Muñoz de la Peña Abogados

NUEVAS MEDIDAS SOBRE DESAHUCIOS

¿SE PUEDE EVITAR UN DESAHUCIO?

Suspensión, enervación y pagos de la Administración

RDL 29/2026 · nuevo art. 22.6 LEC

Cuatro partes para entenderlo todo

Del problema de un alquiler a la solución que contempla la ley.

01	**INTRODUCCIÓN**	¿Qué es un desahucio? ¿Qué es enervar?
02	**LA SUSPENSIÓN**	Artículo 2.2: quién sigue dentro y quién cobra.
03	**LA ENERVACIÓN**	Artículo 22.6 LEC: vivienda, pago o subrogación.
04	**CASOS PRÁCTICOS**	Tabla comparativa, ejemplos y Bilbao.

Muñoz de la Peña Abogados

PARTE 01 / 04

INTRODUCCIÓN

Primero, entender el desahucio

No hace falta saber Derecho para comprender cuándo alguien puede pedir recuperar su vivienda.

Dos motivos muy distintos para desahuciar

No se pide recuperar una vivienda siempre por la misma razón.

1 · NO PAGA

El contrato puede seguir vigente, pero existen rentas o cantidades debidas. El propietario pide el desahucio por impago.

2 · FINALIZADO EL CONTRATO

Ha llegado válidamente el final del alquiler y el inquilino no se marcha. El propietario pide recuperar la vivienda.

PRIMERA PREGUNTA: ¿La demanda es por IMPAGO o por EXPIRACIÓN DEL PLAZO?

Tres palabras que no significan lo mismo

El truco es recordar qué sucede con el desahucio en cada caso.

1 DESAHUCIO

El propietario acude al juzgado para recuperar la posesión de la vivienda.

2 SUSPENSIÓN

El proceso o el lanzamiento se detiene temporalmente. No desaparece la demanda.

3 ENERVACIÓN

Se paga la deuda en los términos de la ley; termina el proceso de desahucio por impago y sigue el contrato.

SUSPENDER = DETENER TEMPORALMENTE. ENERVAR = EVITAR ESE DESAHUCIO MEDIANTE PAGO.

Cuando el inquilino deja de pagar

Así funciona, de manera simplificada, el desahucio tradicional.

1 IMPAGO

Se dejan de abonar las rentas.

2 DEMANDA

El propietario demanda por impago.

3 REQUERIMIENTO

El Tribunal concede el plazo legal para actuar.

4 DESENLACE

Puede pagar, oponerse o producirse el desahucio.

La demanda puede reclamar recuperar la vivienda y las cantidades debidas.

Arts. 250.1.1.º, 438.5 y 22.4 LEC

La enervación ordinaria: pagar para quedarse

Ya existía antes de octubre de 2026. La regula el artículo 22.4 LEC.

PAGO COMPLETO

El arrendatario abona el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y las adeudadas hasta el momento del pago.

UNA VEZ

No cabe repetirla si ya enervó el mismo contrato de alquiler, salvo cuando concurra la excepción legal por culpa del arrendador.

Aquí paga el INQUILINO, no la Administración. Las costas se rigen por el art. 22.5.

¿Qué añade el RDL 29/2026?

Hay que distinguir tres mecanismos, no mezclar sus consecuencias.

ART. 2.1	Cuando demanda una entidad que compra viviendas o hipotecas impagadas muy baratas con fines especulativos. Si hay vulnerabilidad y falta vivienda alternativa, se suspende.
ART. 2.2	Para los demás demandantes: puede suspenderse el desahucio si hay vulnerabilidad y no se ofrece otra vivienda adecuada. Puede haber compensación.
ART. 22.6 LEC	Solo en desahucios por impago: la Administración tiene dos meses para ofrecer vivienda o pagar; si no lo hace, puede quedar como deudora.

CLAVE: PRIMERO, ¿Quién demanda?; SEGUNDO, ¿Por qué se demanda? (impago o fin de contrato).

Muñoz de la Peña Abogados

PARTE 02 / 04

LA SUSPENSIÓN DEL DESAHUCIO

Segundo, ¿Cuándo se detiene el lanzamiento?

Artículo 2.2: aunque el contrato haya terminado, el lanzamiento puede detenerse.

¿Cuándo puede suspender el juez?

Se deben comprobar conjuntamente varios requisitos; no basta con afirmar que se es vulnerable.

1 Quien demanda NO es una entidad del art. 2.1: empresas que adquieren inmuebles o hipotecas impagadas muy por debajo del mercado con fines especulativos.

