ANÀLISI

Col·lecció d'estudis

El cas Mari Carmen

Reconstrucció contractual i judicial, anàlisi jurídica i ús públic del cas

Índex

0/ Objecte del document
1/ Resum executiu
2/ Cronologia contractual i judicial
3/ Marc jurídic: què deia la LAU sobre aquesta segona subrogació?
4/ El document de subrogació de 2005 i la qüestió de la discapacitat
5/ La conducta de la propietat: mala administració, tolerància o tàcita reconducció?
6/ Canvi de propietat, requeriment i demanda
7/ Què decideix cada tribunal?
8/ Quants anys va estar amb un contracte "vençut" o "irregular"?
9/ Del conflicte arrendatici al símbol públic
10/ La simplificació del relat públic: què s'ha perdut pel camí?
11/ Ús polític del cas i extensió a reformes generals
12/ Hi ha elements de comunicació populista?
13/ Consideracions finals
14/ Actualització a 28 de setembre de 2026
15/ Fonts principals i criteri de fiabilitat

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Departament Jurídic
Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Col·lecció ANÀLISI · núm. 3
Setembre 2026

0/ Objecte del document

Reconstruir els fets acreditats del cas, delimitar el problema jurídic de la segona subrogació del contracte de renda antiga, identificar les zones d'incertesa o discrepància entre fonts i analitzar de manera separada l'ús públic i polític que s'ha fet del cas com a argument per impulsar reformes generals en matèria d'habitatge.

Nota metodològica: quan hi ha discrepàncies entre cròniques periodístiques i resolucions judicials, aquest document dona prioritat a les resolucions i a les fonts oficials. Les valoracions polítiques s'atribueixen sempre als actors que les formulen.

Data de tancament: 28 de setembre de 2026. El cas continua obert; l'apartat 14 recull la situació en aquesta data.

1/ Resum executiu

> *La clau del cas no és si Mari Carmen es va subrogar al contracte, sinó quant temps podia durar aquella segona subrogació.*

La subrogació de 2005 va existir i va ser acceptada de fet; el conflicte posterior va girar entorn de si era vitalícia o quedava limitada, amb caràcter general, a dos anys per la disposició transitòria segona de la LAU de 1994.

- El contracte original és de 3 de setembre de 1956. Després de la mort del pare, la mare es va subrogar el 1960. Quan la mare va morir el 19 de novembre de 2005, Mari Carmen va comunicar la seva voluntat de subrogar-se.
- La LAU de 1994 permetia aquesta ulterior subrogació, però establia que el contracte s'extingia als dos anys, llevat que el fill subrogat estigués afectat per una discapacitat igual o superior al 65% (o concorreguessin altres supòsits transitoris específics).
- Hi havia, a més, una excepció transitòria que podria haver canviat el resultat. Durant els deu anys següents a l'entrada en vigor de la LAU —fins a l'1 de gener de 2005—, la subrogació a favor d'un fill major de 65 anys s'extingia amb la seva mort. Mari Carmen complia el requisit d'edat, però la mare va morir el 19 de novembre de 2005, uns deu mesos i mig després que l'excepció deixés d'aplicar-se.
- No consta en les resolucions que Mari Carmen al·legués el 2005 una discapacitat del 65% ni que el document de subrogació li reconegués una durada vitalícia. La discapacitat oficialment reconeguda posteriorment és del 50%, segons EFE Verifica.
- La conducta dels propietaris anteriors va ser, però, jurídicament rellevant: van acceptar la subrogació i les rendes durant anys sense exigir per escrit l'acreditació dels requisits que haurien determinat una durada vitalícia. El Jutjat de Primera Instància va considerar que això havia creat una expectativa raonable i va donar la raó a Mari Carmen el gener de 2022.
- L'Audiència Provincial va revocar aquella decisió el juny de 2022: va distingir entre acceptar la subrogació i acceptar que fos vitalícia. El Tribunal Suprem va inadmetre el recurs el 13 de desembre de 2023 i va declarar ferma la sentència de l'Audiència.

- Per això és imprecís afirmar que Mari Carmen va estar “ocupant il·legalment” des del 2007. L’Audiència Provincial va apreciar que, esgotats els dos anys, el contracte va continuar per successives tàcites reconduccions anuals, i el Suprem reprodueix aquest raonament en inadmetre el recurs. El que no tenia era un dret vitalici consolidat derivat de la subrogació de renda antiga.
- El cas s’ha convertit després en un símbol polític i social. Aquest ús és explícit: ha estat citat al Congrés, el Sindicat d’Inquilines ha presentat un “decret Maricarmen” i el Govern l’ha utilitzat per reclamar l’aprovació urgent de noves mesures d’habitatge.
- L’ús emblemàtic del cas no invalida el problema social que revela, però cal distingir-lo del debat sobre reformes generals. Diverses propostes associades al cas —contractes indefinits, regulació de temporada i habitacions, congelació de rendes o expropiació— excedeixen clarament la causa jurídica concreta del litigi, que era l’extinció d’una segona subrogació d’un contracte de 1956.

