Huelga de impago anunciada: qué puede hacer el arrendador con el contrato ya firmado

Del pago en una cuenta de la organización a la selección del inquilino: lo que la ley permite y lo que no

Dejar de pagar la renta como protesta no es una huelga ni está amparado por la ley: es un incumplimiento del contrato. Entre el anuncio y el primer recibo devuelto hay un tiempo que el arrendador puede aprovechar, y algunas preguntas prácticas: a quién vale pagar, con quién hay que negociar y si es posible saber, al firmar, si el candidato pertenece a una de estas organizaciones.

JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario* · *www.alquilerviviendavacacional.com*

¿Es legal una huelga de alquileres?

No como huelga. La Constitución reconoce el derecho de huelga «a los trabajadores para la defensa de sus intereses»[1], y la ley que lo regula declara ilegal la huelga que se sostiene por motivos ajenos al interés profesional de los trabajadores afectados[2]. El inquilino no trabaja para su arrendador. La expresión «huelga de alquileres» describe una protesta, pero no está amparada por ninguna ley ni da al inquilino derecho alguno a dejar de pagar.

Otra cosa es la huelga general que el Sindicato de Inquilinas anunció el 3 de octubre, tras la caída de los decretos de vivienda, todavía sin fecha; su legalidad es una cuestión laboral que la CEOE ya ha anunciado que llevará a los tribunales. Desde la primavera, además, las organizaciones de inquilinos mantienen una campaña de impago contra una gran gestora de alquileres[3].

Lo que sí está amparado es afiliarse, reunirse, manifestarse y expresar la protesta[4]. El impago, en cambio, es un incumplimiento: pagar la renta es la primera obligación del arrendatario y no pagarla es causa de resolución del contrato[5], sea cual sea el motivo. Fuera de casos excepcionales, en los que el propio arrendador incumple gravemente sus obligaciones, el inquilino no puede suspender el pago por su cuenta.

Mientras pague, el inquilino cumple, y el arrendador no puede resolver el contrato por el anuncio ni tomar represalias, como subir la renta fuera de lo pactado o retrasar reparaciones. Veamos algunos supuestos que podrían plantearse.

Hipótesis 1. El inquilino anuncia que se suma, pero sigue pagando

No hay nada que reclamar, pero es el momento de revisar lo que ya tiene. Si hay fiador, compruebe que sus datos están al día. Si tiene seguro de impago, lea la póliza: plazo para comunicar el siniestro, requisitos y exclusiones. Si quiere escribir al inquilino, que sea una carta breve y neutra: la renta se paga en la cuenta pactada y el contrato sigue en vigor en sus términos.

Hipótesis 2. Ingresa la renta en una cuenta de la organización

Podría ocurrir que el inquilino aparte la renta en una cuenta común. Ese ingreso no es un pago: el Código Civil exige pagar al acreedor o a quien esté autorizado para recibirlo en su nombre[6]. Solución: comunique por escrito que no autoriza ningún cobro por terceros y que la renta se debe íntegra en la cuenta del contrato. Aunque el inquilino tenga el dinero apartado, a efectos legales no ha pagado.

Hipótesis 3. Paga solo una parte

Acepte el dinero, pero entregue un recibo que diga a qué se aplica, por ejemplo a la renta más antigua, y que se recibe a cuenta y sin renuncia a reclamar el resto. Si el inquilino acepta un recibo en el que el arrendador ha hecho esa aplicación, después no puede discutirla[7].

Hipótesis 4. Le llama alguien de la organización para negociar

Nadie está obligado a negociar el contrato con un tercero. Si el inquilino quiere que alguien le represente, puede hacerlo, pero pida antes una autorización escrita firmada por él: hablar de la deuda o del contrato con un tercero sin base legal sería un tratamiento indebido de datos personales[8]. Cualquier acuerdo, aplazamiento o rebaja debe firmarlo el propio inquilino.

Hipótesis 5. La vivienda la lleva una gestora con renta garantizada

Si la campaña se dirige contra la gestora y esta ofrece un producto de renta garantizada, revise el contrato de gestión: puede que quien le deba la renta sea la gestora, aunque el inquilino deje de pagar.

Hipótesis 6. Deja de pagar

Actuar pronto y por escrito: burofax con certificación de contenido al inquilino y al fiador, comunicación a la aseguradora dentro de plazo y, si el impago se mantiene, demanda de desahucio con abogado. Nada de cortar suministros, cambiar la cerradura o presentarse en la vivienda: pueden ser coacciones[9].

¿Se puede saber, al firmar, si el candidato pertenece a estas organizaciones?

No, y conviene no intentarlo. Pertenecer a una organización de inquilinos revela, como mínimo, opiniones y convicciones, que el Reglamento europeo de protección de datos trata como categorías especiales[10]. La ley española añade que, en esos casos, el consentimiento del interesado no basta.

> *«El solo consentimiento del afectado no bastará para levantar la prohibición del tratamiento de datos cuya finalidad principal sea identificar su ideología, afiliación sindical, religión, orientación sexual, creencias u origen racial o étnico»*
>
> **ARTÍCULO 9.1 DE LA LEY ORGÁNICA 3/2018**

Preguntarlo, pedirlo en un formulario o rastrear sus redes sociales con ese fin choca con esa prohibición. Y rechazar a alguien por ese motivo puede ser una discriminación por convicción u opinión en el acceso a la vivienda[11]. Lo mismo vale para la renovación: al terminar el plazo legal, el arrendador puede no renovar sin dar explicaciones, pero si vincula esa decisión a la militancia del inquilino se expone a una reclamación.

Lo que sí puede comprobarse es lo que de verdad interesa al arrendador: la solvencia, el historial de pagos y las referencias de anteriores arrendadores, con el consentimiento del candidato y pidiendo solo lo necesario.

NOTAS

1. Constitución Española, art. 28.2.
2. Real Decreto-ley 17/1977, de 4 de marzo, sobre relaciones de trabajo, art. 11 a), en la interpretación de la STC 11/1981, de 8 de abril.
3. Qué.es, 3 de octubre de 2026 (huelga general y respuesta de la CEOE); Galicia Press, 7 de abril de 2026 (campaña de impago contra Alquiler Seguro).
4. Constitución Española, arts. 20, 21 y 22.
5. Código Civil, arts. 1124 y 1555.1.º; Ley de Arrendamientos Urbanos, art. 27.2 a).
6. Código Civil, art. 1162.
7. Código Civil, art. 1172, párrafo segundo.
8. Reglamento (UE) 2016/679, General de Protección de Datos, art. 6.1.
9. Código Penal, art. 172.1.
10. Reglamento (UE) 2016/679, art. 9.1; Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, art. 9.1.
11. Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación, arts. 2.1, 3.1 k) y 20.