

## El caso Mari Carmen

### Reconstrucción contractual y judicial, análisis jurídico y uso público del caso

#### Índice

- 0/ Objeto del documento
- 1/ Resumen ejecutivo
- 2/ Cronología contractual y judicial
- 3/ Marco jurídico: ¿qué decía la LAU sobre esta segunda subrogación?
- 4/ El documento de subrogación de 2005 y la cuestión de la discapacidad
- 5/ La conducta de la propiedad: ¿mala administración, tolerancia o tácita reconducción?
- 6/ Cambio de propiedad, requerimiento y demanda
- 7/ ¿Qué decide cada tribunal?
- 8/ ¿Cuántos años estuvo con un contrato “vencido” o “irregular”?
- 9/ Del conflicto arrendaticio al símbolo público
- 10/ La simplificación del relato público: ¿qué se ha perdido por el camino?
- 11/ Uso político del caso y extensión a reformas generales
- 12/ ¿Hay elementos de comunicación populista?
- 13/ Consideraciones finales
- 14/ Actualización a 28 de septiembre de 2026
- 15/ Fuentes principales y criterio de fiabilidad



Cambra de la Propietat  
Urbana de Barcelona

**Departamento Jurídico**

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

**Colección ANÁLISIS · núm. 3**

Septiembre 2026

## 0/ Objeto del documento

---

Reconstruir los hechos acreditados del caso, delimitar el problema jurídico de la segunda subrogación del contrato de renta antigua, identificar las zonas de incertidumbre o discrepancia entre fuentes y analizar por separado el uso público y político que se ha hecho del caso como argumento para impulsar reformas generales en materia de vivienda.

Nota metodológica: cuando existen discrepancias entre crónicas periodísticas y resoluciones judiciales, este documento da prioridad a las resoluciones y a las fuentes oficiales. Las valoraciones políticas se atribuyen siempre a los actores que las formulan.

Fecha de cierre: 28 de septiembre de 2026. El caso continúa abierto; el apartado 14 recoge la situación en esa fecha.

## 1/ Resumen ejecutivo

*La clave del caso no es si Mari Carmen se subrogó en el contrato, sino cuánto tiempo podía durar aquella segunda subrogación.*

La subrogación de 2005 existió y fue aceptada de hecho; el conflicto posterior giró en torno a si era vitalicia o quedaba limitada, con carácter general, a dos años por la disposición transitoria segunda de la LAU de 1994.

- El contrato original es de 3 de septiembre de 1956. Tras la muerte del padre, la madre se subrogó en 1960. Cuando la madre falleció el 19 de noviembre de 2005, Mari Carmen comunicó su voluntad de subrogarse.
- La LAU de 1994 permitía esta ulterior subrogación, pero establecía que el contrato se extinguía a los dos años, salvo que el hijo subrogado estuviera afectado por una discapacidad igual o superior al 65% (o concurrieran otros supuestos transitorios específicos).
- Existía, además, una excepción transitoria que podría haber cambiado el resultado. Durante los diez años siguientes a la entrada en vigor de la LAU —hasta el 1 de enero de 2005—, la subrogación a favor de un hijo mayor de 65 años se extinguía con su muerte. Mari Carmen cumplía el requisito de edad, pero la madre falleció el 19 de noviembre de 2005, unos diez meses y medio después de que la excepción dejara de aplicarse.
- No consta en las resoluciones que Mari Carmen alegara en 2005 una discapacidad del 65% ni que el documento de subrogación le reconociera una duración vitalicia. La discapacidad oficialmente reconocida con posterioridad es del 50%, según EFE Verifica.
- La conducta de los propietarios anteriores fue, sin embargo, jurídicamente relevante: aceptaron la subrogación y las rentas durante años sin exigir por escrito la acreditación de los requisitos que habrían determinado una duración vitalicia. El Juzgado de Primera Instancia consideró que ello había creado una expectativa razonable y dio la razón a Mari Carmen en enero de 2022.
- La Audiencia Provincial revocó aquella decisión en junio de 2022: distinguió entre aceptar la subrogación y aceptar que fuera vitalicia. El Tribunal Supremo inadmitió el recurso el 13 de diciembre de 2023 y declaró firme la sentencia de la Audiencia.



- Por eso es impreciso afirmar que Mari Carmen estuvo “ocupando ilegalmente” desde 2007. La Audiencia Provincial apreció que, agotados los dos años, el contrato continuó por sucesivas tácitas reconducciones anuales, y el Supremo reproduce ese razonamiento al inadmitir el recurso. Lo que no tenía era un derecho vitalicio consolidado derivado de la subrogación de renta antigua.
- El caso se ha convertido después en un símbolo político y social. Este uso es explícito: ha sido citado en el Congreso, el Sindicato de Inquilinas ha presentado un “decreto Maricarmen” y el Gobierno lo ha utilizado para reclamar la aprobación urgente de nuevas medidas de vivienda.
- El uso emblemático del caso no invalida el problema social que revela, pero debe distinguirse del debate sobre reformas generales. Varias propuestas asociadas al caso —contratos indefinidos, regulación de temporada y habitaciones, congelación de rentas o expropiación— exceden claramente la causa jurídica concreta del litigio, que era la extinción de una segunda subrogación de un contrato de 1956.

### Conclusión de lectura

El caso combina tres problemas distintos: (1) una cuestión contractual y transitoria de renta antigua; (2) una situación de vulnerabilidad extrema al final de una relación arrendaticia; y (3) la conversión de un caso individual en símbolo para defender reformas estructurales. Confundir estos tres planos conduce fácilmente a conclusiones excesivas.

