

El seguro de impago de alquiler: Es un seguro por impago que cubre las eventuales mensualidades que el inquilino no pague mientras dura el proceso de desahucio. Por norma general se comienza a percibir cuando el inquilino lleva más de cuatro meses sin pagar el alquiler y dura hasta que finaliza el lanzamiento y el propietario recupera la vivienda. Por lo tanto, entra dentro de la modalidad de seguros de protección.

¿Qué cubre el seguro por impago de alquiler?

Además de las mensualidades adeudadas por el inquilino, el seguro por impago de alquiler también suele cubrir:

- La reclamación al inquilino por los meses impagados a través de la aseguradora.
- Las gestiones pertinentes en el caso de que el inquilino no aporte la cantidad adeudada y haya que iniciar un proceso de desahucio.
- La reclamación de desperfectos y daños en el inmueble, tanto de los muebles como de la conservación del piso, como pintura o estructura. En algunos seguros incluso se incluye el pago de estos gastos.
- Algunos seguros incluyen asesoría jurídica
- Gastos de cerrajero para cuando finalice el desahucio y haya que cambiar la cerradura, o bien por si el inquilino ha decidido cambiarla sin permiso.

¿Y quién paga el seguro por impago del alquiler?

Puede pagarlo el propietario o el inquilino, todo depende del acuerdo al que hayan llegado. Eso sí: el propietario, por ley, no puede obligar al inquilino a contratar el seguro ni a que pague una parte del mismo. Lo que sí puede hacer es pedirlo como requisito para alquilar el piso, dejando en manos del inquilino la decisión de aceptar o no.

¿Qué requisitos pide un seguro por impago de alquiler?

La realización de un estudio de solvencia al inquilino al que se pretende alquilar el hogar. Por norma general, un inquilino no pasará esta prueba si la mensualidad es equivalente o mayor al 40% o 45% de sus ingresos mensuales. También tiene un peso importante en la decisión el historial crediticio del candidato a arrendatario.

¿Dejo de pedir fianza?

El seguro y las fianzas son compatibles.

El seguro de Hogar para viviendas alquiladas: es importante que antes de elegir el seguro de hogar, conozcamos cuáles son las coberturas que no pueden faltar. Estas han de responder en primer lugar frente a la Responsabilidad Civil y también, frente al continente y contenido en función de la modalidad.

Coberturas para el propietario

Como propietario que tiene su vivienda en alquiler hay que valorar dos tipos de seguro.

- **Seguro de Hogar habitual:** Este, da la protección necesaria frente a los daños que sufra la casa sin que tú seas responsable de ellos, como los derivados por fuego, fenómenos atmosféricos, inundaciones, daños eléctricos... También ofrece asistencia jurídica y, por supuesto, la Responsabilidad Civil, que cubre e indemniza los daños que puedas provocar en la vivienda y que afecten a un tercero.

- **Seguro para Propietarios:** Hace frente a situaciones como el impago del alquiler por parte del arrendatario, garantizando el reembolso de las rentas, igualmente indemniza por el impago de los recibos de suministros y por supuesto, ofrece defensa jurídica para solventar posibles conflictos con el inquilino.

Coberturas para el inquilino

- **Seguro de hogar para inquilinos:** ofrece protección frente al casero y también al propio contenido de la casa. Esta modalidad da al arrendatario coberturas tales como la Responsabilidad Civil frente a terceros, la Recuperación de fianzas o el Robo.

Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro. Artículo veintidós.

1. La duración del contrato será determinada en la póliza, la cual no podrá fijar un plazo superior a diez años. Sin embargo, podrá establecerse que se prorrogue una o más veces por un período no superior a un año cada vez.

2. Las partes pueden oponerse a la prórroga del contrato mediante una notificación escrita a la otra parte, efectuada con un plazo de, al menos, un mes de anticipación a la conclusión del período del seguro en curso cuando quien se oponga a la prórroga sea el tomador, y de dos meses cuando sea el asegurador.