2 Cuando no procede la enervación extraordinaria del art. 22.6 LEC, según el procedimiento y sus requisitos.

3 El inquilino acredita que está en situación de vulnerabilidad económica o habitacional.

4 No dispone de otra vivienda adecuada y la Administración tampoco le ofrece una solución real.

El juzgado solicita información a los servicios sociales y a la Administración de vivienda antes de decidir.

¿Cómo decide el juzgado suspender?

El juez no debe detener el desahucio por una mera alegación sin examinarla.

1 SE ACREDITA

Vulnerabilidad y ausencia de alternativa.

2 SE CONSULTA

La Administración informa de los recursos disponibles.

3 NO HAY SOLUCIÓN

No contesta o carece de alternativa adecuada.

4 AUTO JUDICIAL

El tribunal acuerda suspender el proceso.

Si existe una alternativa adecuada y efectiva, el resultado puede ser distinto.

¿Cuánto tiempo puede estar suspendido?

No son tres años de alquiler nuevo: son tres años como máximo de suspensión.

1 COMIENZO

El juez dicta un auto de suspensión. Aquí empieza a contarse el plazo.

2 12 MESES

El juez revisa si la persona sigue siendo vulnerable y continúa sin otra vivienda.

3 24 MESES

Se comprueba otra vez si procede mantener la suspensión o levantarla.

4 36 MESES

Es el máximo legal. La suspensión por el art. 2.2 debe levantarse.

¿Y después? El Tribunal puede reanudar el procedimiento y el lanzamiento si no existe otra causa legal que lo impida.

¿Quién paga al propietario durante la espera?

La compensación tiene destinatarios concretos y conceptos tasados.

QUIÉN PUEDE COBRAR

Pueden cobrar personas físicas demandantes y ciertas entidades que ofrecen alquiler social o asequible.

SOCIAL: dirigido a hogares con dificultades. ASEQUIBLE: sujeto a condiciones de precio para facilitar el acceso a vivienda.

QUÉ SE COMPENSA

Como máximo la renta contractual dejada de percibir, más suministros impagados y costas a favor del demandante. No daños morales ni lucro cesante hipotético.

No toda empresa arrendadora tiene derecho a esta compensación; deben cumplirse los requisitos del artículo 2.2.

El contrato acaba, pero el inquilino sigue

Renta válida de 900 €/mes. El Tribunal acuerda la suspensión del lanzamiento.

TIEMPO DE SUSPENSIÓN	CÁLCULO	MÁXIMO POR RENTA NO COBRADA
6 meses	900 € × 6	5.400 €
12 meses	900 € × 12	10.800 €
24 meses	900 € × 24	21.600 €
36 meses	900 € × 36	32.400 €

No es pago automático: hay que acreditar el perjuicio y descontar lo efectivamente cobrado.

¿Y si el propietario también es vulnerable?

La ley permite oponerse a la suspensión atendiendo al caso concreto.

PROPIETARIO VULNERABLE

Puede prevalecer su vulnerabilidad económica o habitacional si es persona física que no sea gran tenedor.

DOS O MENOS VIVIENDAS

Si demanda una PERSONA FÍSICA que solo tiene 1 o 2 viviendas, no prevalece la vulnerabilidad ECONÓMICA del inquilino.

Hay que demostrar las viviendas que posee el arrendador. Esta protección no elimina otros requisitos ni afecta por igual a la vulnerabilidad habitacional.

Muñoz de la Peña Abogados

PARTE 03 / 04

LA ENERVACIÓN EXTRAORDINARIA

¿Cuándo hay impago y cuándo hay vulnerabilidad?

Artículo 22.6 LEC: cuando hay impago, la Administración debe intervenir de otra manera.

¿Cuándo entra la nueva enervación?

No opera en cualquier lanzamiento: exige un desahucio por falta de pago.

1 Existe un proceso de desahucio por impago de rentas o cantidades debidas (art. 250.1.1.º LEC).

2 Se acredita vulnerabilidad ECONÓMICA del arrendatario conforme a los criterios legales.

3 Quien demanda NO es una entidad del art. 2.1: empresas que adquieren inmuebles o hipotecas impagadas muy por debajo del mercado con fines especulativos.

4 El Tribunal comunica inmediatamente la vulnerabilidad a la Administración competente.

¡IMPORTANTE! Esta enervación SOLO existe por IMPAGO. Si se demanda porque el contrato terminó, NO se aplica el art. 22.6.

