

# BARRILERO

# B-TODAY

Derecho y Economía

Sentencia del Tribunal Supremo / Inspecciones  
genéricas / Acuerdo privado / Apariencia de legalidad /  
Decretos “Maricarmen”

OCTUBRE-26



**BARRILERO**

**Conoce toda la  
actualidad jurídico  
/ económica desde  
múltiples perspectivas.**

|                            |                                                                                                                                                                                                            |    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Mercantil                  | <b>Jordi Grau i Bosch</b><br>La eficacia frente a terceros de los actos de disposición sobre activos esenciales sin acuerdo de la Junta General: la Sentencia del Tribunal Supremo 881/2026, de 9 de junio | 4  |
| Fiscal                     | <b>Jon Lago</b><br>El Supremo blindo la prescripción tributaria frente a inspecciones genéricas                                                                                                            | 6  |
| Laboral y Seguridad Social | <b>Irene Santiago</b><br>El acuerdo privado que pretendía evitar un procedimiento judicial laboral... y no lo evitó                                                                                        | 8  |
| Penal                      | <b>Zoe Verano</b><br>Sociedades, préstamos y capital: cuando la apariencia de legalidad encubre el blanqueo                                                                                                | 11 |
| Público                    | <b>Gonzalo Fernández de Córdova</b><br>Nuevas reglas para el alquiler de vivienda: qué cambia con los decretos “Maricarmen” de septiembre de 2026                                                          | 14 |

# La eficacia frente a terceros de los actos de disposición sobre activos esenciales sin acuerdo de la Junta General: la Sentencia del Tribunal Supremo 881/2026, de 9 de junio

**Jordi Grau i Bosch**

[j.grau@barrilero.es](mailto:j.grau@barrilero.es)

Graduado en Derecho por la Universitat de Girona. Máster de acceso a la abogacía + Curso de especialista en Corporate Legal + Curso de especialista en Derecho Bancario por ISDE Law & Business School. Es miembro de la división Mercantil de Barrilero.

La Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, incorporó al artículo 160 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, «LSC»), una nueva competencia de la junta general de socios, consistente en deliberar y acordar sobre la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales. [1]

La Sentencia del Tribunal Supremo 881/2026, de 9 de junio (rec. núm. 6349/2023), ha resuelto una de las cuestiones más controvertidas suscitadas por el artículo 160.f) LSC, respecto de la cual existe una laguna legal: determinar si el acto de disposición sobre activos esenciales realizado por el órgano de administración sin el preceptivo acuerdo de la junta general —ya sea adoptado con carácter previo a la operación o con posterioridad, mediante su ratificación— resulta eficaz frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave. La respuesta del Tribunal Supremo es afirmativa: la sociedad queda vinculada frente a tales terceros, al resultar aplicable por analogía el artículo 234.2 LSC.

La Sala Primera del Tribunal Supremo aprecia una significativa similitud entre, por un lado, la actuación del administrador que realiza actos de disposición sobre activos esenciales sin el acuerdo de la junta general y, por otro, la del administrador que, igualmente sin dicho acuerdo, realiza actos no comprendidos en el objeto social delimitado por los estatutos, pues la aprobación de estos últimos corresponde también a la junta general. En ambos supuestos, la actuación del administrador excede del ámbito de sus facultades representativas, al operar un límite legal y externo a su poder de representación. [2] A ello se añade que, según señala la Sala, los actos de disposición sobre activos esenciales suponen, con carácter general, una sustitución o modificación de facto del objeto social, circunstancia que refuerza la identidad de razón entre ambos supuestos y, con ello, la aplicación analógica del artículo 234.2 LSC.

Entre las principales objeciones formuladas por quienes se muestran críticos con esta interpretación del artículo 160.f) LSC —y que el Tribunal Supremo trata de refutar— se encuentra la fundada en el tenor del artículo 10.1 de la Directiva 2009/101/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009 (en adelante, la «Directiva»), [3] conforme al cual «La sociedad quedará obligada frente a terceros por los actos realizados por sus órganos, incluso si estos actos no corresponden al objeto social de esta sociedad, a menos que dichos actos excedan los poderes que la ley atribuya o permita atribuir a estos órganos».

