



Hacia la puesta en marcha del registro de morosos del alquiler diez años después de la Ley 4/2013, de 4 de junio

Vicente Magro Servet

Magistrado del Tribunal Supremo (España)

Doctor en Derecho

<https://orcid.org/0000-0003-2531-9731>

Extracto

Reflexiones acerca de la necesidad de poner en marcha el registro de morosos del alquiler que se aprobó en la reforma de la LAU por Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, en cuyo artículo tercero se establecía la creación de un Registro Público de Inquilinos Morosos, y, para ello, la publicación de un real decreto que regularía la organización y funcionamiento de dicho registro, destinado a que cuando un propietario de un inmueble estuviera en disposición de arrendarlo a tercero pudiera disponer de un sistema de «toma de conocimiento» acerca de la constancia de los posibles antecedentes de impago de rentas del solicitante para ocupar el inmueble. Ello evita las incomodidades posteriores acerca de la necesidad de tener que acudir a un nuevo procedimiento judicial contra el mismo arrendatario que ya fue deudor a otros arrendadores, al obligarles a acudir, también, al juzgado para recuperar la posesión. La existencia de otros registros previos con similares objetivos de control de datos permite avalar la posibilidad de la constitución de este registro.

Palabras clave: registro de morosos de alquiler; impago de rentas; morosidad.

Recibido: 15-12-2022 / Aceptado: 18-01-2023 / Publicado: 10/02/2023

Cómo citar: Magro Servet, V. (2023). Hacia la puesta en marcha del registro de morosos del alquiler diez años después de la Ley 4/2013, de 4 de junio. *CEFLegal. Revista Práctica de Derecho*, 265, 37-54. <https://doi.org/10.51302/ceflegal.2023.10323>



Towards the implementation of the registry of rent defaulters ten years after Law 4/2013, of June 4

Vicente Magro Servet

Abstract

Reflections on the need to implement the registry of rent defaulters that was approved in the reform of the LAU by Law 4/2013, of June 4, on measures to make the rental market more flexible and promote housing, in which article third, the creation of a Public Registry of Defaulting Tenants was established, and, for this, the publication of a royal decree that would regulate the organization and operation of said registry so that when an owner of a property was in a position to lease it to a third party, he could have a system of «acknowledgment» about the evidence of the possible history of non-payment of rents of the applicant to occupy the property. This avoids subsequent inconveniences about the need to go to a new legal proceeding against the same tenant who was already a debtor to other landlords by forcing them to also go to court to recover possession. The existence of other previous registries with similar data control objectives supports the possibility of establishing this registry.

Keywords: record delinquent rent; non-payment of rents; delinquency.

Received: 15-12-2022 / Accepted: 18-01-2023 / Published: 10/02/2023

Citation: Magro Servet, V. (2023). Hacia la puesta en marcha del registro de morosos del alquiler diez años después de la Ley 4/2013, de 4 de junio. *CEFLegal. Revista Práctica de Derecho*, 265, 37-54. <https://doi.org/10.51302/cefllegal.2023.10323>



Sumario

1. Introducción
2. ¿Por qué es preciso poner en práctica este registro de morosos del alquiler?
 - 2.1. Una necesidad práctica de crear el registro por decreto cuanto antes
 - 2.2. La existencia de registros centrales de control
3. Mecánica de puesta en marcha del anhelado registro central de inscripciones de sentencias firmes de desahucio
4. Conclusión



1. Introducción

La morosidad en el arrendamiento de viviendas es una de las razones por las que muchos propietarios de inmuebles se muestran reacios a alquilar sus inmuebles sin contar con una serie de garantías absolutas de que el arrendatario tiene la suficiente solvencia económica como para evitar sorpresas de que a los pocos meses deje de pagar las rentas y se tenga que acudir a un procedimiento judicial para poder obtener la recuperación posesoria, que se eterniza en el tiempo hasta obtener la recuperación. Pero no tanto solo por el trámite judicial, sino por los constantes decretos de prórrogas de ejecución de sentencias de desahucio que se están adoptando desde la salida del confinamiento por la covid-19, allá por el mes de junio de 2020, al haberse dictado decretos que van prolongando la ejecución del lanzamiento de estas sentencias si el arrendatario acredita situación de «vulnerabilidad», lo que a quien deja vulnerable es al arrendador, que ve como es el propio sistema de la Administración pública el que le impide la recuperación posesoria de su inmueble, causando un grave perjuicio al propietario, porque no puede obtener rendimiento económico a su inmueble, y, sin embargo, debe seguir pagando los gastos que ello le ocasiona, como puede ser el pago del préstamo hipotecario que pueda tener suscrito, el pago del IBI, los gastos de comunidad, las tasas de basuras, y, también, los gastos de servicios del inmueble si siguen estando a su nombre.