Conclusió de lectura

El cas combina tres problemes diferents: (1) una qüestió contractual i transitòria de renda antiga; (2) una situació de vulnerabilitat extrema al final d’una relació arrendatícia; i (3) la conversió d’un cas individual en símbol per defensar reformes estructurals. Confondre aquests tres plans condueix fàcilment a conclusions excessives.

2/ Cronologia contractual i judicial

La cronologia següent separa els fets acreditats judicialment dels fets coneguts a través de fonts periodístiques contrastades. Les resolucions judicials anonimitzen les parts; el cas s’identifica públicament com el de Mari Carmen Abascal.

Data	Fet	Lectura
3 setembre 1956	Contracte original	El pare de Mari Carmen subscriu el contracte d’arrendament. [1]
13 agost 1960	Mort del primer arrendatari	Mor el pare. [1]
9 novembre 1960	Primera subrogació	La mare comunica al propietari la voluntat de subrogar-se, a l’empara de la legislació aleshores vigent. [1]
1 gener 1995	Entrada en vigor de la LAU 29/1994	La disposició transitòria segona estableix un règim d’extinció progressiva dels contractes anteriors al 9 de maig de 1985 i limita les subrogacions successives. [3]
1 gener 2005	Fi de l’excepció per a fills majors de 65 anys	Deixa d’aplicar-se la regla transitòria que feia vitalícia la subrogació a favor de fills majors de 65 anys o perceptors de determinades pensions. [3]
19 novembre 2005	Mort de la mare	S’obre la possibilitat d’una ulterior subrogació a favor de la filla, subjecta als límits de la LAU de 1994. [1][3]
nov.-des. 2005	Segona subrogació	Mari Carmen comunica la voluntat de subrogar-se. La sentència es refereix a la comunicació posterior al decés i a un escrit datat el 9 de desembre de 2005. [1]
aprox. 2007	Final del termini legal ordinari	Aplicada la regla general de la DT 2a, la segona subrogació no vitalícia quedava limitada a dos anys. Segons l’Audiència Provincial, a partir d’aquí el contracte continua per successives tàcites reconduccions anuals. [1][3]

Data	Fet	Lectura
28 juny 2018	Canvi de propietat	La Sentència 324/2022 afirma que Urbagestión Desarrollo e Inversión, S.L. és propietària des d'aquesta data. [1]
aprox. octubre 2018	Requeriment de documentació	El Suprem recull que, quatre mesos després d'adquirir l'habitatge, la propietat va requerir la inquilina perquè acredités els requisits que permetrien una subrogació vitalícia. [2]
2020	Demanda de desnonament	S'inicia el judici verbal 436/2020 per expiració legal o contractual del termini. EFE situa la demanda al març de 2020. [1][4]
27 gener 2022	Primera instància	El Jutjat de Primera Instància núm. 90 de Madrid desestima la demanda. Considera rellevant l'acceptació de la subrogació i la conducta prolongada de la propietat. [1]
30 juny 2022	Audiència Provincial	La Secció 9a revoca la primera sentència i declara extingit el contracte. Distingeix entre acceptació de la subrogació i durada vitalícia. [1][2]
13 desembre 2023	Tribunal Suprem	La Sala Primera inadmet el recurs de cassació i declara ferma la sentència de l'Audiència Provincial. [2]
29 octubre 2025	Primer intent de llançament	Se suspèn temporalment, durant uns quatre mesos. La defensa sol·licita també acollir-se a la moratòria extraordinària de desnonaments, que no li és aplicada. [12][13]
juny–juliol 2026	Segon i tercer intents	Nous aplaçaments per la situació de vulnerabilitat i la falta d'alternativa habitacional. El Comitè DESC de Nacions Unides sol·licita mesures provisionals per suspendre el llançament. [12][13]
23 setembre 2026	Llançament (quart intent)	S'executa finalment el desnonament. [4][8]

Nota: hi ha cròniques periodístiques recents que situen l'adquisició per Urbagestión el 2020 o que intercalen una adquisició de Renta Corporación. Per a la cronologia jurídica, aquest document dona prevalença a la Sentència 324/2022, que declara expressament que Urbagestión era propietària des del 28 de juny de 2018. [1]

3/ Marc jurídic: què deia la LAU sobre aquesta segona subrogació?

