Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA. ¿QUÉ CONSIDERACIONES HAY QUE TENER EN CUENTA EN EL MOMENTO DE ESCOGER UN INQUILINO?

INTRODUCCIÓN:

Si está pensando en alquilar una vivienda resulta esencial tomar todas las precauciones posibles que permita la legislación vigente. Resulta necesario resaltar que, en caso de incumplimiento del arrendatario de sus obligaciones económicas, el único remedio de que dispone el arrendador es la interposición de una demanda judicial que se puede extender más allá de los 2 años, según la casuística que surja en el procedimiento judicial: situación de vulnerabilidad económica del arrendatario, no poder localizarlo para notificar la demanda, suspensión del procedimiento para solicitar defensa gratuita, etc.

> ***Tampoco resulta baladí el estado en que el arrendador encontrará el inmueble arrendado, ya sea por desperfectos- pintura dañada, agujeros en las paredes o mobiliario roto-, ya sea por suciedad grave de la vivienda.***

La morosidad en el mercado del alquiler constituye ***el más grave problema para los arrendadores***. La crisis económica ha afectado a la capacidad de pago de muchos arrendatarios.

Estas consideraciones hacen que muchos arrendadores se replanteen si volver a alquilar la vivienda es una buena opción o no. De hecho, para muchos arrendadores – salvo que necesiten el piso- la situación ideal es la de continuar teniendo la vivienda arrendada durante un plazo largo de tiempo y que el arrendatario cumpla, sin que existan incidencias.

No obstante, todo lo expuesto, si la decisión es la de volver a alquilar la vivienda, conviene tener en cuenta los siguientes consejos:

A). - REDACCIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AJUSTADO A LA LEY:

Es importante la redacción de un contrato de arrendamiento que recoja – de acuerdo con la legislación vigente-, ***las cláusulas contractuales en relación con los derechos y obligaciones de cada una de las partes:*** lo que resta prohibido, las obligaciones de pago puntual de la renta, etc... El contrato no puede incluir cláusulas abusivas no permitidas por la ley, pero si puede recoger, entre otros, la obligación para el arrendatario de conservar y mantener la vivienda con la diligencia debida.

Por otro lado, es esencial establecer ***el sistema de contacto entre ambas partes contratantes***. Puede ser por correo electrónico, siempre y cuando el destinatario confirme la recepción del correo. Se tiene que especificar así mismo los domicilios a efectos de comunicaciones y/o notificaciones. Habitualmente, el del arrendatario será el de la vivienda arrendada.

B). - INVENTARIO DE BIENES EXISTENTES EN EL INMUEBLE:

Redactar un inventario, tanto de las instalaciones, estado de los suelos, electrodomésticos o mobiliario- caso de existir-, de la vivienda, resulta esencial puesto que será la única forma de poder acreditar el estado del piso e instalaciones.

Importante, así mismo, adjuntar un detallado reportaje fotográfico de la vivienda, instalaciones y muebles, si existen, que tendrá que ir firmado tanto por el arrendador como por el arrendatario.

El reportaje fotográfico permitirá al arrendador acreditar los posibles desperfectos existentes en la vivienda una vez finalizada la vigencia del contrato.

C). - ANALISIS DE SOLVENCIA DEL ARRENDATARIO:

Hay varias formas de averiguar la solvencia actual del inquilino. Se le puede requerir que aporte un ***certificado de su entidad bancaria*** que acredite su conducta económica. Obviamente si se trata de una persona que tiene por costumbre devolver efectos bancarios no podrá aportar este documento al arrendador.

Por otro lado, otra forma de intentar asegurarse de que es una persona que cumple con sus obligaciones económicas es la contratación de un ***seguro de impago de alquileres*** que proporciona una protección para los arrendadores contra los posibles impagos de los alquileres y puede, incluso, cubrir los gastos legales del posible procedimiento judicial, así como los desperfectos que pueda haber en la vivienda. A estos efectos y toda vez que la compañía aseguradora se hace responsable de abonar al arrendador los recibos de alquiler impagados y los daños, en su caso, necesitan acreditar la solvencia del futuro arrendatario.

La aseguradora verificará que el arrendatario no conste inscrito en ningún fichero de morosos, solicitando la documentación al arrendatario.