Esta situación de «inseguridad» de los arrendadores hace que el mercado de la oferta de vivienda se retraiga, porque si los propietarios de viviendas no ven seguridad, agilidad y rapidez en la recuperación posesoria, se verán abocados a no poner en circulación su inmueble, o a poner una serie de exigencias que llevará a unos pocos a poder arrendar, elevándose el precio de los inmuebles en alquiler si la oferta de estos es escasa.

No puede ser más lógico este planteamiento de los arrendadores de vivienda, ya que los propietarios no son los que deben proveer de viviendas a los ciudadanos que no pueden disponer de las mismas, sino que esta es misión de la Administración pública. Pero esta, lo que lleva a cabo es una función de postergar la entrega de las viviendas tras sentencia de desahucio con base en la prueba de la vulnerabilidad que puede que tenga el arrendatario. Pero ello no es culpa del propietario, y quien debe resolver las situaciones de vulnerabilidad de algunos ciudadanos es la Administración pública, no pudiendo recaer esta misión en los propietarios de viviendas que no están cobrando las rentas correspondientes fijadas en su contrato de alquiler.

Bajo esta filosofía básica de principio es preciso, hoy más que nunca, recuperar el registro de morosos del alquiler que se aprobó en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, en su artículo 3, y que señala lo siguiente:

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.

La cuestión es que este registro de morosos del alquiler se incluyó en el artículo 3 de la Ley 4/2013, de 4 de junio; se llegó a crear una comisión para su desarrollo y puesta en práctica, pero no llegó a aprobarse el decreto que permitiera su implantación definitiva, en virtud de lo cual los letrados de la Administración de Justicia mandaron a este registro las certificaciones de las condenas de desahucio por falta de pago y procesos acumulados. Ello es lo que hubiera permitido tener un control exacto de las situaciones de morosidad para controlar quién deja de pagar sus rentas y diera a los arrendadores información de morosidad para evitar contratar con quien ya había demostrado que no paga sus rentas, y ha obligado ya a un arrendador a acudir a un procedimiento judicial. Con esta información se evita la «cadena» constante de procedimientos judiciales que se incoan por estos casos, ya que existen muchos supuestos de «reincidencia» en el impago, ya que tras haberse producido el lanzamiento en los supuestos en donde no concurre situación de vulnerabilidad, en donde ahora se están concediendo prórrogas de lanzamiento, es reiterada esta situación de impago, lo que viene a encadenar otro procedimiento judicial de desahucio.

Como estamos manteniendo, 10 años después de que se hubiera aprobado la Ley 4/2013, de 4 de junio, es absolutamente necesario que se apruebe y publique este decreto que tienda a transmitir seguridad jurídica a los arrendadores, y que se pongan en circulación arrendaticia más inmuebles en alquiler ante la confianza de los arrendadores de disponer de una buena fuente de información acerca de quiénes ya han sido condenados por impago de rentas, y siguen manteniendo su deuda en un juzgado, y, por ello, no han cancelado su inscripción en el registro. Esta información es categórica, ya que si la persona que aspira a contratar con el arrendador no está en el registro, al menos le da al arrendador una información positiva de que no hay antecedentes por impago, y que existe la presunción de que es una persona que pagará puntualmente sus rentas por haberlo hecho antes, salvo que, ahora, circunstancias sobrevenidas de pérdida de puesto de trabajo determinen que no pueda hacerlo.

2. ¿Por qué es preciso poner en práctica este registro de morosos del alquiler?

2.1. Una necesidad práctica de crear el registro por decreto cuanto antes

La respuesta a esta pregunta que ponemos encima de la mesa es muy clara, puesto que es necesario transmitir mecanismos e instrumentos de confianza a los arrendado-

res, a fin de otorgar elementos para que puedan conocer mejor «los antecedentes» de sus posibles arrendatarios de futuro que deseen contratar con ellos sobre un inmueble, y se conozca si han dejado de pagar sus rentas en otros contratos de arrendamiento previos, evitando, con ello, un costoso y largo procedimiento de nuevo ante un posible impago de pensiones.

