

Impago del alquiler

Que el inquilino no pague el alquiler es un caso tan habitual que muchos propietarios prefieren sus inmuebles vacíos. Si usted tiene problemas con su inquilino o quiere saber cómo actuar llegado el caso, siga leyendo.



Mejor prevenir que litigar

Empecemos por una cuestión terminológica importante. No es lo mismo un retraso en el pago del alquiler que un impago propiamente dicho. El inquilino debe abonar la renta en el plazo pactado o, en su defecto, en los siete primeros días del mes. En caso de un retraso puntual, bastaría con una llamada de atención por parte del casero. En cambio, que el inquilino no pague el alquiler es motivo para que el arrendador resuelva el contrato.

RECLAME EL DINERO AL INQUILINO MOROSO POR LAS BUENAS...

Antes de adentrarse en un procedimiento judicial, con todo lo que implica, nuestro consejo es que reclame el dinero al inquilino moroso. Para ello, debería utilizar un medio fehaciente (carta con recíbí firmado por el destinatario, telegrama con acuse de recibo, burofax con acuse de recibo y certificación de texto, carta por conducto notarial o incluso acto de conciliación judicial) y no limitarse a una simple conversación o carta por conducto ordinario. En www.ocu.org le ofrecemos un modelo de *Requerimiento de pago a un inquilino moroso*.

... O CON AYUDA JUDICIAL

Si el inquilino hace caso omiso a su reclamación, será el momento de actuar (siempre conforme a la ley, si no podrá acusarle de coacciones).

Ante un impago, tres son las opciones

judiciales posibles: una, reclamar lo adeudado; dos, resolver el contrato e instar el desahucio por impago para que abandone la casa cuanto antes; tres, ambas cosas simultáneamente. Lo primero será valorar las circunstancias que concurren para poder actuar correctamente.

Si queda poco tiempo para la finalización del arrendamiento, lo más adecuado es esperar a que se marche el inquilino, sin iniciar ninguna acción de desahucio, y, si es solvente, reclamar en el

juzgado tan sólo los importes adeudados. Cuando la cantidad reclamada no alcanza los 900 euros, puede hacerse a través de un juicio verbal, sin abogado ni procurador; el modelo de nuestra web *Reclamación al juzgado por impago de alquiler* le ayudará a formular la reclamación.

En caso de insolvencia notoria, lo mejor será olvidarse de la reclamación judicial de deudas (usted no cobraría y tendría que pagar los gastos de la acción judicial iniciada) y centrarse tan sólo en recuperar la vivienda con la resolución del contrato y el desahucio.

DESAHUCIO PARA ECHARLE DE SU CASA

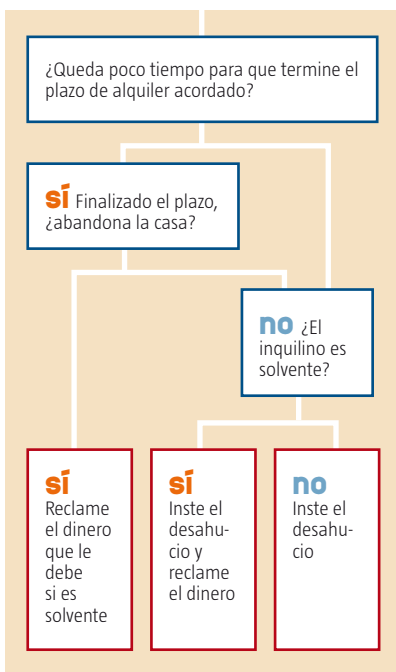
En los casos de desahucio por impago de la renta u otras cantidades, o por la finalización del plazo fijado en el contrato, lo que corresponde legalmente es un juicio verbal, por la mayor simplicidad y rapidez de su tramitación. Sin embargo, es obligatorio contar con abogado y procurador. Si tiene un seguro de defensa jurídica, es el momento de usarlo.

