Tu inquilino es vulnerable. Tú pagas la factura

Opinió | 01/09/2026



Proteger a las familias vulnerables es una obligación pública, pero el Estado no puede trasladar la factura al pequeño propietario, que sigue pagando hipotecas, impuestos y gastos aunque deje de cobrar el alquiler

La vivienda es un derecho y quien atraviesa una situación de vulnerabilidad debe recibir ayuda. La pregunta es por qué esa ayuda tiene que pagarla el propietario.

Imaginemos una familia que lleva toda su vida trabajando. Compró su vivienda y, después de años de esfuerzo y ahorro, adquirió otras dos para alquilarlas. Nadie se las regaló y quizá todavía esté pagando sus hipotecas. Cada mes tiene que atender las cuotas del banco, los impuestos, la comunidad, los seguros y el mantenimiento, independientemente de que los alquileres entren o no en su cuenta.

Uno de sus inquilinos atraviesa una situación económica grave y deja de pagar. La legislación contempla mecanismos de protección para determinados hogares vulnerables y, cuando concurren los requisitos establecidos, puede producirse la suspensión temporal de un desahucio. El propietario también puede acreditar su situación económica y será un juez quien decida, pero hay algo que no queda suspendido: sus facturas.

La hipoteca sigue llegando, el IBI continúa existiendo, la comunidad pasa sus recibos y los seguros, las reparaciones y demás gastos tampoco desaparecen. Lo que sí puede desaparecer durante meses es precisamente el alquiler con el que el propietario esperaba afrontar buena parte de esas obligaciones.

Pongamos un ejemplo. Una pareja con dos hijos ingresa 5.000 euros al mes —incluidos los alquileres— y paga 2.500 euros en hipotecas. Si uno de sus alquileres, de 1.000 euros mensuales, deja de cobrarse, después de pagar al banco solo dispone de 1.500 euros para mantener a cuatro personas y afrontar la alimentación, los suministros, el transporte, los colegios y el resto de sus gastos.

Sin embargo, posee tres viviendas y eso basta muchas veces para colocarla automáticamente en la categoría del ciudadano rico. El problema es que tener patrimonio no equivale a tener liquidez. Una vivienda puede valer cientos de miles de euros y su propietario puede tener dificultades para pagar una cuota ese mismo mes. El banco y el supermercado no aceptan ladrillos.

Durante los últimos años, una parte importante del debate político sobre la vivienda ha presentado la relación entre propietario e inquilino como un enfrentamiento entre una parte fuerte y otra débil. En algunos casos será así, pero convertirlo en una regla general conduce a una caricatura. Detrás de muchas viviendas alquiladas no existe un fondo de inversión ni una gran fortuna, sino familias de clase media que trabajaron durante décadas, ahorraron y decidieron invertir en inmuebles.

Comprar una segunda o una tercera vivienda dentro de la legalidad no constituye una conducta por la que nadie deba disculparse. Un ciudadano puede trabajar, ahorrar, invertir, adquirir patrimonio y obtener una rentabilidad por él. Pagará los impuestos correspondientes, asumirá los riesgos y deberá cumplir la ley, pero la propiedad privada no deja de ser legítima porque otra persona tenga menos patrimonio.

El problema aparece cuando una política destinada a proteger a una persona vulnerable termina trasladando parte de su coste a otro ciudadano particular. El propietario no ha provocado la pérdida de empleo del inquilino, la caída de sus ingresos ni las circunstancias que puedan haberlo llevado a una situación límite. Si esa persona necesita ayuda, debe recibirla, pero resulta razonable preguntarse quién debe pagarla.

Si una familia no puede afrontar temporalmente su alquiler, las administraciones pueden conceder ayudas directas. Si necesita una solución habitacional, corresponde a los poderes

públicos disponer de vivienda social o de mecanismos eficaces de emergencia. Precisamente para afrontar necesidades colectivas existen los presupuestos públicos y para eso pagamos impuestos.

Lo discutible es convertir al propietario particular en una extensión involuntaria de los servicios sociales. Proteger a una persona vulnerable no debería significar que otra deba asumir individualmente una factura que corresponde al conjunto de la sociedad.

También convendría pensar en el mensaje que recibe la clase media. Se la anima a trabajar, ahorrar, invertir y preparar su futuro, pero una familia que compra una segunda vivienda para complementar sus ingresos o su futura pensión puede descubrir que, si algún día su inquilino no puede pagar, parte del coste de protegerlo acaba recayendo sobre ella.

Además, esa inseguridad tiene consecuencias. Si alquilar implica asumir riesgos cada vez mayores y difíciles de prever, algunos propietarios optarán por retirar sus viviendas del mercado, otros exigirán más garantías y otros buscarán inversiones diferentes. El resultado puede ser exactamente el contrario del perseguido: menos oferta y mayores dificultades para encontrar vivienda.

Una economía sana debería aspirar a que cada vez más personas trabajen, prosperen, ahorren y puedan construir patrimonio. El objetivo debería ser reducir el número de ciudadanos vulnerables, no decidir qué ciudadano tiene suficiente patrimonio como para soportar la vulnerabilidad de otro.

Ayudar a quien realmente lo necesita es necesario. Pero convertir a otro ciudadano en responsable económico de esa ayuda no debería ser la solución.

Si la vivienda es un derecho que debe garantizar el Estado, que la garantice el Estado.

No el propietario.

Autor: Marta Martín García