Este registro público alerta de la existencia de antecedentes de impagos previos, de tal manera que si en el registro público que se habilite al efecto con base en esta reforma del año 2013 consta que el posible arrendatario tiene antecedentes por impago de rentas con base en el envío en su momento de la certificación del letrado de la Administración de Justicia de la sentencia condenatoria, el arrendador no realizará el contrato de arrendamiento, porque ya tiene información exacta y fehaciente de que ya dejó de pagar su posible arrendatario a otro arrendador las rentas de otro contrato. Y nótese que este decreto está todavía pendiente de desarrollar en el año 2023, nada menos que 10 años después, para aprobar un decreto de desarrollo del artículo 3 de la Ley 4/2013, de 4 de junio.

La solución, pues, pasa por crear un registro central en el Ministerio de Fomento, en donde se hicieran constar las anotaciones referidas a aquellas sentencias judiciales en donde una persona hubiera sido condenada por un procedimiento de desahucio por falta de pago, bien en la modalidad simple del artículo 250.1.1.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil (LEC), o en el proceso acumulado del artículo 437.4.3.º de la LEC¹.

Hay que recordar que las estadísticas judiciales sobre procedimientos de desahucio por falta de pago nos permiten efectuar un análisis de la situación arrendaticia ante los supuestos de impago, y en este sentido, los datos del CGPJ reflejados nos ofrecen que en el año 2022 se llevaron a cabo 31.000 lanzamientos derivados del impago del alquiler, un - 1,99% en relación con el año anterior 2021.

Pero las noticias sobre estadísticas demuestran, por ejemplo, que el año 2021 se presentaron un total de 41.359 desahucios en España, un 30 % más que en 2021. Pero en comparación con el año 2019, es decir, con la prepandemia, los lanzamientos se redujeron un 25 %, y ello en razón a los sucesivos decretos de prórroga de los lanzamientos para quienes acrediten situación de vulnerabilidad, lo que ha llevado a la ralentización de la devolución de la posesión a los arrendadores que habían demandado, lo que produce un retraimiento lógico de la puesta en el mercado de alquiler de inmuebles por arrendadores que tienen miedo que les pase esta situación y se vean obligados a acudir a un pro-

¹ «La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho».

cedimiento judicial por impago, y que no puedan recuperar su inmueble si su arrendatario acaba en situación de vulnerabilidad y puede ampararse en los decretos de prórrogas de suspensión de lanzamientos.

Dado que estas medidas de suspensión de lanzamientos empezaron en el año 2020 con la pandemia, esto provocó que en 2020 el número total de personas que fueron desalojadas de su vivienda fuera 29.406, casi la mitad que en 2019.

Con ello, las sentencias dictadas cada año en procedimientos derivados de impago de rentas deberían ir accediendo a este registro, que ya está incluido y redactado en el antes citado artículo 3 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, pero que está pendiente de desarrollo por un decreto, como consta en el artículo 3 de la citada ley en su apartado 1.º. Diez años han pasado desde su aprobación sin que este registro se haya creado.

Por ello, el objetivo de estas líneas es recordar la urgencia de la creación de este registro, que tiene una finalidad claramente preventiva, tendente a conseguir que los arrendadores que ponen en circulación su inmueble tengan garantías adicionales a la hora de arrendarlo a un tercero que, aunque en apariencia pueda demostrar cierto índice de solvencia, vaya a dejar de pagar a los pocos meses de haberlo ocupado. Con ello, llegado el caso de que una persona se planteara arrendar su inmueble y pudiera tener conocimiento de que el interesado en contratar el arrendamiento fuera uno de los que están inscritos en ese registro que se propone, se ahorraría el procedimiento judicial posterior si pudiera conocer sus antecedentes, al haber sido ya condenado por falta de pago de la renta, y, *a sensu contrario*, tendría más tranquilidad de conocer que quien desea contratar el arrendamiento no tiene antecedentes por falta de pago de la renta, ya que lo que se propone en estas líneas es la posibilidad de obtener los arrendadores certificados negativos de la constancia en el registro central de inscripción de sentencias firmes de desahucio mediante el conducto de los organismos o instituciones a los que se pueda habilitar para interesar al registro la información negativa antes expuesta.