## 2/ Cronología contractual y judicial

La cronología siguiente separa los hechos acreditados judicialmente de los hechos conocidos a través de fuentes periodísticas contrastadas. Las resoluciones judiciales anonimizan a las partes; el caso se identifica públicamente como el de Mari Carmen Abascal.

| Fecha                    | Hecho                                             | Lectura                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3 septiembre 1956</b> | Contrato original                                 | El padre de Mari Carmen suscribe el contrato de arrendamiento. [1]                                                                                                         |
| <b>13 agosto 1960</b>    | Muerte del primer arrendatario                    | Fallece el padre. [1]                                                                                                                                                      |
| <b>9 noviembre 1960</b>  | Primera subrogación                               | La madre comunica al propietario su voluntad de subrogarse, al amparo de la legislación entonces vigente. [1]                                                              |
| <b>1 enero 1995</b>      | Entrada en vigor de la LAU 29/1994                | La disposición transitoria segunda establece un régimen de extinción progresiva de los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985 y limita las subrogaciones sucesivas. [3] |
| <b>1 enero 2005</b>      | Fin de la excepción para hijos mayores de 65 años | Deja de aplicarse la regla transitoria que hacía vitalicia la subrogación a favor de hijos mayores de 65 años o perceptores de determinadas pensiones. [3]                 |
| <b>19 noviembre 2005</b> | Muerte de la madre                                | Se abre la posibilidad de una ulterior subrogación a favor de la hija, sujeta a los límites de la LAU de 1994. [1][3]                                                      |
| <b>nov.-dic. 2005</b>    | Segunda subrogación                               | Mari Carmen comunica su voluntad de subrogarse. La sentencia se refiere a la comunicación posterior al fallecimiento y a un escrito fechado el 9 de diciembre de 2005. [1] |



| Fecha               | Hecho                           | Lectura                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| aprox. 2007         | Final del plazo legal ordinario | Aplicada la regla general de la DT 2.ª, la segunda subrogación no vitalicia quedaba limitada a dos años. Según la Audiencia Provincial, a partir de aquí el contrato continúa por sucesivas tácitas reconducciones anuales. [1][3] |
| 28 junio 2018       | Cambio de propiedad             | La Sentencia 324/2022 afirma que Urbagestión Desarrollo e Inversión, S.L. es propietaria desde esa fecha. [1]                                                                                                                      |
| aprox. octubre 2018 | Requerimiento de documentación  | El Supremo recoge que, cuatro meses después de adquirir la vivienda, la propiedad requirió a la inquilina para que acreditara los requisitos que permitirían una subrogación vitalicia. [2]                                        |
| 2020                | Demanda de desahucio            | Se inicia el juicio verbal 436/2020 por expiración legal o contractual del plazo. EFE sitúa la demanda en marzo de 2020. [1][4]                                                                                                    |
| 27 enero 2022       | Primera instancia               | El Juzgado de Primera Instancia n.º 90 de Madrid desestima la demanda. Considera relevante la aceptación de la subrogación y la conducta prolongada de la propiedad. [1]                                                           |
| 30 junio 2022       | Audiencia Provincial            | La Sección 9.ª revoca la primera sentencia y declara extinguido el contrato. Distingue entre aceptación de la subrogación y duración vitalicia. [1][2]                                                                             |
| 13 diciembre 2023   | Tribunal Supremo                | La Sala Primera inadmite el recurso de casación y declara firme la sentencia de la Audiencia Provincial. [2]                                                                                                                       |
| 29 octubre 2025     | Primer intento de lanzamiento   | Se suspende temporalmente, durante unos cuatro meses. La defensa solicita también acogerse a la moratoria extraordinaria de desahucios, que no le es aplicada. [12][13]                                                            |
| junio–julio 2026    | Segundo y tercer intentos       | Nuevos aplazamientos por la situación de vulnerabilidad y la falta de alternativa habitacional. El Comité DESC de Naciones Unidas solicita medidas provisionales para suspender el lanzamiento. [12][13]                           |
| 23 septiembre 2026  | Lanzamiento (cuarto intento)    | Se ejecuta finalmente el desahucio. [4][8]                                                                                                                                                                                         |

Nota: hay crónicas periodísticas recientes que sitúan la adquisición por Urbagestión en 2020 o que intercalan una adquisición de Renta Corporación. Para la cronología jurídica, este documento da prevalencia a la Sentencia 324/2022, que declara expresamente que Urbagestión era propietaria desde el 28 de junio de 2018. [1]

### 3/ Marco jurídico: ¿qué decía la LAU sobre esta segunda subrogación?

El contrato de 1956 queda sometido al régimen transitorio de la LAU 29/1994. La disposición transitoria segunda, apartado B, regula los contratos de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y prevé una extinción progresiva del régimen de prórroga forzosa. [3]

- Cuando el primer subrogado es el cónyuge y, a su muerte, existen hijos del primer arrendatario que convivían con él, puede haber una ulterior subrogación. [3]
- En esta ulterior subrogación, el contrato se extingue a los dos años —o más tarde si el hijo aún no ha cumplido 25 años—, salvo que el hijo esté afectado por una discapacidad igual o superior al 65%, en cuyo caso la extinción se produce por su muerte. [3]



- El régimen contenía también una excepción transitoria para los hijos mayores de 65 años o perceptores de determinadas pensiones, limitada a los diez años siguientes a la entrada en vigor de la ley. [3]

### **Una excepción que no llegó a tiempo**

Durante los diez años siguientes a la entrada en vigor de la LAU —es decir, hasta el 1 de enero de 2005—, cuando la subrogación se producía a favor de un hijo mayor de 65 años o perceptor de pensión de jubilación, de incapacidad permanente absoluta o de gran invalidez, el contrato no se extinguía a los dos años, sino con la muerte del hijo subrogado. [3]

Mari Carmen cumplía el requisito de edad, pero su madre falleció el 19 de noviembre de 2005, cuando hacía diez meses y medio que la excepción había dejado de aplicarse. Si el fallecimiento se hubiera producido unos meses antes, el resultado jurídico habría podido ser distinto. Esta circunstancia no altera la corrección de la sentencia, pero ayuda a entender por qué el caso resulta socialmente tan chocante.