El contracte de 1956 queda sotmès al règim transitori de la LAU 29/1994. La disposició transitòria segona, apartat B, regula els contractes d'habitatge celebrats abans del 9 de maig de 1985 i preveu una extinció progressiva del règim de pròrroga forçosa. [3]

- Quan el primer subrogat és el cònjuge i, a la seva mort, existeixen fills del primer arrendatari que convivien amb ell, pot haver-hi una ulterior subrogació. [3]
- En aquesta ulterior subrogació, el contracte s'extingeix als dos anys —o més tard si el fill encara no ha complert 25 anys—, excepte si el fill està afectat per una discapacitat igual o superior al 65%, cas en què l'extinció es produeix per la seva mort. [3]
- El règim contenia també una excepció transitòria per als fills majors de 65 anys o perceptors de determinades pensions, limitada als deu anys següents a l'entrada en vigor de la llei. [3]

Una excepció que no va arribar a temps

Durant els deu anys següents a l'entrada en vigor de la LAU —és a dir, fins a l'1 de gener de 2005—, quan la subrogació es produïa a favor d'un fill major de 65 anys o perceptor de pensió de jubilació, d'incapacitat permanent absoluta o de gran invalidesa, el contracte no s'extingia als dos anys, sinó amb la mort del fill subrogat. [3]

Mari Carmen complia el requisit d'edat, però la seva mare va morir el 19 de novembre de 2005, quan feia deu mesos i mig que l'excepció havia deixat d'aplicar-se. Si la mort s'hagués produït uns mesos abans, el resultat jurídic hauria pogut ser diferent. Aquesta circumstància no altera la correcció de la sentència, però ajuda a entendre per què el cas resulta socialment tan xocant.

Punt jurídic central

El procediment no acaba discutint si Mari Carmen es va subrogar: la subrogació es dona per produïda. El que es discuteix és la durada: dos anys o fins a la mort de la subrogada. El Tribunal Suprem ho formula expressament en aquests termes. [2]

4/ El document de subrogació de 2005 i la qüestió de la discapacitat

Les resolucions disponibles permeten respondre amb bastanta precisió a una de les preguntes més delicades del cas: si Mari Carmen va comunicar alguna circumstància que li permetés entendre que la subrogació era indefinida o vitalícia.

4.1. Què consta que va comunicar?

La Sentència 324/2022 recull que, després de la mort de la mare, Mari Carmen va comunicar als propietaris la seva voluntat de subrogar-se "al habitar en el inmueble". La resolució no descriu l'escrit com una petició de subrogació vitalícia ni diu que s'hi al·legués una discapacitat del 65%. [1]

La demanda de la propietat es fonamenta precisament en què no s'havien acreditat els requisits perquè aquella segona subrogació pogués tenir caràcter vitalici: discapacitat igual o superior al 65%, convivència exigida i altres requisits transitoris. [1]

4.2. Quina discapacitat consta?

EFE Verifica informa, a partir de la defensa de Mari Carmen i del comunicat de la propietat, que se li va reconèixer oficialment una discapacitat del 50% l'any 2021. Aquest percentatge és inferior al llindar del 65% previst per la LAU per prolongar la subrogació fins a la mort. [4]

Cal introduir un matís jurídic: la jurisprudència ha admès que el reconeixement administratiu pugui ser posterior al decés de l'arrendatari, sempre que es provi que la situació de discapacitat en el grau exigit ja existia en el moment rellevant. EFE Verifica recorda aquesta doctrina. En el cas de Mari Carmen, però, no consta acreditat el 65% exigit. [4]

4.3. Podia pensar que la subrogació era vitalícia?

- **Des del document de subrogació, no hi ha una base clara per afirmar-ho.** No consta que el document li reconegués una durada indefinida, ni que ella hi invoqués el requisit legal del 65%.
- **Des de la conducta posterior dels propietaris, en canvi, sí que hi havia elements que podien generar una expectativa de continuïtat.** Els propietaris van acceptar la subrogació, van

continuar cobrant les rendes i durant anys no van exigir per escrit l'acreditació dels requisits de durada. Això va ser prou rellevant perquè el Jutjat de Primera Instància considerés que s'havia creat una "expectativa raonable" i apliqués la doctrina dels actes propis a favor de Mari Carmen. [1]

Lectura prudent

La hipòtesi més sòlida no és que Mari Carmen disposés d'un document que li garantís un contracte vitalici, sinó que la llarga tolerància i continuïtat de la relació arrendatícia va consolidar de fet una aparença de normalitat contractual. Això explica la seva posició, però l'Audiència Provincial va concloure que aquella conducta no podia alterar la durada legal de la subrogació.

5/ La conducta de la propietat: mala administració, tolerància o tàcita reconducció?

És temptador descriure els anys 2007–2018 com un simple error de gestió dels propietaris anteriors, però les resolucions no permeten conèixer amb certesa per què van actuar així. Per tant, és preferible descriure els fets i les conseqüències jurídiques sense atribuir-los una intenció no provada.

