

B. LA TENENCIA ARRENDATICIA

B.3 Problemas que plantea la evaluación de la solvencia del arrendatario *

Matilde Cuena Casas

Catedrática de Derecho civil

Universidad Complutense

Fundación Hay Derecho

m.cuena@telefonica.net

Resumen: Se analiza en el presente trabajo las dificultades con las que se encuentran los propietarios para evaluar la solvencia de los potenciales arrendatarios y el impacto que ello tiene en el precio del alquiler.

Palabras clave: *Datos de solvencia. Ficheros negativos y ficheros positivos de solvencia patrimonial. Informe de la Central de Información de riesgos del Banco de España. Evaluación de la solvencia.*

* El trabajo se enmarca en las actividades realizadas como miembro del Instituto de Derecho Europeo e integración regional (IDEIR). Universidad Complutense y en el Proyecto de investigación I+D «La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar», financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (PID 2021-124953NB-I00).



Abstract: *This paper analyses the difficulties encountered by owners in assessing the creditworthiness of potential tenants and the impact this has on the rental price.*

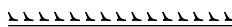
Keywords: *Solvency data. Negative files and positive solvency files. Report from the Bank of Spain's Central Credit Register. Solvency assessment.*

Sumario: 1. La importancia para el arrendador de una adecuada evaluación de la solvencia de potenciales arrendatarios: la limitación de garantías exigibles. 2. Las dificultades del arrendador para evaluar el riesgo: la ausencia de un eficiente sistema de información sobre datos de solvencia patrimonial. 2.1 La importancia de un sistema de información de solvencia para generar confianza en el mercado del alquiler. 2.2 Intercambio de información negativa y positiva de solvencia patrimonial: consecuencias para el arrendador. 2.3 Los registros públicos y privados de solvencia patrimonial. 2.4 El modelo español de sistema de información crediticia. 3. ¿Cómo actúan actualmente los arrendadores para evaluar la solvencia de los potenciales arrendatarios? 4. Conclusiones y propuestas. Bibliografía.

1. LA IMPORTANCIA PARA EL ARRENDADOR DE UNA ADECUADA EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DE POTENCIALES ARRENDATARIOS: LA LIMITACIÓN DE GARANTÍAS EXIGIBLES

Uno de los problemas más graves a los que se enfrenta la sociedad española es el de la escasez de vivienda en alquiler. Los factores que han conducido a esta situación son muy variados y complejos por lo que la solución a los mismos requiere un enfoque global. No basta tocar una pieza del sistema para solucionar el problema, sino que son muy distintas las causas concomitantes que conducen a una dramática escasez de oferta de vivienda en alquiler muy acusada en algunas grandes ciudades. De ahí la razón de ser del presente tratado cuya finalidad no es otra que evidenciar todos y cada uno de los aspectos jurídicos que afectan a esta temática y que conforman un auténtico rompecabezas normativo.

Uno de los factores que, a mi juicio, también debe valorarse al analizar la escasa oferta del alquiler es la posición del arrendador en un aspecto clave: la evaluación de la solvencia del potencial inquilino. Teniendo en cuenta la regulación vigente respecto a las limitaciones a los desalojos de



B.3 PROBLEMAS QUE PLANTEA LA EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL ARRENDATARIO

colectivos vulnerables⁽¹⁾ es evidente que el «miedo» a poner un inmueble en el mercado de alquiler se dispararía en gran medida⁽²⁾ si el propietario puede tener cierta seguridad sobre la solvencia del arrendatario. Hay que decir que ello no resuelve totalmente el problema pues el impago puede ser por circunstancias sobrevenidas (paro, enfermedad, por ejemplo) respecto de las cuales el arrendador – al igual que cualquier acreedor – no puede blindarse. Es el puro riesgo de crédito. Para eso están las garantías personales, pero no se olvide que la posición del arrendador respecto de la solicitud de garantías adicionales se ve limitada tras la reforma de la Ley de Arrendamientos urbanos (en adelante, LAU) operada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler⁽³⁾. Dicha norma reformó el artículo 36 de la LAU dedicado a la fianza arrendaticia y a las garantías que puede solicitar el arrendador.

El arrendador puede exigir en concepto de fianza⁽⁴⁾ una mensualidad de renta en arrendamientos de vivienda⁽⁵⁾. Su finalidad es asegurar el

(1) La suspensión de desalojos para colectivos vulnerables establecida en el artículo 1 Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 ha sido prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2024 por virtud del *Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía*. La suspensión del desalojo es tratada en apartado XII, Sección 5 de este tratado.

(2) El tema está de máxima actualidad. La prensa informa de la petición que se está haciendo desde la Federación Nacional de Asociaciones inmobiliarias (FAI). Esta organización propone «extender los avales ICO al mercado del alquiler, lo que dotaría de seguridad a los pequeños propietarios frente al impago de renta y ante la actual demora en los procesos judiciales de desahucio. “La implementación de un aval público exprés para alquileres proporcionaría cobertura y seguridad tanto a propietarios como a inquilinos, complementando o sustituyendo las pólizas de alquiler existentes”. Se entiende que estos avales ayudarían a eliminar las barreras económicas para las personas que tienen más dificultades a la hora de obtener avales privados, un requisito cada vez más extendido a la hora de formalizar un contrato». <https://www.economista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12978217/09/24/los-inmobiliarias-piden-a-sanchez-que-extienda-los-avales-ico-al-alquiler.html> Con un buen sistema de información crediticia que permitiera una adecuada evaluación solvencia, con la eliminación de restricciones a la solicitud de garantías, con el impulso a medidas que faciliten y no entorpezcan el desalojo, sería suficiente sin necesidad de que el Estado tenga que emplear dinero público en la contratación privada. Las ayudas públicas deben ir dirigidas a mejorar el beneficio fiscal de los arrendadores.

