La inseguridad jurídica en el alquiler impulsa la necesidad de seguros de impago y una gestión preventiva del riesgo

Boletín N°: 11

Nov 04, 2026 ESPAÑA

En una nueva edición de Café con Riesgo, programa de Capital Radio dirigido por Santiago Romera Igea, actuario y socio director de AREXXI, la abogada Olga Campoamor Pérez, del despacho Fernández-Campoamor y vinculada a la "Asociación de la Defensa de la Propiedad Urbana de Madrid – Promadrid", abordó la inseguridad jurídica, la morosidad y sus consecuencias sobre el mercado del alquiler. La suma de estos factores está condicionando las decisiones de los propietarios y la oferta de vivienda.

El nuevo marco de suspensión de desahucios eleva la exposición al riesgo de impago y plantea nuevos retos al sector asegurador

El Real Decreto-ley 29/2026 contempla suspensiones de hasta tres años por vulnerabilidad, una circunstancia que puede prolongar significativamente los procedimientos judiciales.

Durante la entrevista, Olga Campoamor advirtió de que los procedimientos de desahucio pueden prolongarse entre 18 y 24 meses, o incluso más, por retrasos judiciales e incidentes de vulnerabilidad.

Esta exposición adquiere especial relevancia con el artículo 2 del Real Decreto-ley 29/2026, que contempla, bajo determinadas condiciones, suspensiones adicionales de hasta tres años para personas vulnerables sin alternativa habitacional. La norma establece revisiones anuales, excepciones y mecanismos de compensación para determinados propietarios.

Desde la perspectiva actuarial, esta regulación introduce nuevos escenarios de duración y severidad del riesgo de impago, que las aseguradoras deberán considerar en la suscripción, tarificación y definición de coberturas.

La entrevistada recomendó estudios de solvencia, contratos jurídicamente sólidos y seguros de impago como herramientas preventivas.

Asimismo, advirtió de que la incertidumbre regulatoria puede incentivar la retirada de viviendas del alquiler, agravando la escasez de oferta y dificultando el acceso de los jóvenes.

El reto asegurador consiste en adaptar las soluciones de protección a un entorno donde

el riesgo jurídico, la duración de los procedimientos y las pérdidas económicas exigen una gestión cada vez más especializada.

La conclusión para el sector asegurador es clara: la prevención, la adecuada suscripción y la transferencia del riesgo mediante soluciones aseguradoras constituyen elementos fundamentales para proteger el patrimonio inmobiliario y favorecer la confianza en el alquiler.

Fuente

Fuente: Capital Radio

Enlace: https://www.capitalradio.es/audio/6ada1016005c978ae8175449/144657953