
EL PAÍS

SOCIEDAD

VIDA & ARTES »

Señalar con el dedo al inquilino moroso

El Gobierno quiere sacar a la luz a los condenados por impago del alquiler

La oposición y las ONG advierten de la estigmatización que generará la norma

CRISTINA DELGADO | 21 FEB 2013 - 21:42 CET

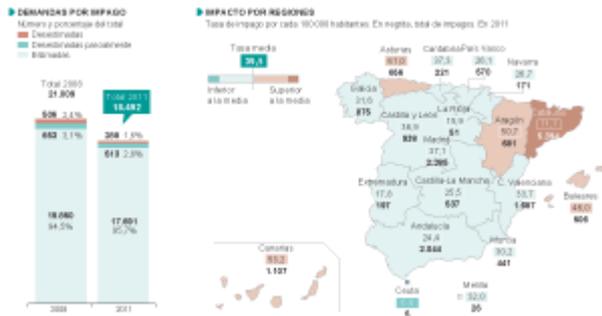
88

Archivado en: [Viviendas alquiler](#) [Morosidad](#) [Mercado inmobiliario](#) [Deudas](#) [PP](#) [Vivienda](#)
[Partidos políticos](#) [Urbanismo](#) [Finanzas](#) [Política](#)

No tendrán que llevar una letra escarlata cosida a su ropa, como si fueran adúlteros en la puritana Nueva Inglaterra del siglo XVII. Sin embargo, el objetivo de las listas negras públicas es supuestamente el mismo que el de aquel símbolo a la vista de todos: la vergüenza, el aislamiento y si es posible, la enmienda. [El PP ha solicitado incluir en la futura ley para fomento del alquiler la elaboración de un registro con los inquilinos condenados por morosos](#). La idea tiene de momento pocos defensores, incluso entre el sector inmobiliario, que cree que sería más positivo ofrecer incentivos que castigos. Las organizaciones sociales advierten además de que ese sistema puede dañar especialmente a la población más débil. ¿Por qué se puede señalar al inquilino moroso y no, por ejemplo, al casero que no declaró sus ganancias?

El Partido Popular justifica en su enmienda al proyecto de ley que el registro tiene como finalidad identificar a aquellos

inquilinos que han “obligado a los arrendadores a acudir a la justicia o al arbitraje” para recuperar la posesión de su inmueble. Buscan, en definitiva, dar más garantías a los propietarios para que se animen a sacar al mercado sus viviendas vacías.



Arrendamientos urbanos impagados.

En el 2011 se dictaron en total 18.492 sentencias relacionadas con el impago del alquiler de vivienda. En el 95% de los casos, el demandante, es decir, el propietario, ganó el caso, según el Instituto Nacional de Estadística. Las sentencias por impago no han crecido al calor de la crisis: en

2008 se habían dictado 21.009 por el mismo motivo, un 13% más.

Hay expertos que consideran que esta y otras medidas incorporadas al texto legal darán un impulso importante al mercado de viviendas en alquiler, en un país en el que existen millones de viviendas vacías: hace 10 años, el INE contabilizó 3,1 millones de inmuebles sin ocupación, cifra que probablemente será muy superior en el nuevo censo que se publicará en los próximos meses.

Otros especialistas consideran, sin embargo, que el listado de morosos no es una herramienta esencial para activar el mercado del alquiler y que son más importantes los incentivos al arrendador. “El mayor problema al que se enfrenta un propietario en este país no es el de tener que acabar forzando un desahucio. Hay casos de impago de alquiler, por supuesto. Pero no es lo más común”, asegura Fernando Encinar, jefe de estudios del

En España ya hay listados privados de personas con impagos

portal inmobiliario [Idealista](#). En su opinión, los castigos no son el camino que debería seguir el Gobierno si quiere dinamizar el negocio de arrendamientos.