(3) Traté esta cuestión en mi post sobre «La desmesurada desprotección del arrendador de vivienda ante el riesgo de impago del arrendatario en la reciente reforma de la LAU». 23 de abril de 2019. <https://www.hayderecho.com/2019/04/23/la-desmesurada-desproteccion-del-arrendador-de-vivienda-ante-el-riesgo-de-impago-del-arrendatario-en-la-reciente-reforma-de-la-lau/>.

(4) A pesar del término utilizado por el legislador, ni es fianza ni depósito. Más bien su naturaleza se acerca a la prenda irregular. Al respecto, *Cfr. ATAZ LÓPEZ, 2013, p. 2010.*

(5) Según la Disposición adicional tercera de la LAU, *las comunidades autónomas podrán establecer la obligación de que los arrendadores de finca urbana sujetos a la presente ley depositen el importe de la fianza regulada en el artículo 36.1 de esta ley, sin devengo de interés, a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe hasta la extinción del correspondiente contrato*. Hasta la fecha, todas las comunidades autónomas exigen este depósito a excepción de Navarra y Asturias. El depósito de la fianza es una velada forma de control



cumplimiento del contrato y, particularmente, cubrir los daños y perjuicios causados en la vivienda a la finalización del contrato. Caso de que no se haya producido ningún incidente, la fianza deberá ser restituida al arrendatario al finalizar el arriendo (art. 36.4 LAU). La fianza es obligatoria y su incumplimiento permite la resolución del contrato (art. 27.2. b) LAU). La cantidad es muy limitada por lo que no es de extrañar que el arrendador exija garantías adicionales. De ahí que el artículo 36.5 LAU en su redacción original dispusiera que «las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico».

Pues bien, el RDL 7/2019 ha restringido esta posibilidad del arrendador de exigir al arrendatario garantías adicionales en arrendamientos de vivienda de duración hasta cinco años o hasta siete años si el arrendador es persona jurídica. Se pueden pactar garantías, pero la ley limita la obligación garantizada: dos mensualidades de renta. Así, después de establecer que las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico, el párrafo segundo del artículo 36.5 LAU dispone que «en el caso de arrendamiento de vivienda en contratos de hasta cinco años de duración o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta».

El problema es determinar qué se entiende por garantía adicional puesto que el precepto no lo especifica. Teóricamente, donde la ley no distingue, el intérprete tampoco debe hacerlo y ello supondría que esta limitación respecto de la obligación garantizada afecta a cualquier garantía adicional. Sin embargo, hay que tener en cuenta que en la Exposición de motivos del RDL 7/2019 se dispone expresamente que «se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario, ya sea a través de depósito o de aval bancario, salvo que se trate de contratos de larga duración». Se especifica que tal limitación parece afectar exclusivamente a las garantías de depósito o aval bancario. De esta forma, no habría obstáculo a que el arrendador exija otras garantías distintas, por ejemplo, que se aporte un fiador solidario que garantice una cantidad superior a dos mensualidades de renta.

A mi juicio, procede hacer una interpretación restrictiva de esta limitación pues, de lo contrario, se produce una desprotección masiva del arrendador que se volverá en contra de la finalidad que el legislador

fiscal del arrendamiento. Para que el arrendatario pueda aplicarse la deducción fiscal del alquiler es importante que se hayan depositado la fianza en la Comunidad autónoma correspondiente.



pretende con esta reforma. Si el arrendatario deja de abonar más de dos mensualidades el arrendador estaría «legalmente» indefenso y contaría solo con la limitada responsabilidad patrimonial del artículo 1911 CC. Este riesgo invitará a los potenciales arrendadores a no alquilar (dismuyendo la oferta) o si lo hacen, aumentarán el precio del alquiler para asegurarse inquilinos de alto nivel. Por ello la limitación de las dos mensualidades de renta se debe ceñir a las garantías consistentes en un depósito o aval bancario.

Sea como fuere, la reforma apuntada pone límites a las garantías que normalmente suelen solicitar los arrendadores y que favorecen la ejecución de su derecho de crédito como son el aval bancario y el depósito. Esta circunstancia hace si cabe más relevante la tarea de la evaluación de la solvencia por parte del arrendador, pues su blindaje frente al impago es menor por la falta de garantías adicionales eficientes⁽⁶⁾.

Estas limitadas garantías adicionales han hecho crecer el mercado del seguro de impagos que dan una cobertura de 6, 9 ó 12 meses de renta, según elija el arrendador. El coste (entre 300 y 600 euros anuales, según la cobertura)⁽⁷⁾ que asume el arrendador normalmente se repercute en la renta del inquilino, por lo que la limitación de garantías la acaba pagando finalmente el arrendatario y es un factor inflacionista del coste de vivienda. Tampoco se ha acogido en España una medida que sí está presente en otros ordenamientos como es una suerte de derecho de prenda del arrendador sobre todos los bienes que el arrendatario introduce en el inmueble arrendado. El riesgo de pérdida para el arrendatario actúa como elemento disuasorio. Este sistema se mantiene en algunos ordenamientos como Alemania (§ 562 del BGB)⁽⁸⁾.

Estas medidas no serían tan necesarias si el arrendador tuviera una mayor seguridad a la hora de elegir un arrendatario solvente. Veamos las dificultades que encuentra.

