

EL SEGURO DE ALQUILER

El seguro de alquiler o seguro de impago de rentas, es una fórmula innovadora que garantiza al propietario de una vivienda el pago de la renta del alquiler, en los casos en los que el inquilino deje de pagarla.

El fin del seguro es proporcionar una “seguridad y garantía” sobre el alquiler, tratando además de desterrar el miedo que sufren los propietarios a alquilar sus viviendas. La situación se ha visto agravada en los últimos años, en los que muchas personas han perdido su puesto de trabajo, viéndose imposibilitados de abonar el importe de sus alquileres. Los propietarios de las viviendas arrendadas terminan siendo los perjudicados en estas situaciones, pues no sólo dejan de cobrar sus rentas, sino que además se ven obligados a iniciar un procedimiento de desahucio que suele ser largo y costoso, a pesar de la reforma operada por la **Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler**.

El seguro de alquiler proporciona numerosos beneficios, cubriendo lo siguiente:

- Impago de las rentas, recibiendo el propietario el importe del alquiler aunque el inquilino deje de pagarle.
- Proporciona asesoramiento legal, ayudando al propietario a la pronta recuperación de la vivienda.
- En los casos de desahucio, se ocupa de la defensa jurídica del cliente, cubriendo los honorarios jurídicos.

- Indemniza por los daños y perjuicios sufridos, en los casos en los que el inquilino moroso realice actos vandálicos o robe en la vivienda.

Las diferencias de éste sistema de seguro de impago de rentas de alquiler, respecto al aval bancario, fórmula usada normalmente para garantizar el cobro de las rentas, son las siguientes:

- El aval bancario es el contrato o documento que se realiza para solventar las deudas contraídas por impago de la rentas de alquiler. Se trata de una cantidad de dinero de la que el cliente dispone en el momento de realizarlo, y que deberá permanecer retenida un plazo fijo en una cuenta bancaria, lo que supone un riesgo para el inquilino, pues en caso de urgencia ante cualquier adversidad, no podría disponer de la cantidad avalada.
- Además el aval bancario tiene unos costes, que suelen ser de un 1% al principio, y posteriormente entre un 0,75% y un 1% trimestralmente, incluyendo gastos del estudio de la operación, de la formalización de apertura, el riesgo, notario, etc.
- En cambio, el seguro de impago de rentas de alquiler, necesita unos requisitos para ser concedido:
 1. El inquilino debe entregar las dos últimas nóminas.

2. Debe tener un contrato indefinido, o al menos superior a un año.
 3. Los ingresos netos anuales del alquiler no pueden superar el 40% de la renta anual neta del Arrendatario. Si dichos ingresos fuesen superiores a 30.000€, la renta anual del alquiler no podrá exceder del 45%, pudiendo ser valorada la existencia de más de un inquilino y/o afianzador, en caso de no cumplirse estos requisitos.
- Pero una vez concedido, puede ser bastante más beneficioso que el aval bancario, ya que además de garantizar el cobro de las rentas no pagadas, también incluye asesoramiento legal, honorarios jurídicos del desahucio, y los daños y perjuicios sufridos.
 - Otra diferencia significativa entre ambas fórmulas es su coste. El aval bancario tiene unos gastos, anteriormente expuestos, pero se trata de una cantidad de la que sólo se hará uso en caso de impago. En cambio la cuota de seguro, es una cantidad no recuperable, pero cuya cuota es mucho menor que la del aval bancario.

El seguro de alquiler es una “opción” que deberá ser pactada entre propietario e inquilino, pudiendo ser realizado según sus preferencias. Son muchas las ocasiones en las que son los propietarios quienes contratan el seguro, cobrando la cuota total al inquilino en un principio, pero descontando cada mes de la renta el importe correspondiente a una

mensualidad del seguro. Es decir, el coste de la cuota anual del seguro, se divide en mensualidades que a posteriori serán restadas de la renta de alquiler, por lo que no hay coste para el inquilino, y el propietario está asegurado.

Un ejemplo de ello es la siguiente situación:

La cuota aproximada para un alquiler de unos 600 euros mensuales, es de unos 300 euros anuales. Considerando que la mayoría de los contratos de alquiler suelen durar como mínimo 5 años, el coste total del seguro por el tiempo contratado, sería de 1.500 euros, que divididos entre 60 mensualidades (correspondientes a los 5 años contratados) nos da la cantidad de 25 euros/mes.

Como observamos la cuantía mensual del seguro de impago de rentas, puede resultar irrisoria respecto de los beneficios y garantías que aporta. Queda de manifiesto pues, la importancia del seguro del alquiler, y los notables beneficios que proporciona a los propietarios, siendo una fórmula que los protege ante la inseguridad en la que cotidianamente se encuentran y que de forma indirecta repercute en los inquilinos, quienes frecuentemente se ven perjudicados por las malas prácticas de unos pocos, sufriendo el encarecimiento del alquiler y la disminución en la oferta de viviendas.

Por todo ello, debemos considerar el seguro de impago de rentas, no solo como una “opción” que garantiza la práctica del alquiler, sino probablemente como la “mejor opción” para la protección de intereses de propietarios, inquilinos y del mercado de alquiler.