- La primera instància considera que els propietaris anteriors van acceptar tàcitament la subrogació i no van exigir, com a mínim per escrit, l'acreditació de les circumstàncies determinants del dret. [1]
- Aquesta conducta es va prolongar durant anys i, segons el jutjat, era prou clara per generar una expectativa raonable de continuïtat. [1]
- L'Audiència Provincial rebutja que aquesta doctrina converteixi la subrogació en vitalícia: acceptar que la subrogació existeix no equival a renunciar al límit temporal establert per la llei. [2]
- L'Audiència Provincial va apreciar, a més, que després dels dos anys el contracte havia continuat per successives tàcites reconduccions anuals (articles 1.566 i 1.581 del Codi civil). El Suprem reprodueix aquest raonament en resumir la sentència recorreguda. [1][2]

Això és important per a la qualificació dels anys posteriors a 2007. No és rigorós convertir tot el període en una "ocupació il·legal". El dret vitalici derivat de la subrogació no existia, però la relació podia continuar per tolerància i per les figures generals del dret arrendatici mentre la propietat acceptava la possessió i les rendes.

6/ Canvi de propietat, requeriment i demanda

6.1. Data de l'adquisició

La dada jurídicament més fiable és la de la Sentència 324/2022: Urbagestión Desarrollo e Inversión, S.L. és propietària de l'habitatge des del 28 de juny de 2018. [1]

Aquesta dada entra en conflicte amb algunes reconstruccions periodístiques que situen l'adquisició per Urbagestión l'any 2020. Per aquesta raó, el document no adopta aquestes reconstruccions quan contradiguin la resolució judicial.

6.2. Quan qüestiona la nova propietat la durada de la subrogació?

El Tribunal Suprem considera rellevant que la propietat no va donar a entendre que acceptés una subrogació vitalícia: assenyala que quatre mesos després d'adquirir l'habitatge va requerir la inquilina perquè acredités els requisits de la disposició transitòria segona. [2]

Això separa la conducta de la nova propietat de la llarga passivitat atribuïble als propietaris anteriors: Urbagestión accepta la relació arrendatícia existent, però qüestiona relativament aviat que la durada sigui vitalícia.

6.3. Oferta de compra

EFE Verifica assenyala que, abans de l'adquisició per l'actual propietària, Mari Carmen va tenir la possibilitat d'adquirir l'habitatge per 247.000 euros. La seva advocada explica que no podia accedir a una hipoteca per la seva edat i perquè no disposava d'avals familiars. Urbagestión coincideix que l'oferta va provenir del propietari anterior. [4]

Aquesta oferta no figura entre els fets transcrits en la Sentència 324/2022 i, per tant, s'ha de tractar com una dada periodística contrastada però externa al nucli de la resolució judicial.

6.4. La demanda

El procediment judicial és un desnonament per expiració legal o contractual del termini, no un procediment per impagament ni una acció contra una entrada inicial sense títol. El número de procediment és el 436/2020 del Jutjat de Primera Instància núm. 90 de Madrid. [1]

EFE Verifica situa l'inici de la demanda al març de 2020. [4]

7/ Què decideix cada tribunal?

7.1. Jutjat de Primera Instància: expectativa raonable i actes propis

La Sentència 26/2022, de 27 de gener, desestima íntegrament la demanda d'Urbagestión. Segons resumeix l'Audiència Provincial, el jutjat dona pes a l'acceptació tàcita de la subrogació i a la conducta posterior dels propietaris, que considera incompatible amb reclamar després l'extinció en els termes plantejats. [1]

La seva idea central és la bona fe: una conducta prolongada, clara i conscient podia haver generat en la inquilina una expectativa raonable sobre la continuïtat de la relació.

7.2. Audiència Provincial: acceptar la subrogació no significa acceptar-ne la vitalicitat

La Sentència 324/2022, de 30 de juny, revoca la primera instància. No nega que la subrogació es produís, sinó que rebutja que la doctrina dels actes propis pugui convertir-la en vitalícia quan la llei fixa una durada diferent. [1][2]

La distinció és decisiva: la bona fe pot impedir negar que hi va haver subrogació quan el propietari n'era plenament coneixedor; però, segons l'Audiència, no pot modificar el termini legal d'aquella subrogació.

7.3. Tribunal Suprem: inadmissió del recurs i fermesa de la sentència

El 13 de desembre de 2023, la Sala Primera del Tribunal Suprem inadmet el recurs de cassació per manca manifesta de fonament i declara ferma la sentència de l'Audiència Provincial. [2]

El Suprem subratlla que el precedent invocat per Mari Carmen tractava de l'existència de la subrogació quan no s'havia complert una formalitat de comunicació; en aquest cas, en canvi, el debat era la durada del contracte després d'una subrogació ja reconeguda. [2]

Precisió important

El Tribunal Suprem no dicta una nova sentència sobre el fons substituint l'Audiència: dicta un auto d'inadmissió i, com a conseqüència, declara ferma la sentència d'apel·lació. Aquest matís és rellevant davant cròniques que parlen genèricament d'una "sentència del Suprem" posterior.