### **Punto jurídico central**

El procedimiento no acaba discutiendo si Mari Carmen se subrogó: la subrogación se da por producida. Lo que se discute es la duración: dos años o hasta la muerte de la subrogada. El Tribunal Supremo lo formula expresamente en estos términos. [2]

## **4/ El documento de subrogación de 2005 y la cuestión de la discapacidad**

Las resoluciones disponibles permiten responder con bastante precisión a una de las preguntas más delicadas del caso: si Mari Carmen comunicó alguna circunstancia que le permitiera entender que la subrogación era indefinida o vitalicia.

### **4.1. ¿Qué consta que comunicó?**

La Sentencia 324/2022 recoge que, tras la muerte de la madre, Mari Carmen comunicó a los propietarios su voluntad de subrogarse “al habitar en el inmueble”. La resolución no describe el escrito como una petición de subrogación vitalicia ni dice que en él se alegara una discapacidad del 65%. [1]

La demanda de la propiedad se fundamenta precisamente en que no se habían acreditado los requisitos para que aquella segunda subrogación pudiera tener carácter vitalicio: discapacidad igual o superior al 65%, convivencia exigida y otros requisitos transitorios. [1]

### **4.2. ¿Qué discapacidad consta?**

EFE Verifica informa, a partir de la defensa de Mari Carmen y del comunicado de la propiedad, que se le reconoció oficialmente una discapacidad del 50% en 2021. Este porcentaje es inferior al umbral del 65% previsto por la LAU para prolongar la subrogación hasta la muerte. [4]

Conviene introducir un matiz jurídico: la jurisprudencia ha admitido que el reconocimiento administrativo pueda ser posterior al fallecimiento del arrendatario, siempre que se pruebe que la situación de discapacidad en el grado exigido ya existía en el momento relevante. EFE Verifica



recuerda esta doctrina. En el caso de Mari Carmen, sin embargo, no consta acreditado el 65% exigido. [4]

#### 4.3. ¿Podía pensar que la subrogación era vitalicia?

- **Desde el documento de subrogación, no hay una base clara para afirmarlo.** No consta que el documento le reconociera una duración indefinida, ni que ella invocara en él el requisito legal del 65%.
- **Desde la conducta posterior de los propietarios, en cambio, sí había elementos que podían generar una expectativa de continuidad.** Los propietarios aceptaron la subrogación, siguieron cobrando las rentas y durante años no exigieron por escrito la acreditación de los requisitos de duración. Ello fue suficientemente relevante para que el Juzgado de Primera Instancia considerara que se había creado una “expectativa razonable” y aplicara la doctrina de los actos propios a favor de Mari Carmen. [1]

#### Lectura prudente

La hipótesis más sólida no es que Mari Carmen dispusiera de un documento que le garantizara un contrato vitalicio, sino que la larga tolerancia y continuidad de la relación arrendaticia consolidó de hecho una apariencia de normalidad contractual. Ello explica su posición, pero la Audiencia Provincial concluyó que aquella conducta no podía alterar la duración legal de la subrogación.

## 5/ La conducta de la propiedad: ¿mala administración, tolerancia o tácita reconducción?

Es tentador describir los años 2007–2018 como un simple error de gestión de los propietarios anteriores, pero las resoluciones no permiten conocer con certeza por qué actuaron así. Por tanto, es preferible describir los hechos y las consecuencias jurídicas sin atribuirles una intención no probada.

- La primera instancia considera que los propietarios anteriores aceptaron tácitamente la subrogación y no exigieron, al menos por escrito, la acreditación de las circunstancias determinantes del derecho. [1]
- Esa conducta se prolongó durante años y, según el juzgado, era lo bastante clara para generar una expectativa razonable de continuidad. [1]
- La Audiencia Provincial rechaza que esa doctrina convierta la subrogación en vitalicia: aceptar que la subrogación existe no equivale a renunciar al límite temporal establecido por la ley. [2]
- La Audiencia Provincial apreció, además, que después de los dos años el contrato había continuado por sucesivas tácitas reconducciones anuales (artículos 1.566 y 1.581 del Código Civil). El Supremo reproduce ese razonamiento al resumir la sentencia recurrida. [1][2]

Esto es importante para la calificación de los años posteriores a 2007. No es riguroso convertir todo el periodo en una “ocupación ilegal”. El derecho vitalicio derivado de la subrogación no existía, pero la relación podía continuar por tolerancia y por las figuras generales del derecho arrendaticio mientras la propiedad aceptaba la posesión y las rentas.



