

¿Aplica el RDL 29/2026 a los lanzamientos de los procedimientos hipotecarios?

Nota Informativa

02/2026

La entrada en vigor del RDL 29/2026 ha desencadenado la solicitud de suspensión de lanzamientos en el seno de los procedimientos hipotecarios. No obstante, los pronunciamientos judiciales se han venido oponiendo, no admitiendo la petición de la suspensión a tenor de la disposición transitoria segunda del RDL, pues la norma deja al margen de su regulación los procedimientos hipotecarios; circunscribiendo su aplicación a los procedimientos de desahucio recogidos en los artículos 250.1, ordinales 1º, 2º, 4º y 7º en correlación con el artículo 441.5 LEC.



1. INTRODUCCIÓN

La entrada en vigor del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, de medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, ha motivado la presentación de solicitudes de suspensión de lanzamientos en procedimientos de ejecución hipotecaria por parte de las defensas de los ejecutados.

El objetivo de estas solicitudes es extender a las ejecuciones hipotecarias el régimen de protección previsto en la nueva norma para determinados supuestos de desahucio, especialmente cuando se alegan situaciones de vulnerabilidad económica o social y ausencia de alternativa habitacional.

Sin embargo, las primeras resoluciones judiciales recibidas por TARSSO Abogados mantienen un criterio coincidente: el régimen de suspensión del artículo 2 del RDL 29/2026 no resulta aplicable a los lanzamientos acordados en procedimientos de ejecución hipotecaria, sin perjuicio de la protección específica que pueda corresponder al ejecutado conforme a la Ley 1/2013 y al resto de la normativa aplicable.

Esta interpretación se apoya en la delimitación del ámbito objetivo de la norma y en la distinción entre los procedimientos de desahucio contemplados en el artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) y las ejecuciones hipotecarias.

A continuación, exponemos las resoluciones recibidas y sus principales implicaciones para la gestión de los procedimientos.

2. MARCO NORMATIVO: ALCANCE DEL RDL 29/2026

El RDL 29/2026 entró en vigor el 8 de octubre de 2026, tras su publicación en el BOE de 7 de octubre de 2026.

Su **artículo 2** establece un régimen temporal de suspensión de determinados desahucios de personas vulnerables sin alternativa habitacional, sujeto a los requisitos y condiciones previstos legalmente.

Por su parte, la **disposición transitoria segunda** extiende el régimen previsto en el artículo 2 a las ejecuciones de resoluciones dictadas en los procedimientos a los que se refiere el artículo 441.5 LEC que se encuentren en curso a la entrada en vigor de la norma, siempre que no se haya practicado el lanzamiento.

Esta previsión transitoria es especialmente relevante, ya que permite solicitar la aplicación del nuevo régimen en determinados procedimientos en curso, incluso cuando el lanzamiento ya hubiera sido acordado, y contempla su suspensión provisional hasta que el tribunal resuelva mediante auto.

No obstante, la remisión expresa al artículo 441.5 LEC delimita los procedimientos comprendidos en esta extensión. Según el criterio sostenido por las resoluciones analizadas, dicha remisión no incluye los lanzamientos derivados de una ejecución hipotecaria.

Debe tenerse presente, además, que el RDL 29/2026 introduce otras modificaciones en materia hipotecaria, entre ellas cambios en el artículo 685 LEC. La existencia de estas modificaciones no implica, por sí misma, que el régimen de suspensión de desahucios del artículo 2 resulte extensible a las ejecuciones hipotecarias.

La clave jurídica reside, por tanto, en diferenciar las modificaciones que afectan específicamente a las ejecuciones hipotecarias del régimen de suspensión de lanzamientos previsto para los procedimientos comprendidos en el artículo 441.5 LEC.

3. PRIMERAS RESOLUCIONES JUDICIALES RECIENTES RECIBIDAS POR TARSSO ABOGADOS

Las resoluciones analizadas muestran una primera línea interpretativa favorable a mantener la ejecución de los lanzamientos hipotecarios, sin que la mera invocación del RDL 29/2026 determine su suspensión.

3.1. Sección Civil del Tribunal de Instancia de Málaga. Plaza nº 15

Resolución: Decreto de 9 de octubre de 2026.

Procedimiento: Ejecución hipotecaria XXXX/XXXX.