****. - ¿Qué garantías puede cubrir la póliza de seguro de impago?***

Depende de cada seguro. A estos efectos, ***la Correduría de Seguros de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona***, como especialistas en seguros patrimoniales, ofrece un amplio abanico de coberturas a la propiedad. Uno de los productos estrella es ***la póliza que asegura el impago de los alquileres.***

La cobertura principal de la póliza antes indicada, judicial es el adelanto de las rentas del alquiler en caso de morosidad por parte del arrendatario, una vez se ha interpuesto la demanda de desahucio- con franquicia de una mensualidad-.

Restan cubiertos también los ***gastos jurídicos de abogado y procurador*** en las demandas de desahucio por falta de pago, con libre elección de profesional, hasta un límite de 3.000,00 euros, así como ***los actos vandálicos*** que se puedan ocasionar.

. - ¿Qué coste tiene el seguro de impago de alquileres?

Depende de la cobertura escogida de 12 o 18 meses, la prima oscilará entre el 3,6% y el 5% de la renta anual.

. - ¿Quién tiene que contratar esta póliza?

El tomador de la póliza de impago de alquileres ***tiene que ser el arrendador*** puesto que será quien obtendrá, en su caso, la garantía de cobro si el arrendatario no cumple con el pago de los recibos de alquiler.

. - ¿Qué otra garantía se puede solicitar dentro del ámbito de los seguros?

Es muy recomendable que se pacte en el contrato de arrendamiento ***la obligación por el arrendatario*** de que contrate un seguro de hogar que cubra su ***responsabilidad civil*** como usuario de la vivienda y los daños que se puedan ocasionar al mobiliario – en caso de tratarse de una vivienda amueblada- , así como las coberturas habituales de incendio, escapes de agua, etc... Tal como se ha especificado esta obligación del arrendatario tiene que quedar debidamente plasmada en el contrato de arrendamiento.

D). - DOCUMENTACIÓN Y REFERENCIAS DEL FUTURO ARRENDATARIO

Resulta imprescindible solicitar al futuro arrendatario documentación que acredite tanto su situación personal como laboral. Es usual pedir el ***DNI, NIE o pasaporte***. Así mismo, ***el contrato de trabajo*** y las ***dos o tres últimas nóminas*** y si fuera autónomo, las ***dos últimas declaraciones de la Renta.***

Por otro lado, también puede ser de utilidad solicitarle referencias de anteriores arrendadores con quienes haya concertado un contrato de arrendamiento.

Si los anteriores arrendadores transmiten un perfil personal y económico bueno, significa que durante el anterior arrendamiento fue cumplidor, es decir, pagó puntualmente y libró la vivienda en buenas condiciones.

E). - PERFIL DEL ARRENDATARIO

Es importante que el perfil del arrendatario se ajuste a las necesidades del arrendador. Hay arrendadores que no quieren estudiantes en la vivienda. Otros que prefieren un matrimonio o pareja sin hijos y otros que no quieren mascotas en el piso. ***El arrendador, de esta forma, podrá excluir de la selección a aquellos aspirantes que no se ajusten a sus preferencias***. Durante la entrevista con el inquilino potencial, resulta útil observar ciertos comportamientos como los que se indican a continuación:

¬ *Puntualidad: La puntualidad implica respeto. El retraso sin disponer de una buena razón o sin avisar no indica mucha seriedad.*

¬ *Organización: Si el candidato tiene preparada toda la documentación que se le ha solicitado, puede traducirse como persona responsable.*

¬ *Actitud del candidato: Es clarificador observar la actitud del candidato. Si la comunicación es fluida; si se muestra respetuoso; si consulta sobre el mantenimiento de la vivienda, revisiones de electrodomésticos etc... Todo este conjunto de actitudes dará al arrendador un perfil básico del candidato.*

F). - FIANZA Y DEMÁS GARANTÍAS

La Ley de Arrendamientos Urbanos indica que será obligatoria la ***prestación de una fianza***, equivaliendo ***a una mensualidad de la renta del alquiler***, en los supuestos de arrendamientos de vivienda. Faculta así mismo al arrendador para que pueda solicitar del arrendatario el pago o depósito ***de otras garantías adicionales*** admitidas en derecho: aval bancario, dinero, avalistas solidarios, etc...

Los topes o límites de la ley son claros. ***La garantía*** podrá garantizar ***un máximo de dos mensualidades de la renta del alquiler*** cuando se trata de contratos que tengan ***un límite de 5 años***. Si el arrendador prefiere disponer de ***más cuantía en las garantías***, el contrato deberá tener ***una duración superior a 5 años***.

La referencia a 5 años se realiza siempre y cuando ***el arrendador sea persona física***. Si el arrendador es ***persona jurídica la duración mínima será de 7 años***.