Cierto y verdad es que, de todos modos, en la actualidad, y sobre todo tras la acuciante situación de crisis económica que afecta indudablemente al sector inmobiliario de adquisición y también alquiler de viviendas, se está recomendando el reforzamiento de las garantías adicionales que deben adoptarse por parte de los arrendadores a la hora de alquilar sus inmuebles.

Es cierto que es preciso recurrir ahora a medidas complementarias a la mera fianza que se exige con carácter obligatorio en el arrendamiento de vivienda y de local de negocio, tales como el aval o la póliza de seguro. Respecto del primero, cierto y verdad es que refuerza la tranquilidad en el cobro del arrendador, ya que podría incluir en el aval el aseguramiento de la renta pactada durante el periodo de un año, de tal manera que en el caso de dejar de abonar las rentas y acudir al procedimiento judicial, prácticamente tendría la seguridad de que cobrará con el aval el tiempo estimado en el que se pueda recuperar la

posesión. En esta vía se recomienda, incluso, la existencia del aval a primer requerimiento como el más ágil y eficaz. Otra medida complementaria es la suscripción de una póliza de seguro, a abonar su prima por el arrendatario, en la que se asegura que en el caso de dejar de pagar las rentas el arrendatario, sería la aseguradora la que cubriría el período pactado que, igualmente, lo sería por un año. Se trata de medidas que en la actualidad ya están muy extendidas como complemento a la prestación de una fianza que marca la LAU en el artículo 36, pero no a estas citadas, ya que ello suponen un gasto adicional a cubrir por el arrendatario por pacto. Sin embargo, la situación actual aconseja garantizar los contratos de arrendamiento con estas coberturas, ante la previsibilidad de que circunstancias coyunturales de trabajo en el arrendatario le lleven a dejar de pagar las rentas.

En cualquier caso, hay que recordar que el artículo 36.5 de la LAU señala que:

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del 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.

Este es el límite del importe de estas garantías adicionales.

Todas estas medidas de autoprotección del arrendador en las que tiene que colaborar la Administración pública mediante la exigente aprobación de este decreto de desarrollo de la Ley 4/2013, de 4 de junio, son necesarias para sacar a la luz un importante número de viviendas, ante el reforzamiento de la confianza de los arrendadores en el sistema, ya que en la actualidad las constantes prórrogas de lanzamiento tras sentencias de condena en casos de impago corren y operan en contra de querer reforzar esa garantía.

Hay que apuntar que existe un importante volumen de arrendatarios que actúan con mala fe y aparentan una inicial solvencia al arrendador para más tarde dejar de abonar las rentas, obligando a los arrendadores a iniciar un proceso judicial que suele eternizarse, por los obstáculos que el arrendatario introduce de mala fe. Y ello mediante las dificultades que ofrece a «dejarse notificar» o a realizar con él cualquier acto de comunicación que tenga como resultado final el dictado de la sentencia ordenando la ejecución del lanzamiento, y que ahora se agudiza con las prórrogas de la suspensión de los lanzamientos en los desahucios con sucesivos decretos, que así lo están acordando en los dos últimos años, introduciendo desconfianza en el sistema por los arrendadores y retrayendo las cifras de las ofertas de inmuebles en el mercado de alquiler, lo que encarece los precios ante la reducción de la oferta.

Recordemos, de todos modos, que el artículo 155.3.2 de la LEC señala, para facilitar las notificaciones en los procedimientos de desahucio que:

Cuando en la demanda se ejercite una acción de aquellas a las que se refiere el número 1.º del apartado 1 del artículo 250, se entenderá que si las partes no han acordado señalar en el contrato de arrendamiento un domicilio en el que se llevarán a cabo los actos de comunicación, este será, a todos los efectos, el de la vivienda o local arrendado.

Pues bien, para evitar que el arrendador tenga que pasar por estas situaciones y que existan desaprensivos que se aprovechen de las lagunas del sistema, para agilizar la devolución de la posesión del inmueble a los arrendadores apostamos por la puesta en marcha de este registro central de morosos del alquiler, ya creado sobre el papel de la Ley 4/2013, de 4 de junio, y destinado a inscribir a aquellas personas que hayan sido condenadas por impago de rentas, a fin de evitar que los propietarios de inmuebles que los ponen en el mercado arrendaticio contraten con aquellos que ya han tenido el antecedente de obligar a un arrendador a impetrar el auxilio judicial para recuperar la posesión.