(6) De hecho, según un estudio, un 72% de los propietarios defiende aceptar medidas intervencionistas si a cambio se pudieran aumentar las garantías que se exigen a los inquilinos. Este porcentaje se divide en un 27% que estaría totalmente dispuesto y un 45% que estaría bastante dispuesto a apoyar las medidas. Por contra, un 6% estaría poco dispuesto y un 5% no estaría en absoluto dispuesto a apoyarlas. El 17% manifiesta que no está ni de acuerdo ni en desacuerdo. Estos datos evidencian la importancia que para el arrendador tiene la exigencia de garantías. Fotocasa y Agencia Negociadora del Alquiler, «Radiografía del arrendador en España ¿Cómo afectarían las medidas intervencionistas en el mercado de alquiler? <https://s36027.pcdn.co/wp-content/uploads/2021/04/Informe-RADIOGRAFIA-ARRENDADOR-ESPAÑA-1.pdf>.

(7) Estos seguros pueden contratarse individualmente o en una única póliza con todas las coberturas que se denomina «seguro de protección de alquileres». El interés del arrendador puede ser solo la cobertura de rentas de alquiler impagadas, o también los gastos judiciales y extrajudiciales y asistencia jurídica del arrendador en caso de impago. A ello hay que añadir la cobertura propia del seguro del hogar. Más extensamente, MOLINA ROIG, E., 2018, p. 633, COLINA GAREA R., 2014, p. 425.

(8) Sobre esta medida, *Cfr.* NASARRE AZNAR, S., 2015, p. 216.



2. LAS DIFICULTADES DEL ARRENDADOR PARA EVALUAR EL RIESGO: LA AUSENCIA DE UN EFICIENTE SISTEMA DE INFORMACIÓN SOBRE DATOS DE SOLVENCIA PATRIMONIAL

2.1 La importancia de un sistema de información de solvencia para generar confianza en el mercado del alquiler

Procede analizar qué instrumentos tiene el arrendador a su disposición para verificar la solvencia de su potencial inquilino. Está claro que deberá solicitar una serie de datos que voluntariamente el contratante deberá aportar, pero es factible que se mienta sobre su situación patrimonial y por ello es importante saber hasta qué punto el arrendador puede contrastar la información aportada. Se trata de evitar que sea engañado, se produzcan impagos y el arrendador se encuentre con la vivienda bloqueada tanto por la suspensión de los desahucios vigentes como por el tiempo que debe emplear en desalojar al inquilino, tiempo que se ha aumentado tras las novedades introducidas por la Ley Vivienda que ha modificado los requisitos de procedibilidad para los desalojos del inquilino incumplidor⁽⁹⁾.

Los arrendadores padecen al igual que el resto de los operadores del mercado los fallos de nuestro sistema de información crediticia. Efectivamente, en el contrato de arrendamiento como sucede también con el de préstamo, es importante tener acceso de datos de solvencia patrimonial del potencial contratante. Por ello el arrendador también se ve afectado por el diseño de un sistema de información crediticia, por más que esté pensado para prestamistas.

El arrendador también se enfrenta a los problemas derivados de la información asimétrica en el mercado de crédito agravados por tratarse de un contrato de larga duración en el que pueden producirse muchos cambios en la situación económica del deudor. El arrendatario lógicamente tiene un mayor conocimiento que el arrendador respecto de su situación financiera. Ello genera riesgo de selección adversa, es decir, que el arrendador tiene dificultades para elegir entre buenos y malos pagadores con el peligro de escoger arrendatarios de peor calidad.

(9) *Cfr.* Disposición final quinta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda que modifica la Ley de Enjuiciamiento civil estableciendo una serie de limitaciones procesales para el propietario que quiere instar el desalojo del inquilino que no abona la renta y del ocupante ilegal. Afortunadamente, el Tribunal Constitucional en sentencia 26/2025, de 29 de enero de 2025 resuelve la incompatibilidad con la Constitución de estos preceptos reformados por la Ley 12/2023 que imponen requisitos de procedibilidad al propietario de un inmueble ocupado ilegalmente por considerarse que pueden vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva previsto en el art. 24 de la Constitución.



Ante esta situación el arrendador puede hacer dos cosas: o bien decide no destinar el inmueble a alquiler por el riesgo que conlleva o bien aumenta el precio con el objeto de llegar a potenciales arrendatarios con mayor capacidad económica. Esta deficiencia del sistema provoca un aumento de precios que ya estamos viviendo en el mercado del alquiler, así como la disminución de la oferta⁽¹⁰⁾. Aunque son muchos los factores que producen estos perniciosos efectos en el mercado, esta dificultad derivada de los riesgos de selección adversa es sin duda uno de gran relevancia.

Por otro lado, se produce otro efecto perverso para el sistema y es que, desde el punto de vista del deudor-potencial arrendatario, la opacidad de la información crea problemas de *riesgo moral*: el deudor utiliza la mayor información que posee sobre su situación patrimonial para comportarse de forma inadecuada. Arrendatarios que dejan de pagar voluntariamente conscientes de que esa información no trasciende a otros arrendadores. Cuando no se comparte información de solvencia se incentiva el incumplimiento oportunista⁽¹¹⁾. Si a ello le unimos las dificultades y el tiempo que tarda el arrendador en desahuciar al arrendatario moroso, tenemos la «tormenta perfecta». Es imprescindible que la información de solvencia se comparta para evitar esta situación de riesgo moral que puede dinamitar el mercado arrendaticio. Y para ello están los sistemas de información crediticia.

