Uno de dieciséis anuncios de alquiler en zona tensionada escribe el índice de referencia

Estudio · qué llevan escrito las fichas de alquiler de las webs inmobiliarias tras el Real Decreto-ley 29/2026 · noviembre de 2026 · Edu Castillo

Los días 3 y 4 de noviembre de 2026 leí las fichas de alquiler de vivienda que publicaban en su propia web las agencias de un panel de 112 inmobiliarias: 211 fichas de vivienda en 68 agencias. De esas, 16 fichas de 11 agencias estaban en municipios declarados zona de mercado residencial tensionado el día en que se leyeron. El 6 de noviembre volví a abrir esas 16, una a una, y anoté lo que llevaban escrito.

Este documento cuenta solo eso: en cuántas de esas 16 fichas aparecen escritos cinco datos (el índice de referencia de precios, si el propietario es gran tenedor, quién paga los honorarios, un código o número de registro y la renta del último contrato). Cada cifra se da como «X de 16 fichas llevan el dato escrito». No dice que nadie incumpla nada: dice lo que se ve en el anuncio, con la cita literal cuando la hay.

Soy Edu Castillo, de Rubí (Barcelona), y monto automatizaciones y revisiones de anuncios para inmobiliarias. En este documento no hay ninguna oferta y nada de lo que dice depende de que compres algo. El método, el script que calcula las cifras y la lista de fichas están guardados para quien quiera comprobarlo.

ANTES DE LOS NÚMEROS: LO QUE ESTO NO MIDE

1. No dice quién incumple

Cuento si un dato está escrito en la ficha. No he comprobado qué fichas están obligadas a llevar cada dato: eso depende de cosas que la ficha no siempre dice (si el propietario es gran tenedor, si es obra nueva, si hubo contrato anterior) y que yo no puedo verificar desde fuera. No soy abogado y este estudio no es una opinión legal.

2. Dieciséis fichas no son el mercado

Son 16 fichas de 11 agencias: 15 en Cataluña y 1 en A Coruña. Describen esas fichas, en esas fechas. Con una N tan pequeña no se puede hablar de porcentajes del sector ni extrapolar a España.

3. Energía, temporada y precio no se publican

El medidor también anotaba la letra energética, si el alquiler es de temporada y si hay precio. Lo puse a prueba con 30 fichas revisadas a ciegas y discrepó en 12 de 30 en energía, 9 de 30 en temporada y 3 de 30 en precio. Con esos fallos no publico esas cifras, ni para la zona tensionada ni para el resto de la oferta.

4. La revisión la hizo un lector automático

Las 16 fichas se revisaron el 6/11 con un lector automático que abre cada página y cita literalmente lo que pone. No es una persona en el navegador: no ve lo que va solo en una imagen o escondido en el código de la página. Por eso las cinco fichas que sostienen la cifra del índice las abrí yo a mano en el navegador el 7/11: las cinco dicen lo mismo que leyó el lector.

5. Es una foto de unos días concretos

Leídas el 3 y el 4/11 y revisadas el 6/11. Una ficha ya no estaba publicada el 6/11: cuento lo que se leyó el 3/11. Dos seguían publicadas con la marca «Alquilada».

6. El alquiler vacacional por días queda fuera

Tres fichas de la zona tensionada eran alquiler vacacional por días (de 600 a 1.400 euros al día, con licencia turística). No son alquiler de vivienda en el sentido de este estudio y no cuentan: por eso N = 16 y no 19.

7. La zona tensionada es la del día de la lectura

Cada ficha se clasificó con la lista de zonas tensionadas publicada por el Ministerio de Vivienda el día en que se leyó. Dos de las 16 están en municipios (Figueres y Lleida) que, según lo anotado al preparar el estudio, saldrían de la lista catalana en 2027. Esa lista nueva no la he podido cotejar en el BOE: **sin comprobar**.

8. El jueves 12 de noviembre se vota la norma

El 7/11/2026 la ficha del BOE del Real Decreto-ley 29/2026 (boe.es, BOE-A-2026-20823) muestra el texto inicial publicado el 07/10/2026, con entrada en vigor el 08/10/2026, y su análisis no recoge ninguna disposición posterior que lo convalide o lo derogue. El Congreso ha convocado la Diputación Permanente el **jueves 12 de noviembre de 2026 a las 9:00**, con la convalidación o derogación del Real Decreto-ley 29/2026 en el orden del día (sesión n.º 10, orden del día en congreso.es, leído el 7/11). El artículo 20.2, leído ese mismo día en el BOE, pide en su letra a) *«El índice de referencia del precio del alquiler de vivienda previsto en la legislación vigente siempre que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado»*; las letras b) a d) piden el límite de renta, el código de la vivienda y la condición de gran tenedor, según proceda. Los cinco datos medidos son los del protocolo, fijado antes de medir.

Con esas ocho advertencias por delante, los datos.