2.2. La existencia de registros centrales de control

También es cierto que existen detractores hacia la instalación de este tipo de registros por su posible afectación a la protección de datos y la vulneración de los derechos de los implicados. No obstante lo cual, entendemos que en modo alguno puede hablarse de la existencia de obstáculos legales para la creación de un registro de morosos del alquiler, por cuanto ya se han creado otros registros similares para efectuar idéntica función de control nada más que en otras materias.

Pero, además, el apartado 6.º del artículo 3 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, señala que «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»

Así, esta idea de implantar registros centrales para optimizar el espíritu y eficacia de otras normas recientemente aprobadas ha determinado, por ejemplo, que se aprueben y pongan en funcionamiento varios de ellos.

Pues bien, citando a algunos registros centrales que podrían equipararse al que ahora se postula que sea aprobado por decreto, destacamos a:

- a) Real Decreto 231/2002, de 1 de marzo, por el que se regula el Registro Central de Rebeldes Civiles.

El artículo 157 de la LEC prevé que en el Ministerio de Justicia exista un Registro Central de Rebeldes Civiles. Así, como se recoge en su propia exposición de motivos este re-

gistro tiene por objeto evitar que los tribunales reiteren innecesariamente las diligencias para averiguar el domicilio desconocido de una persona demandada en el proceso. La creación del Registro Central de Rebeldes Civiles agiliza significativamente los trámites del proceso, en cuanto evita que se repitan por el mismo tribunal en otro proceso, o por otros órganos judiciales, las mismas averiguaciones en relación con un mismo demandado cuyo domicilio se desconoce. La constancia en un registro centralizado de las pesquisas judiciales indagatorias sin resultado positivo permite al juez acudir directamente a la comunicación a través de edictos, con la economía en tiempo y actividad procesal que ello representa.

Si no existiera este registro central, se retrasarían otros procedimientos dirigidos contra la misma persona que ya ha sido declarada en rebeldía, reiterando de forma innecesaria diligencias de averiguación de domicilio que ya han sido practicadas en otro procedimiento civil anterior que han desembocado en un resultado negativo. Por ello, la inclusión en este registro del demandado permitirá optimizar las sucesivas reclamaciones que frente al mismo se presenten. Este registro está regulado en el Real Decreto 231/2002, de 1 de marzo, por el que se regula el Registro Central de Rebeldes Civiles.

b) Real Decreto 435/1992, de 30 de abril, sobre comunicación al Registro Central de Penados y Rebeldes y a la Oficina del Censo Electoral de las condenas que lleven aparejada privación del derecho de sufragio.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 37 y 39 de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, para la formación del censo electoral, el Registro de Penados y Rebeldes comunica antes del 1 de febrero de cada año cualquier circunstancia que pueda afectar a la inscripción en el censo.

Por otra parte, el Real Decreto 159/1987, de 23 de enero, establece que el Registro de Penados y Rebeldes comunicará las inhabilitaciones para el ejercicio del derecho de sufragio acordadas en vía penal, así como los datos mínimos necesarios para la identificación inequívoca del elector.

Así, los órganos jurisdiccionales del orden penal y de la jurisdicción militar comunicarán al Registro Central de Penados y Rebeldes del Ministerio de Justicia las sentencias en que se impongan condenas que lleven aparejada la privación del derecho de sufragio.

c) Real Decreto 355/2004, de 5 de marzo, por el que se regula el Registro central para la protección de las víctimas de la violencia doméstica.

La Ley 27/2003, de 31 de julio, reguladora de la orden de protección de las víctimas de la violencia doméstica incorpora a nuestro ordenamiento jurídico un nuevo instrumen-

to de protección frente a las infracciones penales cometidas en el entorno familiar, que se caracteriza, como expresa su exposición de motivos, por unificar los distintos instrumentos de amparo y tutela, de manera que «a través de un rápido y sencillo procedimiento judicial, sustanciado ante el juzgado de instrucción, pueda obtener la víctima un estatuto integral de protección que concentre de forma coordinada una acción cautelar de naturaleza civil y penal», y permita a las distintas Administraciones públicas activar los distintos instrumentos de tutela.

El artículo 544 ter introducido en la Ley de enjuiciamiento criminal por la Ley 27/2003, de 31 de julio, contempla en su apartado 10 la inscripción de la orden de protección en el Registro central para la protección de las víctimas de la violencia doméstica², a cuyo fin la disposición adicional primera de la Ley 27/2003, de 31 de julio, establece que

el Gobierno, a propuesta del Ministerio de Justicia, oído el Consejo General del Poder Judicial y la Agencia de Protección de Datos, dictará las disposiciones reglamentarias oportunas relativas a la organización del Registro central para la protección de las víctimas de la violencia doméstica, así como el régimen de inscripción y cancelación de sus asientos y el acceso a la información contenida en aquel, asegurando en todo caso su confidencialidad.