En realidad los registros de morosos ya existen en España. Son creados por particulares o empresas que intercambian datos, y entre los más populares están ASNEF, EXPERIAN o RAI. El cliente que no paga una factura de teléfono o no abona los plazos de una lavadora que compró a crédito puede acabar en una de estas listas. Hasta que no abone esa deuda, es probable que los bancos no le den ni los buenos días. Según asegura la [Agencia Española de Protección de Datos](#) (AEPD), ese tipo de listas negras es uno de los temas que más trabajo le genera. El número de denuncias relacionadas con la morosidad se situó en 1.293 en 2011, frente a las 887 de 2010 y las 783 de 2009. Muchos ciudadanos consideran que, al ser incluidos en estas listas, se vulnera su derecho a controlar sus propios datos. Otros aseguran que no recibieron los avisos correspondientes o que, tras pagar la deuda, no los han borrado. A estas quejas por la gestión de los datos personales se suman las de quienes acuden a las oficinas de consumo, porque aseguran que los impagos son debidos a algún fraude.

“Los ficheros pueden no ser malos en sí mismos, pero deben cumplir las reglas de manera estricta y debe haber garantías”, explican fuentes de la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), que no quieren pronunciarse específicamente sobre las listas de inquilinos anunciada por el Gobierno ante la falta de detalles precisos sobre la misma. Para acabar en una lista privada de impagos, recuerdan, siempre deben existir pruebas de una deuda cierta, vencida, exigible y que haya resultado impagada. Se debe avisar al afectado antes y después de ser inscrito a ella, y, si se abona la deuda, debe quedar borrado del

registro. Un listado, en el que, en todo caso, no se puede estar más de seis años.

En la propuesta del Partido Popular se especifica que los propietarios podrán consultar este listado siempre que tengan “una propuesta de contrato de arrendamiento”. Y solo incluirá a aquellos morosos contra los que hay una sentencia firme. El plazo máximo para permanecer dentro de dicho registro será de seis años. “Si finalmente fuera así, podría terminar siendo incluso más garantista que lo que la ley prevé”, apuntan las fuentes de la de la AEPD, que insisten en que hablan de manera hipotética, porque no han podido analizar aún la letra pequeña de la propuesta.

Además de las inquietudes en materia de gestión de datos existen otras interrogantes importantes sobre el proyecto y sus posibles efectos en algunos derechos de los ciudadanos. La Constitución española recoge, por ejemplo, el derecho a la vivienda. Y hay voces que alertan sobre el peligro de que un listado de inquilinos morosos termine privando de este derecho a un segmento de la población, situándose así en un terreno de dudosa constitucionalidad.

Las ONG alertan sobre el riesgo de que genere más exclusión social

“Es el peor de los momentos para hacer una cosa así. Cuando hay una familia en una situación tan límite que ni siquiera puede pagar el alquiler, la solución no es echarlos a calle y condenarlos seis años a la indigencia”, señala Carme Trilla, responsable del servicio de Mediación en Vivienda de Cáritas.

Trillas, que previamente fue secretaria de la Vivienda en la Generalitat catalana, considera que el registro “significa llevar el sistema del alquiler a la precarización máxima” y tiene como primer objetivo favorecer al sector financiero.

“La banca tiene muchos pisos acumulados y no puede venderlos, así que ahora quiere entrar en el negocio del alquiler. Pero antes busca garantizar que podrá echar a quien no pueda hacer frente a los precios que quieran imponer”, sostiene.

Trilla reconoce que hay casos de morosos que se aprovechan de la lentitud de la justicia, pero sostiene que “se trata de casos muy puntuales. No se puede hacer una ley a medida de unos pocos casos aislados, porque significa obligar a pagar a justos por pecadores”. En su opinión, la solución pasa por crear un mayor parque de viviendas públicas en alquiler, conceder ayudas para los más necesitados y ofrecer desde el sector privado unos precios de alquiler más ajustados a la realidad económica del país.

El PSOE también ha cuestionado la propuesta. “Es una ley antiinquilinos que no fomenta el alquiler”, señala Leire Iglesias, portavoz socialista de Vivienda.

Cree que desequilibrará el mercado y favorecerá a los propietarios, “en detrimento de los inquilinos, que son la parte más débil de la cadena”. Iglesias señala que en España no se está impulsando la vivienda pública ni el alquiler protegido, por lo que quienes entren en esta lista se verán privados de la posibilidad de rehacer su vida durante los años que permanezcan en ella. Su grupo ha presentado enmiendas para que se dé un trato diferenciado a las familias con menos ingresos o que han sufrido “insolvencia sobrevenida”. Sin embargo, con la mayoría absoluta del grupo popular, tienen pocas posibilidades de prosperar.