Efectivamente un sistema de información crediticia (en adelante, SIC) es una herramienta que trata de paliar los efectos del riesgo de selección adversa. Se trata de un conjunto de ficheros y bases de datos que suministran información acerca de la solvencia de personas físicas o jurídicas⁽¹²⁾. Se trata de un «sistema» en el que están involucrados una pluralidad de sujetos encargados del intercambio organizado de información a través de tecnologías avanzadas conforme a unos procedimientos previamente acordados, con el propósito de recopilar, elaborar, compartir y/o suministrar información sobre solvencia de particulares y empresarios. En un SIC interviene la entidad gestora que puede ser pública (es el caso de la central de información de riesgos del Banco de España, CIRBE) o privada (los denominados bureaus de crédito, como Experian (Badescug) o Equifax que son los principales que operan en España), los aportantes de datos y los consultantes.

La clave de la eficiencia de un SIC radica, como no puede ser de otra manera, en la calidad del dato que albergan y la información que proporcionan. Para evaluar la solvencia del potencial arrendatario es preciso

(10) En grandes ciudades como Madrid y Barcelona la disminución de la oferta en alquiler es especialmente llamativa habiéndose reducido desde 2019 un 65% en Barcelona y un 76% en Madrid.

(11) MONTES, F., (2014), p. 245.

(12) PASCUAL HUERTA, P., 2015, p. 122.



tener en cuenta la capacidad de pago y la voluntad de pago. Ambas son imprescindibles para generar la confianza en el arrendador. La capacidad de pago se mide teniendo en cuenta el patrimonio del deudor, sus ingresos y gastos. A ello hay que sumar su ratio de endeudamiento. De nada vale tener ingresos altos si ya están comprometidos con un pasivo ya asumido. La voluntad de pago se mide teniendo en cuenta el comportamiento crediticio, el historial de crédito. Bien es sabido que hay personas con patrimonio que tienen mal comportamiento crediticio. Ambas variables son decisivas para el arrendador.

Pues bien, teóricamente un SIC eficiente debería aportar información sobre ambas variables (capacidad de pago y voluntad de pago) y ello depende de la cantidad y calidad de los datos pertinentes que compile. Así, los SIC se clasifican en sistemas de intercambio de información negativa o ficheros negativos o de morosos o sistemas de intercambio de información positiva. Veamos las diferencias para poder entender las consecuencias que puede tener para el arrendador que exista una modalidad u otra.

2.2 Intercambio de información negativa y positiva de solvencia patrimonial: consecuencias para el arrendador

Los *ficheros negativos o de morosos (black list)*, que solo contienen datos de impagos o incumplimientos del deudor, procesos judiciales iniciados, insolvencias, pagos tardíos. Los ficheros negativos suponen inmediatamente una sanción al deudor moroso quien no podrá contratar con otro prestamista.

Con un SIC en el que solo se comparte información negativa, el único dato que recibe el que lo consulta es que ha habido un impago que puede obedecer a múltiples causas. Los ficheros negativos no informan del nivel de endeudamiento del potencial cliente.

Cuando el prestamista que padece las consecuencias del incumplimiento del deudor comparte con otros prestamistas el dato negativo, son éstos los principales beneficiados y no tanto el que comparte la información. De ahí que un SIC con datos negativos opera de manera voluntaria y según criterios de reciprocidad. Los sujetos que comparten datos negativos pueden acceder a su vez a los datos negativos de otros clientes.

Cuando se habla de un *fichero positivo (white list)*, además de incluir información negativa, se incluyen datos adicionales que tienen como virtud alertar del nivel de endeudamiento del potencial cliente. Cubren el comportamiento contractual del cliente, deudas pendientes, número de préstamos, patrones de pago, activos, pasivos y garantías asumidas. Se incluyen saldos de cuenta, número de consultas, las ratios



de deuda, los pagos a tiempo, límites de crédito, tipo de cuenta, tipo de préstamo, institución de crédito, tasas de interés y los datos de los registros públicos, informes detallados sobre los activos y pasivos, garantías y avales, vencimiento de la deuda estructura, el calendario de amortización, los registros de empleo, etc.

Un fichero positivo informa de las deudas asumidas y correctamente pagadas, aporta un patrón de comportamiento, una reputación financiera que para un arrendador es sumamente relevante.

Es preciso aclarar desde el principio que *un fichero positivo no da información sobre el concepto del gasto realizado con los fondos obtenidos a través del préstamo*. Tan solo se informa del nivel de endeudamiento. Este aspecto es relevante a los efectos de los posibles conflictos con la privacidad. Así como en los ficheros negativos solo se comparte información del deudor que ha incumplido, en los ficheros positivos se comparte información de todos los deudores con independencia de que hayan incumplido o no sus obligaciones. En un fichero negativo entran solo los deudores morosos. En un fichero positivo entran todos los clientes que tienen pasivo asumido.

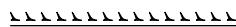
Dado que al arrendador le importa conocer la solvencia de su potencial inquilino, es claro que obtendrá más información con un fichero positivo que incluye datos negativos y positivos. Conocer los ingresos del deudor es importante pero también lo es conocer su ratio de endeudamiento y esta información solo se la da un fichero positivo.

2.3 Los registros públicos y privados de solvencia patrimonial

Los datos de solvencia patrimonial son datos personales y de ahí que su regulación, como veremos, está supeditada al cumplimiento de esta normativa que tutela el derecho fundamental a la protección de datos personales⁽¹³⁾.

La entidad que recibe tal información y compila en un fichero, como ya se ha adelantado, puede ser una entidad privada también denominada *credit bureau* que elaboran con la información que reciben un informe de crédito que vende a los usuarios del sistema. El arrendador es claramente un usuario del sistema tanto como aportante de datos como demandante de informes.

(13) Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos). artículo 20 Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de datos y garantía de derechos digitales.