La efectividad de las medidas cautelares que se integran en la nueva orden de protección resulta facilitada a través de la existencia de un único Registro Central, en el que conste la referencia de todas aquellas penas y medidas de seguridad acordadas en sentencia, así como las medidas cautelares y órdenes de protección acordadas en procedimientos penales en tramitación frente a un mismo inculpado por este tipo de infracciones, ya hayan sido dictadas para la protección física de la víctima contra agresiones o para regular la situación jurídica familiar o paterno-filial que relaciona a la víctima con el presunto agresor.

Con esta finalidad, este real decreto regula la organización y contenido del Registro central para la protección de las víctimas de la violencia doméstica, así como los procedimientos de inscripción, cancelación y consulta.

Asimismo, se regula en este real decreto, mediante una disposición adicional, el sistema de comunicación por los secretarios judiciales de los correspondientes órganos judiciales a las Administraciones públicas competentes en materia de protección social, que prevé el apartado 8 del citado artículo 544 ter de la Ley de enjuiciamiento criminal, introducido por la Ley 27/2003, de 31 de julio.

² «La orden de protección será inscrita en el Registro Central para la Protección de las Víctimas de la Violencia Doméstica y de Género».

d) Real Decreto 685/2005, de 10 de junio, sobre publicidad de resoluciones concursales y por el que se modifica el Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, en materia de publicidad registral de las resoluciones concursales.

La adecuada publicidad del concurso de acreedores tiene gran importancia para el cumplimiento de los fines de la institución concursal. Esta importancia explica que la Ley 22/2003, de 9 de julio, concursal, dedicara en su momento, hace ya 20 años, específicamente a esta materia tres artículos (artículos 23, 24 y 198) y que sean abundantes las referencias a la publicidad que aparecen dispersas en el articulado.

1. Asegurar la publicidad meramente informativa o «publicidad-noticia» de la declaración del concurso y de otras resoluciones que se dicten a lo largo del procedimiento (artículo 23).
2. Exige la correspondiente constancia registral en los registros jurídicos de personas y de bienes (artículo 24).
3. Prevé la existencia de un sistema que «asegure el registro público de las resoluciones dictadas en procedimientos concursales declarando concursados culpables y acordando la designación o inhabilitación de los administradores concursales» a través del Ministerio de Justicia (artículo 198).

En la actualidad, ello se regula en el Real Decreto legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley concursal, en los artículos 35, 36 y 37.

Ventajas de este registro en materia concursal:

- a) La inscripción en un registro público reviste a lo inscrito del carácter de verdad oficial, de manera que el Estado protege al tercero que confía en la apariencia tabular.
- b) El registro de resoluciones concursales proporciona una parcial publicidad informativa legal que no sufre la que suministran los registros de personas ni puede aspirar a cumplir su función.
- c) Asegurar mediante una única plataforma técnico-informática la transparencia informativa y la divulgación estadística más completas posibles de toda la información concursal relevante para el tráfico.
- d) Se pretende que la publicidad sea coherente y útil para los interesados; y se pretende también que, a través de un coordinado sistema de publicidad, las resoluciones judiciales más significativas del concurso de acreedores puedan difundirse por «medios telemáticos, informáticos y electrónicos, en la forma que reglamentariamente se determine», como señala de modo expreso la ley, garantizando, al mismo tiempo, la seguridad y la integridad de las comunicaciones.

- e) El real decreto no solo garantiza el acceso público y gratuito en equivalentes condiciones a sendos sistemas de publicidad legal en internet de las resoluciones concursales, sino que también asegura su coordinación.

3. Mecánica de puesta en marcha del anhelado registro central de inscripciones de sentencias firmes de desahucio

Hemos puesto de manifiesto que la situación actual de inseguridad económica debe llevarnos a reforzar los sistemas de garantía que permitan a las personas que van a iniciar un vínculo contractual con otra estar alerta de posibles antecedentes de reiteración en la morosidad, a fin de evitar que existan nuevas «víctimas civiles» por parte de quienes ya han sido condenados en sentencia firme por dejar de abonar las rentas pactadas en un contrato de arrendamiento. Y no se trata con este registro de penalizar o criminalizar la situación por la que puede atravesar una persona que en momentos de crisis económica se ve obligado a dejar de abonar las rentas que abona por no disponer de capacidad económica para hacer frente a sus deudas, sino de la situación de morosidad reiterada en la que incurren muchas personas, que bajo una aparente solvencia acaban por dejar de abonar sus rentas.