8/ Quants anys va estar amb un contracte "vençut" o "irregular"?

La pregunta només es pot respondre distingint plans jurídics.

1. Segons la regla legal que finalment preval, la segona subrogació ordinària havia d'esgotar-se aproximadament el 2007, dos anys després de la mort de la mare.

2. Això no converteix els anys següents en ocupació il·legal. La mateixa sentència de l'Audiència Provincial considera que, després dels dos anys, el contracte va continuar per successives tàcites reconduccions, i el Suprem reprodueix aquest raonament. [1][2]

3. Fins que es produeix el conflicte judicial, els propietaris havien tolerat la continuïtat i acceptat les rendes. El primer jutjat va considerar que aquesta conducta tenia conseqüències jurídiques a favor de Mari Carmen. [1]

4. La controvèrsia queda jurídicament resolta de manera ferma el desembre de 2023. A partir d'aquí, la propietat disposa d'un títol judicial ferm per recuperar la possessió, sens perjudici de les suspensions i mesures de protecció que es puguin aplicar en execució.

En síntesi, entre 2005 i 2007 hi ha la segona subrogació dins del termini legal; des de 2007, la relació continua per tàcita reconducció i tolerància dels propietaris; el 2018 arriba el requeriment de la nova propietat; el 2020, la demanda; el 2022, l'extinció declarada per l'Audiència, i el desembre de 2023, la fermesa.

Per tant, la formulació més rigorosa és: el dret vitalici derivat de la segona subrogació no existia segons la decisió judicial final; però no és correcte presentar tot el període 2007–2023 com setze anys d'ocupació il·legal.

9/ Del conflicte arrendatici al símbol públic

A partir de 2025 i, sobretot, després del llançament del setembre de 2026, el cas adquireix una dimensió pública que supera clarament el litigi individual. L'ús del cas com a símbol és explícit i verificable; la valoració sobre si aquest ús és legítim, oportunista o populista correspon ja al terreny de l'anàlisi política.

9.1. El cas ja s'utilitzava políticament abans del llançament final

El desembre de 2025, una proposició no de llei presentada al Congrés per Podemos utilitzava Mari Carmen com a exemple per defensar una suspensió indefinida dels desnonaments de llars vulnerables i una protecció específica dels contractes de renda antiga. En el mateix Butlletí, el grup presentava també una proposta perquè els contractes de lloguer fossin indefinits per defecte. [5]

Això és rellevant perquè mostra que el cas ja s'havia incorporat a una agenda legislativa abans del desnonament executat el setembre de 2026.

9.2. Després del desnonament, el cas es converteix en detonant comunicatiu

El 23 de setembre de 2026, el president del Govern va qualificar el cas de "tragedia social" i va reclamar suport parlamentari a un nou decret d'habitatge. També va atribuir responsabilitats a les administracions madrilenyes i al Parlament per no haver aprovat mesures anteriors. [6]

Dos dies després, la Confederació de Sindicats d'Inquilines va presentar públicament una proposta denominada "decret Maricarmen", sota el lema que no hi hagués "ni una Maricarmen més". La proposta incorpora renovació automàtica dels contractes, pròrrogues, congelació de rendes, regulació de temporada i habitacions i mesures contra desnonaments sense alternativa. [7]

Sumar va reclamar, a més, que el nou decret inclogués l'expropiació de l'habitatge concret. El Govern va reactivar les negociacions amb els grups parlamentaris per intentar aprovar un paquet de mesures. [8][9]

10/ La simplificació del relat públic: què s'ha perdut pel camí?

La força política del cas prové en gran part d'un relat fàcilment comprensible: una dona de 87 anys, setanta anys al mateix habitatge, una renda antiga assequible i una nova propietat que vol recuperar el pis. Aquest relat conté fets reals, però sovint simplifica el nucli jurídic del conflicte.

