ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia

N.I.G: .
Tipo y número de procedimiento: Ejecución de títulos judiciales
Materia:
Grupo Trabajo:

De:
Abogado/a:
Procurador/a:

Contra: IGNORADOS OCUPANTES DE LA VIVIENDAS SITA
Abogado/a:
Procurador/a:

AUTO

En , a 5 de noviembre de 2026

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 2 de octubre de 2026 se presentó escrito por la representación procesal de , en alusión a los IGNORADOS OCUPANTES de la vivienda sita en la calle , de la localidad de , en el seno del procedimiento de ejecución de título judicial registrado con el .

SEGUNDO.- Conferido traslado a la parte contraria se presentó escrito por la representación procesal de , tras la sucesión procesal acordada por Auto de 14 de julio de 2026, por el que se oponía a

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

la suspensión acordada.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Dispone el art.2 del Real Decreto Ley 29/2026, de 6 de octubre, 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, bajo la rúbrica de "Suspensión de desahucios de personas vulnerables sin alternativa habitacional" que:

1. Desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2030, para los procesos en los que actúe como demandante 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, 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 y, en todo caso sin resultar de aplicación a entes públicos territoriales y aquellos otros organismos públicos y empresas o sociedades mercantiles pertenecientes al sector público, cuya finalidad es la promoción y la gestión de vivienda social y asequible, y en el caso de que la persona demandada se encuentre en situación de vulnerabilidad, ya sea certificado a partir de informe de los servicios sociales, o sea por aplicación de los criterios del 441.7 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y no tenga alternativa habitacional, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el artículo 441.5 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, el tribunal suspenderá por auto el proceso, resultando igualmente aplicable esta previsión cuando ya se hubiera dictado sentencia, decreto o auto poniendo fin al procedimiento o acordando el lanzamiento, siempre que este último no se hubiera ejecutado efectivamente.

Es copia auténtica de documento electrónico

2. Desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, hasta el 31 de diciembre de 2030, y solo en aquellos casos en los que no resulte de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.Dos, para los procesos en los que actúen como demandantes personas diferentes a las previstas en el apartado anterior, y en el caso de que la persona demandada se encuentre en situación de vulnerabilidad, ya sea certificado a partir de informe de los servicios sociales, o sea por aplicación de los criterios del 441.7 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y no tenga alternativa habitacional, y la Administración pública competente no haya ofrecido una alternativa habitacional digna y adecuada, el tribunal requerirá, por el cauce designado por la comunidad autónoma correspondiente, informe de la administración que resulte competente conforme a la legislación autonómica en materia de vivienda y servicios sociales, para que informe expresamente acerca de los recursos que tienen disponibles y los ofrezcan. En caso de que no se reciba respuesta o se informe de que no se cuenta con ellos, el tribunal suspenderá el proceso hasta que tales medidas sean adoptadas y se garantice una alternativa habitacional adecuada, resultando igualmente aplicable esta previsión cuando ya se hubiera dictado sentencia, decreto o auto poniendo fin al procedimiento o acordando el lanzamiento, siempre que este último no se hubiera ejecutado efectivamente.

La suspensión acordada será revisada por el tribunal cada doce meses, a los efectos de determinar si la situación de vulnerabilidad y falta de alternativa habitacional que la motivó subsiste. La suspensión se alzará cuando desaparezca la vulnerabilidad, se ponga a disposición una alternativa habitacional adecuada y efectiva o la parte demandada la rechace sin causa justificada, previa audiencia de las partes, o transcurran tres años desde que se acordó la suspensión.

El tribunal, además, determinará en su auto que la administración competente en materia de vivienda asumirá los gastos necesarios para la compensación que se acuerde en favor de la persona demandante, cuando sea una persona física, o también, cuando sea una persona jurídica que se dedique al alquiler habitual

Es copia auténtica de documento electrónico

asequible o social, que comprenderá, como máximo, la renta contractual dejada de percibir, así como costes de suministros impagados y las costas procesales a favor del demandante. No serán compensables el lucro cesante hipotético, ni los daños morales. 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. La suspensión o la compensación no supondrán la desaparición de la obligación de mantenerse al corriente de la renta debida.

Además, resultará de aplicación la financiación prevista en el Real Decreto 1135/2025, de 10 de diciembre, por el que se determinan las condiciones de la línea de ayudas, por cuenta del Estado, para la cobertura en caso de impagos del alquiler de viviendas para jóvenes y colectivos vulnerables, de cara a la posible cobertura de los gastos en los que incurran las comunidades autónomas en aplicación de lo dispuesto en este apartado. En la Comunidad Autónoma del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, la instrumentación financiera se acordará bilateralmente con arreglo a sus respectivos regímenes económicos y financieros.

No procederá la suspensión cuando el tribunal aprecie, atendidas las circunstancias concurrentes, que debe prevalecer la situación de vulnerabilidad económica o habitacional de la parte demandante, salvo que se trate de una persona jurídica, o de una persona física que tenga la condición de gran tenedor. Tampoco prevalecerá la situación de vulnerabilidad económica de la parte demandada cuando la parte demandante sea una persona física titular de dos o menos viviendas.

3. Las referencias de este artículo a actuaciones en materia de vivienda, servicios sociales, intermediación o provisión de alternativas habitacionales se entenderán efectuadas a la administración que resulte competente conforme a la legislación autonómica y a su propia organización institucional.