## 6/ Cambio de propiedad, requerimiento y demanda

### 6.1. Fecha de la adquisición

El dato jurídicamente más fiable es el de la Sentencia 324/2022: Urbagestión Desarrollo e Inversión, S.L. es propietaria de la vivienda desde el 28 de junio de 2018. [1]

Este dato entra en conflicto con algunas reconstrucciones periodísticas que sitúan la adquisición por Urbagestión en 2020. Por esta razón, el documento no adopta esas reconstrucciones cuando contradicen la resolución judicial.

### 6.2. ¿Cuándo cuestiona la nueva propiedad la duración de la subrogación?

El Tribunal Supremo considera relevante que la propiedad no dio a entender que aceptara una subrogación vitalicia: señala que cuatro meses después de adquirir la vivienda requirió a la inquilina para que acreditara los requisitos de la disposición transitoria segunda. [2]

Esto separa la conducta de la nueva propiedad de la larga pasividad atribuible a los propietarios anteriores: Urbagestión acepta la relación arrendaticia existente, pero cuestiona relativamente pronto que la duración sea vitalicia.

### 6.3. Oferta de compra

EFE Verifica señala que, antes de la adquisición por la actual propietaria, Mari Carmen tuvo la posibilidad de adquirir la vivienda por 247.000 euros. Su abogada explica que no podía acceder a una hipoteca por su edad y porque no disponía de avales familiares. Urbagestión coincide en que la oferta procedió del propietario anterior. [4]

Esta oferta no figura entre los hechos transcritos en la Sentencia 324/2022 y, por tanto, debe tratarse como un dato periodístico contrastado pero externo al núcleo de la resolución judicial.

### 6.4. La demanda

El procedimiento judicial es un desahucio por expiración legal o contractual del plazo, no un procedimiento por impago ni una acción contra una entrada inicial sin título. El número de procedimiento es el 436/2020 del Juzgado de Primera Instancia n.º 90 de Madrid. [1]

EFE Verifica sitúa el inicio de la demanda en marzo de 2020. [4]

## 7/ ¿Qué decide cada tribunal?

### 7.1. Juzgado de Primera Instancia: expectativa razonable y actos propios

La Sentencia 26/2022, de 27 de enero, desestima íntegramente la demanda de Urbagestión. Según resume la Audiencia Provincial, el juzgado da peso a la aceptación tácita de la subrogación y a la conducta posterior de los propietarios, que considera incompatible con reclamar después la extinción en los términos planteados. [1]

Su idea central es la buena fe: una conducta prolongada, clara y consciente podía haber generado en la inquilina una expectativa razonable sobre la continuidad de la relación.

## **7.2. Audiencia Provincial: aceptar la subrogación no significa aceptar su carácter vitalicio**

La Sentencia 324/2022, de 30 de junio, revoca la primera instancia. No niega que la subrogación se produjera, sino que rechaza que la doctrina de los actos propios pueda convertirla en vitalicia cuando la ley fija una duración distinta. [1][2]

La distinción es decisiva: la buena fe puede impedir negar que hubo subrogación cuando el propietario tenía pleno conocimiento de ella; pero, según la Audiencia, no puede modificar el plazo legal de aquella subrogación.

## **7.3. Tribunal Supremo: inadmisión del recurso y firmeza de la sentencia**

El 13 de diciembre de 2023, la Sala Primera del Tribunal Supremo inadmite el recurso de casación por carencia manifiesta de fundamento y declara firme la sentencia de la Audiencia Provincial. [2]

El Supremo subraya que el precedente invocado por Mari Carmen trataba de la existencia de la subrogación cuando no se había cumplido una formalidad de comunicación; en este caso, en cambio, el debate era la duración del contrato después de una subrogación ya reconocida. [2]

### **Precisión importante**

El Tribunal Supremo no dicta una nueva sentencia sobre el fondo que sustituya a la de la Audiencia: dicta un auto de inadmisión y, como consecuencia, declara firme la sentencia de apelación. Este matiz es relevante frente a crónicas que hablan genéricamente de una “sentencia del Supremo” posterior.

## **8/ ¿Cuántos años estuvo con un contrato “vencido” o “irregular”?**

La pregunta solo puede responderse distinguiendo planos jurídicos.

1. Según la regla legal que finalmente prevalece, la segunda subrogación ordinaria debía agotarse aproximadamente en 2007, dos años después de la muerte de la madre.

2. Ello no convierte los años siguientes en ocupación ilegal. La propia sentencia de la Audiencia Provincial considera que, después de los dos años, el contrato continuó por sucesivas tácitas reconducciones, y el Supremo reproduce ese razonamiento. [1][2]

3. Hasta que se produce el conflicto judicial, los propietarios habían tolerado la continuidad y aceptado las rentas. El primer juzgado consideró que esa conducta tenía consecuencias jurídicas a favor de Mari Carmen. [1]

4. La controversia queda jurídicamente resuelta de forma firme en diciembre de 2023. A partir de ahí, la propiedad dispone de un título judicial firme para recuperar la posesión, sin perjuicio de las suspensiones y medidas de protección que puedan aplicarse en ejecución.

En síntesis, entre 2005 y 2007 se sitúa la segunda subrogación dentro del plazo legal; desde 2007, la relación continúa por tácita reconducción y tolerancia de los propietarios; en 2018 llega el requerimiento de la nueva propiedad; en 2020, la demanda; en 2022, la extinción declarada por la Audiencia, y en diciembre de 2023, la firmeza.



Por tanto, la formulación más rigurosa es: el derecho vitalicio derivado de la segunda subrogación no existía según la decisión judicial final; pero no es correcto presentar todo el periodo 2007–2023 como dieciséis años de ocupación ilegal.

