Denaria pide a los partidos políticos que el alquiler de la vivienda pueda volver a pagarse en efectivo

Desde mayo de 2023, la Ley de Arrendamientos Urbanos obliga a pagar la renta del alquiler de una vivienda por medios electrónicos y relega el efectivo a una excepción, un precepto que Denaria considera discriminatorio.

La plataforma advierte de que el pago electrónico obligatorio puede operar como un filtro adicional de solvencia en la selección de inquilinos y priva a las familias de una herramienta eficaz para controlar su gasto, sin aportar a cambio información fiscal relevante: a la Administración le importan el contrato y su importe, no el medio con el que se paga cada mensualidad.

Barcelona, 21 de octubre de 2026. El presidente de Denaria, Javier Rupérez, ha pedido a los partidos políticos que corrijan la discriminación creada en España al convertir en obligatorio el pago del alquiler de la vivienda por medios electrónicos y dejar el efectivo para casos excepcionales.

Rupérez intervino en la jornada *"El efectivo, garantía de una transición digital justa, inclusiva y segura"*, celebrada en la sede de Foment del Treball, donde recordó que el artículo 17.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), en su redacción vigente desde mayo de 2023, establece que «el pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada».

«Obligar a pagar el alquiler por medios electrónicos no protege a nadie: discrimina a quien más necesita el efectivo para controlar su gasto y le pone un obstáculo más para acceder a una vivienda. Por eso pedimos a los partidos políticos que corrijan esta norma y que el efectivo vuelva a tener las mismas condiciones que los medios electrónicos para pagar el alquiler», afirmó.

Tres razones por las que la medida carece de sentido

A juicio de Rupérez, la medida carece de sentido económico y social por tres motivos. En primer lugar, el alquiler es el mayor gasto recurrente de los hogares que viven en régimen de arrendamiento, y en España una proporción elevada de ellos soporta una carga de vivienda que Eurostat califica de excesiva.

En segundo lugar, el efectivo sigue siendo el principal medio de pago para más de la mitad de la población española, y para una proporción muy superior entre los mayores y en el medio rural, según el Banco de España.

En tercer lugar, la Unión Europea negocia un reglamento sobre el curso legal de los billetes y monedas en euros que obliga a precisar en qué circunstancias puede limitarse el uso del efectivo, y los arrendadores figuran entre los supuestos de excepción que se han discutido en el Consejo.

Una norma que invierte la regla

Antes de la reforma, el pago en metálico en la vivienda arrendada era la opción por defecto cuando las partes no pactaban otra cosa. Ahora pasa a ser una excepción sujeta a tres condiciones: que una

de las partes carezca de cuenta o de acceso a medios electrónicos de pago, que esa parte lo solicite y que el pago se realice en la vivienda arrendada.

La excepción descansa implícitamente en la idea de que carecer de cuenta es una situación residual. La Directiva 2014/92/UE reconoció el derecho a una cuenta de pago básica, que España transpuso mediante el Real Decreto-ley 19/2017. La Orden ECE/228/2019 fijó una comisión máxima de 3 euros mensuales y el Real Decreto 164/2019 estableció la gratuidad para personas en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión, con umbrales de renta de dos veces el IPREM para una persona sola, 2,5 veces para unidades de dos o tres miembros y tres veces para las de cuatro o más.

Sin embargo, el Banco de España estima unas 25.000 aperturas anuales de cuentas de pago básicas y señala que, en el mejor de los casos, a principios de 2025 la cobertura no alcanzaba a una de cada ocho personas inmigrantes en situación irregular. Para Denaria, que exista el derecho no significa que la población a la que va dirigido lo ejerza.

Cabe recordar que, en torno al 17 % de los hogares españoles vive de alquiler a precio de mercado, según la Encuesta de Condiciones de Vida del INE, una proporción que ha aumentado en los últimos años y que es muy superior entre los jóvenes. Su carga es elevada: en 2024, el 28,1 % de las personas que viven de alquiler a precio de mercado en España destinaba más del 40 % de su renta disponible a la vivienda, frente a una tasa de sobrecarga del 8,2 % para el conjunto de la población de la UE.

Un filtro adicional en la selección de inquilinos

Denaria subraya que, en un mercado de alquiler con exceso de demanda como el español, el precio no es el único mecanismo de asignación. Cuando por cada vivienda disponible hay varios candidatos dispuestos a pagar la renta pedida, el arrendador elige entre ellos con información incompleta sobre lo que más le importa: la probabilidad de cobrar puntualmente durante todo el contrato. La literatura sobre discriminación en el mercado de la vivienda muestra que, en esas condiciones, los arrendadores utilizan rasgos observables como aproximación a la solvencia.

Un medio de pago obligatorio es uno de esos rasgos. Disponer de una cuenta bancaria operativa en la que se domicilian ingresos regulares está correlacionado con la estabilidad laboral y con el historial financiero del candidato. Al exigir el pago electrónico, la ley da al arrendador una justificación legal para pedir datos bancarios en la fase de selección y para descartar a quien no pueda o no quiera facilitarlos.