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

SEGUNDO.- La Disposición Transitoria 2ª del Real Decreto Ley anteriormente citado, dispone que "El régimen previsto hasta el 31 de diciembre de 2030 en el artículo 2, y el nuevo régimen previsto en el artículo 5.Dos será aplicable a las ejecuciones de resoluciones dictadas en los procedimientos a que se refiere el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, que se encuentren en curso a su entrada en vigor, siempre que no se hubiera practicado el lanzamiento.

En el primer caso, la persona ejecutada podrá solicitar su aplicación, aunque el trámite previsto en dichos apartados hubiera sido resuelto con anterioridad o se hubiera agotado el plazo máximo de suspensión previsto en el apartado 6 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero. Presentada la solicitud, acompañada de la documentación justificativa de las circunstancias alegadas cuando no obrase ya en las actuaciones, el letrado o letrada de la Administración de Justicia suspenderá provisionalmente la práctica del lanzamiento hasta que el tribunal resuelva mediante auto.

En el segundo caso, antes de continuar el proceso, independientemente de la fase en la que se encuentre, deberá darse cumplimiento a la nueva obligación de enervación extraordinaria.

TERCERO.- Vemos, por tanto, que dicha normativa resulta ahora de aplicación, al no haberse ejecutado materialmente el lanzamiento de la vivienda y al tratarse de un procedimiento aún en curso a la entrada en vigor de la meritada ley.

En este sentido, debemos llamar la atención sobre varios aspectos:

En primer lugar, la redacción operada por el artículo 2 del Real Decreto citado adolece de una deficiencia palmaria que imposibilita que pueda ser tenida en cuenta para producir los efectos que pretende. Así, se lleva a cabo la definición de "demandante", omitiendo toda consideración procesal a los ejecutantes. Tratando de hacer una interpretación extensiva a aquellas situaciones procesales en las que la parte activa del procedimiento no tiene la consideración de demandante, sino de

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ejecutante, encontramos no obstante otro problema de calado interpretativo.

Así, la norma define al demandante no como una simple empresa o persona jurídica dedicada a la compraventa de inmuebles en el mercado de vivienda. Su vocación ideológica contamina el ámbito de aplicación de la norma limitando su aplicabilidad a 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, 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.”

Vemos, por tanto, que el ámbito de aplicación exige que nos encontramos ante entidades cuyo única dedicación (al menos la más predominante) sea la adquisición de inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados. No obstante, no se trata del único requisito de carácter objetivo, pues añade que dichas adquisiciones deben realizarse por un precio claramente inferior a su valor de tasación, sin concretar rangos de precios que puedan ser tenidos en cuenta a efectos de valorar cuándo nos encontramos ante una adquisición de precio claramente inferior en contraposición a otras adquisiciones por precio simplemente inferior.

De igual manera, la norma no sólo impone requisitos de carácter objetivo, sino que además incluye elementos de tipo subjetivo o valorativo, pues resulta necesario que tales entidades tengan además la finalidad de eludir una serie de mecanismos que en ningún caso han sido desgranados, así como maximizar su rentabilidad, cuestión algo difícil de valorar al no conocer los espectros de rentabilidad máxima y de rentabilidad mínima. Asimismo, este comportamiento tendencial de maximizar beneficios se deberá podrá valorar a la vista de la desproporción entre las rentas del alquiler, en los precios de reventa o por su destinación a finalidades no residenciales.

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

CUARTO.- Pues bien, a falta de informes periciales que fijen dicha desproporción o que analicen el histórico de los precios de reventa y, sobre todo, a falta del deseable don de la clarividencia, resulta imposible con los datos obrantes en la causa conocer los extremos objetivos y subjetivos exigidos por la norma, así como el destino que la vivienda tendrá una vez sea recuperada la posesión por el ejecutante.

Se tarta en definitiva de una norma de difícil aplicabilidad a la vista de la deficiente redacción operada por el legislador, que ha buscado beneficios de carácter político en contraposición a la búsqueda de la eficacia real de la norma.

En el presente caso, se ha llevado a cabo la sucesión procesal de la finca sita en la , a manos de de manos de la anterior parte procesal, la mercantil S.L.U, que a su vez la adquirió de la ejecutante inicial, S.A.

Por tanto, vemos que no resulta de aplicación el artículo 2 del Real Decreto 29/2026 del 6 de octubre.

Además, tampoco resulta de aplicación la suspensión extraordinaria a la que se alude en el escrito de solicitud, referente únicamente a lanzamientos derivados de procesos de desahucio por falta de pago de las rentas o por expiración legal o contractual del plazo, y no a procedimientos de desahucio por precario, como el que ahora nos ocupa.

En definitiva, no ha lugar a la suspensión extraordinaria solicitada por , debiendo mantenerse la fecha prevista para el lanzamiento.

PARTE DISPOSITIVA

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ACUERDO: DENEGAR LA SUSPENSIÓN DEL LANZAMIENTO solicitada por debiendo continuar el procedimiento para sus restantes finalidades.

Notifíquese la presente resolución a las partes con la prevención de que la misma no es firme, pudiendo interponerse contra ella recurso de REPOSICIÓN, al no estar previsto expresamente recurso de apelación contra ella (art.455 LEC). Este recurso no tendrá carácter suspensivo (art.451.3 LEC).

Así lo acuerda, manda y firma , Juez n. de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia

JUEZ LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Es copia auténtica de documento electrónico