La Administración tiene DOS meses

El plazo comienza desde la notificación de la situación de vulnerabilidad.

2 MESES

Plazo máximo e improrrogable

Para ofrecer una vivienda adecuada o pagar/consignar la deuda.

Durante esos dos meses: quedan suspendidos el procedimiento y, si procede, el lanzamiento.

Art. 22.6, párrs. 2 y 3 LEC

Opción A: ofrecer otra vivienda

La Administración presenta una alternativa habitacional adecuada.

QUÉ CONSIGUE

Atender la necesidad de alojamiento del arrendatario. El Tribunal deberá valorar la adecuación y resolver cómo continúa el proceso.

QUÉ NO CONSIGUE

La deuda anterior no desaparece por ofrecer otra vivienda. Tampoco constituye, por sí sola, un pago al propietario.

ALTERNATIVA HABITACIONAL y PAGO DE LA DEUDA son obligaciones diferentes.

Art. 22.6, párr. 2 LEC

Opción B: pagar íntegramente la deuda

Es la enervación extraordinaria propiamente dicha.

LO QUE SE RECLAMÓ

Todas las rentas y cantidades reclamadas en la demanda.

LO QUE SE DEVENGÓ

El art. 22.6 exige pagar también lo debido hasta el día del pago. Para que la resolución condene a rentas posteriores a la demanda, hay que haberlo pedido expresamente (art. 220.2 LEC).

COSTAS Y EFECTO

Las costas a favor del demandante. Se enerva, termina el proceso y sigue el contrato.

SON DOS REGLAS DISTINTAS: pagar para enervar (22.6) y pedir condena por rentas futuras (220.2 LEC).

Opción C: no hace ninguna de las dos

Si pasan los dos meses sin alternativa ni pago íntegro, la ley prevé **subrogación** automática.

QUÉ SIGNIFICA SUBROGARSE

"Subrogarse" significa sustituir a otra persona en una obligación: la Administración pasa a ser deudora frente al propietario por las cantidades que cubre la norma.

¿HASTA CUÁNDO?

El lanzamiento no se practica y el contrato se mantiene hasta su vencimiento mientras exista vulnerabilidad económica.
No significa que nazca un contrato nuevo ni que dure para siempre.

La ley establece la subrogación; su gestión y la concreción de cantidades deben verificarse en cada caso.

La enervación de antes frente a la nueva

Las dos existen, pero funcionan con reglas diferentes.

PREGUNTA	ORDINARIA · 22.4	EXTRAORDINARIA · 22.6
¿Quién paga?	El inquilino.	La Administración.
¿Cuándo?	Durante plazo del requerimiento.	Dentro del plazo de 2 meses dado a la Administración.
¿Solo una vez?	En principio, sí.	Es independiente; no consume la ordinaria.
¿Impide enervar el requerimiento previo?	Sí, si reúne los requisitos.	No: puede operar pese al requerimiento.
¿Qué efecto tiene el pago?	Fin del proceso; contrato vigente.	Fin del proceso; contrato vigente.

Muñoz de la Peña Abogados

PARTE 04 / 04

OTRAS SITUACIONES

Por último: comparar las soluciones

Dos caminos diferentes: suspender o enervar

La pregunta principal es esta: ¿solo se detiene el lanzamiento o se paga la deuda del alquiler?

ART. 2.2 · SUSPENSIÓN

¿CUÁNDO?
En los procedimientos comprendidos en el art. 2.2, si se acredita vulnerabilidad y falta alternativa adecuada.

¿QUÉ PASA?
El juez puede parar temporalmente el proceso o el lanzamiento. El contrato puede haber terminado.

¿CUÁNTO DURA?
Se revisa cada 12 meses. Máximo: 3 años. Ciertos propietarios pueden ser **compensados**.

ART. 22.6 LEC · ENERVACIÓN

¿CUÁNDO?
Existe una demanda por impago y se acredita vulnerabilidad económica. No sirve para fin de contrato.

¿QUÉ PASA?
La Administración tiene 2 meses: ofrece otra vivienda o paga. Si no hace ninguna, se subroga.

¿EL CONTRATO SIGUE?
Si se paga o se produce subrogación, continúa en las condiciones previstas por la ley.

RECUERDA: Suspender = esperar. Enervar = poner fin al desahucio por impago mediante el pago legal.

¿Existe un límite al alquiler?

¡Primero comprueba si la renta está legalmente permitida! En zonas tensionadas existen límites.