CÓMO SE HIZO

PASO	QUÉ	CUÁNTAS
Panel	Webs propias de agencias inmobiliarias; listados de alquiler leídos el 3 y el 4/11	112 webs
Sorteo	Hasta 5 fichas de alquiler de vivienda por agencia, con semilla fija; locales, naves, garajes, trasteros, ventas y habitaciones fuera	211 fichas, 68 agencias
Zona tensionada	Municipio de cada ficha contra la lista del Ministerio del día de la lectura	19 fichas
Fuera	Alquiler vacacional por días	3 fichas
Revisión 6/11	Cada ficha abierta de nuevo con un lector automático que cita literalmente; una retirada se cuenta con lo leído el 3/11	16 fichas, 11 agencias
Prueba del medidor	30 fichas del resto rellenadas a ciegas y comparadas con el medidor	30 fichas
Base de las cifras	**Zona tensionada, alquiler de vivienda**	**N = 16**

LOS DATOS

DATO	LO LLEVAN ESCRITO	DETALLE
Índice de referencia: escribe el índice	1 de 16	Lleida
Índice: lo nombra para decir por qué no lo da	5 de 16	obra nueva, sin sujeción, sin datos en la sección censal, «no se aplica»
Gran tenedor: dice si lo es o no	5 de 16	2 dicen que sí, 3 que no
Honorarios: dice algo de ellos	2 de 16	1 a cargo del propietario; 1 «incluidos en el precio», sin decir quién los paga
Código o número de registro	0 de 16	1 dice que omite los últimos dígitos; abierta a mano, no se ve ningún número
Renta del último contrato o que no lo hubo	3 de 16	1 «al mismo precio», 2 que no hubo contrato anterior
Al menos uno de los cinco datos	**7 de 16**	**9 fichas no llevan ninguno**

1 · EL ÍNDICE DE REFERENCIA: 1 DE 16 LO ESCRIBE

Solo una ficha, en Lleida, escribe el índice con su cifra: un rango en euros y un precio por metro cuadrado, que no copio para que no se pueda encontrar el anuncio. Otras cinco lo nombran para explicar por qué no lo dan:

- Badalona: dice que el índice no le aplica por ser obra nueva de 2024.
- Barcelona: dice que la renta se fija libremente, *"sin sujeción a índices de referencia"*. La misma ficha se presenta como *"Arrendamiento de uso distinto de vivienda (temporal)"*. La dejo dentro porque se ofrece como piso en zona tensionada, que es lo que ve quien busca casa; si se contara como temporal y se sacara, las cifras serían sobre 15 y el índice escrito seguiría siendo 1.
- Castelldefels: cita el certificado informativo del índice, que dice que en su sección censal no hay testigos suficientes. Es la respuesta del certificado oficial, no una excusa de la agencia: la cuento como mención y lo digo.
- Castelldefels: *«No se aplica índice de referencia.»*
- Barcelona (retirada el 6/11, leída el 3/11): dice que la propiedad no tiene certificado del índice de referencia porque es obra nueva.

Las otras 10 no dicen nada del índice. Contar las menciones como si fueran el índice daría 6 de 16 en vez de 1 de 16, y no sería lo mismo: una ficha que explica por qué no da el dato le está contando algo al inquilino, pero no le da la cifra.

2 · GRAN TENEDOR: 5 DE 16 LO DICEN

Dos fichas dicen que el propietario es gran tenedor (*«El propietario ES GRAN TENEDOR.»*) y tres que no lo es (*«CONDICIÓN DE GRAN TENEDOR: NO»*, *«no ostenta la condición de gran tenedor»*, *«Arrendador sin condición de gran tenedor.»*). Las otras 11 no lo dicen.

3 · HONORARIOS: 14 DE 16 NO DICEN NADA

Una ficha dice que los honorarios son *«a cargo de la parte arrendadora»*. Otra dice que están *«incluidos en el precio»* con un texto que habla de la *«parte compradora»*: es un redactado de venta copiado en una ficha de alquiler, y no dice quién los paga. El artículo 20.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción del propio decreto, prohíbe repercutirlos al inquilino «ni directa ni indirectamente»: con «incluidos en el precio» no se puede saber si lo están, así que esa ficha no la doy por limpia ni digo que incumpla. Ninguna de las 16 dice que los pague el inquilino. **Las otras 14 no hablan de honorarios.**

4 · CÓDIGO O REGISTRO: 0 DE 16

Ninguna ficha de vivienda lleva escrito un código o número de registro. Una dice que omite los últimos dígitos del número y que el número completo se da a quien lo pida, pero al abrirla a mano el 7/11 no se ve ningún número, ni siquiera parcial. Un detalle que llama la atención: las únicas fichas de la zona tensionada con número de registro escrito eran dos de las tres vacacionales que he dejado fuera (licencia turística y, en una, el número de registro completo).

5 · RENTA DEL ÚLTIMO CONTRATO: 3 DE 16

Una ficha dice *«Alquilado anteriormente al mismo precio.»* Dos dicen que no hubo contrato anterior: una, *«No existe contrato de arrendamiento anterior.»*, y la otra, con más palabras, que la vivienda no ha estado alquilada como residencia habitual en los cinco años anteriores. Las otras 13 no dicen nada.

