

LOS PROPIETARIOS TILDAN DE FRAUDE EL DECRETO DE LOS ALQUILERES

Yolanda Díaz asegura que apurarán al máximo los plazos antes de someterlo a convalidación y urge a los inquilinos a prorrogar los contratos

El sector avisa que se va a producir una retirada masiva de pisos del mercado ante la incertidumbre

Antonio Ramírez Cerezo
Madrid



El decreto que congela los contratos de alquiler, aprobado el pasado viernes en Consejo de Ministros extraordinario por la guerra en Irán vuelve a remover los cimientos del mercado del arrendamiento en España. La medida impulsada por Sumar previsiblemente caerá en el Congreso con los votos en contra del PP y Junts, pero la líder de la formación fucsia y vicepresidenta segunda del Gobierno, Yolanda Díaz, ya ha adelantado que apurará al máximo legal de 30 días tras la aprobación del texto para llevarlo al hemicycle. Hasta ese momento, según informa Patricia Romero, la también ministra de Trabajo ha animado a los inquilinos beneficiados a que pidan ya la prórroga de los contratos a sus arrendadores para evitar una subida de las renta «de hasta el 50%», una arenga que para el sector residencial ha sido la gota que ha colmado el vaso.

La indignación es máxima. Carlos Sánchez, portavoz del área jurídica de Alquiler Seguro, tilda el texto de «fraude» porque dice que los reales decretos «no están configurados para que se publique una cosa que sabes que en 30 días va a dejar de tener aplicación». «Se está poniendo a los propietarios en un limbo normativo que no tiene sentido», añade, aunque cree complicado que los propietarios puedan demandar al Gobierno por ello.

El abogado dibuja una situación de «inseguridad jurídica alarmante» en la que los caseros se ven desprovistos de armas para defenderse si el contrato firmado con su inquilino caduca mientras está en vigor la medida. El decreto publicado en el BOE el pasado sábado contempla prórrogas de hasta dos años en plazos anuales para los contratos de alquiler que finalicen antes del 31 de diciembre de 2027. Durante ese tiempo, los propietarios debe-

rán respetar el precio del alquiler vigente y solo podrían esquivar la norma si renuevan el contrato o realizan uno nuevo con el arrendatario fijando una renta inferior al del pacto actual.

Según Sánchez, incluso aunque el arrendador haya comunicado en tiempo y forma a su inquilino su voluntad de no renovar el contrato –máximo con cuatro meses de antelación a la extinción del mismo, según el tiempo estipulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)– si el contrato caduca este mes y el inquilino amparado en el nuevo real decreto comunica al casero su deseo de ejecutar la prórroga, este podría permanecer en la vivienda abonando la misma renta que hasta ahora.

CARLOS SÁNCHEZ

Portavoz del área jurídica de Alquiler Seguro

«Los reales decretos no están configurados para que se publique una cosa que sabes que en 30 días va a dejar de tener aplicación»

MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ FRAILE

Secretario general de la Confederación de Cámaras de la Propiedad Urbana

«Una inversión es interesante por su previsibilidad, si eso deja de existir provoca el rechazo del propietario»

JOSÉ MARÍA ALFARO

Presidente de FAI

«Las intervenciones restrictivas tienden a retraer la oferta disponible, reduciendo las opciones para los inquilinos»

Pero si el decreto decae posteriormente como se espera, el propietario no podrá recuperar su vivienda o firmar un nuevo contrato con un nuevo precio de renta, y deberá esperar, al menos, un año hasta que se cumpla el plazo de la prórroga forzosa para poder hacer cualquiera de esas dos acciones. «Si el decreto no se aprueba queda derogado y deja de tener vigencia de forma automática, si bien, los efectos producidos durante su vigencia (desde la entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE, hasta la derogación) no se anulan; así, las prórrogas extraordinarias que hayan comunicado los inquilinos seguirán vigentes, salvo que se dicte una nueva norma aplicable a tales situaciones», explica Inmaculada López, socia del área de procesal civil en Maio Legal. Por el momento, se desconoce el número de firmas que se verán afectados, pero según Sumar se espera

que desde el principio de 2026 hasta finales de 2027 caduquen hasta 600.000 arrendamientos en España, lo que equivale a una media de 25.000 alquileres mensuales.

Con todo, las consecuencias del decreto previsiblemente no solo repercutirán en los contratos que caducan ahora, sino que se extenderán al resto del mercado actuando como freno a la salida de más oferta.

Miguel Ángel Sánchez Fraile, secretario general de la Confederación de Cámaras de la Propiedad Urbana, resalta el añadido de la limitación del 2% a la actualización anual de las rentas que contiene el mismo texto y dice que este interviene las dos partes más importantes del contrato que son precio y duración. «Una inversión es interesante por su previsibilidad, seguridad y tranquilidad, si eso deja de existir provoca el rechazo del propietario, provocando que salga menos





oferta al mercado y suban las rentas», defiende.

Inciendiando en el límite del 2% a la actualización de las rentas, el experto apunta a que supone «consolidar» un control «indirecto» de los precios del alquiler en un momento en el que los propietarios también se van a ver perjudicados por la inflación. «Eso implicará menos responsabilidad por parte de los pequeños propietarios porque van a tener viviendas con mayores costes de mantenimiento que no van a poder repercutir en las rentas, lo que reduce la rentabilidad real del alquiler y supone otro incentivo para salir del mercado», asevera Sánchez

Por su parte, el presidente de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI), José María Alfaro, también defiende la misma idea y asegura que la medida de Sumar más que solucionar el problema de los altos precios del alquiler, «puede resultar contraproducente». «La experiencia reciente demuestra que las intervenciones excesivamente restrictivas tienden a retraer la oferta disponible, reduciendo las opciones para los inquilinos y afectando especialmente a los colectivos más vulnerables».

Viviendas en alquiler en el centro de Vigo. EP

