservar los cálculos y las comunicaciones. Antes de proceder a iniciar acciones judiciales, conviene desglosar la deuda y valorar la vulnerabilidad del arrendatario, así como solicitar la compensación que corresponda. En un escenario de mayor incertidumbre normativa, la prueba será la mejor garantía de cualquier derecho.



A la espera de que se publique el segundo Real Decreto-ley previsto, conviene advertir que el Real Decreto-ley 26/2026 no contiene la medida más comentada del paquete: la renovación automática de los contratos de alquiler. Según lo anunciado, ese segundo texto la introduciría con determinadas excepciones que permitirían al propietario recuperar la vivienda, como la necesidad propia o de sus familiares, cuyo alcance exacto está pendiente de conocerse. Esta medida se ha separado del resto porque cuenta con mayores dificultades para obtener respaldo parlamentario. De este modo, su eventual rechazo no provocaría también la derogación de las demás reformas, hecho que ha suscitado el rechazo del Sindicato de Inquilinas por considerar que debilita el paquete, mientras que el Gobierno se aísla de riesgo ante la medida más controvertida de la reforma.

Luis Córdón. Socio

Litigación & Arbitraje | Augusta Abogados
l.cordon@augustaabogados.com

Marc Sendra. Abogado

Litigación & Arbitraje | Augusta Abogados
m.sendra@augustaabogados.com