Ocho días después de la convalidación, ninguna de las 12 fichas que quedan ha cambiado los datos del artículo 20

Estudio · segunda tanda: las mismas fichas de alquiler en zona tensionada, otra vez, tras convalidarse el Real Decreto-ley 29/2026 · 20 de noviembre de 2026 · Edu Castillo

Del 3 al 7 de noviembre de 2026 leí 16 fichas de alquiler de vivienda en zona tensionada, publicadas en las webs propias de 11 inmobiliarias. Solo 1 escribía el índice de referencia del precio que pide el artículo 20 del Real Decreto-ley 29/2026. El 12 de noviembre la Diputación Permanente del Congreso convalidó el decreto. Del 13 al 20 de noviembre volví a abrir las mismas 16 fichas. La última lectura fue el 20 de noviembre, ocho días después de la convalidación.

Este documento compara, ficha a ficha, las que siguen publicadas, con los mismos cinco datos de la primera tanda: el índice de referencia, si el propietario es gran tenedor, quién paga los honorarios, un código o número de registro y la renta del último contrato. Las fichas retiradas y su sustituta van aparte, como se fijó antes de medir. No dice que nadie incumpla nada: dice lo que se ve en el anuncio.

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. Las direcciones de las fichas y el script que compara las dos tandas 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: depende de cosas que la ficha no siempre dice y que yo no puedo verificar desde fuera. No soy abogado y este estudio no es una opinión legal.

2. Doce fichas no son el mercado

La comparación ficha a ficha se hace sobre las 12 fichas de la primera tanda que siguen publicadas. Describen esas fichas, en esas fechas. Con tan pocas no se puede hablar del sector ni de España.

3. Esta vez se leyó el texto, no la ficha a ojo

El 13 de noviembre las fichas se leyeron con el mismo lector automático de la primera tanda. El 17 y el 20 las abrí una a una en el navegador y busqué los cinco datos en el texto de la página. Así no se ve lo que va solo en una imagen. En la primera tanda, las cinco fichas que sostienen la cifra del índice se miraron además a ojo; en esta, no. Una ficha de Castelldefels dice que omite los últimos dígitos del número de registro: en la primera tanda, abierta a mano, no se veía ningún número; hoy solo he leído su texto.

4. Una ficha retirada no dice nada de la norma

Un anuncio se retira porque el piso se alquila, se vende o por otras razones. Por eso las retiradas no entran en la comparación y se cuentan aparte.

5. Una sustituta no es una ficha que mejora

Si una ficha ya no está, entra la siguiente del mismo sorteo en la misma agencia. Es otra ficha, de otro piso. Se cuenta aparte y no suma ni resta en la comparación.

6. Son dos semanas

Entre la primera lectura y la última pasan de 13 a 17 días, según la ficha. Que en ese tiempo no cambie nada es un dato, no una tendencia.

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

Leí la página de zonas tensionadas del Ministerio de Vivienda el 13 y el 20 de noviembre. El 20 la volví a leer a las 18:24: se había actualizado esa mañana, a las 10:06, y recoge las mismas 10 resoluciones que el 13. No he sabido ver qué cambió. Los 9 municipios de las 16 fichas siguen dentro, con la misma resolución. Figueres y Lleida también: la lista catalana nueva que las sacaría en 2027, que no he podido cotejar, sigue sin aparecer en esa página. En los sumarios del BOE del 13 al 20 de noviembre no hay ninguna disposición sobre zonas tensionadas.

8. La norma, hoy

El 20 de noviembre de 2026 releí en el BOE (boe.es, BOE-A-2026-20823) el artículo 20.2 del Real Decreto-ley 29/2026. Su letra a) sigue pidiendo *"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"*. La última actualización del texto consolidado es del 13 de noviembre de 2026, el día en que el BOE publicó el acuerdo de convalidación (BOE-A-2026-23755). Los cinco datos medidos son los del protocolo, fijado antes de la primera tanda.

Con esas ocho advertencias por delante, los datos.

CÓMO SE HIZO

PASO	QUÉ	CUÁNTAS
Muestra	Las fichas de zona tensionada de la primera tanda, leídas del 3 al 7/11, de 11 agencias	16 fichas
Regla	Publicada en el estudio el 12/11, antes de medir: se comparan ficha a ficha las que sigan publicadas; retiradas y sustitutas, aparte	
13/11	Lectura con el mismo lector automático de la primera tanda; zonas tensionadas en la página del Ministerio	16 fichas
17/11	Cada ficha abierta en el navegador, con los cinco datos buscados en el texto de la página	16 y 1 sustituta
20/11	Última lectura, igual que la del 17; zonas tensionadas otra vez	16 y 1 sustituta
Sustitución	Listado de alquiler de la agencia leído ese día, sin locales, oficinas, naves ni garajes; entra la primera del sorteo (semilla 20261101) que no estuviera en la primera tanda	1 sustituta
Base de la comparación	**Fichas de la primera tanda que siguen publicadas el 20/11**	**12 fichas**

LOS DATOS

DATO, EN LAS 12 FICHAS QUE SIGUEN PUBLICADAS	PRIMERA TANDA	SEGUNDA TANDA
Escribe el índice de referencia con su cifra	0 de 12	0 de 12
Nombra el índice sin dar la cifra	4 de 12	4 de 12
Dice si el propietario es gran tenedor	3 de 12	3 de 12
Dice algo de los honorarios	2 de 12	2 de 12
Código o número de registro	0 de 12	0 de 12
Renta del último contrato, o que no lo hubo	2 de 12	2 de 12
Ninguno de los cinco datos	7 de 12	7 de 12
Fichas que han cambiado algún dato		**0 de 12**

1 · NINGUNA DE LAS 12 HA CAMBIADO NINGÚN DATO

Ni de no aparecer a aparecer, ni al revés. Dos siguen publicadas con la marca "Alquilada", igual que en la primera tanda. Lo comprobé también con un script contra el CSV publicado de la primera tanda: 0 diferencias en los cinco datos de las 12.