Relat simplificat	Precisió necessària
"Portava dècades ocupant il·legalment"	No és una descripció correcta. EFE Verifica considera enganyós presentar-la així; la relació arrendatícia va ser acceptada durant anys i el conflicte sobre la durada només es judicialitza després del canvi de propietat. [4]
"La causa del desnonament és que no podia pagar la nova renda"	La renda proposada posteriorment forma part del context, però la demanda que arriba a sentència és per expiració legal o contractual del termini, no per impagament. [1]
"Fons buitre"	És una expressió política i activista, no una categoria jurídica. EFE Verifica no ha pogut acreditar, amb la documentació disponible, que Urbagestión sigui un fons d'inversió; la societat es presenta com una petita empresa i afirma que aquest és el seu únic habitatge. [4]
"Urbagestión compra el 2020"	Aquesta data apareix en diverses cròniques, però la resolució judicial afirma que era propietària des del 28 de juny de 2018. [1]
"El Suprem li va donar la raó el març de 2025"	La data és errònia, però circula en diverses cròniques i publicacions. La resolució que declara ferma l'extinció és l'auto de 13 de desembre de 2023; el 2025 i el 2026 corresponen a la fase d'execució. [2][18]

També és significatiu que la proposició no de llei de desembre de 2025 atribueixi la compra de l'edifici a un "fons d'inversió" l'any 2020 i afirmi que una pujada de 500 a 2.650 euros equivalia a un 275%. Aritmèticament, aquestes dues xifres suposen un increment del 430%. El 275% coincideix, en canvi,

amb altres versions que parteixen d'uns 440 euros i arriben a 1.650 euros. Aquesta inconsistència reforça la necessitat de separar el relat polític de la reconstrucció documental. [5]

11/ Ús polític del cas i extensió a reformes generals

És possible parlar d'"instrumentalització" en un sentit descriptiu i no necessàriament pejoratiu: un cas individual és utilitzat deliberadament per actors socials i polítics per donar visibilitat i legitimitat a una agenda normativa més àmplia. En el cas Mari Carmen, això és verificable perquè els mateixos actors ho declaren i han incorporat el seu nom a les propostes.

11.1. El salt entre la causa jurídica concreta i les mesures proposades

La causa jurídica del cas és molt específica: un contracte de 1956, dues subrogacions, la disposició transitòria segona de la LAU de 1994 i la discussió sobre la durada de la segona subrogació. En canvi, les mesures impulsades o defensades arran del cas inclouen qüestions molt més àmplies:

- contractes indefinits o renovació automàtica;
- congelació o limitació general de rendes;
- regulació del lloguer de temporada i d'habitacions;
- moratòries de desnonaments sense alternativa habitacional;
- mesures sobre fons d'inversió i grans propietaris;
- eventual expropiació de l'habitatge concret.

Aquestes mesures poden ser defensades o rebutjades per motius propis, però la seva conveniència no es deriva automàticament del conflicte jurídic de Mari Carmen. El cas funciona, més aviat, com a vehicle polític per una agenda que ja existia en bona part abans del llançament final.

11.2. L'agenda normativa era anterior al desenllaç

El Govern ja havia aprovat el març de 2026 el RDL 8/2026, que introduïa pròrrogues extraordinàries i una limitació del 2% a l'actualització anual de determinats contractes. El Congrés el va derogar a finals d'abril. [10]

Al juliol de 2026, el Govern preparava un altre decret molt més ampli —pròrrogues, temporada i habitacions, incentius fiscals, habitatge assequible i altres mesures—, però va ajornar-ne l'aprovació per falta de suports parlamentaris. [11]

Això permet afirmar que el cas Mari Carmen no origina aquestes propostes: el desenllaç del cas incrementa la pressió pública i proporciona un símbol especialment potent per defensar-ne l'aprovació.

11.3. Sobre l'afirmació que un decret anterior hauria evitat el desnonament

El president del Govern va afirmar el 23 de setembre que, si el Parlament hagués convalidat el reial decret llei que va rebutjar, la situació de Mari Carmen no s'hauria produït. El ministre de la Presidència, Félix Bolaños, ho va vincular expressament al decret antidesnonaments. [6][14]

Jurídicament, aquest contrafactual exigeix prudència, perquè al llarg de 2026 s'han associat al cas tres textos diferents.

- **RDL 2/2026 (moratòria de desnonaments).** Aprovat el 3 de febrer i no convalidat pel Congrés el 26 de febrer —després que el 27 de gener ja s'hagués rebutjat el decret òmnibus que contenia la mateixa mesura—, prorrogava la suspensió extraordinària de desnonaments de llars vulnerables. El PP ha replicat que el seu article 1 limitava la suspensió per expiració del termini als contractes subscrits d'acord amb la LAU de 1994, mentre que el de Mari Carmen és de 1956 i es regeix pel règim transitori. És una controvèrsia política i jurídica que aquest document exposa sense resoldre-la. [14][16]
- **RDL 8/2026 (pròrroga extraordinària i límit del 2%).** Es referia a contractes subjectes a la LAU de 1994 que arribaven al final de les pròrrogues dels articles 9 i 10, mentre que el contracte de Mari Carmen era de 1956 i estava sotmès a la disposició transitòria segona. [10][3]
- **Paquet de juliol.** No va arribar a ser aprovat pel Consell de Ministres ni, per tant, sotmès al Congrés. [11]

Hi ha, a més, un element independent de la disputa política. Quan la defensa va demanar el 2025 acollir-se a la moratòria extraordinària, el jutjat no la hi va aplicar; segons va explicar la seva advocada, entre altres motius perquè el contracte era anterior a la LAU de 1994. [13][17] Per això, no es pot verificar amb plena seguretat, a partir dels textos publicats, quin mecanisme concret hauria impedit aquest desnonament.

