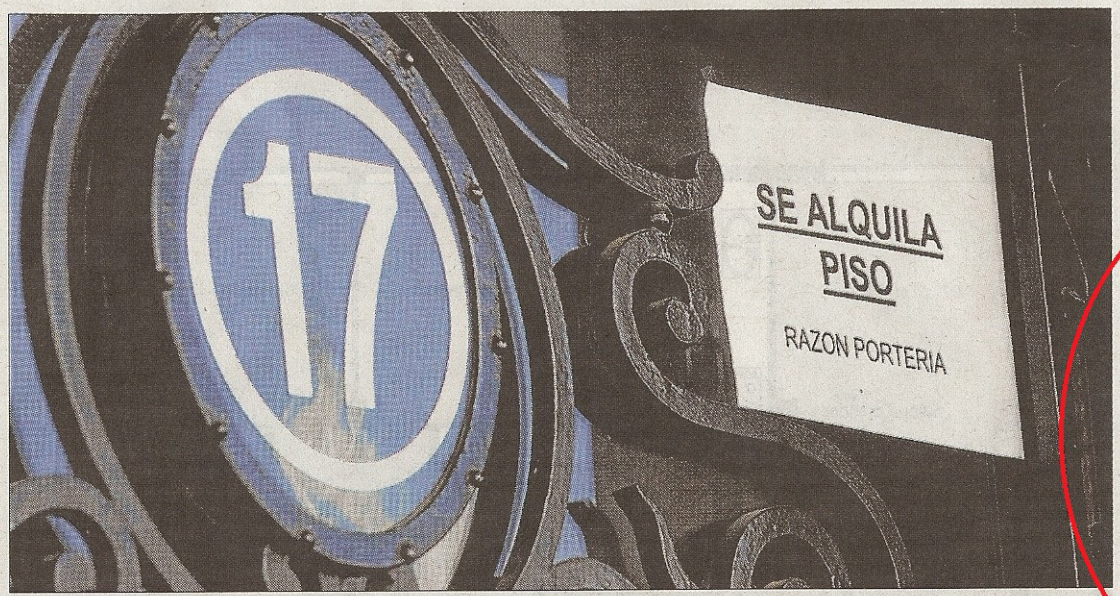

Cartel anunciando el alquiler de una vivienda en el portal de un edificio de Madrid. / GONZALO ARROYO

> ALQUILER

Luces y sombras sobre el futuro registro público de morosos

Hay recelos sobre el uso que se haga de los datos personales. Los particulares podrían no tener acceso ellos. **Por Juanjo Bueno**

La creación de un registro público de sentencias firmes de desahucio por impago de alquiler será pronto una realidad. La idea no es nueva; lleva sobre la mesa del Gobierno socialista, primero, y del popular, ahora, desde 2008. Surgió a propuesta de Vicente Magro, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, para dar respuesta, como explica él mismo, «a la creciente morosidad en materia arrendaticia que estaba provocando un retraimiento en los arrendadores a la hora de poner en circulación su parque de viviendas en alquiler». Obedece, pues, a la necesidad de introducir un sistema preventivo que transmita seguridad jurídica a los propietarios que quieren alquilar su vivienda a inquilinos libres de deudas.

Pero la mera situación de impago no determina el acceso al registro. «Únicamente se anotarían en él las identidades de los inquilinos que hayan sido condenados por sentencia firme en un proceso de desahucio por falta de pago», señala Magro. Será el secretario judicial o los órganos de arbitraje competentes los encargados de inscribir en el registro la referencia del inquilino condenado.

Puesto que el registro proyectado por el Gobierno lo es de sentencias firmes, «deberán constar en él, al menos, los datos identificativos del deudor (nombre y apellidos, DNI o documento equivalente y dirección), el importe de la deuda y la sentencia o sentencias firmes de condena», añade Ernesto José Muñoz, socio de Picón & Asociados Abogados.

> SÓLO PODRÍAN ACCEDER ALGUNAS ENTIDADES COLABORADORAS

Y es precisamente en el posible tratamiento de estos datos personales, que pudieran contravenir la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD), por lo que algunas asociaciones, como Facua, han alzado su voz. Sin embargo, para el abogado Pedro Hernández, «no existe colisión alguna, toda vez que existen registros empresariales de análogas características». «Ahora bien», continúa, «los arrendadores no deberían poder acceder a esos datos dada su especial naturaleza, del mismo modo que no se pueden pedir datos fiscales o laborales de una persona».

«La idea es que los particulares no puedan acceder directamente al registro sino que lo hagan entidades colaboradoras previa habilitación por parte del Gobierno», explica Magro. El magistrado, en su propuesta, cita a los colegios de administradores de fincas o abogados como los organismos adecuados para poder acceder, a través de unas claves, a la información que entregarán mediante un certificado al interesado. Eso sí, advierte, «el arrendador deberá aportar previamente un precontrato de arrendamiento en donde consten los datos del futuro inquilino».

Además, el registro deberá borrar los datos del inquilino moroso en un plazo máximo de seis años o a requerimiento del arrendador por haber sido satisfecha la deuda. A este respecto, desde la OCU exigen más garantías: «Si un inquilino está inscrito por error, deberá poder borrarse inmediatamente, no como ocurre ahora con los registros de impago» dice su portavoz Ileana Izverniceanu.

Desde esta organización también plantean la posibilidad de crear un registro de arrendadores incumplidores. Aplicando el equilibrio entre derechos y obligaciones, Hernández apoya la propuesta: «Se podría plantear un registro de propietarios condenados por sentencia o laudo arbitral a devolver la fianza a sus inquilinos o a realizar obras de reparación en la vivienda arrendada».