Un SIC privado se caracteriza por la *voluntariedad*. Su objetivo es recolectar, organizar y consolidar la información recibida por los prestamistas y que vende a los solicitantes autorizados que, como he dicho, son los prestamistas que a su vez aportan información y están asociados al bureau. Se nutren de información proporcionada por los acreedores (arrendadores, entidades de crédito u otros prestamistas, tarjetas de crédito o incluso de otras empresas, por ejemplo, de telecomunicaciones (*utilities*) o de fuentes accesibles al público (boletines oficiales, sentencias judiciales...) y datos hechos públicos por su titular.

Como sucede en España, los registros privados coexisten con uno público gestionado por el Banco de España y que se denomina Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE)⁽¹⁴⁾. Su principal función es supervisar al sector financiero, aunque también opera como mecanismo para proveer de información sobre la solvencia de los clientes a las entidades financieras. Esta doble funcionalidad justifica que *la información que recibe el Registro público con finalidad de supervisión es distinta de la información que comparte con otras entidades*. La CIRBE informa a entidades declarantes de operaciones cuyo riesgo acumulado es superior a 1000 euros⁽¹⁵⁾. Informa de datos negativos y positivos, con esta limitación cuantitativa.

Característica fundamental de los sistemas públicos de información crediticia es la *obligatoriedad* de las entidades financieras de aportar datos al Registro. La provisión de información es compulsiva. Ofrecen una cobertura total del sistema bancario, pero en muchos casos quedan fuera los datos aportados por otras entidades no financieras y de ahí su compatibilidad con los bureaus privados. Muchos datos de solvencia quedan fuera de la CIRBE el arrendador no puede ni reportar datos a la CIRBE porque no es entidad declarante ni tampoco puede consultarla. Por lo tanto, si el arrendador quiere saber datos de morosidad arrendaticia no podrá obtenerlos de la CIRBE. Sin embargo, es recomendable solicitar al futuro arrendatario que aporte el informe CIRBE con objeto de conocer la ratio de endeudamiento con entidades financieras. Con todo, hay que tener en cuenta que también quedan fuera de la CIRBE los datos de endeudamiento que proceden de las plataformas de financiación participativa dedica-

(14) Su regulación se contiene en la Ley 44/2002, de 22 de noviembre de Medidas de Reforma del Sistema Financiero y la Circular 1/2013, de 24 de mayo, del Banco de España, sobre la Central de Información de Riesgos y por la que se modifica la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros. SANTILLÁN, R., 2014, pp. 407 ss.

(15) Antes era 9.000 euros y por la Orden ETD/699/2020, de 24 de julio de regulación del crédito revolvente modifica, entre otras la Orden ECO/697/2004, de 11 de marzo, sobre la Central de Información de Riesgos se redujo a 1.000 euros. Ello es una prueba de la conciencia del problema de las asimetrías de información y de la necesidad de incrementar la información positiva.



das a la mediación de préstamos (*crowdlending*). Estos «agujeros» de información hacen ineficiente a la CIRBE como modelo de registro público. Sigue quedando mucha información fuera del sistema.

2.4 El modelo español de sistema de información crediticia

España sigue un sistema mixto en el que coexiste un Registro público de crédito que es la Central de información de Riesgos del Banco de España con los bureaus privados. Como ya se ha adelantado, la CIRBE recoge información negativa y positiva. Las oficinas privadas de información crediticia o bureaus privados albergan información negativa, que es la única que se puede incluir sin el consentimiento del afectado. Pueden incluir información positiva con el consentimiento del afectado, circunstancia poco frecuente.

Efectivamente, el título de legitimación para el procesamiento de los datos positivos de solvencia por parte de los bureaus privados, se ha defendido y así lo sigue haciendo la Agencia de Protección de datos⁽¹⁶⁾ que se requiere el consentimiento del afectado. Y ello a diferencia de los ficheros negativos en los que tal consentimiento no se exige, presumiéndose lícito su tratamiento (art. 20 LOPD y GDD)⁽¹⁷⁾.

A diferencia de lo que acontece en otros ordenamientos⁽¹⁸⁾ a nivel europeo no existe una normativa específica para regular el sistema de información crediticia en el ámbito del Reglamento General de Protección de datos⁽¹⁹⁾ (en adelante, RGPD). Solo el artículo 20 de la Ley Orgánica de Protección de datos y garantía de derechos digitales⁽²⁰⁾ (en adelante, LOPD y GDD) se refiere a este tema, abordando una regulación de los ficheros de solvencia negativos.

El arrendador en tanto acreedor puede reportar datos a un bureau de crédito privado. Debe tratarse de deuda cierta, vencida y exigible que no haya sido impugnada por el deudo mediante reclamación administrativa o judicial o por medio de procedimiento alternativo de resolución de disputas.

(16) Agencia de Protección de Datos, Informe 028891/2019. <https://www.aepd.es/es/documento/2019-0081.pdf> (Consultado el 10 de enero de 2021).

(17) Una crítica al sistema español, CUENA CASAS, M., 2017, MAS BADÍA, M.ª D., (2017).

(18) Así sucede en EEUU, en donde se aborda el problema desde una regulación sectorial (Ley de crédito justo o *Fair Credit Reporting Act* (FCRA) de 26 de octubre de 1970).

(19) Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos).

(20) Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de datos y garantía de derechos digitales.



tas vinculante entre las partes. Especialmente relevante desde el punto de vista de la protección de datos es que el acreedor haya informado al afectado en el contrato o en el momento de requerir el pago acerca de la posibilidad de inclusión en dichos sistemas, con indicación de aquéllos en los que participe.