El Tribunal Supremo considera que el artículo 10.1 de la Directiva persigue que los Estados miembros delimiten legalmente, y con carácter inderogable, el ámbito del poder de representación de los administradores, sin que ello impida la existencia de límites legales que no resulten oponibles a los terceros que hayan actuado

de buena fe y sin culpa grave. Esta conclusión cobra especial fuerza cuando, como sucede con los actos de disposición sobre activos esenciales, se trata de operaciones que no se corresponden con el objeto social o que, al menos, lo modifican o sustituyen *de facto*. [4]

El pronunciamiento del Tribunal Supremo consideramos que puede contribuir a reducir los costes de transacción asociados a esta clase de operaciones. Ello no excluye, sin embargo, que quienes contraten con una sociedad deban adoptar las cautelas necesarias —o, en palabras de la Sala Primera, realizar las actuaciones adecuadas—, atendidas las circunstancias concurrentes, para comprobar que el administrador con quien contratan actúa dentro del ámbito de sus facultades y evitar así que pueda apreciarse mala fe o culpa grave. Será necesario esperar a futuros pronunciamientos de la Sala Primera para perfilar con mayor precisión qué debe entenderse por actuación de buena fe y sin culpa grave y, en particular, cuál es el alcance del deber de indagación exigible al tercero para determinar si el activo objeto de la operación tiene carácter esencial.

[1] Debe matizarse el carácter novedoso de dicha competencia, pues, por un lado, el precepto entronca con la doctrina de las competencias implícitas o no escritas de la junta general, previamente asumida por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, y, por otro, dicha regla de atribución competencial cuenta asimismo con precedentes en otros ordenamientos jurídicos.

[2] Desde una perspectiva doctrinal, ambas actuaciones pueden reconducirse a la categoría de los actos *ultra vires* de los administradores sociales. Así, para algún autor, los actos de disposición sobre activos esenciales pueden ser *ultra vires* para los administradores, pero no para la sociedad, dado que las personas jurídicas tienen, en el Derecho español, capacidad general.

[3] La referida Directiva fue derogada por la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, cuyo artículo 9.1 reproduce el mismo tenor.

[4] En este mismo sentido se expresa, por ejemplo, el Dr. Luis Fernández del Pozo, quien considera que «A los efectos de la tutela del tercero —que es el “efecto útil” perseguido por el legislador comunitario— no es posible discriminar con algún sentido o lógica racional entre una extralimitación, digamos, “ordinaria” del objeto social, de una extralimitación “extraordinaria” por infracción de la regla de atribución competencial del art. 160 f) LSC».

# El Supremo blindo la prescripción tributaria frente a inspecciones genéricas

**Jon Lago**

[j.lago@barrilero.es](mailto:j.lago@barrilero.es)

Graduado en Derecho y Administración y Dirección de Empresas (Universidad de Deusto), Máster de Acceso a la Abogacía (Universidad de Deusto). Es miembro de la división Fiscal de Barrilero.

**La Sala de lo Contencioso-Administrativo exige que, en tributos de devengo instantáneo como el ITP-AJD, la Administración identifique la operación concreta que pretende comprobar. Una mera referencia al impuesto y al año no basta para interrumpir el plazo de prescripción.**

El Tribunal Supremo ha reforzado las garantías de los contribuyentes frente a actuaciones inspectoras formuladas de manera genérica. En su Sentencia 968/2026, de 22 de julio, establece que, en los tributos de devengo instantáneo, una comunicación de inicio de comprobación que solo menciona un período temporal –“ITP-AJD, ejercicio 2010”– no interrumpe la prescripción si no identifica suficientemente la operación gravada.

El pronunciamiento, dictado en un recurso de casación, fija un criterio de gran relevancia práctica para la actuación de las administraciones tributarias y para la defensa de contribuyentes sometidos a procedimientos de inspección. El núcleo de la decisión es claro: la prescripción no puede interrumpirse por comunicaciones ambiguas que abran una revisión potencialmente ilimitada de todas las operaciones realizadas por un contribuyente durante un año.

El caso tiene origen en una compraventa de participaciones sociales formalizada el 30 de diciembre de 2010. El plazo para presentar la correspondiente declaración vencía el 5 de febrero de 2011; por tanto, el derecho de la Administración a liquidar la deuda prescribía, en principio, el 5 de febrero de 2015.

Pocas semanas antes de esa fecha, el 19 de enero de 2015, la Inspección notificó a la entidad adquirente el inicio de actuaciones de comprobación e investigación, comunicación con el concepto tributario “ITP-AJD” y el “ejercicio 2010”. No especificaba si se investigaba la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas o la de Actos Jurídicos Documentados, ni señalaba el concreto acto objeto de revisión.