## **9/ Del conflicto arrendaticio al símbolo público**

A partir de 2025 y, sobre todo, tras el lanzamiento de septiembre de 2026, el caso adquiere una dimensión pública que supera claramente el litigio individual. El uso del caso como símbolo es explícito y verificable; la valoración sobre si ese uso es legítimo, oportunista o populista corresponde ya al terreno del análisis político.

### **9.1. El caso ya se utilizaba políticamente antes del lanzamiento final**

En diciembre de 2025, una proposición no de ley presentada en el Congreso por Podemos utilizaba a Mari Carmen como ejemplo para defender una suspensión indefinida de los desahucios de hogares vulnerables y una protección específica de los contratos de renta antigua. En el mismo Boletín, el grupo presentaba también una propuesta para que los contratos de alquiler fueran indefinidos por defecto. [5]

Esto es relevante porque muestra que el caso ya se había incorporado a una agenda legislativa antes del desahucio ejecutado en septiembre de 2026.

### **9.2. Tras el desahucio, el caso se convierte en detonante comunicativo**

El 23 de septiembre de 2026, el presidente del Gobierno calificó el caso de “tragedia social” y reclamó apoyo parlamentario a un nuevo decreto de vivienda. También atribuyó responsabilidades a las administraciones madrileñas y al Parlamento por no haber aprobado medidas anteriores. [6]

Dos días después, la Confederación de Sindicatos de Inquilinas presentó públicamente una propuesta denominada “decreto Maricarmen”, bajo el lema de que no hubiera “ni una Maricarmen más”. La propuesta incorpora renovación automática de los contratos, prórrogas, congelación de rentas, regulación del alquiler de temporada y de habitaciones y medidas contra desahucios sin alternativa. [7]

Sumar reclamó, además, que el nuevo decreto incluyera la expropiación de la vivienda concreta. El Gobierno reactivó las negociaciones con los grupos parlamentarios para intentar aprobar un paquete de medidas. [8][9]

## **10/ La simplificación del relato público: ¿qué se ha perdido por el camino?**

La fuerza política del caso procede en gran parte de un relato fácilmente comprensible: una mujer de 87 años, setenta años en la misma vivienda, una renta antigua asequible y una nueva propiedad que quiere recuperar el piso. Este relato contiene hechos reales, pero a menudo simplifica el núcleo jurídico del conflicto.

| Relato simplificado                                                  | Precisión necesaria                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Llevaba décadas ocupando ilegalmente”</b>                        | No es una descripción correcta. EFE Verifica considera engañoso presentarlo así; la relación arrendaticia fue aceptada durante años y el conflicto sobre la duración solo se judicializa tras el cambio de propiedad. [4]                                                       |
| <b>“La causa del desahucio es que no podía pagar la nueva renta”</b> | La renta propuesta posteriormente forma parte del contexto, pero la demanda que llega a sentencia es por expiración legal o contractual del plazo, no por impago. [1]                                                                                                           |
| <b>“Fondo buitre”</b>                                                | Es una expresión política y activista, no una categoría jurídica. EFE Verifica no ha podido acreditar, con la documentación disponible, que Urbagestión sea un fondo de inversión; la sociedad se presenta como una pequeña empresa y afirma que esta es su única vivienda. [4] |
| <b>“Urbagestión compra en 2020”</b>                                  | Esta fecha aparece en diversas crónicas, pero la resolución judicial afirma que era propietaria desde el 28 de junio de 2018. [1]                                                                                                                                               |
| <b>“El Supremo le dio la razón en marzo de 2025”</b>                 | La fecha es errónea, pero circula en diversas crónicas y publicaciones. La resolución que declara firme la extinción es el auto de 13 de diciembre de 2023; 2025 y 2026 corresponden a la fase de ejecución. [2][18]                                                            |

También es significativo que la proposición no de ley de diciembre de 2025 atribuya la compra del edificio a un “fondo de inversión” en 2020 y afirme que una subida de 500 a 2.650 euros equivalía a un 275%. Aritméticamente, esas dos cifras suponen un incremento del 430%. El 275% coincide, en cambio, con otras versiones que parten de unos 440 euros y llegan a 1.650 euros. Esta inconsistencia refuerza la necesidad de separar el relato político de la reconstrucción documental. [5]

## 11/ Uso político del caso y extensión a reformas generales

Es posible hablar de “instrumentalización” en un sentido descriptivo y no necesariamente peyorativo: un caso individual es utilizado deliberadamente por actores sociales y políticos para dar visibilidad y legitimidad a una agenda normativa más amplia. En el caso Mari Carmen, esto es verificable porque los propios actores lo declaran y han incorporado su nombre a las propuestas.

### 11.1. El salto entre la causa jurídica concreta y las medidas propuestas

La causa jurídica del caso es muy específica: un contrato de 1956, dos subrogaciones, la disposición transitoria segunda de la LAU de 1994 y la discusión sobre la duración de la segunda subrogación. En cambio, las medidas impulsadas o defendidas a raíz del caso incluyen cuestiones mucho más amplias:

- contratos indefinidos o renovación automática;
- congelación o limitación general de rentas;
- regulación del alquiler de temporada y de habitaciones;
- moratorias de desahucios sin alternativa habitacional;
- medidas sobre fondos de inversión y grandes propietarios;
- eventual expropiación de la vivienda concreta.

Estas medidas pueden defenderse o rechazarse por motivos propios, pero su conveniencia no se deriva automáticamente del conflicto jurídico de Mari Carmen. El caso funciona, más bien, como vehículo político de una agenda que ya existía en buena parte antes del lanzamiento final.