El aval bancario: Es una garantía adicional que puede pedir un casero al inquilino para asegurar el pago de varias mensualidades.

Para conseguir un aval bancario, el inquilino debe solicitar al banco un documento que garantice la cantidad solicitada por el casero (normalmente son entre 3 y 6 meses). En caso de que el inquilino no pague las rentas, el casero podrá ejecutar el aval. Llegado ese momento, el banco se dirigirá contra el avalado solicitando el reintegro de la cantidad. Para el banco, un aval bancario es un riesgo, como un préstamo.

Para solicitar un aval bancario, la entidad financiera hará un estudio de solvencia

¿Cuánto cuesta un aval bancario para el alquiler?

La mayoría de los bancos suelen exigir ingresar la cantidad del aval y dejarlo inmovilizado. Además, suelen cobrar una serie de comisiones relacionadas con el estudio, comisiones de apertura y cierre que suelen oscilar entre el 0,5% y el 1% del importe avalado.

¿Qué debe constar en un aval bancario?

El aval bancario debe ser redactado por el banco y en él debe constar:

- El importe total que suele ser de tres a seis meses según indique el casero.
- El plazo para su ejercicio que si se hace por un año deberá ser renovado, con expresión en el contrato de que la falta de renovación supondrá la resolución de la relación contractual.
- También interesa que no haya obstáculos para su aplicación (a primer requerimiento)

En el contrato de alquiler se debe mencionar la existencia del aval.

Una cláusula muy utilizada en los avales en alquileres es la llamada "a primer requerimiento", y consiste en que el Banco está obligado a pagar en cuanto el casero lo solicite sin acreditar ningún incumplimiento. Esto supone una indefensión por parte del inquilino, que luego, aunque puede reclamar, deberá meterse en juicio por unas mensualidades de alquiler. **Por ello es recomendable rechazar esta cláusula siempre que se pueda.**

Ventajas y desventajas del aval bancario

El aval bancario es una garantía muy segura ya que el casero puede reclamar en el momento en que se produzca un impago de la renta u otro problema con el piso alquilado Sin embargo es una medida muy molesta para el inquilino ya que le supone un gasto de dinero considerable.

Ficheros de morosidad: Principalmente encontraremos información en el fichero de inquilinos morosos, es un registro nacional de deudas en el alquiler inmobiliario. Este listado reúne todo tipo de incidencias relacionadas con la morosidad en los alquileres. Propietarios y agencias inmobiliarias tienen la potestad para incluir nombres de inquilinos morosos en él siempre que puedan justificar la veracidad de la deuda.

Es importante que sepas que hay varios ficheros de morosos;

- FIM Ibérica , este fichero se centra en la morosidad en los alquileres, y lo realiza una empresa con el mismo nombre.
- Fichero de Incidencias Judiciales, que registra la morosidad de una persona con organismos públicos, como la Agencia Tributaria o la Seguridad Social. No registra deudas privada.
- Ibercheck es un registro privado que otorga informes de morosidad de los últimos 6 años sacador de ASNEF-Experian. Este registro tiene datos que provienen de entidades financieras y de crédito, que voluntariamente se los proporcionan. BADEXCUG es un registro al que se puede acceder si se es afiliado, pagando una cuota mensual. Otorga datos de personas físicas y jurídicas morosas.
- Registro de Impagados Judiciales, tiene datos de deudas líquidas, vencidas y exigibles no inferiores a 50 € y reconocidas mediante una resolución judicial firme, aportada por los abogados de los acreedores. Incluye particulares, autónomos y empresas.
- El Registro de Aceptaciones Impagadas (RAI) contiene información de impagos de personas jurídicas de un mínimo de 300 euros.

Solicitar información a estos ficheros es una buena manera de saber si mi inquilino tiene deudas además de las inmobiliarias.

Para poder solicitar información, deberá pagar el importe requerido y tendrás que rellenar el formulario de la web. Los resultados son inmediatos y se envían al correo electrónico del consultante. En el informe que te envíen se indicará el nivel de riesgo de tu posible inquilino. Es una manera de saber si la persona en cuestión podría darte problemas o si ha tenido deudas.