Un importante límite a la eficacia de estos ficheros negativos es que los datos se mantienen en el sistema mientras persiste el incumplimiento, con el límite máximo de cinco años desde la fecha de vencimiento de la obligación dineraria, financiera o de crédito. Transcurrido dicho plazo, el dato negativo desaparece del sistema. Parece que se parte de que la deuda ha prescrito (art. 1964 CC) obviándose la circunstancias de que la prescripción puede haberse interrumpido.

En suma, el sistema de información crediticia español permite al arrendador acceder a datos negativos de solvencia patrimonial siempre que se hayan reportado porque el sistema es voluntario. Los acreedores no tienen obligación de informar sobre la morosidad por lo que esos datos negativos pueden ser incompletos. Los registros privados de información crediticia no informan de la ratio de endeudamiento del potencial inquilino porque no recogen información positiva. Sí recoge este tipo de información la CIRBE, pero a ella no puede acceder el arrendador quien puede como mucho solicitar el informe al potencial arrendataria. Como he dicho, esa información positiva tampoco será completa porque no todos los acreedores reportan a CIRBE.

El panorama es desolador porque ningún registro en España aporta información completa. Pero además en la práctica tampoco los particulares pueden acceder a los grandes bureaus de crédito que se rigen internamente por el criterio de reciprocidad, es decir, solo reportan datos a los acreedores que los aportan. Por lo tanto, una persona que quiere alquilar el inmueble y quiere conocer si su potencial inquilino es un moroso, no puede realmente acceder a los grandes bureaus de crédito porque no es aportante de datos. Deberá requerir al futuro inquilino a que ejercite su derecho de acceso⁽²¹⁾.

Este déficit de acceso a datos ha tratado de ser paliado por otras empresas⁽²²⁾ como es el caso de la empresa Idealista que ha creado la base de

(21) <https://www.aepd.es/documento/formulario-derecho-de-acceso.pdf> El acceso se realiza a través de la web de la Agencia de Protección de datos.

(22) En 2015 se creó el fichero de morosidad ICIRED (acrónimo de Inversiones Colectivas en Red) al que pueden acceder e incorporar datos particulares y empresas. Lo importante es que no opera con la regla interna de la reciprocidad y cualquier persona con interés legítimo que reúna los requisitos de acceso del artículo 20 LOPD y GDD puede acceder a los datos. Hay también que destacar el Registro de impagados judiciales (RIJ) creada por el Consejo General de la Abogacía que es una plataforma que alberga datos de morosidad judicial. Se aportan deudas ciertas, vencidas, exigibles, no inferiores a 50€, cuya existencia o cuantía no hubiese sido objeto de reclamación administrativa o



B.3 PROBLEMAS QUE PLANTEA LA EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL ARRENDATARIO

datos de inquilinos morosos (BDMI). Permite al futuro arrendador consultar si el futuro inquilino es o no moroso y también puede el inquilino obtener un certificado de «inquilino no moroso». Se recomienda la inclusión en el contrato de una cláusula que informe al inquilino que si no paga será incluido en el fichero⁽²³⁾. El informe incluye consultas a otras bases de datos⁽²⁴⁾. Con todo, para que el sistema sea eficiente, el registro privado debe tener la mayor información posible y exacta. Los grandes bureaus de crédito no están pensados para los particulares y los arrendadores en la práctica no pueden acceder a ellos si no es a través de una entidad que tenga permitido el acceso como agencias inmobiliarias o empresas de «alquiler seguro»⁽²⁵⁾ que surgen precisamente por las dificultades que encuentran los particulares para evaluar la solvencia. Lo importante es tener en cuenta que, dados los fallos de nuestro sistema de información crediticia, tampoco estas empresas pueden hacer una correcta evaluación de la solvencia a pesar de que es «lo que venden»⁽²⁶⁾ porque chocan con un problema estructural que es la falta de flujo de datos de solvencia patrimonial.

A pesar de estas iniciativas como he señalado, los datos de solvencia negativos son insuficientes para hacer una «foto» completa sobre la solvencia del futuro inquilino dado que no que reflejan la ratio de endeudamiento real del mismo ni su comportamiento crediticio. El Derecho español pone límites al flujo de datos positivos de solvencia y ello tiene perniciosas consecuencias para el correcto funcionamiento del mercado arrendaticio. Se presume el interés legítimo en el tratamiento de datos negativos de solvencia y no en los positivos en los que de facto se exige el consentimiento del afectado⁽²⁷⁾, lo que hace mucha más compleja su gestión dadas las exigencias impuestas por la legislación de protección de datos. Es perfectamente compatible con la legislación europea en materia de

judicial por el deudor o mediante un procedimiento alternativo de resolución de disputas vinculante entre las partes. Solo los abogados son los que aportan datos en nombre propio (jura de cuentas) o en nombre de sus clientes como puede ser el impago de rentas de alquiler. Cualquier persona con interés legítimo con base en la LOPD y GDD puede consultar este fichero. Un futuro arrendador puede acceder a este fichero que goza de las mismas limitaciones que todo fichero negativo, con la ventaja que no opera con criterio de reciprocidad.

(23) <https://st1.idealista.com/base-datos-inquilinos-morosos/clausula-contrato-alquiler-morosos/agencias-inmobiliarias>.

(24) <https://www.idealista.com/base-datos-inquilinos-morosos/>.

(25) <https://www.alquilerseguro.es/blog/como-funciona-alquiler-seguro-te-lo-explicamos>.

(26) La falta de transparencia y de flujo de datos de solvencia genera un nicho de mercado para estas empresas de alquiler seguro que cobran una mensualidad de renta y el 5% de la renta mensual. Nada de esto sería preciso con un buen sistema de información crediticia.

