

El Congreso vuelve a derogar la moratoria de desahucios: ¿qué implica para los propietarios?

El **Congreso de los Diputados** ha vuelto a derogar la norma que prorrogaba la suspensión de desahucios y lanzamientos judiciales en determinados supuestos de vulnerabilidad.

¿Qué ha pasado?

Primer antecedente: el "Decreto Ómnibus" de diciembre de 2025

El 23 de diciembre de 2025 el Gobierno aprobó un Real Decreto Ley con un paquete muy amplio de medidas: pensiones, fiscalidad, plusvalía municipal, moratoria antidesahucios, etc.

Como todo Real Decreto Ley, necesitaba ser convalidado por el Congreso en un máximo de 30 días. No obtuvo los apoyos necesarios y quedó derogado. Los grupos parlamentarios del PP, VOX y JUNTAS votaron en contra porque reclamaban tramitar las materias por separado y no en un único texto con contenidos tan diversos.

Hay que recordar un punto esencial: estas medidas, nacidas en 2020 como excepcionales y transitorias por la COVID-19 y posteriormente prorrogadas con motivo de la guerra de Ucrania, han estado vigentes más de cinco años. Lo que debía ser extraordinario se ha convertido en casi estructural.

Segundo intento: el RDL 2/2026, de 3 de febrero

El 4 de febrero de 2026 se publicó en el BOE el RDL 2/2026, que regulaba específicamente:

- Prórroga de la suspensión de desahucios por personas vulnerables
- Prórroga del bono social energético
- Prohibición de despidos por empresas con ayudas públicas
- Ayudas por afectados por la DANA
- Régimen de endeudamiento autonómico
- Compensaciones para propietarios afectados por la suspensión

El 26 de febrero, el Congreso votó su convalidación. No prosperó. El voto del grupo parlamentario de JUNTAS fue decisivo. Resultado: el Real Decreto Ley queda derogado.

Segunda vez en pocos meses.

¿Qué pasa a partir de ahora?

Si no hay ninguna sorpresa de última hora, a partir del día siguiente de la publicación oficial de la derogación en el BOE efectuada el 28 de febrero de 2026 nº53, la prórroga de la suspensión de desahucios deja de tener efectos.

Los procedimientos judiciales de desahucio por falta de pago, ciertos casos de ocupación o finalización de contrato, ya no quedarán automáticamente suspendidos hasta el 31 de diciembre de 2026 por simple alegación de vulnerabilidad.

Eso significa que los juzgados podrán continuar la tramitación conforme a la normativa procesal ordinaria.

¿Qué implica para los propietarios?

1. **Recuperación de la normalidad procesal**
Los procedimientos no quedarán paralizados por una prórroga automática como hasta ahora.
2. **Fin (de momento) de la suspensión generalizada**
Desaparece la prórroga extraordinaria que afectaba a muchos procedimientos en curso.
3. **Incertidumbre política**
No se puede descartar que el Gobierno vuelva a intentar aprobar una nueva norma.
4. **Compensaciones pendientes**
Los regímenes de compensación vinculados a la suspensión también quedan afectados por la derogación. Habrá que analizar caso por caso la situación de los expedientes ya iniciados.

¿Qué recomendamos?

- Revisar el estado de los procedimientos judiciales en curso.
- Reactivar actuaciones que hubieran quedado suspendidas.
- Analizar con asesoramiento profesional cada caso concreto.
- No tomar decisiones precipitadas ante posibles anuncios políticos.

Ante cualquier duda, podéis contactar con nosotros para cualquier aclaración.