La operación no fue identificada en las diligencias del procedimiento hasta el acta de disconformidad emitida el 30 de septiembre de 2015, cuando, según el criterio acogido por el Supremo, ya había transcurrido el plazo de cuatro años. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid anuló la liquidación por prescripción, y el Supremo confirma ahora aquella conclusión.

La Comunidad de Madrid defendía una interpretación amplia del artículo 68.1.a) de la Ley General Tributaria. Según su posición, toda actuación administrativa formalmente notificada al obligado tributario y encaminada a comprobar su situación fiscal debía interrumpir la prescripción, incluso si el objeto se delimitaba solo por referencia anual. A su juicio, el reglamento permite indicar un “ámbito temporal” en la comunicación de inicio, de modo que no era indispensable individualizar la operación.

El Supremo rechaza ese planteamiento, como lo hizo anteriormente el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Aunque el artículo 68 de la LGT se refiere a “cualquier acción” administrativa dirigida a la comprobación, inspección o liquidación de la obligación tributaria, la Sala aclara que esa expresión no autoriza una interrupción genérica y desconectada de una deuda concreta. La actuación debe estar dirigida materialmente a una obligación determinada o, al menos, objetivamente determinable a partir de la propia comunicación recibida por el contribuyente.

Para llegar a esa conclusión, la sentencia conecta la Ley General Tributaria con el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria. Este exige que la comunicación de inicio indique expresamente el objeto del procedimiento, las obligaciones tributarias o sus elementos y, cuando proceda, los períodos impositivos, de liquidación o el ámbito temporal afectado.

La distinción decisiva es la naturaleza del tributo. En impuestos periódicos, como aquellos cuya obligación se vincula a un ejercicio o a un período de liquidación, una delimitación temporal puede bastar para identificar el objeto de la comprobación. Pero en los tributos de devengo instantáneo, cada hecho imponible genera una obligación independiente. En el ITP-AJD, la deuda nace cuando se realiza el acto gravado, en este caso, la compraventa de participaciones.

La resolución no impide a la Administración investigar ni liquidar operaciones tributarias, pero sí le exige precisión desde el inicio. La identificación debe ser suficiente para que el obligado tributario conozca qué deuda se examina para que la interrupción de la prescripción quede conectada con esa concreta obligación. La garantía no es puramente formal: afecta directamente al límite temporal del poder de comprobación y liquidación.

El resultado es una doctrina que refuerza la seguridad jurídica. Para los contribuyentes, abre una vía relevante de revisión cuando una liquidación deriva de actuaciones iniciadas con comunicaciones excesivamente abiertas. Para las administraciones, supone la necesidad de extremar el rigor en la delimitación del objeto inspector, especialmente cuando se trate de impuestos vinculados a actos aislados y no a períodos impositivos.

# El acuerdo privado que pretendía evitar un procedimiento judicial laboral... y no lo evitó

**Irene Santiago**  
i.santiago@barrilero.es

Licenciada en derecho por la Universidad de Santiago de Compostela, máster en derecho laboral en ISDE, es miembro de la división laboral de Barrilero en Barcelona. Es miembro de la división de Derecho Laboral y de Seguridad Social de Barrilero.

Hay documentos que parecen poner punto final a un conflicto y, sin embargo, dejan una puerta abierta. Es exactamente lo que nos recuerda el Tribunal Supremo en su Sentencia 532/2026, de 10 de junio: un acuerdo privado firmado tras un despido podría no tener efecto liberatorio, aunque la persona trabajadora lo haya firmado.

Es habitual que, ante un despido y con la intención de evitar un procedimiento judicial y meses de incertidumbre (cada vez los Juzgados están más colapsados y los juicios se señalan a años vista), empresas y personas trabajadoras prefieran cerrar un acuerdo transaccional, el cual se suele vehicular mediante un documento privado firmado de forma previa con el compromiso de ratificarlo en el correspondiente acto de conciliación administrativa.

El problema aparece cuando el documento privado intenta conseguir un acuerdo deprisa y mezcla fórmulas incompatibles. Ahí es donde un acuerdo pensado para reducir riesgo puede convertirse en un nuevo foco de litigiosidad.

