

Estoy incluido en un fichero de inquilinos morosos, ¿qué hago?

En abril del 2013, el Gobierno de Mariano Rajoy, de profesión registrador de la propiedad, aprobaba una nueva reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos – LAU- dentro de la Ley 4/2013, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, que entró en vigor el 6 de junio de 2013. En dicha reforma se introdujo por primera vez la creación de un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler en su artículo tercero:

Artículo tercero.

Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

1. Se crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler. Por real decreto se regulará su organización y funcionamiento.

2. Con la finalidad de ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamiento y que, por dicho motivo, hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio del artículo 250.1.1.º o del artículo 438 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el secretario judicial correspondiente remitirá dicha información al Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

3. En el mismo sentido, los órganos de arbitraje competentes deberán poner en conocimiento de dicho Registro los datos relativos a aquellas personas que hayan sido declaradas responsables del impago de rentas de arrendamientos, por medio de laudo arbitral dictado al efecto.

4. Tendrán acceso a la información obrante en el Registro,

los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento sobre los mismos, sean personas físicas o jurídicas. A tales efectos deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario, limitándose la información a la que tendrá derecho, a los datos que consten en el Registro, relacionados exclusivamente con dicho arrendatario.

5. Las personas incluidas en el Registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. No obstante, la constancia en el citado Registro tendrá una duración máxima de seis años, procediéndose a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo.

6. La inscripción a la que se refiere este artículo estará, en todo caso sujeta a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal

El objetivo de la enésima reforma del mercado del alquiler preveía, como las anteriores, incentivar el mercado de alquiler dando seguridad a los propietarios. Si bien es verdad que ese registro es *una promesa incumplida* lo cierto es que los resultados de aquella reforma salta a la vista: enésimo fracaso. Precios por las nubes y miles de inquilinos desahuciados por no poder pagar las rentas o sencillamente porque no se les renueva un contrato que solo dura 3 años. En [Prouespeculació](#) ya escribíamos en febrero del 2013:

... Después se trata de contentar a la clientela pepera que en los foros de Internet piden a grito "mano dura contra los inquilinos morosos". Entre los asiduos de estos foros están ese 60% de caseros que no declaran los alquileres a Hacienda en este país. Mano dura para los demás. Un fraude monumental que año tras año denuncian en su web los inspectores de Hacienda (GHESTA).

Al Ministerio de Fomento no se le ocurre hacer un listado de

evasores fiscales de pisos de alquiler en negro. prefieren hacerlo de las decenas de familias que cada día pierden la casa por impago de las cuotas. La mayoría sobrevenidas por causa de la crisis. Ahí, hasta De Guindos hizo una distinción. Su decreto da una moratoria de dos años a los hipotecados.... pero se olvida de dar igual moratoria a los inquilinos.

Ahora como los inquilinos son todos unos jetas y destrozan los pisos hay que hacer una lista para escarnio público. Faltará saber en concreto hasta donde llega la protección de datos aunque hoy ya corren por ahí listas privadas con nombres de inquilinos morosos...



Cinco años después de la reforma de la LAU las únicas listas que corren son de empresas privadas como FIM (Fichero de Inquilinos Morosos). EL principal problema que se ha encontrado el Gobierno es que hacía la competencia desleal a empresas que se dedican a ganar dinero listando los impagos de alquiler de "supuestos inquilinos gorriones". Pero estas empresas también tienen sus problemas y han tenido múltiples tropiezos que han supuesto multas elevadas. El principal problema es el reconocimiento legal de que existe una deuda del inquilino. Los principales problemas que tienen para listar a un inquilino como moroso son:

- El propietario insta el desahucio después del impago de un recibo. Si el inquilino no se defiende- ni paga, ni

enerva y ni se opone judicialmente- entonces el secretario del Juzgado al no haber juicio realiza un decreto y no una sentencia firme.

- Muchas veces el arrendatario o casero llega a un acuerdo de abandono de la vivienda a cambio de no reclamar la deuda. SI es el caso debe asegurarse un documento que especifique este acuerdo.
- La tardanza en resolver un caso en el Juzgado lleva a que los datos no tengan utilidad.
- La ley de Protección de Datos establece unos criterios muy estrictos a la hora de ceder datos a terceros

Los requisitos para incluir a un inquilino en una lista de morosidad son:

- es necesario incluir en el contrato de alquiler una cláusula en la que el afectado acepte esa difusión de datos a terceros.
- existencia previa de una deuda cierta, vencida y exigible, que haya resultado impagada. O sea, que se trate de deudas realmente existentes, sin condiciones pendientes de finalización o cumplimiento, de cuantía determinada y cuyo cumplimiento pueda exigirse por vía judicial.
- requerimiento previo de pago de la obligación escrito y verificable.
- cualquier ciudadano registrado debe ser informado. Sus datos económicos tendrán siempre una duración que no exceda los seis últimos años y siempre deberán estar actualizados.
- el plazo temporal empieza en el momento de la obligación de pago del recibo de la renta.

¿Las leyes que regulan las listas de

morosos?

La normativa que regula los datos personales de los deudores en los ficheros de morosidad es:

- Artículo 29 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.
- Artículos 38 y siguientes del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

La OCU advierte que hay demasiadas inclusiones por error.

Hasta el más honorable de los pagadores puede un día ver su nombre en un fichero. **Muchas de las inclusiones se realizan sin que haya una deuda de por medio o sin cumplir los requisitos mencionados.** También son frecuentes los **casos de usurpación de personalidad, de contrataciones fraudulentas** por las que pagamos el pato (en esos casos debes denunciarse cuanto antes a la policía). Según la Memoria de 2016 de la Agencia de Protección de Datos, un 21,5 % de sus resoluciones sancionadoras fue por inserciones indebidas en ficheros de morosos y el importe de las sanciones alcanzó los 5.836.000 euros.

La OCU explica las claves para que su nombre deje de figurar en un fichero

- **Paga la deuda y solicita la cancelación de tus datos.** Si tiene una deuda cierta, vencida, exigible y reclamada por la empresa, para abandonar el fichero lo primero es pagarla. Una vez pagada, **asegúrate de que eliminan los datos del fichero** y no confíes en que lo hará la empresa acreedora. Para ello, **solicita tu baja al titular del fichero adjuntando tu DNI y copia del pago.**

- **Si reclamas la deuda...** ¿No estás conforme con la deuda? La [Agencia Española de Protección de Datos](#) considera que **impugnar una deuda** ante un órgano arbitral, judicial o administrativo para determinar si tal deuda existe, **impide que pueda hablarse de deuda "cierta"**. Así pues, **si reclamas, denuncia ante la AEPD** que la inclusión en el fichero no procede.
 - **Si no hay deuda.** Si se trata de un **error, no existe tal deuda o no se cumplen los requisitos** para la inscripción en el fichero, **solicita la baja al titular del fichero**. El titular del fichero debe **responder en 10 días**. Si no lo hace, **denuncia los hechos ante la AEPD**: se abrirá un expediente que puede concluir en sanciones para la empresa acreedora y la gestora del fichero.
 - **Indemnización.** Si la **inclusión es incorrecta** puedes **reclamar judicialmente** una indemnización por los daños causados.
-

SEGURO QUE TAMBIÉN LE INTERESA >>>>

[¿cómo saber si el contrato de alquiler es legal y declarado al fisco? actualizado 2017](#)

[Sí... se puede y se debe denunciar al casero por fraude fiscal y por fianza no declarada del alquiler.](#)