Ten en cuenta que la información que recibas está protegida por la Ley de Protección de Datos y no puede compartirse ni revelarse públicamente.

Conforme al artículo 20 de la L.O. 3/2018, de Protección de Datos, si el contrato de alquiler no se firma como consecuencia de la consulta efectuada en un fichero de morosos, el consultante debe informar al afectado del resultado de dicha consulta.

Es decir, se tendrá que avisar por escrito al inquilino sobre la razón.

La Ley de Protección de Datos, en su artículo 20, regula y ampara la existencia de “ficheros de solvencia patrimonial”, así como la inclusión en sus bases de datos de impagos vencidos, acreditables y exigibles.

La Ley exige una serie de presupuestos para que la inscripción de una deuda sea válida:

- La existencia previa de una deuda cierta, vencida y exigible, que haya resultado impagada.
- Que se haya practicado un requerimiento previo al deudor.
- Que el acreedor o quien actúe por su cuenta e interés (despachos de abogados, gestores de cobro), se asegure de que concurren todos los requisitos, en el momento de notificar los datos adversos al responsable del fichero común.
- El límite máximo de la deuda tiene que ser de máximo 5 años desde la fecha de vencimiento de la obligación de pago.

¿Cómo puede saber si estoy en un fichero de morosos?

Hay ciudadanos que desconocen su situación de morosidad “oficial”, en efecto, es una situación cada vez más recurrente, y suele destaparse cuando el interesado solicita un crédito y le es denegado en base a su cuestionada solvencia. Bien, esto, con la Ley en la mano, **no debería ocurrir.**

La Ley impone la obligación a la empresa que inscribe la deuda, de notificar, en el plazo de 30 días, la inscripción en el fichero de morosos.

Si nunca he recibido ninguna notificación, puede que le hayan notificado, y que por distintos motivos (ausencia en el domicilio, cambio de dirección), no lo haya recibido. La Ley de Protección de Datos garantiza y permite al ciudadano que pueda ejercer los derechos recogidos en los artículos 13 al 18 de la Ley (acceso, rectificación, supresión, oposición...), los ficheros de morosos no son una excepción, así que, en efecto, completando un sencillo formulario, y dirigiéndolo a la entidad en cuestión, podremos disponer de una relación tanto de los créditos pendientes, la fecha de inscripción y la entidad que nos inscribe, como las entidades que se hayan “interesado” por nuestro perfil.

¿Cómo puedo salir del fichero de morosos?

- Pagando la deuda, y acreditando al fichero, la justificación del pago realizado.
- Instando a la entidad que ha inscrito nuestro perfil a la retirada del mismo.
- Solicitando la retirada por incumplimiento de la normativa:
 - a. La fecha de vencimiento de la obligación de pago de la deuda sea de una antigüedad máxima a los 5 años.
 - b. Pueda demostrar la inexistencia de la deuda
 - c. La deuda se encuentre prescrita
 - d. La deuda este siendo discutida en tribunales o ante órganos administrativos.
 - e. La deuda es incierta, dudosa, no pacífica o sometida a litigio.

Si la deuda no es cierta y así se lo he hecho constar al fichero de morosos, y no eliminan mis datos, puedo reclamar que se me indemnice, aunque siempre habremos de estudiar cada caso singularmente.

Mediante una demanda ante la jurisdicción civil, contra la entidad acreedora, contra la Entidad Responsable del Fichero, o contra las dos. A la primera por incluirnos indebidamente, a la segunda por no haber cancelado los datos tras haberle participado el error cometido, y no haber sido suficientemente diligente en la verificación del crédito.

No olvidemos que la misma Ley Orgánica de Protección de datos indica que si como consecuencia del incumplimiento de lo dispuesto en la citada Ley, el ciudadano sufre daño o lesión en sus bienes o derechos, tendrá derecho a ser indemnizado, máxime cuando es un derecho fundamental, como es el derecho al honor, el que se ve menoscabado mediante esta conducta.