Si el candidato revela que necesita pagar en efectivo antes de firmar el contrato, empeora su posición frente a otros; si lo hace después, queda en una situación de dependencia que no tenía antes de 2023, porque el pago en efectivo, que antes era la regla supletoria, se convierte en una concesión que el arrendador puede discutir.

Una excepción difícil de invocar

La excepción, además, es costosa de invocar para quien la necesita y no ampara a quien tiene cuenta pero no puede usarla con normalidad. «Carecer de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago» es un criterio binario aplicado a una realidad gradual: una persona puede tener una cuenta y no poder usarla para transferencias periódicas porque está sujeta a retenciones, porque sus competencias digitales son limitadas, porque no hay oficina bancaria en su municipio o porque las comisiones de las operaciones que necesita no le compensan.

A ello se suma el lugar de pago. La exigencia de que el pago en metálico se haga «en la vivienda arrendada» procede de la antigua regla supletoria y tenía sentido cuando el efectivo era la norma. Aplicada a una excepción, obliga al arrendador a desplazarse cada mes, lo que encarece aceptar a un inquilino que la invoque y refuerza el efecto de selección.

El efectivo, una herramienta de control del gasto

Para un hogar que destina al alquiler una parte muy alta de su renta, apartar en efectivo el importe de la renta en cuanto cobra el salario es una forma sencilla de proteger el pago más importante del mes frente a otros gastos, cargos imprevistos o descubiertos en la cuenta. Que el 28,1 % de los inquilinos a precio de mercado soporte una sobrecarga de gasto en vivienda indica que son muchos los hogares para los que esta herramienta resulta relevante.

Denaria recuerda que los consumidores con menor renta y los que tienen restricciones de liquidez prefieren el efectivo por el control presupuestario que les proporciona y que, según la encuesta SPACE del BCE, el 62 % de los consumidores de la zona del euro considera importante mantener la opción de pagar en efectivo. La norma no prohíbe a nadie ahorrar en efectivo, pero le obliga a ingresarlo en una cuenta antes de pagar, lo que le hace depender del acceso a cajeros u oficinas, que no está garantizado en una parte del territorio.

Sin beneficio para el control fiscal

Denaria tampoco encuentra justificación a la medida desde el punto de vista tributario: la información relevante para la Administración es la existencia del contrato y su importe, no el instrumento con el que se paga cada mensualidad. Además, la obligación recae sobre el inquilino, que no tiene ningún incentivo para ocultar el pago.

Esa información ya se genera por otras vías: el depósito de la fianza en los organismos autonómicos que prevé la disposición adicional tercera de la LAU, el propio contrato y los recibos del artículo 17.4. Un arrendador dispuesto a ocultar la renta puede hacerlo cobrando por transferencia en una cuenta que no declare, del mismo modo que un pago en efectivo documentado con recibo deja rastro.

Por todo ello, Denaria considera imprescindible reformar la Ley de Arrendamientos Urbanos para que el efectivo tenga las mismas condiciones que los medios electrónicos en el pago del alquiler, y pide a los partidos políticos que incorporen esta corrección a sus propuestas en materia de vivienda.

Una jornada con expertos y asociaciones

En su intervención de bienvenida, Rupérez se refirió a la caída de un centro de datos ocurrida este pasado lunes, que dejó a millones de clientes de entidades financieras sin poder pagar con tarjeta, como prueba de que un sistema de pagos exclusivamente digital es vulnerable y de que el efectivo sigue siendo una red de seguridad imprescindible.

A continuación, Ana Gil Lafuente, catedrática de Matemática Financiera de la Universitat de Barcelona, y Eduardo Magallón, jefe de Economía de La Vanguardia, conversaron sobre el uso del efectivo en un mundo digital. Después, Manel Pérez, adjunto a la dirección de La Vanguardia, dialogó con el presidente de Denaria sobre las amenazas actuales al uso del efectivo en la Unión Europea.

La última mesa, dedicada a los costes y las alternativas de los pagos digitales, estuvo moderada por Ignasi Jorro, director de Crónica Global, y reunió a representantes de algunos de los colectivos más

afectados por la digitalización de los pagos. Eva Higuera, secretaria general de AFAMMER Cataluña, señaló que más de la mitad de los consumidores prefiere pagar en efectivo en los comercios y cuestionó la responsabilidad de las entidades bancarias ante el alcance limitado de los ofibuses. Josep Carné Teixidó, vicepresidente de CEOMA y presidente de FATEC, destacó la privacidad que garantiza el efectivo y su utilidad para ahorrar, y advirtió de que a muchas personas mayores les cuesta seguir el ritmo de la transformación digital.

Por su parte, Benjamín Sánchez Soler, representante de FEFE en Barcelona, alertó del elevado coste que suponen para el comercio las comisiones de los pagos digitales, e Ingrid de la Rosa, directora de Down Catalunya, subrayó las enormes dificultades de acceso de las personas con discapacidad intelectual, que necesitan la cercanía y la sencillez que ofrece el efectivo.

Contacto de prensa

Josefina del Valle
josefina.delvalle@denaria.org