12/ Hi ha elements de comunicació populista?

La paraula "populista" és una qualificació política controvertida i no és necessari utilitzar-la com a conclusió per analitzar el fenomen. És més rigorós identificar els mecanismes retòrics observables i deixar separada la valoració.

Mecanisme	Manifestació en el cas
Personalització	Un problema estructural es concentra en una persona concreta amb gran capacitat emocional i visual.
Antagonisme	El relat tendeix a oposar una persona gran i vulnerable a un actor empresarial descrit com a "fons buitre" o "especulador", una qualificació que no descriu per si sola la seva naturalesa jurídica.
Simplificació causal	La complexitat de la subrogació, la LAU de 1994, els actes propis i les resolucions contradictòries queda sovint reduïda a un relat de pujada de renda i expulsió.
Urgència normativa	El cas s'utilitza per reclamar aprovacions immediates de paquets legislatius amplis, aprofitant el màxim impacte públic del desnonament.
Extensió del cas particular	Un conflicte sobre renda antiga serveix per defensar normes relatives a temporada, habitacions, contractes indefinits o fiscalitat, àmbits que no eren la causa directa del litigi.
Disputa pel relat	El cas també ha generat contrarelats i desinformació contra Mari Carmen, inclosa la difusió d'imatges manipulades i fragments de vídeo descontextualitzats, segons EFE Verifica. [4]

Contrapunt necessari

Fer visible un problema general a través d'un cas concret no és, per si mateix, manipulació. El cas posa sobre la taula una qüestió real: què passa quan finalitza legítimament una relació arrendatícia i la persona que ha de deixar l'habitatge és d'edat molt avançada i es troba en situació de vulnerabilitat. La qüestió analítica és una altra: si aquesta situació singular és una base suficient per justificar totes les reformes generals que s'hi associen.

13/ Consideracions finals

- **No és un cas d'entrada il·legal a l'habitatge.** Mari Carmen vivia a l'immoble des de 1956, es va subrogar el 2005 i la seva subrogació va ser acceptada; el litigi posterior tracta de la durada, no de l'existència inicial del títol.
- **No consta una subrogació vitalícia expressament reconeguda.** Ni la descripció del document de 2005 ni la discapacitat acreditada permeten afirmar que tingués un dret vitalici consolidat. I la via transitòria que l'hauria pogut fer vitalícia per raó d'edat havia expirat l'1 de gener de 2005, deu mesos i mig abans de la mort de la mare.
- **La conducta dels propietaris anteriors és una peça central.** La llarga acceptació de la relació va crear una aparença de continuïtat prou forta perquè un jutjat donés inicialment la raó a Mari Carmen.
- **La nova propietat no va esperar indefinidament.** Segons el Suprem, quatre mesos després de l'adquisició ja va requerir la justificació dels requisits per a la durada vitalícia.
- **La resolució definitiva és de 2023.** El Suprem inadmet el recurs i declara ferma la sentència de l'Audiència. El desnonament s'executa molt més tard, després d'un procés d'execució amb suspensions.
- **El problema social és diferent del problema jurídic.** Una decisió jurídicament executiva no resol per si sola què ha de fer el sistema de protecció social davant una persona de 87 anys sense alternativa residencial considerada adequada.
- **El cas s'ha convertit en símbol legislatiu.** Aquesta utilització és explícita i anterior fins i tot al llançament final, però moltes de les reformes associades al cas no guarden una relació causal directa amb la qüestió de renda antiga que va originar el litigi.
- **La política pública general requereix evidència general.** Un cas individual pot revelar una fallada o una situació extrema, però la conveniència de modificar de manera estructural la LAU o el mercat del lloguer s'ha d'avaluar també amb dades agregades, efectes esperats i alternatives reguladores.

Tesi de síntesi

El cas Mari Carmen posa de manifest una situació socialment molt sensible al final d'una relació arrendatícia excepcionalment llarga. La reconstrucció judicial, però, mostra que no es tracta d'un desnonament per impagament ni d'una ocupació il·legal originària, sinó d'un conflicte sobre la durada d'una segona subrogació de renda antiga. La conversió posterior del cas en símbol polític ha simplificat part d'aquesta complexitat i l'ha projectada sobre reformes generals que excedeixen la seva causa jurídica immediata. La necessitat o no d'aquestes reformes s'hauria d'analitzar separadament, per les seves conseqüències generals i no només per la força emocional del cas.