En este procedimiento, la parte ejecutada solicitó el 8 de octubre de 2026 la suspensión del lanzamiento al amparo del RDL 29/2026.

La Letrada de la Administración de Justicia analiza la disposición transitoria segunda y concluye que la norma ha dejado al margen de su regulación los procedimientos hipotecarios, **circunscribiendo su aplicación a los procedimientos de desahucio contemplados en los artículos 250.1, ordinales 1.º, 2.º, 4.º y 7.º, en relación con el artículo 441.5 LEC.**

La resolución destaca, asimismo, que la situación de vulnerabilidad del ejecutado ya había sido objeto de valoración judicial en el marco de la Ley 1/2013, mediante resoluciones anteriores de 26 de marzo, 11 de mayo y 8 de octubre de 2026. **Decisión:** Se deniega la solicitud de suspensión del lanzamiento.

3.2. Sección Civil del Tribunal de Instancia de Torremolinos. Plaza nº 4

Resolución: Diligencia de ordenación de 20 de octubre de 2026.

Procedimiento: Ejecución hipotecaria XXXX/XXXX.

En este procedimiento, la parte ejecutada solicitó la suspensión del lanzamiento al amparo del RDL 28 y 29/2026.

La Letrada de la Administración de Justicia concluye que “por recibido el escrito anterior únase, toda vez que no son de aplicación al presente procedimiento los RD 28/2026 y 29/2026 al procedimiento de ejecución hipotecario, **al estar dirigidos a los procedimientos de desahucio, no procede acordar la suspensión solicitada**”. **Decisión:** Se deniega la solicitud de suspensión del lanzamiento.

3.3. Sección Civil del Tribunal de Instancia de Málaga. Plaza nº 19

Resolución: Diligencia de ordenación de 13 de octubre de 2026.

Procedimiento: Ejecución hipotecaria XXX/XXXX.

En este asunto, la parte ejecutada solicitó la aplicación del artículo 2.2 del RDL 29/2026 y la suspensión del lanzamiento señalado para el 3 de noviembre de 2026.

La solicitud invocaba una situación de vulnerabilidad familiar, la presencia de seis menores en la vivienda y la ausencia de alternativa habitacional. Asimismo, interesaba la intervención de los servicios sociales y la suspensión provisional del lanzamiento mientras se resolvía la petición.

La Letrada de la Administración de Justicia considera que el RDL 29/2026 ha dejado fuera de su ámbito los procedimientos hipotecarios y que el régimen contemplado en la disposición transitoria segunda se refiere a los procedimientos de desahucio identificados en el artículo 441.5 LEC.

La resolución diferencia expresamente los lanzamientos derivados de desahucios arrendaticios, por precario, posesorios o en defensa de derechos reales inscritos de aquellos acordados en procedimientos de ejecución hipotecaria. **Decisión:** No se accede a la petición de suspensión instada.

3.4. Sección Civil del Tribunal de Instancia de Cerdanyola del Vallès. Plaza nº 6

Resolución: Diligencia de ordenación de 20 de octubre de 2026.

En esta resolución, la Letrada de la Administración de Justicia, señala expresamente que el RDL 29/2026 no resulta aplicable a los procedimientos hipotecarios.

No obstante, atendiendo a las circunstancias del expediente, requiere a los ejecutados para que aporten, en el plazo de cinco días, la documentación exigida por el artículo 2 de la Ley 1/2013, necesaria para resolver la petición de suspensión.

Asimismo, da traslado a la parte adjudicataria de los escritos presentados y del informe de servicios sociales para que formule alegaciones en el plazo de tres días. **Decisión:** No se aplica el RDL 29/2026 al procedimiento hipotecario, pero se continúa la tramitación de la solicitud de suspensión conforme al marco normativo que el órgano considera aplicable.