(27) No es este el lugar para abordar todos y cada uno de los problemas que plantean los ficheros positivos de solvencia desde el punto de vista de la regulación de datos personales. *Cfr.* CUENA CASAS, M., 2017, pp. 281-416.



protección de datos que el interés legítimo sea el título de legitimación del procesamiento de datos positivos de solvencia⁽²⁸⁾

En países como Estados Unidos, Reino Unido o Australia en los que los acreedores comparten datos de solvencia positivos, basta que el inquilino aporte un informe de crédito en el que aparece su historial crediticio positivo y negativo que refleja su reputación financiera. No todos los datos tienen el mismo peso para generar el *score*⁽²⁹⁾. El sistema genera confianza e incentivos al buen comportamiento crediticio porque un impago daña el historial y dificulta sobremanera el endeudamiento futuro del deudor. Nada que ver con lo que sucede en España donde el dato del inquilino que no paga apenas se comparte con los grandes bureaus de crédito. Y aunque se haga, los datos claves de solvencia patrimonial quedan en manos del futuro inquilino que puede fácilmente mentir sobre su situación patrimonial.

3. ¿CÓMO ACTÚAN ACTUALMENTE LOS ARRENDADORES PARA EVALUAR LA SOLVENCIA DE LOS POTENCIALES ARRENDATARIOS?

La dificultad de acceder a datos de solvencia fiables de los potenciales arrendatarios tiene externalidades que contribuyen a encarecer el mercado del alquiler y haciéndolo menos rentable para el propietario.

Como ya se ha señalado, el propietario puede contratar una empresa de «alquiler seguro» que se ocupe de valorar la solvencia del inquilino, empresa que se va a encontrar con las mismas dificultades que el particular para acceder a los datos de solvencia. Aunque se pudiera acceder a los ficheros de morosidad, cualquiera que sea será incompleto porque los arrendadores no reportan datos y los negativos no alertan de la ratio de endeudamiento. Volvemos a la casilla de salida: necesitamos información positiva y por las razones apuntadas la CIRBE es insuficiente.

(28) ALONSO MARTÍNEZ, C., 2014, pp. 477-503.

(29) Así, por ejemplo, en EEUU la deuda pendiente tiene un peso de un 35%, el historial de pago un 30%, 15% la antigüedad del historial de crédito (a mayor antigüedad mejor score y de ahí el uso frecuente de las tarjetas de crédito en USA), un 10% tipo de crédito utilizado y 10% tipos de crédito usado <https://connectamericas.com/es/content/lo-que-usted-debe-saber-sobre-el-credit-scoring>.



La fianza solicitada es insuficiente para cubrir el riesgo de impago en tanto que solo cubre una mensualidad de renta en arrendamientos de vivienda. El arrendador debe exigir garantías adicionales y como he dicho, según la interpretación propuesta, el aval bancario y el depósito vienen legalmente limitados a dos mensualidades. Se hace necesario acordar un fiador solidario para el pago de la renta. Aportar este fiador no siempre es fácil para el arrendatario. Por lo tanto, la falta de flujo de datos de solvencia fiable tiene como «efecto rebote» para el arrendatario, la dificultad de acceso a la vivienda en alquiler.

Sí es recomendable que el arrendador solicite al futuro contratante que aporte el informe CIRBE en tanto que aporta información positiva, aunque como hemos visto incompleta.

Aunque formalmente los arrendadores pueden consultar ficheros de morosidad, no todos son hábiles para particulares por cuanto se rigen por criterios de reciprocidad: solo si se aportan datos, se puede consultar el fichero. El coste de los grandes ficheros es excesivo para un arrendador. Por ello en la práctica se solicita al arrendatario que aporte certificado de ausencia de morosidad⁽³⁰⁾ que ya expiden algunos portales como Idealista. Tal certificado acredita que el futuro inquilino no se encuentra en algunas bases de datos de morosidad como la base de datos de inquilinos morosos de Idealista (BDMI), Registro de impagados judiciales (RIJ), ICIRED (morosidad declarada en banca, telcos y otras entidades), ficheros de aseguradoras, ficheros de terrorismo y blanqueo de capitales⁽³¹⁾.

Como se puede comprobar, en ninguna de estas bases se comparte información positiva y el arrendador no tiene forma de conocer la ratio de endeudamiento real si no es a través del propio inquilino que puede mentir sin que el arrendador pueda contrastar dicha información.

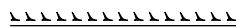
Otra práctica habitual de los arrendadores para asegurarse de la solvencia del arrendatario es solicitar al arrendatario que aporte certificado expedido por su entidad financiera en el que señale que es un cliente de confianza y que tiene saldo en cuenta.

Como se puede apreciar, la situación del arrendador en España es desesperada por la ausencia de un sistema de información crediticia efectivo. Se ve obligado a contratar servicios a empresas⁽³²⁾ que elaboren perfiles de riesgo con escasa fiabilidad, tiene que contratar un seguro de impagos

(30) <https://www.idealista.com/news/immobiliario/vivienda/2023/04/19/805119-nace-el-certificado-de-inquilino-no-moroso-el-documento-que-acredita-que-eres>.

(31) <https://www.idealista.com/news/immobiliario/vivienda/2023/04/19/805119-nace-el-certificado-de-inquilino-no-moroso-el-documento-que-acredita-que-eres>.

(32) Algunas se atreven a «certificar» la solvencia aun a sabiendas de las asimetrías de información existentes en España. <https://garantify.com>.



con el coste que ello conlleva y que acaba encareciendo la operación o disminuyendo la rentabilidad.