14/ Actualització a 28 de setembre de 2026

Aquest document es tanca el 28 de setembre de 2026, amb el cas encara obert.

Després del llançament, Urbagestión va proposar incorporar l'habitatge al programa municipal ReViVa perquè Mari Carmen hi pogués tornar amb un lloguer assequible. L'Ajuntament de Madrid va considerar la fórmula jurídicament inviable en els termes plantejats i va oferir la mediació del Servei d'Intermediació del Lloguer de l'EMVS. Per al 28 de setembre a les 16.00 hores hi havia prevista una reunió entre els representants de Mari Carmen, la propietat i l'EMVS. En el moment de tancar aquest document no se'n coneix el resultat. [15]

Pel que fa a Nacions Unides, el Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals va sol·licitar el juny de 2026 mesures provisionals per evitar un dany irreparable i va demanar suspendre el llançament mentre examinava el cas o fins que hi hagués una alternativa adequada. Es tracta d'una petició cautelar, no d'un pronunciament sobre el fons ni d'una declaració d'il·legalitat del desnonament. [13]

15/ Fonts principals i criteri de fiabilitat

Les referències entre claudàtors del document corresponen a les fonts següents. S'han prioritzat resolucions judicials, legislació i documents parlamentaris. Les fonts periodístiques s'utilitzen per als fets no continguts en les resolucions o per descriure el debat públic.

- **[1]** Audiencia Provincial de Madrid, Secció 9a, Sentència 324/2022, de 30 de juny (rec. 506/2022). Text reproduït a vLex.

Font jurídica primària reproduïda en base de dades jurídica. https://vlex.es/vid/911778381

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

Resolució judicial final sobre l'admissió del recurs; declara ferma la sentència d'apel·lació. https://vlex.es/vid/974132049

- **[3]** Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans. Disposició transitòria segona. BOE.

Legislació 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 setembre de 2026.

Verificació periodística amb declaracions de la defensa, comunicats de la propietat i documentació jurídica. https://verifica.efe.com/que-sabemos-deshaucio-maricarmen/

- **[5]** Congrés dels Diputats, BOCG sèrie D núm. 454, 19 de desembre de 2025. Proposicions no de llei relatives a desnonaments, renda antiga i contractes indefinits.

Document parlamentari oficial; permet constatar l'ús polític del cas i el contingut de les propostes. 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, compareixença del president del Govern davant els mitjans, 23 de setembre de 2026.

Font política directa: útil per atribuir exactament les declaracions, no com a verificació independent dels fets. 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 setembre de 2026.

Mitjà públic; descripció de la proposta del moviment d’inquilins. 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 setembre de 2026.

Agència de notícies; context polític posterior al desnonament. 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 setembre de 2026.

Agència de notícies; atribució de la proposta d’expropiació i pressió política. https://efe.com/espana/2026-09-24/sumar-pide-psoe-expropiacion-casa-maricarmen-consejo-ministros/

- **[10]** Reial decret llei 8/2026, de 20 de març, de mesures en el lloguer. BOE; posteriorment derogat pel Congrés.

Norma oficial; permet delimitar el seu àmbit d’aplicació 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 juliol de 2026.

Agència de notícies; documenta que el paquet de mesures ja estava en negociació abans del desnonament final. https://efe.com/economia/2026-07-27/gobierno-decreto-de-vivienda-septiembre/

- **[12]** CNN en Español, crònica sobre el desnonament de Mari Carmen, 24 de setembre de 2026.

Mitjà internacional; detalla els successius intents de llançament i les suspensions. 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.

Mitjà digital; recull la sol·licitud de moratòria, la inaplicabilitat del RDL 8/2026 al contracte, el recurs d’empara i la petició del Comitè DESC. https://www.elsaltodiario.com/madrid/mari-carmen-logra-un-breve-respiro-tercer-intento-desahucio-se-pospone-al-23-septiembre

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

Agència de notícies; atribució de les posicions del ministre Bolaños i de la portaveu 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 setembre de 2026.

Mitjà digital; documenta la proposta de la propietat, la resposta municipal i la mediació 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 febrer de 2026.

Mitjà especialitzat; data i resultat de la votació 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 d’octubre de 2025.

Emissora de ràdio; recull el rebuig del jutjat a aplicar la moratòria per tractar-se d’un contracte de renda antiga 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 quedaré cueste lo que cueste’”, 2025.

Mitjà digital; exemple de crònica que situa erròniament la decisió del Suprem el març 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/

Aquest document és una síntesi analítica elaborada a partir de fonts públiques. No substitueix l’examen íntegre de l’expedient judicial ni constitueix assessorament jurídic sobre un cas concret.

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Col·lecció ANÀLISI

Departament Jurídic
Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com