4. SÍNTESIS COMPARATIVA DE LOS CRITERIOS JUDICIALES

De las tres resoluciones examinadas se desprenden las siguientes conclusiones:

- o **Criterio coincidente sobre el ámbito de aplicación.** Los órganos judiciales analizados no consideran extensible el régimen de suspensión del artículo 2 del RDL 29/2026 a los lanzamientos acordados en procedimientos de ejecución hipotecaria.
- o **Importancia de la normativa hipotecaria específica.** La Ley 1/2013 continúa siendo una referencia esencial para valorar las solicitudes de suspensión que puedan formular los ejecutados, siempre que concurran los requisitos legalmente exigidos.
- o **La vulnerabilidad no determina por sí sola la suspensión.** La situación familiar, económica o social alegada debe valorarse conforme a la norma aplicable y no supone automáticamente la extensión de un régimen previsto para otros procedimientos.
- o **Necesidad de analizar cada expediente individualmente.** El rechazo de la aplicación del RDL 29/2026 no excluye la existencia de otros fundamentos legales de suspensión, ni permite anticipar el resultado de las solicitudes que deban resolverse conforme a la Ley 1/2013.

5. RECOMENDACIONES OPERATIVAS PARA LAS ENTIDADES EJECUTANTES Y ADJUDICATARIAS

A la vista de las resoluciones recibidas, desde Tarsso recomendamos adoptar las siguientes medidas en los procedimientos en curso:

Primera. Mantener la preparación de los lanzamientos señalados. La presentación de una solicitud basada exclusivamente en el RDL 29/2026 no debe interpretarse como una suspensión automática de un lanzamiento hipotecario. En todo caso, deberá comprobarse si existe una resolución judicial que acuerde expresamente la suspensión o alguna otra circunstancia procesal que impida su práctica.

Segunda. Oponerse de forma expresa a las solicitudes que pretendan extender el artículo 2 del RDL 29/2026 a las ejecuciones hipotecarias. Los escritos de oposición podrán apoyarse en la delimitación del ámbito objetivo de la disposición transitoria segunda y en los criterios recogidos en las resoluciones de Málaga, plazas n.º 15 y 19, y Cerdanyola del Vallès entre otros.

Tercera. Revisar la existencia de solicitudes previas al amparo de la Ley 1/2013. Será necesario comprobar la documentación aportada, las resoluciones dictadas y el estado procesal de cada expediente para determinar si existe alguna cuestión pendiente de resolver.

Cuarta. Evitar que las alegaciones de vulnerabilidad se confundan con la aplicabilidad del nuevo régimen. Cuando se invoquen circunstancias familiares, sociales o económicas, conviene diferenciar el deber de valorar las circunstancias que legalmente procedan de la existencia de una causa concreta de suspensión.

Quinta. Realizar seguimiento de los nuevos pronunciamientos judiciales. Al tratarse de una norma recientemente aprobada, será necesario observar la evolución de los criterios de los distintos órganos judiciales y, en su caso, de las audiencias provinciales.

6. CONCLUSIÓN

La primera respuesta judicial que estamos observando en los expedientes analizados es favorable a la continuidad de los procedimientos de ejecución hipotecaria frente a las solicitudes de suspensión basadas exclusivamente en el RDL 29/2026.

La interpretación acogida por las resoluciones examinadas parte de que la disposición transitoria segunda no amplía el régimen de suspensión del artículo 2 a las ejecuciones hipotecarias, sino que lo extiende a los procedimientos comprendidos en el artículo 441.5 LEC.

Este criterio constituye un argumento jurídico relevante para las entidades ejecutantes y adjudicatarias que deban oponerse a solicitudes de suspensión fundamentadas en la nueva norma. Sin embargo, dado el carácter reciente del RDL 29/2026, resulta conveniente mantener una vigilancia activa de la evolución judicial y analizar individualmente las circunstancias de cada procedimiento.

Este documento recoge el análisis de las tres resoluciones identificadas y del texto oficial del RDL 29/2026. Los pronunciamientos citados no constituyen, por sí solos, jurisprudencia consolidada ni garantizan una respuesta uniforme de todos los órganos judiciales. La estrategia procesal deberá adaptarse a las circunstancias y documentación de cada expediente.

Madrid, a 22 de octubre de 2026

©2026 TARSSO

Todos los derechos reservados.

El presente documento ha sido preparado a efectos de orientación general sobre materias de interés y no constituye asesoramiento profesional alguno.

No deben llevarse a cabo actuaciones en base a la información contenida en este documento, sin obtener el específico asesoramiento profesional. No se efectúa manifestación ni se presta garantía alguna (de carácter expreso o tácito) respecto de la exactitud o integridad de la información contenida en el mismo y, en la medida legalmente permitida.

www.tarssso.com

info@tarssso.com