### 11.2. La agenda normativa era anterior al desenlace

El Gobierno ya había aprobado en marzo de 2026 el RDL 8/2026, que introducía prórrogas extraordinarias y una limitación del 2% a la actualización anual de determinados contratos. El Congreso lo derogó a finales de abril. [10]

En julio de 2026, el Gobierno preparaba otro decreto mucho más amplio —prórrogas, temporada y habitaciones, incentivos fiscales, vivienda asequible y otras medidas—, pero aplazó su aprobación por falta de apoyos parlamentarios. [11]

Esto permite afirmar que el caso Mari Carmen no origina estas propuestas: el desenlace del caso incrementa la presión pública y proporciona un símbolo especialmente potente para defender su aprobación.

### 11.3. Sobre la afirmación de que un decreto anterior habría evitado el desahucio

El presidente del Gobierno afirmó el 23 de septiembre que, si el Parlamento hubiera convalidado el real decreto-ley que rechazó, la situación de Mari Carmen no se habría producido. El ministro de la Presidencia, Félix Bolaños, lo vinculó expresamente al decreto antidesahucios. [6][14]

Jurídicamente, este contrafactual exige prudencia, porque a lo largo de 2026 se han asociado al caso tres textos distintos.

- **RDL 2/2026 (moratoria de desahucios).** Aprobado el 3 de febrero y no convalidado por el Congreso el 26 de febrero —después de que el 27 de enero se hubiera rechazado ya el decreto omnibus que contenía la misma medida—, prorrogaba la suspensión extraordinaria de desahucios de hogares vulnerables. El PP ha replicado que su artículo 1 limitaba la suspensión por expiración del plazo a los contratos suscritos conforme a la LAU de 1994, mientras que el de Mari Carmen es de 1956 y se rige por el régimen transitorio. Es una controversia política y jurídica que este documento expone sin resolverla. [14][16]
- **RDL 8/2026 (prórroga extraordinaria y límite del 2%).** Se refería a contratos sujetos a la LAU de 1994 que llegaban al final de las prórrogas de los artículos 9 y 10, mientras que el contrato de Mari Carmen era de 1956 y estaba sometido a la disposición transitoria segunda. [10][3]
- **Paquete de julio.** No llegó a ser aprobado por el Consejo de Ministros ni, por tanto, sometido al Congreso. [11]

Hay, además, un elemento independiente de la disputa política. Cuando la defensa pidió en 2025 acogerse a la moratoria extraordinaria, el juzgado no se la aplicó; según explicó su abogada, entre otros motivos porque el contrato era anterior a la LAU de 1994. [13][17] Por eso, no puede verificarse con plena seguridad, a partir de los textos publicados, qué mecanismo concreto habría impedido este desahucio.



## 12/ ¿Hay elementos de comunicación populista?

La palabra “populista” es una calificación política controvertida y no es necesario utilizarla como conclusión para analizar el fenómeno. Es más riguroso identificar los mecanismos retóricos observables y dejar separada la valoración.

| Mecanismo                            | Manifestación en el caso                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Personalización</b>               | Un problema estructural se concentra en una persona concreta con gran capacidad emocional y visual.                                                                                                  |
| <b>Antagonismo</b>                   | El relato tiende a oponer a una persona mayor y vulnerable a un actor empresarial descrito como “fondo buitre” o “especulador”, una calificación que no describe por sí sola su naturaleza jurídica. |
| <b>Simplificación causal</b>         | La complejidad de la subrogación, la LAU de 1994, los actos propios y las resoluciones contradictorias queda a menudo reducida a un relato de subida de renta y expulsión.                           |
| <b>Urgencia normativa</b>            | El caso se utiliza para reclamar aprobaciones inmediatas de paquetes legislativos amplios, aprovechando el máximo impacto público del desahucio.                                                     |
| <b>Extensión del caso particular</b> | Un conflicto sobre renta antigua sirve para defender normas relativas a temporada, habitaciones, contratos indefinidos o fiscalidad, ámbitos que no eran la causa directa del litigio.               |
| <b>Disputa por el relato</b>         | El caso también ha generado contrarrelatos y desinformación contra Mari Carmen, incluida la difusión de imágenes manipuladas y fragmentos de vídeo descontextualizados, según EFE Verifica. [4]      |

### Contrapunto necesario

Hacer visible un problema general a través de un caso concreto no es, por sí mismo, manipulación. El caso pone sobre la mesa una cuestión real: qué ocurre cuando finaliza legítimamente una relación arrendaticia y la persona que debe dejar la vivienda es de edad muy avanzada y se encuentra en situación de vulnerabilidad. La cuestión analítica es otra: si esta situación singular es base suficiente para justificar todas las reformas generales que se le asocian.

## 13/ Consideraciones finales

- **No es un caso de entrada ilegal en la vivienda.** Mari Carmen vivía en el inmueble desde 1956, se subrogó en 2005 y su subrogación fue aceptada; el litigio posterior trata de la duración, no de la existencia inicial del título.
- **No consta una subrogación vitalicia expresamente reconocida.** Ni la descripción del documento de 2005 ni la discapacidad acreditada permiten afirmar que tuviera un derecho vitalicio consolidado. Y la vía transitoria que podría haberla hecho vitalicia por razón de edad había expirado el 1 de enero de 2005, diez meses y medio antes de la muerte de la madre.
- **La conducta de los propietarios anteriores es una pieza central.** La larga aceptación de la relación creó una apariencia de continuidad lo bastante fuerte para que un juzgado diera inicialmente la razón a Mari Carmen.
- **La nueva propiedad no esperó indefinidamente.** Según el Supremo, cuatro meses después de la adquisición ya requirió la justificación de los requisitos para la duración vitalicia.