LO QUE PROMETÍ Y NO PUEDO CONTESTAR

Qué fichas estaban obligadas a llevar cada dato. Para saberlo haría falta conocer al propietario, la historia del piso y el texto exacto de la norma aplicable a cada caso. Desde fuera solo se ve lo que está escrito. Tampoco puedo dar, con datos que me crea, la letra energética, la temporada o el precio del conjunto de la oferta: el medidor falló demasiado (advertencia 3).

LO QUE SE COMPROBÓ Y SALIÓ LIMPIO

- **La cifra principal aguantó la revisión:** el medidor decía 1 ficha con el índice escrito y la revisión ficha a ficha da 1.
- **Ninguna ficha dice que los honorarios los pague el inquilino.** Una dice «incluidos en el precio» sin decir quién los paga, y por eso no la cuento como limpia.
- **Todas las fichas se pudieron leer** el 6/11; solo una estaba retirada.
- **Las cinco fichas del índice, abiertas a mano el 7/11,** dicen lo mismo que leyó el lector automático: ninguna cifra cambia.
- **Falsa alarma descartada:** en una ficha de Castelldefels aparece una cantidad con el rótulo de renta y parecía la renta del contrato anterior. No lo es: sumada a la tasa de basuras y al IBI que da la misma ficha, sale el precio que pide hoy. Es el desglose de la renta de hoy. No copio las cifras, para que no se pueda encontrar el anuncio.

LO QUE SÍ SE PUEDE CONCLUIR Y LO QUE NO

Se puede concluir que, en estas 16 fichas de zona tensionada, el índice de referencia escrito es la excepción (1 de 16) y que 9 de 16 no llevan ninguno de los cinco datos. También, que las fichas que sí dicen algo lo hacen con frases de plantilla («no se aplica», «sin sujeción»), lo que apunta a que el dato depende más de la plantilla de cada web que del piso.

No se puede concluir que las agencias incumplan la norma, ni cómo está el sector en España, ni nada sobre energía, temporada o precio. Tampoco qué pasará con estos datos si el decreto no se convalida.

LAS CORRECCIONES

1. **N bajó de 19 a 16.** Tres fichas eran alquiler vacacional por días y salieron al revisarlas.
2. **Menciones del índice: de 3 a 5.** El medidor no vio dos frases que nombran el índice para explicar por qué no lo dan.
3. **Gran tenedor «no lo es»: de 1 a 3.** El medidor leía «CONDICIÓN DE GRAN TENEDOR: NO» y «no ostenta» como simple mención.
4. **Renta del último contrato: de 0 a 3.** El medidor no veía «al mismo precio» ni «no existe contrato anterior».
5. **Una primera versión interna** (3/11, no publicada) contaba como «índice» cualquier mención. Se cambió a contar solo el índice escrito.
6. **Energía, temporada y precio retirados** tras la prueba a ciegas (advertencia 3).

7. **Las cifras y las frases largas de las fichas, fuera de las citas (20/11/2026).** La primera versión copiaba literalmente el índice que escribe la ficha de Lleida, una renta de Castelldefels y seis frases largas de otras fichas. Esas cifras y esas frases, buscadas tal cual, pueden llevar al anuncio y a la agencia. Esta versión ya no copia las cifras y cuenta esas frases con otras palabras; solo copia las citas cortas, que repiten muchas fichas. Los recuentos no cambian.

QUÉ HARÍA YO, EN ESTE ORDEN

1. **Un bloque fijo en la plantilla de la ficha** con los cinco datos, también cuando la respuesta es «no aplica» y por qué. Es un cambio de una vez en la web y se ve en todas las fichas.
2. **Escribir la cifra cuando se tiene.** Si el piso tiene índice, ponerlo con su rango, como hacía la ficha de Lleida, ya retirada, y como hace su sustituta. Una explicación sin cifra deja al inquilino con la pregunta.
3. **Revisar los textos heredados de venta** en las fichas de alquiler («parte compradora»). Confunden y restan credibilidad al resto de la ficha.
4. **Mirar si el estado de la norma cambia el 12/11** antes de tocar nada que dependa solo de ella (se convalidó el 12/11/2026: el artículo 20 sigue en vigor). Y algo que no depende de ninguna ley: un inquilino que encuentra los datos escritos pregunta menos y llega a la visita más decidido.

Método: 211 fichas de alquiler de vivienda de 68 agencias leídas el 3 y el 4/11/2026; las 16 de zona tensionada revisadas el 6/11/2026 con un lector automático que cita literalmente, y las 5 que sostienen la cifra del índice abiertas a mano el 7/11/2026; cifras calculadas con un script que se puede volver a ejecutar sobre el fichero de revisión. Estado de la norma comprobado el 7/11/2026 en boe.es y congreso.es.

Edu Castillo · Rubí (Barcelona) · 671 68 76 05 · hola@educastillo.com · educastillo.com