ART. 2.2 · COMPENSACIÓN

Como máximo, la renta contractual legalmente exigible dejada de percibir, más suministros impagados y costas procesales en los términos del art. 2.2.

ART. 22.6 LEC · DEUDA

La deuda del art. 22.6 debe corresponder a importes realmente exigibles. Si el alquiler supera los límites legales de una zona tensionada, NO se da por bueno el precio pactado sin más.

ZONA TENSIONADA: revisar límites de renta de los arts. 17.6 y 17.7 LAU (y reglas aplicables) ANTES de calcular compensación o deuda.

¿Y si el alquiler es de una habitación?

La ley incluye ahora ciertos arrendamientos parciales de vivienda habitual.

PUEDE ESTAR INCLUIDO

Una habitación destinada a vivienda habitual entra en la nueva definición legal.

COMPROBAR FECHAS

Contrato, fecha de firma y régimen transitorio; no todos los alquileres de habitación son iguales.

NO ES AUTOMÁTICO

Para el 22.6 hacen falta desahucio por impago, vulnerabilidad económica y demás requisitos.

La cuestión decisiva es la calificación jurídica real del contrato y el proceso ejercitado.

¿Y si el desahucio ya estaba iniciado?

La norma puede alcanzar procedimientos en curso, según su fase y los requisitos transitorios. No hay suspensión automática general.

SI SE INVOCA EL ART. 2

1. ¿QUÉ SUPUESTO?
Comprobar que el procedimiento está comprendido en la disposición transitoria y que no se ha practicado el lanzamiento.

2. ¿QUÉ HACE EL OCUPANTE?
Puede solicitar la suspensión si concurren los requisitos legales y transitorios.

3. ¿QUÉ HACE EL JUZGADO?
El LAJ detiene provisionalmente el lanzamiento mientras el juez decide por auto.

SI PROCEDE EL ART. 22.6

1. ¿QUÉ SUPUESTO?
Desahucio por impago, vulnerabilidad económica y demás requisitos legales, con lanzamiento aún no practicado.

2. ¿QUÉ OCURRE?
Antes de seguir, debe darse trámite a la nueva enervación extraordinaria.

3. ¿IMPORTA LA FASE?
Debe comprobarse la fase procesal y el alcance concreto de la DT segunda antes de aplicar el mecanismo.

NO se revierte un lanzamiento ya practicado. La fecha y los requisitos de cada expediente son decisivos.

¿Qué comprobamos en un caso de Bilbao?

Para actuar bien hacen falta dos conversaciones: con el juzgado y con la Administración de vivienda.

1 · EN EL JUZGADO

¿POR QUÉ SE DEMANDÓ?
Impago o fin de contrato. De esto depende que pueda operar el art. 22.6.

¿EN QUÉ FASE ESTÁ?
Demanda pendiente, sentencia, ejecución o lanzamiento ya señalado.

¿QUÉ ACUERDA EL JUEZ?
Verificar si existe auto de suspensión, qué pruebas faltan y cuándo debe revisarse.

2 · CON LA ADMINISTRACIÓN

¿QUIÉN ES COMPETENTE?
Identificar el órgano que debe ofrecer vivienda, compensar o asumir la deuda.

¿QUÉ PLAZO TIENE?
En la enervación extraordinaria, dos meses desde la notificación de la vulnerabilidad.

¿QUÉ DOCUMENTOS HAY?
Conservar informes, escritos, notificaciones y justificantes de cantidades.

CONCLUSIÓN PRÁCTICA: conocer el motivo del pleito, probar la vulnerabilidad y controlar las fechas.

Antes de actuar, comprueba esto

Las cinco preguntas que nos permiten elegir correctamente la vía.

01	**01 ACCIÓN**	¿Estamos ante impago, expiración válida u otra acción?
02	**02 VULNERABILIDAD**	¿Se ha acreditado la vulnerabilidad pertinente y falta alternativa?
03	**03 DEMANDANTE**	¿Quién demanda: persona física, gran tenedor o entidad del art. 2.1?
04	**04 MECANISMO**	¿Procede art. 2.2 (compensación) o art. 22.6 (enervación/subrogación)?
05	**05 CONTROL**	¿Qué fechas, importes y actuaciones judiciales debemos controlar?

IDEA FINAL: SUSPENDER NO ES ENERVAR. Y COMPENSAR NO ES SUBROGARSE.

Muñoz de la Peña Abogados

¡MUCHAS GRACIAS!