

Asegurar el cobro del alquiler

La oferta para particulares sigue siendo muy limitada y poco económica

El exiguo 4,2% de incremento que ha experimentado el alquiler de viviendas durante los dos primeros meses de 2005, no consigue sacar a España de los puestos de cola en el ranking de países europeos en arrendamiento de casas. Del total de viviendas, sólo el 10% son alquiladas, mientras que en Alemania llegan al 60% y en Holanda al 40%. Un motivo de peso que explica este raquítico desarrollo del mercado de alquiler en España es el miedo de los propietarios a los impagos y a los desperfectos que los inquilinos ocasionan

en las casas. Lo que añadido a que la vivienda sigue siendo una inversión rentable y a la escasa defensa jurídica del propietario frente al inquilino, frena la oferta de viviendas en alquiler y explica que en España haya más de tres millones de viviendas vacías.

Entre las medidas que se estudian para promover el arrendamiento de viviendas destaca la contratación de seguros de alquiler, póliza que organismos públicos y compañías de seguros ofrecen. Hay pocas empresas que ofrezcan este tipo de seguros y su coste no es precisamente económico. ◀



SEGURO DE ALQUILER PARA PARTICULARES

No se trata de un seguro de hogar al uso, sino de un novedoso producto que todavía pocas aseguradoras ofrecen y que contrata el propietario de la vivienda para hacer frente, sobre todo, a impagos de alquiler. La cuota anual a pagar equivale, aproximadamente, al 60% de la renta mensual: si el inquilino paga 600 euros de alquiler al mes, una póliza de seguro costará al arrendador unos 360 euros al año.

Requisitos obligatorios para el inquilino. Los propietarios titulares de este seguro deben entregar todos los datos correspondientes a los inquilinos, para que la aseguradora compruebe previamente su solvencia y evalúe el riesgo. Para ello se solicitan las últimas nóminas y el contrato de trabajo. Este procedimiento se sigue en las dos aseguradoras dirigidas a particulares: es idéntico en la Mutua de Propietarios y en La Estrella.

Requisitos obligatorios para el arrendador. Debe presentar un contrato de alquiler y su DNI.

COBERTURAS

Impago. Suele cubrir entre seis y doce meses de impago del inquilino, según el contrato que quiera firmar el titular. Se estima una compensación económica de las rentas vencidas e impagadas de hasta un máximo mensual de 1.200 euros.

Destrozos del inmueble. A pesar de ser una de las coberturas que más demandan los arrendatarios, las condiciones en que se ofrece no son las mejores para el consumidor. Mediante esta cláusula algunos seguros cubren hasta 3.000 euros por los 'estrágos' sufridos por el inmueble, pero sólo si han sido producidos durante el proceso de desahucio y cuando se demuestre que son consecuencia de actos vandálicos. Es decir, se cubren los daños causados por inquilinos que, al verse obligados a abandonar una vivienda

por desahucio, causan destrozos en el inmueble. En esta cobertura no se incluyen los daños ocasionados en la vivienda durante el periodo de alquiler.

Ayuda jurídica. Es poco habitual que este tipo de seguros ofrezcan cobertura jurídica, sin embargo, hay algunas aseguradoras especializadas en este campo, como DAS Internacional S.A., compañía que proporciona ayuda jurídica. En el caso de los seguros de alquiler, facilita defensa jurídica hasta que los inquilinos entreguen las llaves al casero sin necesidad de contratar coberturas extras.

Vigencia del seguro. Puede entrar en vigor desde la fecha de formalización del contrato de alquiler, pero con una condición: que no haya mensualidades impagadas. No es un seguro para cobrar anteriores cuotas no abonadas, sino para cubrir futuros impagos.

EN ESPAÑA HAY TRES MILLONES DE VIVIENDAS VACÍAS, CUANDO EXISTE DEMANDA DE ALQUILERES

SEGUROS DE ALQUILER VINCULADOS A PROGRAMAS DE GESTIÓN PÚBLICA

Las administraciones e instituciones públicas están promocionando programas de alquiler de viviendas vacías dentro del denominado Plan de Choque del Ministerio de Vivienda. Se han creado agencias municipales de alquiler para canalizar la oferta de pisos en arrendamiento y, a la vez, ofrecer a sus propietarios un seguro que cubra posibles impagos, como el que ofrece ACC Seguros.

Cuotas de alquiler. Son inferiores a las del mercado libre pero, a cambio, el propietario tiene la seguridad de que no sufrirá impagos y no debe preocuparse por nada. Además, se facilita el uso de las viviendas que forman parte de estas agencias a personas cuyos recursos económicos no son suficientes para acceder a una vivienda de alquiler en el mercado libre.

Vigencia del contrato. Los propietarios que se acojan a esta modalidad de alquiler deben estar dispuestos a arrendar su vivienda por cinco años.

Contrato. Se puede decir que se formalizan dos contratos. Uno, entre el propietario del inmueble y el organismo público; otro, entre el inquilino y la institución pública, que puede ser un ayuntamiento o gobierno autonómico. No se firma contrato entre el propietario y el arrendatario. Esto significa que la empresa pública se compromete al pago puntual de la renta mensual, que se calculará según los precios de alquiler de la zona en la que se ubica la vivienda.

Impagos. El organismo o empresa pública (como la Agencia Municipal de Alquiler del Ayuntamiento de Madrid, el Instituto de la Juventud -Injuve- o Bizigune en el País Vasco), se responsabiliza, a través de los seguros de alquiler suscritos entre la empresa pública y el propietario, de la conservación de la vivienda y de entregarla en buenas condiciones una vez finalizando el contrato. El único requisito es que la vivienda no sea de protección oficial.