La sentencia del Tribunal Supremo 532/2026, de 10 de junio, analiza el supuesto en el que, tras un despido disciplinario, empresa y trabajador firmaron, el mismo día, un acuerdo por el que la empresa reconocía la improcedencia de la extinción y ofrecía el abono 20.000 euros de indemnización, frente a una cuantía legal próxima a 60.000 euros, además del finiquito. El trabajador aceptó la cantidad para evitar un procedimiento judicial firmando, así, el acuerdo. Sin embargo, el día señalado para la celebración del acto de conciliación administrativa previa a la vía jurisdiccional, el trabajador decidió echarse atrás y se negó a ratificar el acuerdo alcanzado, procediendo a demandar a la compañía, impugnando su despido.

El Tribunal Supremo confirmó que, dadas las circunstancias concretas, no podía reconocerse la eficacia liberatoria al pacto puesto que el documento firmado de forma privada contenía declaraciones contradictorias creando confusión al carecer de coherencia.

La sentencia nos recuerda que la firma de un documento que reconoce la improcedencia y fija una indemnización no convierte, por sí sola, el pacto en un blindaje frente a una futura demanda.

Esto tiene una consecuencia práctica inmediata: no debería utilizarse un modelo genérico de acuerdo privado para documentar una transacción sobre el despido.

La clave: no basta con firmar

- Primer ingrediente: claridad. El documento debe identificar qué conflicto se pretende cerrar, qué cantidades corresponden a cada concepto y qué obligaciones quedan definitivamente extinguidas. Una renuncia genérica ofrece poca protección si el resto del clausulado introduce dudas.

- Segundo: realidad de la negociación. Si la indemnización pactada es inferior a la que correspondería en caso de improcedencia, debe quedar acreditado que esa diferencia forma parte de la negociación. La empresa no está simplemente “pagando menos”; está comprando certeza y evitando un procedimiento.

- Tercero: consentimiento informado. El Supremo concede relevancia al contexto en el que se firma el acuerdo. En el caso analizado, despido y firma coincidieron en el mismo día y no constaba que el trabajador hubiera dispuesto de un verdadero margen para valorar el documento y asesorarse. Una frase estándar afirmando que se han podido realizar consultas no sustituye necesariamente a una oportunidad real para hacerlo.

- Cuarto: coherencia temporal. Si el pacto es eficaz desde su firma, debe decirlo sin ambigüedades. Si la conciliación posterior sirve únicamente para formalizarlo o ejecutarlo, esa función debe quedar nítidamente separada de la validez del acuerdo. Si, por el contrario, la intención es condicionar su eficacia a la conciliación, también debe decirse expresamente.

Con la finalidad de garantizar la validez del documento privado, antes de firmar, conviene hacernos las siguientes preguntas: ¿Está perfectamente desglosado el importe de la indemnización y del finiquito? ¿Consta que el trabajador conoce la diferencia entre la cantidad ofrecida y la que podría obtener judicialmente? ¿Existe evidencia de negociación? ¿Ha tenido tiempo razonable para consultar el documento? ¿Está claro cuándo nace la obligación de pago? ¿La conciliación posterior es una formalidad o una condición? ¿La renuncia de acciones está conectada con un pago efectivo y perfectamente identificado?

Unos minutos adicionales de negociación y una redacción más precisa pueden evitar meses de litigio.

La mejor defensa de un acuerdo privado no es acumular cláusulas de renuncia, sino demostrar que detrás del documento existió una verdadera transacción: un conflicto concreto, concesiones recíprocas, información suficiente, consentimiento libre y un compromiso de pago claro.

La STS 532/2026 obliga, en definitiva, a cambiar la pregunta. Ya no basta con preguntarse: “¿Ha firmado el trabajador?”. La pregunta empresarialmente relevante es otra: “¿Podremos demostrar, si mañana hay un pleito, que este acuerdo cerró realmente el conflicto?”.

Si la respuesta está en el documento, en la negociación y en la trazabilidad del proceso, el acuerdo deja de ser una simple promesa de cierre y se convierte en una auténtica herramienta de prevención del riesgo laboral.

Debemos tener presente que, en materia laboral, cerrar un conflicto no consiste en poner punto final sobre el papel, sino en asegurarse de que contamos con todas las herramientas de defensa para que nadie pueda reabrirlo.



# Sociedades, préstamos y capital: cuando la apariencia de legalidad encubre el blanqueo

**Zoe Verano**  
z.verano@barrilero.es

Derecho y Ciencias Políticas Carlos III de Madrid –  
Máster Abogacía y Procura – ICADE. Es miembro de la  
división de Derecho Penal de Barrilero.