En países como EEUU basta que el inquilino aporte un informe de crédito expedido por las agencias privadas de información crediticia para que el arrendador tenga un profundo conocimiento de su futuro arrendatario.

4. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

La información asimétrica existente en España expone al arrendador a los riesgos de selección adversa de potenciales inquilinos. En un contexto jurídico de suspensión de desahucios, limitación a la actualización de la renta arrendaticia y con una administración de justicia lenta que retrasa sobremanera el desalojo, convierte el alquiler de vivienda en una actividad sumamente arriesgada para el propietario.

Esta circunstancia sin duda influye en la decisión de sacar viviendas al mercado de alquiler y es uno de los factores que está propiciando la disminución de oferta de vivienda y su consiguiente encarecimiento.

Un mercado poco transparente es un mercado ineficiente. España tiene que dar un paso al frente y permitir el intercambio de información positiva con base en el interés legítimo del responsable del tratamiento. Hay un interés público de primer orden de favorecer el mercado arrendaticio. No es razonable que el propietario tenga que alquilar «a ciegas» y caso de que yerre en su elección se vea abocado a un proceso largo y tedioso que le impide hacer uso de su vivienda.

Detrás de las restricciones al intercambio de información positiva no hay un problema de privacidad y protección de datos, sino un problema de competencia de entidades financieras que no quieren compartir datos positivos de cumplimiento de sus buenos clientes por riesgo a que sean captados por el competidor. Un fichero negativo no informa de la ratio de endeudamiento del potencial arrendatario y carecemos de ficheros negativos con información completa del arrendatario. Los grandes bureaus de crédito ponen muchos obstáculos a la transparencia del mercado por la norma interna de la reciprocidad. Sujetos que no aportan datos deberían poder consultar los grandes bureaus de crédito (Equifax y Badescug Experian). La norma interna de la reciprocidad produce efectos perniciosos en el sistema.

La sociedad debe tener conocimiento de las ventajas que tiene compartir información y deben incluirse en los contratos de arrendamiento la cláusula que informa al arrendatario de que su eventual incumplimiento será reportado a ficheros de solvencia patrimonial.



España necesita una regulación específica de datos de solvencia patrimonial que proteja el derecho fundamental a la protección de datos y a su vez permita introducir transparencia en el mercado. La seguridad jurídica es clave para que el mercado arrendaticio funcione. No deben limitarse las garantías que puede solicitar el arrendador y debe suprimirse la suspensión de desahucios, asumiendo el Estado el importante reto de satisfacer la necesidad de vivienda a los colectivos vulnerables.

La realidad es que un error en la evaluación de la solvencia puede provocar la pérdida del derecho de crédito del arrendador si el arrendatario se declara en concurso de acreedores y solicita la exoneración del pasivo insatisfecho. Si el arrendatario es vulnerable, además el propietario tendrá serias dificultades para recuperar la posesión del inmueble.

Los riesgos son demasiado altos y el mercado se corrige solo: se reduce drásticamente la oferta con el consiguiente aumento de precio o, caso de sacar al mercado la vivienda, el arrendador subirá el precio para llegar a colectivos pudientes. El que más lo necesita no va a acceder a la vivienda y esto es un auténtico drama. Necesitamos transparencia en el flujo de datos de solvencia patrimonial si queremos que aumente la oferta y bajen los precios. Esta es la conclusión principal de este trabajo.

BIBLIOGRAFÍA

- ALONSO MARTÍNEZ, C., *Propuesta de reglamento europeo de protección de datos personales y ficheros de solvencia*, en Cuena Casas, M., y Prats Albentosa, L., (Coord.) Thomson Aranzadi, 2014, pp. 477-502.
- ATAZ LÓPEZ, «Comentario al artículo 35 LAU. La fianza», en *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos dirigidos por R. Bercovitz*, 2013.
- COLINA GAREA R., «Los seguros de protección de alquileres o de alquileres de viviendas: perspectiva desde la reforma» en Rafael Colina Garea (Dir.), 2014, pp. 425-551.
- CUENA CASAS, M., «Intercambio de información positiva de solvencia y funcionamiento del mercado de crédito», *InDret* 3.2017.
- «Ficheros positivos de solvencia, privacidad y mercado de crédito», en Cuena Casas (Dir.), *La prevención del sobreendeudamiento privado: Hacia un préstamo y consumo responsables*, pp. 281-416.
- MAS BADIÀ, M.^a D., «Los ficheros de solvencia patrimonial en la proyectada nueva Ley de protección de datos de carácter personal ¿Un avance o una oportunidad perdida?», *Revista Actualidad Civil*, núm. 11, 2017, pp. 90 ss.
- MOLINA ROIG, E., *La nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en contexto europeo*, Tirant lo Blanch, Valencia 2018, p. 634 ss.



- MONTES, F., «Sistemas de información crediticia. Principios generales y marco internacional», en «Préstamo responsable y ficheros de solvencia», coordinado por Cuena Casas, M y Prats Albentosa, Cizur Menor, 2014, pp. 245-308.
- NASARRE AZNAR, S., «La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 747, 2015, pp. 205-249.
- PASCUAL HUERTA, P., «Definición, funciones y estructura de los sistemas de información crediticia. El impacto del Reglamento de protección de datos de la Unión Europea», en Cuena Casas, M., *La prevención del sobreendeudamiento privado. Hacia un préstamo y consumo responsable*, Thomson Aranzadi, 2017, pp. 121-252.
- SANTILLÁN, R., Reglas de funcionamiento de la central de información de riesgos del Banco de España (CIRBE), Cuena Casas, M., y Prats Albentosa (Coord.), Préstamo responsable y ficheros de solvencia, 2014, pp. 407-476.

