
	Tirada: 29.382 Difusión: 29.382 (O.J.D) Audiencia: 102.837	Sección: - Espacio (Cm_2): 645 Ocupación (%): 71% Valor (€): 9.799,33 Valor Pág. (€): 13.790,00	
	Madrid General Diaria 30/10/2008	Página: 14 Imagen: No	

El tema | CÓMO ARRENDAR TU INMUEBLE CON GARANTÍAS

SI QUIERES ESTAR TRANQUILO, NO REBAJES TUS EXIGENCIAS

Alquila tu hogar pero protégete del impago

La situación económica actual obliga a los caseros a conocer las herramientas necesarias para que el arrendamiento de su piso sea rentable

RAQUEL ALCOLEA
raquel.alcolea@que.es

El desempleo y la picaresca son los problemas a los que se enfrenta el propietario que desea alquilar su casa. Además, el contexto actual obliga a tomar precauciones extra. Tanto las aseguradoras que incluyen protección frente al impago como las asociaciones de arbitraje han duplicado en los últimos años la contratación de sus productos.

Aunque el coste que conlleva incluir estas garantías no es elevado, Jesús Duque, de Alfa Inmobiliaria, aconseja al casero que lo aplique a la renta mensual que pide por la vivienda.

Otra fórmula para curarse en salud es incluir el inmueble en la bolsa de alquiler de un organismo estatal, autonómico o municipal.



Habrá cambios
El antiproyecto de Ley de Medidas de Fomento del Alquiler incluirá una reforma para agilizar los desahucios por impago.

La escasa información afecta a la seguridad

SUELEN ACUDIR A UN PROFESIONAL

El arrendador no suele conocer el funcionamiento de los avales ni tampoco cómo incluir cláusulas de garantía en el contrato. "Para lograr esa seguridad suelen acudir a las inmobiliarias o a un abogado", explican los expertos de Sacacasa.com.

MENOS RIGOR EN LAS URBES PEQUEÑAS

La petición de avales o de depósitos es escasa fuera de las grandes urbes. Según constatan en Sacacasa.com, en las ciudades pequeñas los contratos verbales y los alquileres que no se suelen declarar a Hacienda tienen todavía mucho peso.



Cartel de alquiler en la fachada.

Blíndate con la SPA

La Sociedad Pública de Alquiler (SPA), que depende del Ministerio de Vivienda, permite incluir en su bolsa de alquiler los pisos que cumplan los requisitos de habitabilidad y cuyo dueño tenga capacidad legal para firmar el contrato. La institución se encarga de buscar a los inquilinos. Además, prevé cubrir el impago o los desperfectos en el hogar a través de un seguro.

Para los más precavidos: seguros y arbitraje

NADA QUE TEMER

Mutua de Propietarios, Allianz, Mapfre, Arag y Muesap incluyen productos específicos para asegurar el cobro de las rentas. Según la Mutua, las llamadas para interesarse por éstos se ha duplicado en los últimos dos años.

MEDIADOR EFICAZ

El arbitraje funciona como una alternativa rápida y eficaz, según Javier Iscar de Hoyos, de la Asociación Europea de Arbitraje. Además, se puede completar con la Garantía del Cobro de la Renta de la firma Arrenta.

Las fórmulas clásicas siguen funcionando

✓ Aval bancario

El inquilino deposita en el banco una cantidad pactada con el propietario que sirve para cubrir el impago. Debe ser prorrogable y a primer requerimiento, según Legalitas. Compromete a la entidad al pago que debería haber hecho el inquilino si el arrendador acredita que no se ejecutó en el pla-

zo fijado. El alcance de esta garantía puede agotarse si se repiten los impagos.

✓ Depósito

Funciona como el aval, según Legalitas, pero el importe queda en poder del casero que, a diferencia del banco, no cobra comisión por renovación, constitución o mantenimiento.

Y si eres el inquilino... también tienes recursos

POR MENOS DE 200 € PUEDES ASEGURARTE

Una práctica que empieza a ser habitual es que el inquilino asuma la mitad del coste del seguro de protección de impagos o garantía de rentas. "Le resulta más rentable que otra opción como el aval y también le protege a él", destaca Mercedes Robles, de Arrenta.

ES MEJOR NEGOCIAR QUE DEJAR DE PAGAR

El arbitraje tiene cada día más éxito en las relaciones entre arrendador y arrendatario. Antes de formalizar un contrato, asegúrate de que prevé este mecanismo, pues también puede resultar beneficioso para ti. Es mejor actuar voluntariamente a que te obliguen.