Una sociedad constituida formalmente, una ampliación de capital o un préstamo entre empresas son operaciones perfectamente habituales en el tráfico mercantil. Pero ¿qué ocurre cuando detrás de esa apariencia jurídica no existe una verdadera actividad empresarial que las justifique? ¿Puede una operación formalmente válida convertirse en un indicio de blanqueo de capitales?

Sobre estas cuestiones se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Penal) núm. 198/2026, de 5 de marzo [ECLI:ES:TS:2026:1032], que aborda nuevamente la utilización de estructuras societarias y operaciones mercantiles para canalizar fondos de origen ilícito y recuerda la importancia de atender a la realidad económica que subyace a las operaciones, y no únicamente a la forma jurídica utilizada para articularlas.

La cuestión resulta especialmente relevante en el ámbito del blanqueo de capitales, donde no siempre existe una prueba directa que permita reconstruir el recorrido del dinero o acreditar de manera inmediata la finalidad perseguida por quienes intervienen en la operativa. De ahí la importancia que adquiere la prueba indiciaria y, en particular, la valoración conjunta de aquellos elementos que permiten concluir que determinadas operaciones, pese a su apariencia ordinaria, carecen de una verdadera justificación económica.

En este contexto, la Sala concede especial relevancia a la utilización de sociedades que carecen de una actividad económica real, de una estructura empresarial efectiva o de una lógica de negocio reconocible. La ausencia de estos elementos puede constituir un indicio particularmente significativo cuando la sociedad es utilizada para recibir, transferir o redistribuir fondos sin que exista una actividad empresarial que permita explicar razonablemente esos movimientos. La persona jurídica deja entonces de desempeñar la función económica que aparentemente justificaría su existencia y pasa a operar, en la práctica, como un instrumento para canalizar fondos de procedencia ilícita.

Ahora bien, la existencia de documentación mercantil o contable que dé cobertura formal a los movimientos tampoco resulta, por sí sola, suficiente para neutralizar su relevancia penal. Préstamos entre sociedades, aportaciones o ampliaciones de capital y otros negocios perfectamente válidos en abstracto deben examinarse atendiendo a las circunstancias concretas en las que se producen. Lo determinante no es únicamente que la operación pueda realizarse jurídicamente, sino que responda a una finalidad económica real y razonablemente explicable.

Precisamente por ello, el Tribunal Supremo rechaza un análisis fragmentado de las distintas operaciones. La sentencia pone así el acento en la valoración conjunta de los indicios: la existencia o inexistencia de actividad efectiva, la estructura de las sociedades, la justificación de las entradas y salidas de dinero, las relaciones entre las personas y entidades implicadas y la coherencia económica de la operativa en su conjunto. No se trata, por tanto, de convertir automáticamente una operación mercantil atípica en una conducta delictiva, sino de determinar si existe una explicación económica verosímil que permita comprenderla al margen de una finalidad de ocultación o integración de fondos ilícitos.

La resolución también incide en otro aspecto esencial del delito de blanqueo: el conocimiento del origen ilícito de los bienes. Su apreciación no exige necesariamente que el autor conozca de manera exhaustiva todos los detalles del delito precedente. Ese conocimiento puede inferirse de las propias circunstancias de la operativa y de los indicios concurrentes, siempre que estos permitan concluir que el sujeto conocía la procedencia ilícita de los fondos y participó en actuaciones dirigidas a introducirlos o mantenerlos en el circuito económico bajo una apariencia de legalidad.

La Sentencia citada ofrece, en definitiva, una conclusión de especial interés práctico: la forma jurídica no puede analizarse al margen de la sustancia económica. La existencia de sociedades, contratos, préstamos o movimientos contablemente documentados puede explicar cómo se articuló una operación, pero no necesariamente por qué se realizó.



# Nuevas reglas para el alquiler de vivienda: qué cambia con los decretos “Maricarmen” de septiembre de 2026

**Gonzalo Fernández de Córdoba**

[g.fernandez@barrilero.com](mailto:g.fernandez@barrilero.com)

Derecho Universidad de Navarra – Master de Acceso a la Abogacía y Procura IEB – Máster inmobiliario en REBS. Es miembro de la división de Derecho Público de Barrilero.

El 29 de septiembre de 2026 el Gobierno aprobó dos reales decretos-leyes en materia de vivienda, conocidos popularmente como “decretos Maricarmen”, en referencia al desahucio de una mujer de 87 años en Madrid. El primero, el Real Decreto-ley 26/2026, entró en vigor el 1 de octubre. El segundo, el Real Decreto-ley 27/2026, entró en vigor el 2 de octubre. Tras no ser convalidados por el Congreso ese mismo día, el Consejo de Ministros volvió a aprobar el 6 de octubre los mismos decretos, con un contenido sustancialmente igual, que el BOE ha publicado.

