



PSOE y Sumar pactan congelar los alquileres hasta julio de 2028, pero sin mayoría en el Congreso

El decreto debe negociarse ahora con los grupos, que establecen sus propias líneas rojas ► Se prevé que sea aprobado en el Consejo de Ministros del próximo martes

PAULA CHOUZA /
PABLO SEMPERE
MADRID

El Gobierno consensuó ayer el nuevo decreto de vivienda que pretende dar forma a un gran paquete de medidas con las que hacer frente a la crisis residencial que golpea a España y que sirva de colofón a la legislatura. Entre una extensa batería de palancas, el texto incluye una congelación del precio de los alquileres durante dos años, que podrá solicitarse hasta el 30 de junio de 2028, aunque el pacto no tiene garantizados aún los apoyos parlamentarios necesarios. Tras semanas de intensas negociaciones en el seno de la coalición, el texto fue remitido ya a los grupos del Congreso para que estudien la letra pequeña, pero el consenso es complejo, porque el interés de formaciones dispares como Junts, PNV y Podemos obliga a equilibrios imposibles.

Desde el sector socialista del Gobierno apelan a la discreción de las conversaciones. La intención, *a priori*, es aprobar el decreto el próximo martes en el Consejo de Ministros, pero con el sí de la mayoría de la Cámara baja ya amarrado para evitar repetir la derrota en el hemiciclo del pasado abril, que tumbó la prórroga aprobada un mes antes. De momento, Podemos ya exigió al Gobierno que elimine los artículos que reforman la ley del suelo como condición para sentarse a negociar cualquier paquete de medidas, lo que refleja que las conversaciones a un lado y otro del bloque de investidura serán duras de roer. Por ahora, una portavoz del Ministerio de Vivienda, que lidera las negociaciones, asegura que el objetivo del Gobierno es lograr un gran acuerdo, por lo que abre la puerta tanto a la modificación de varias medidas como a la inclusión de otras nuevas.



Según fuentes de Sumar, que confirmaron a mediodía de ayer el acuerdo inicial con el PSOE, la “prórroga reforzada” de los alquileres será de un máximo de dos años. En total –afectaría a aquellos inquilinos cuyos contratos vencen hasta el 30 de junio de 2028– podrán beneficiarse de la medida casi cuatro millones de personas y un millón y medio de hogares. Así, un arrendatario que se acogiese a la prórroga el 30 de junio de 2028 podría quedarse en su casa con las mismas condiciones durante dos años más, hasta el primer semestre de 2030. La anterior congelación, que tumbaron en la Cámara baja PP, Vox, Junts y UPN, abarcaba hasta finales de 2027. Y aunque decayó, estuvo en vigor durante varias semanas,

por lo que abrió la puerta a un escenario de incertidumbre que ahora podría volver a repetirse si miles de inquilinos se acogen a ella.

Medidas

Según las mismas fuentes, el decreto incluye otras medidas, como la regulación del alquiler de temporada y habitaciones para “acabar con el uso fraudulento” de estos alquileres como vía de elusión del régimen de arrendamiento de vivienda habitual y de los límites de precios en las zonas tensionadas. Además, se incorpora un aumento de la tributación de los pisos turísticos hasta el 21% del IVA (ahora está en el 10%) y el endurecimiento del régimen sancionador sobre su publicidad en platafor-

mas, medidas enfocadas a “desincentivar el alquiler turístico”, explican en Sumar.

A petición del grupo que coordina Yolanda Díaz en el Ejecutivo, el decreto introduce también una propuesta “a negociar con los grupos parlamentarios” sobre medidas para proteger a las familias en situación de vulnerabilidad, con el objetivo de “evitar los desahucios y que ninguna quede sin alternativa habitacional”.

A pesar de que esta ha sido una exigencia de Podemos para dar su apoyo al decreto, su viabilidad es escasa porque Junts se opone. El partido de Carles Puigdemont, cuyo voto es necesario para que el decreto salga adelante, reclamaba bonificaciones fiscales para la compra de vivienda y los caseros, además del IVA franquiciado para los autónomos, cuestiones sobre las que de momento el Gobierno no ofrece detalles. Otras fuentes gubernamentales aseguran que el borrador incluye una batería fiscal. Sin embargo, dado que la cuestión de los incentivos y las bonificaciones despierta reacciones antagónicas en grupos como Junts y Podemos, el Gobierno prefiere mantener las distancias y negociar en la sombra.

Horas después de que Sumar hiciera público el pacto con el PSOE, Podemos se descolgó, con el argumento de que el decreto “cuela” ahora la reforma de la ley del suelo. El Gobierno ya trató de llevar al Congreso el proyecto de ley en 2024 y, a pocas semanas de las elecciones europeas, se vio obligado a retirarlo ante la negativa de Sumar y algunos socios de la investidura, como ERC, a respaldarlo. En 2025 registró con el PNV otra proposición de ley que decayó también en la Cámara baja.

Ayer, Podemos “exigió” su eliminación del decreto como “línea roja” y “condición ineludible” para sentarse a negociar cualquier otra medida. En un comunicado remitido a los medios, la formación de Ione Belarra sostuvo que el borrador que el Gobierno les trasladó modificaría dos elementos de esa ley: el sistema de recursos contra los instrumentos de planeamiento urbanístico y el régimen de cancelación registral de los derechos de reversión sobre terrenos expropiados.

“El primero de los cambios implicaría legalizar proyectos urbanísticos ilegales con carácter retroactivo, así como reducir los controles sobre los proyectos futuros. También limitaría la capacidad de entidades de la sociedad civil de denunciar irregularidades urbanísticas. El segundo, eliminaría el derecho de un antiguo propietario a recuperar un terreno expropiado por interés público si no se utiliza para ese fin”, defendieron. “Se trata de una reforma hecha a la medida de los intereses de BBVA, la constructora San José y Merlin Properties en la Operación Chamartín”, añaden, y comparan el texto con el presentado por el PP en 2018, o los de 2024 y 2025. Incluso con el apoyo de Junts, se necesita al menos una abstención del partido de Belarra para que el decreto vea la luz.

Equilibrios

Fuentes gubernamentales de Sumar, que en su día manifestó su rechazo a esta norma y presentó observaciones en el Consejo de Ministros, reconocen que el borrador del decreto incorpora la reforma, pero “sin la limitación de la capacidad de entidades de la sociedad civil de denunciar irregularidades urbanísticas”, considerada en su día uno de los aspectos más lesivos de la ley. En cualquier caso, restan importancia a las críticas y las enmarcan en la normalidad de la dinámica de negociación.

De momento (y a la espera, sobre todo, de Junts), solo el PNV trasladó públicamente sus peticiones ayer. Para la formación *jeltzale*, la modificación de la ley del suelo para “dar mayor seguridad jurídica, agilizar planeamientos y evitar bloqueos” sí debe estar incluida en el decreto

La vicepresidenta Yolanda Díaz, junto al ministro de Cultura, Ernest Urtasun, en una imagen de 2025. EP

Podrían acogerse cuatro millones de personas y un millón y medio de hogares

Podemos ya exigió que se eliminen los artículos que modifican la ley del suelo