El PSOE sí ve con buenos ojos la lista de defraudadores fiscales

El Partido Socialista no vio en cambio con tan malos ojos la publicación de una lista negra de defraudadores fiscales,

una propuesta que lanzó el ministro de Hacienda, Cristóbal Montoro, y en la que está trabajando ese departamento. El senador del PSOE Juan María Vázquez consideró que el anuncio era “una buena medida” y señaló que la apoyaba. El grupo socialista incluso animó al Gobierno a publicar los datos revelados por el informático italofrancés [Hervé Falciani](#), que trabajaba en el banco HSBC en Ginebra y que está acusado de robar listados con los nombres de presuntos defraudadores.

Lista negra de inquilinos morosos. Lista negra de grandes defraudadores. ¿Por qué no una de políticos implicados en demandas por corrupción o de conductores que acumulen multas de tráfico? Para el abogado Leandro Núñez, socio del despacho Audens, la decisión de señalar a unos u otros infractores tiene solo un motivo: “Es una decisión política”. En cuanto a las dos anunciadas por el Gobierno, no quiere entrar a valorar si una es mejor que otra. Pero sí recuerda que su fundamento es distinto: cuando se hace una lista de inquilinos morosos, dice, se está protegiendo el interés privado, el de los propietarios de pisos. “En el caso de identificar a los grandes defraudadores, se protegería el interés público”, razona el abogado. Hacienda somos todos.

La compañía [Alquiler Seguro](#), cuyo negocio gira precisamente en torno a prometer a los propietarios que no darán con un inquilino insolvente, cree que la Administración puede encontrar mejores formas de convencer a los propietarios para que alquilen. “Nosotros aplaudimos cualquier intento de dinamizar el mercado del alquiler. Pero a veces desde las Administraciones se hacen cosas descalabradas. Si ya hay empresas que hacen esos ficheros ¿Para qué gastar dinero público en replicarlos?”, dice Antonio Carroza, consejero delegado de la empresa. El directivo cree que el fichero público tendrá poca efectividad porque solo incluirá los casos de inquilinos con una sentencia firme en contra, mientras que los ficheros que

hacen las empresas privadas del sector son más amplios. “En muchas ocasiones, si se trata de un impago de dos o tres meses, la cosa no acaba en una decisión judicial firme. El inquilino termina por marcharse y el proceso se acaba. El propietario no estará de todas formas seguro contra esos morosos”, asegura Carroza. “Lo que tiene que impulsar [el Gobierno] es una justicia más rápida. O simplemente crear un censo de alquileres. Conocer el parque real del que dispone España sería muy provechoso”, propone Carroza. “Además, se podrían modernizar algunos aspectos tributarios, y por ejemplo, ofrecer ventajas fiscales a quienes participen en el censo del alquiler”, añade.

Fernando Encinar, del portal inmobiliario Idealista, tampoco cree que la norma vaya a animar el mercado del alquiler. “Lo que hace falta es más flexibilidad”, opina. Hay otras medidas

anunciadas por el Gobierno que sí ve más positivas, como reducir la duración de los contratos de arrendamiento o la posibilidad de que el inquilino lo anule si necesita marcharse. “En lugar de listas de malos inquilinos, se podrían acumular referencias de los buenos inquilinos”, dice.

Encinar cree que comenzar a revelar los datos de los infractores no es una buena dirección a seguir. “Si ni siquiera estoy a favor de que se publiquen los nombres de defraudadores o violadores. ¿Por qué vamos ahora a señalar al inquilino moroso?”, se pregunta. El mercado del alquiler, apunta, se está animando por sí solo, porque el grifo de la financiación para la compra está cerrado. “Al final, concluye, los bancos van a conseguir convencer a los españoles de que alquilar no es tirar el dinero”.

En el último censo ya figuraban 3,1 millones de viviendas vacías

© EDICIONES EL PAÍS, S.L. |