Con el fin de contextualizar, un contrato de alquiler de vivienda habitual dura como mínimo cinco años, o siete si el propietario es una empresa, aunque se firme por un plazo menor. Cumplido ese plazo, si nadie dice nada, se prorroga año a año hasta tres años más; para evitarlo, al propietario le basta con avisar con cuatro meses de antelación, sin coste alguno. Pasados esos ocho o diez años, el contrato termina o continúa mes a mes (la llamada tática reconducción), y el inquilino pierde prácticamente toda garantía de permanencia.

¿Qué cambia principalmente con el Real Decreto-ley 26/2026? Este crea una prórroga extraordinaria de hasta dos años para los contratos cuyo plazo termine antes del 31 de diciembre de 2028. Esta no es automática, debe pedirla el inquilino, que ha de estar al corriente del pago y haber pagado puntualmente los ocho meses anteriores. El propietario debe aceptarla, salvo que necesite la vivienda para sí o un familiar, o que ambas partes firmen otro acuerdo o un nuevo contrato. Además, hasta finales de 2027 la subida anual de la renta queda limitada al 2 %, y no habrá subida si el alquiler ya supera el precio de referencia. También da por válidas las prórrogas pedidas en primavera con el Real Decreto-ley 8/2026 que el Congreso tumbó en abril, y regula los alquileres de temporada y por habitaciones.

Este decreto, también refuerza la protección frente a los desahucios, aunque no los prohíbe con carácter general. Hasta el 31 de diciembre de 2030, el juez deberá suspender el desahucio de una persona vulnerable que no tenga otra alternativa de vivienda cuando quien lo promueva sea uno de los llamados “fondos buitres”. El decreto no utiliza esa expresión: se refiere a las entidades que se dedican a comprar viviendas o carteras de préstamos hipotecarios impagados por un precio muy inferior a su valor de tasación. La suspensión es posible incluso si ya existe sentencia, siempre que no se haya producido todavía el lanzamiento, y se aplica también a los procedimientos que ya estaban en curso. Además, cuando la comunidad autónoma no ofrezca una alternativa habitacional, deberá pagar la deuda para paralizar el desahucio (lo que se conoce como enervar la acción) en un plazo de dos meses, durante los cuales el proceso queda suspendido.

¿Qué cambia principalmente con el Real Decreto-ley 27/2026? Cumplidos los cinco o siete años, si nadie avisa, el contrato ya no se prorroga año a año, sino otros cinco o siete años, y así sucesivamente, sin límite. El propietario que no quiera renovar deberá avisar con seis meses de antelación y pagar al inquilino una indemnización de al menos doce mensualidades de renta de una vivienda similar. No tendrá que pagarla, entre otros casos, si necesita la vivienda para sí o un familiar, si el inquilino tiene otra vivienda en el mismo municipio o si ambos firman un nuevo contrato.

Desde un plano constitucional, lo que debe destacarse, es la convalidación de estos decretos en el Congreso. Un real decreto-ley entra en vigor desde su publicación, pero es una norma provisional: el Congreso debe votarlo en un plazo de treinta días y basta la mayoría simple para que se mantenga. Si no se convalida, queda derogado, aunque se conservan los efectos que haya producido mientras estuvo vigente. Ambos decretos se votaron por separado el pasado 2 de octubre y ninguno de los dos fue convalidado. Por eso, tras la convocatoria de elecciones, el Gobierno los ha aprobado de nuevo y los nuevos textos también deberán convalidarse en un plazo de treinta días. Esta vez lo hará la Diputación Permanente del Congreso, órgano que asume la convalidación de los decretos-ley mientras las Cortes están disueltas y en el que la aritmética parlamentaria permitiría sacar adelante el primero sin los votos de Junts. El segundo, sin embargo, es más improbable que se convalide debido al voto en contra del PNV. Si el primero se convalida, previsiblemente seguirá en vigor al menos hasta un posible cambio de gobierno tras las elecciones del 29 de noviembre.



**BARRILERO**

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Madrid        | Valencia           |
| Bilbao        | Vigo               |
| Barcelona     | Vitoria            |
| San Sebastián | Lisboa             |
| Sevilla       | International Desk |