2 · EL ÍNDICE: 0 DE 12 LO ESCRIBEN

Ninguna de las 12 escribe el índice con su cifra, y tampoco lo escribía en la primera tanda. Las 4 que lo nombran para decir por qué no lo dan siguen igual: una porque es obra nueva, otra porque la renta va "sin sujeción a índices de referencia", otra por lo que dice el certificado oficial y otra porque "No se aplica". Las otras 8 no dicen nada del índice.

3 · LAS RETIRADAS, APARTE: 4 DE 16

Cuatro de las 16 fichas ya no están publicadas. Una ya estaba retirada el 6 de noviembre, y en la primera tanda se contó lo leído el 3. Otra se retiró entre el 7 y el 13 de noviembre: era la única que escribía el índice. Las dos últimas, entre el 17 y el 20. De esas dos, una lleva a la portada de la agencia; la otra enseña una ficha vacía, sin metros, sin precio, sin descripción ni fotos, y ya no está en el listado de alquiler de la agencia. La cuento como retirada. Si se contara como no leída, las cifras no cambian: en los dos casos sale de la comparación.

4 · LA SUSTITUTA ESCRIBE EL ÍNDICE, PERO ES OTRA FICHA

La agencia de la ficha que escribía el índice tiene otra vivienda en alquiler. Entra como sustituta por el mismo sorteo y también escribe el índice con su cifra (un rango en euros, que no copio para que no se pueda encontrar el anuncio), dice que el propietario no es gran tenedor y da la renta del contrato anterior. No la cuento como una ficha que haya mejorado: es otro piso. Las otras 3 retiradas no tienen sustituta, porque sus agencias no tienen otra ficha de vivienda en alquiler que no estuviera ya en la muestra.

LO QUE PROMETÍ Y NO PUEDO CONTESTAR

Por qué no ha cambiado ninguno de los cinco datos. Desde fuera no se ve si las agencias conocen la norma o si creen que no les toca. Tampoco, igual que en la primera tanda, qué fichas estaban obligadas a llevar cada dato.

LO QUE SE COMPROBÓ Y SALIÓ LIMPIO

- **Todas las fichas se pudieron abrir** el 20 de noviembre: ninguna quedó sin leer.

- **La comparación cuadra con el CSV publicado de la primera tanda:** 0 diferencias en las 12, comprobado por script.
- **Las 16 siguen en zona tensionada** el 20 de noviembre, con la misma resolución que en la primera tanda.
- **Falsa alarma descartada:** una ficha de Castelldefels lleva un número de registro AICAT. Es el registro del agente inmobiliario, no un código de la vivienda, y no cuenta, con el mismo criterio de la primera tanda.

LO QUE SÍ SE PUEDE CONCLUIR Y LO QUE NO

Se puede concluir que en estas 12 fichas no ha cambiado ninguno de los cinco datos entre la primera lectura (3 al 7 de noviembre) y la última (20 de noviembre), ocho días después de la convalidación, y que ninguna de las 12 escribe el índice de referencia. La única ficha que lo escribía ya no está publicada, y su sustituta, de la misma agencia, también lo escribe.

No se puede concluir que la convalidación no haya servido de nada, que estas agencias incumplan ni nada del sector. Con 12 fichas y dos semanas, que no cambie ninguna es un dato, no una tendencia. Tampoco que las retiradas se deban a la norma.

LAS CORRECCIONES

1. **De 14 fichas a 12.** El 17 de noviembre seguían publicadas 14 de las 16, y la frase preparada ese día decía "de las 14". No llegó a publicarse: el 20 se habían retirado dos más.
2. **Dos lecturas que no se hicieron cuando tocaba.** Las sustituciones previstas para el lunes 16 se hicieron el martes 17. La lectura del jueves 19 no se hizo: la última es la del 20.
3. **Una retirada con criterio.** La ficha que enseña una plantilla vacía no redirige ni da error. La cuento como retirada y lo digo arriba; contada como no leída, las cifras son las mismas.

QUÉ HARÍA YO, EN ESTE ORDEN

1. **Un bloque fijo en la plantilla de la ficha** con los datos del artículo 20, 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 está en zona tensionada, poner el índice 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. Confunden y restan credibilidad al resto de la ficha.

Método: las 16 fichas de zona tensionada de la primera tanda, leídas otra vez el 13/11/2026 con el lector automático y abiertas en el navegador el 17 y el 20/11/2026, buscando los cinco datos en el texto de la página; comparadas con un script contra el CSV publicado de la primera tanda. Zonas tensionadas leídas en la página del Ministerio de Vivienda el 13 y el 20/11/2026; el artículo 20.2 y el estado de la norma, releídos en boe.es el 20/11/2026. Los datos ficha a ficha, sin URL ni agencia: educastillo.com/estudio-articulo-20-alquiler-tanda-2-datos.csv (CC BY 4.0).

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