¿Cuál es la regulación que se plasmó en la Ley 4/2013, de 4 de junio? La hemos precisado en el epígrafe 1 de este artículo (véase página 5):

Así las cosas, debemos dejar sentado que los parámetros sobre los que debería girar la implantación de este registro serían los siguientes:

- a) Personas que deberían ser inscritas en el registro central de inscripciones de sentencias firmes de desahucio.

Dado que el objeto del registro es controlar a las personas que han obligado al arrendador a impetrar un procedimiento judicial, tan solo deben incluirse en el registro las personas que hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio del artículo 250.1.1.º de la LEC o del artículo 437.4.3.º de la LEC de acumulación de desahucio y reclamación de rentas. Ello conlleva a que la mera situación de impago no determina el acceso al registro, ya que el arrendatario puede pactar con el arrendador una moratoria en el pago, o bien entregar las llaves en el plazo de prórroga permitido por el arrendador, pero siempre permitiendo a este recuperar el inmueble en un plazo razonable.

Por otro lado, tan solo se accedería al registro por sentencia firme, de tal manera que la mecánica consistiría en que si la sentencia es recurrida, una vez se dicte el auto de firmeza de la sentencia, a su vez, el órgano judicial, por medio de su letrado de la Administración de Justicia, remitiría para su anotación la referencia del condenado para su inscripción en el registro central citado.

Este sistema es idéntico al que consta en el Real Decreto 355/2004, de 5 marzo (regula el Registro central para la protección de las víctimas de la violencia doméstica), que ha sido modificado por el Real Decreto 660/2007, de 25 de mayo, en relación con el acceso a la información contenida en el registro central. Así, en el artículo 8.1 del citado real decreto se especifica que el acceso a la información contenida en el registro central quedará limitado a los órganos judiciales, Ministerio Fiscal, en esencia, y la sistemática para su acceso lo verifica mediante el correspondiente secretario judicial y de aquellos funcionarios adscritos a la oficina judicial por él designados.

Consta en el artículo 3.2 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, que sobre la inscripción en el registro de quienes

hayán sido condenados por sentencia firme en un procedimiento de desahucio del artículo 250.1.1.º o del artículo 438 (ahora 437.4.3.º) 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.

Con ello, con sentencia de desahucio dictada y no recurrida y con la de condena confirmada por la audiencia provincial se remitirá al registro por el letrado de la Administración de Justicia certificación de la sentencia condenatoria.

b) La remisión de la inscripción se verifica por conducto del letrado de la Administración de Justicia.

Al igual que se lleva a cabo con el Registro central de medidas cautelares en la violencia de género, los letrados de la Administración de Justicia serían los encargados de acceder a este registro por remisión de la certificación de la firmeza de la sentencia de condena y anotación de una persona en el mismo. Por ello, en este registro se recibirán las certificaciones de los letrados por las condenas de desahucio existentes, y ello en virtud de un desarrollo de la implantación de este registro central por un real decreto, al que remitirían los datos de la persona que ha sido condenada por una sentencia de desahucio por falta de pago, bien por la vía del artículo 250.1.1.º o bien del 437.4.3.º de la LEC.

c) Posibilidades de cancelación de la inscripción.

Se recoge en el apartado 5.º del artículo 3 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, que:

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.

Ello quiere decir que para cancelar la inscripción deben pagar «todo lo que ha dejado de pagar», sea un procedimiento o varios, de tal manera que si no abonan la deuda en su totalidad a uno o varios arrendadores, no se les podrá cancelar su inscripción.

No obstante, se introduce un plazo máximo de presencia en el registro de seis años. Con ello, tienen un plazo para pagar sus deudas de seis años, pero si no pagan, no podrán alquilar, porque cualquier arrendador podrá consultar el registro y cerciorarse de que está allí inscrito quien aspira a contratar sobre un inmueble.