- **La resolución definitiva es de 2023.** El Supremo inadmite el recurso y declara firme la sentencia de la Audiencia. El desahucio se ejecuta mucho más tarde, tras un proceso de ejecución con suspensiones.
- **El problema social es distinto del problema jurídico.** Una decisión jurídicamente ejecutiva no resuelve por sí sola qué debe hacer el sistema de protección social ante una persona de 87 años sin una alternativa residencial considerada adecuada.
- **El caso se ha convertido en símbolo legislativo.** Esta utilización es explícita e incluso anterior al lanzamiento final, pero muchas de las reformas asociadas al caso no guardan una relación causal directa con la cuestión de renta antigua que originó el litigio.
- **La política pública general requiere evidencia general.** Un caso individual puede revelar un fallo o una situación extrema, pero la conveniencia de modificar de forma estructural la LAU o el mercado del alquiler debe evaluarse también con datos agregados, efectos esperados y alternativas regulatorias.

### Tesis de síntesis

El caso Mari Carmen pone de manifiesto una situación socialmente muy sensible al final de una relación arrendaticia excepcionalmente larga. La reconstrucción judicial, sin embargo, muestra que no se trata de un desahucio por impago ni de una ocupación ilegal originaria, sino de un conflicto sobre la duración de una segunda subrogación de renta antigua. La conversión posterior del caso en símbolo político ha simplificado parte de esta complejidad y la ha proyectado sobre reformas generales que exceden su causa jurídica inmediata. La necesidad o no de esas reformas debería analizarse por separado, por sus consecuencias generales y no solo por la fuerza emocional del caso.

## 14/ Actualización a 28 de septiembre de 2026

Este documento se cierra el 28 de septiembre de 2026, con el caso todavía abierto.

Tras el lanzamiento, Urbagestión propuso incorporar la vivienda al programa municipal ReViVa para que Mari Carmen pudiera volver con un alquiler asequible. El Ayuntamiento de Madrid consideró la fórmula jurídicamente inviable en los términos planteados y ofreció la mediación del Servicio de Intermediación del Alquiler de la EMVS. Para el 28 de septiembre a las 16.00 horas estaba prevista una reunión entre los representantes de Mari Carmen, la propiedad y la EMVS. En el momento de cerrar este documento no se conoce su resultado. [15]

En cuanto a Naciones Unidas, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales solicitó en junio de 2026 medidas provisionales para evitar un daño irreparable y pidió suspender el lanzamiento mientras examinaba el caso o hasta que existiera una alternativa adecuada. Se trata de una petición cautelar, no de un pronunciamiento sobre el fondo ni de una declaración de ilegalidad del desahucio. [13]



## 15/ Fuentes principales y criterio de fiabilidad

Las referencias entre corchetes del documento corresponden a las fuentes siguientes. Se han priorizado resoluciones judiciales, legislación y documentos parlamentarios. Las fuentes periodísticas se utilizan para los hechos no contenidos en las resoluciones o para describir el debate público.

- **[1]** Audiencia Provincial de Madrid, Sección 9.ª, Sentencia 324/2022, de 30 de junio (rec. 506/2022). Texto reproducido en vLex.

Fuente jurídica primaria reproducida en base de datos jurídica. <https://vlex.es/vid/911778381>

- **[2]** Tribunal Supremo, Sala Primera, Auto de 13 de diciembre de 2023, rec. 6423/2022, ECLI ES:TS:2023:16971A.

Resolución judicial final sobre la admisión del recurso; declara firme la sentencia de apelación. <https://vlex.es/vid/974132049>

- **[3]** Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Disposición transitoria segunda. BOE.

Legislación oficial. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

- **[4]** EFE Verifica, “Qué sabemos del desahucio de Maricarmen: el contrato, la discapacidad y las alternativas ofrecidas”, 25 de septiembre de 2026.

Verificación periodística con declaraciones de la defensa, comunicados de la propiedad y documentación jurídica. <https://verifica.efe.com/que-sabemos-desahucio-maricarmen/>

- **[5]** Congreso de los Diputados, BOCG serie D núm. 454, 19 de diciembre de 2025. Propositiones no de ley relativas a desahucios, renta antigua y contratos indefinidos.

Documento parlamentario oficial; permite constatar el uso político del caso y el contenido de las propuestas. [https://www.congreso.es/es/busqueda-de-publicaciones?\\_publicaciones\\_id\\_texto=\(BOCG-15-D-454.CODI.\)&\\_publicaciones\\_legislatura=XV&\\_publicaciones\\_mode=mostrarTextoIntegro&p\\_p\\_id=publicaciones&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_state=normal](https://www.congreso.es/es/busqueda-de-publicaciones?_publicaciones_id_texto=(BOCG-15-D-454.CODI.)&_publicaciones_legislatura=XV&_publicaciones_mode=mostrarTextoIntegro&p_p_id=publicaciones&p_p_lifecycle=0&p_p_mode=view&p_p_state=normal)

- **[6]** La Moncloa, comparecencia del presidente del Gobierno ante los medios, 23 de septiembre de 2026.