Así, el interesado que quisiera darse de baja en ese registro podría hacerlo mediante el pago de la deuda que tuviere en el procedimiento judicial por el que se le ha condenado por impago de las rentas, de tal manera que debería consignar en la cuenta de depósitos y consignaciones del órgano judicial la suma que adeuda, y en este caso el letrado de la Administración de Justicia, del mismo modo que lo inscribió, procedería a su cancelación. En su defecto, se fija un periodo de seis años desde la inscripción, transcurrido el cual podría interesar la cancelación de la inscripción o llevarse a cabo de oficio.

d) Forma de que los propietarios accedan a esta información registral.

Señala el apartado 4.º del artículo 3 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, que:

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.

De esta manera, acudirán al registro con un documento donde consten los datos del posible arrendatario y la referencia del inmueble que se desee arrendar, a fin de que sobre ese arrendatario se expida certificación registral acerca de si consta inscrito, o no.

e) Esta inscripción no vulnera la actual Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

En modo alguno puede entenderse que este registro vulnera la protección de datos de las personas, ya que, como antes se ha señalado, existen otros registros con la misma finalidad y con una regulación avalada por protección de datos. Así las cosas, la propia Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales, permite y habilita la creación de estos registros, y en el propio artículo 26, que lleva por rúbrica «Tratamien-

to de datos con fines de archivo en interés público por parte de las Administraciones Públicas», señala que:

Será lícito el tratamiento por las Administraciones Públicas de datos con fines de archivo en interés público, que se someterá a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 y en la presente ley orgánica con las especialidades que se derivan de lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el Real Decreto 1708/2011, de 18 de noviembre, por el que se establece el Sistema Español de Archivos y se regula el Sistema de Archivos de la Administración General del Estado y de sus Organismos Públicos y su régimen de acceso, así como la legislación autonómica que resulte de aplicación.

Con todo ello, al menos, el arrendador tendría una cierta confianza en la inexistencia de antecedentes por morosidad de rentas en procedimientos previos que hubiera obligado a interponer por la posible falta de pago en contratos anteriores.

4. Conclusión

Las ventajas de la implantación del registro son enormes y este sistema posibilita que se incremente la oferta de inmuebles en alquiler, reforzando las garantías para que los arrendadores tengan la inicial seguridad de que quien con él quiera contratar no tiene antecedentes por morosidad arrendaticia.

Vemos, por ello, que las ventajas de la implantación del registro son enormes y que este sistema introduce en el parque del arrendamiento nacional la posibilidad de que los arrendadores que prefieren dejar su inmueble cerrado sin arrendar lo pongan en circulación y, con ello, se incremente la oferta de inmuebles en alquiler, y un reforzamiento de las garantías en el arrendamiento para que los arrendadores, además de las que pueden haber adoptado, como las expuestas de la obligatoria fianza o el aval y la póliza de seguro, tengan la inicial seguridad de que quien con ellos quieran contratar no tiene antecedentes por morosidad arrendaticia.

El registro se asemeja a otros que existen en la actualidad y que tienen una finalidad preventiva y de control en materia de incumplimientos.

La actual desconfianza que tienen los arrendadores es lógica, habida cuenta de que por muchas reformas procesales que se introduzcan, y que siempre vendrán muy bien para intentar agilizar la tramitación de los juicios por desahucio por falta de pago, siempre será mejor que el arrendador se prevenga de contratar con aquellas personas que ya han demostrado que han obligado a otros arrendadores a impetrar el auxilio judicial para recuperar la posesión de su inmueble. No se trata de inscribir en este registro a quien deje de



pagar las rentas de un inmueble, sino a quien obliga a los arrendadores a tener que acudir a la justicia para que se les obligue, mediante el lanzamiento judicial, a entregar la vivienda o local de negocio al arrendador.

El acceso a este registro lo será para quien deje de abonar sus rentas pactadas y sin pactar la entrega con el arrendador le obstaculice la recuperación posesoria, exigiéndole que tenga que ser en un procedimiento judicial donde se fije la obligación de salir del inmueble, lo que, además, lleva consigo que no lo hacen en la mayoría de los casos hasta que no hay lanzamiento por la comisión judicial.

La existencia del registro permite al propietario conocer que su posible arrendatario no tiene antecedentes por impago, una información muy importante hoy en día que transmite «confianza» al arrendador, algo fundamental hoy en día para potenciar el incremento de la oferta de pisos de cara al mercado del alquiler y la consiguiente bajada de precios ante el incremento de la oferta de viviendas.