Fuente política directa: útil para atribuir exactamente las declaraciones, no como verificación independiente de los hechos. <https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/intervenciones/Paginas/2026/20260923-transcripcion-rdp-pg-onu.aspx?mode=Light>

- **[7]** RTVE, “El Sindicato de Inquilinas propone un decreto Maricarmen”, 25 de septiembre de 2026.

Medio público; descripción de la propuesta del movimiento de inquilinos. <https://www.rtve.es/noticias/20260925/sindicato-inquilinas-decreto-maricarmen-desahucios-renovar-automaticamente-contratos/17240021.shtml>

- **[8]** EFE, “El desahucio de Maricarmen pone el acento en la crisis de vivienda...”, 24 de septiembre de 2026.

Agencia de noticias; contexto político posterior al desahucio. <https://efe.com/economia/2026-09-24/psoe-busca-acercar-posturas-junts-centra-decreto-vivienda-amplio-con-apoyos/>

- **[9]** EFE, “Sumar presiona al PSOE para sacar otro decreto de vivienda...”, 24 de septiembre de 2026.



Agencia de noticias; atribución de la propuesta de expropiación y presión política. <https://efe.com/espana/2026-09-24/sumar-pide-psoe-expropiacion-casa-maricarmen-consejo-ministros/>

- **[10]** Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler. BOE; posteriormente derogado por el Congreso.

Norma oficial; permite delimitar su ámbito de aplicación real. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2026-6545>

- **[11]** EFE, “El Gobierno deja para septiembre la aprobación del decreto de vivienda por falta de apoyos”, 27 de julio de 2026.

Agencia de noticias; documenta que el paquete de medidas ya estaba en negociación antes del desahucio final. <https://efe.com/economia/2026-07-27/gobierno-decreto-de-vivienda-septiembre/>

- **[12]** CNN en Español, crónica sobre el desahucio de Mari Carmen, 24 de septiembre de 2026.

Medio internacional; detalla los sucesivos intentos de lanzamiento y las suspensiones. <https://cnnespanol.cnn.com/2026/09/24/espana/maricarmen-desalojo-madrid-problema-vivienda-orix>

- **[13]** El Salto, “Mari Carmen logra un breve respiro: su tercer intento de desahucio se pospone al 23 de septiembre”, 2026.

Medio digital; recoge la solicitud de moratoria, la inaplicabilidad del RDL 8/2026 al contrato, el recurso de amparo y la petición del Comité DESC. <https://www.elsaltodiario.com/madrid/mari-carmen-logra-un-breve-respiro-tercer-intento-desahucio-se-pospone-al-23-septiembre>

- **[14]** Europa Press (vía Infobae), “El PP acusa al Gobierno de mentir porque el real decreto ley del Gobierno no habría evitado el desahucio de Maricarmen”, 25 de septiembre de 2026.

Agencia de noticias; atribución de las posiciones del ministro Bolaños y de la portavoz del PP. <https://www.infobae.com/espana/agencias/2026/09/25/el-pp-acusa-al-gobierno-de-mentir-porque-el-real-decreto-ley-del-gobierno-no-habria-evitado-el-desahucio-de-maricarmen/>

- **[15]** El Diario de Madrid, “Caso Maricarmen: el Ayuntamiento de Madrid mediará con Urbagestión tras rechazar su propuesta para incorporar el piso a ReViVa”, 26 de septiembre de 2026.

Medio digital; documenta la propuesta de la propiedad, la respuesta municipal y la mediación prevista. <https://www.eldiariodemadrid.es/articulo/sociedad/maricarmen-ayuntamiento-madrid-urbagestion-mediacion-emvs-reviva-reunion-desahucio-retiro/20260926083836142522.html>

- **[16]** Idealista/news, “El Congreso rechaza otra vez el decreto antidesahucios y deja la moratoria sin efectos jurídicos”, 26 de febrero de 2026.

Medio especializado; fecha y resultado de la votación del RDL 2/2026. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2026/02/26/886231-el-congreso-rechaza-otra-vez-el-decreto-antidesahucios-y-deja-la-moratoria-sin>

- **[17]** Cadena SER, “La lucha de Maricarmen, la vecina de 87 años, por evitar su desahucio: ‘Definitivamente no me van a echar’”, 29 de octubre de 2025.

Emisora de radio; recoge el rechazo del juzgado a aplicar la moratoria por tratarse de un contrato de renta antigua anterior a la LAU. <https://cadenaser.com/cmadrid/2025/10/29/la-lucha-de-maricarmen-la-vecina-de-87-anos-por-evitar-su-desahucio-definitivamente-no-me-van-a-echar-radio-madrid/>



- **[18]** El Cronista, “Maricarmen, la pensionista de 87 años que se opone al desalojo: ‘Llevo 70 años en esta casa y me quedará cueste lo que cueste’”, 2025.

Medio digital; ejemplo de crónica que sitúa erróneamente la decisión del Supremo en marzo de 2025.  
<https://www.cronista.com/espana/actualidad-es/maricarmen-la-pensionista-de-87-anos-que-se-opone-al-desalojo-llevo-70-anos-en-esta-casa-y-me-quedare-cueste-lo-que-cueste/>

---

*Este documento es una síntesis analítica elaborada a partir de fuentes públicas. No sustituye el examen íntegro del expediente judicial ni constituye asesoramiento jurídico sobre un caso concreto.*





**Cambra de la Propietat  
Urbana de Barcelona**

**Colección ANÁLISIS**

**Departamento Jurídico**

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22  
08003 Barcelona  
Tel. 932 954 900  
[info@cpubcn.com](mailto:info@cpubcn.com)  
[www.cpubcn.com](http://www.cpubcn.com)