Antes de que tenga lugar el juicio, el inquilino puede evitar el desahucio pagando la deuda o efectuando un depósito de dinero ante el juzgado o un notario que paraliza el desahucio. No obstante, esta acción (que se conoce como la "enervación") sólo puede ejercerse una vez y, además, el inquilino no puede acogerse a ella si ha hecho caso omiso de las exigencias de pago del propietario realizadas de forma fehaciente con al menos dos meses de



Solicite a su inquilino todos los datos necesarios para saber de quién se trata (DNI o pasaporte), comprobar su solvencia (copia de dos nóminas recientes si es asalariado, que incluirán el número de afiliación a la Seguridad Social) y poder localizarle en un momento dado (domicilio, dirección de trabajo, teléfonos). La experiencia dice que, en caso de tener problemas con el inquilino, uno de ellos, y no el menor, suele ser cómo localizarle y dónde efectuar las comunicaciones fehacientes necesarias.

Si no queda más remedio que ir a juicio



antelación a la fecha de la demanda.

Con el ánimo de facilitar en estos supuestos de desahucio una rápida salida, el demandante puede anunciar que asume el compromiso de condonar (perdonar) al arrendatario toda o parte de la deuda si desaloja voluntariamente la finca en el plazo que se indique.

EL JUICIO RESULTA COSTOSO

Como hemos visto, casi siempre necesitará contar

con abogado y procurador y pagar sus servicios. El coste de un juicio es variable, pues los honorarios de los abogados son libres y los procuradores pueden pactar descuentos. Para que se haga una idea aproximada del coste, pongamos por caso que su inquilino lleva acumulados 2.400 euros en impagos y la renta mensual es de 1.200 euros. Estos servicios le costarían unos 800 euros si opta por reclamarle exclusivamente la deuda; 3.200 euros si elige tan solo el desahucio y 4.000 euros si decide desahuciarle y reclamar la deuda. Y lo más probable es que tenga que asumir usted este gasto.

FIANZAS, AVALES Y SEGUROS: MEDIDAS PREVENTIVAS

Existen algunas medidas que al arrendador le pueden evitar tener que

- Información de Interés

www.ocu.org > Modelos y contratos > Vivienda > Requerimiento de pago a inquilino moroso y Reclamación al juzgado por impago de alquiler.

enfrentarse a la postre a un caso de impago de su inquilino.

●●● Fianza. La Ley de Arrendamientos Urbanos exige como mínimo el equivalente a una mensualidad de renta (dos mensualidades si no es una vivienda). Nada impide en principio pactar una fianza superior, por ejemplo, de dos o tres mensualidades. Lo que no podrá en ningún caso el arrendador es exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

●●● Aval bancario. Consiste en el respaldo de una entidad financiera respecto al pago en caso de incumplimiento del inquilino: si éste no paga, lo hace el banco. El inconveniente fundamental es que obtener un aval bancario es costoso para el inquilino, por lo que puede traer a muchos de ellos a la hora de alquilar. Si usted, propietario, lo solicita, hágalo por un importe mínimo equivalente a 6 mensualidades de renta y por un plazo equivalente a la duración del contrato de alquiler.

●●● Aval personal privado. Es más sencillo de obtener en el caso en que un familiar o amigo acceda a otorgarlo, pero sólo sirve si el avalista es solvente y lo puede demostrar.

●●● Seguros de impago. Existen pólizas que cubren el impago de alquileres, desahucios y desperfectos en la vivienda.

Destacamos la póliza que Cornhill France distribuye a través de la correduría Alkora (tel. 902 010 198), si bien exige que el inmueble sea la residencia permanente del inquilino; a través de un intermediario (un api) la prima es más



- El alquiler

Tanto si es usted propietario como inquilino, esta guía práctica le orientará para saber cómo actuar en todo momento. Incluye un gran número de modelos y cartas que le facilitarán todo el papeleo.

PRECIO: 14,45 euros.

Pedidos (indicando nº de socio)

Por teléfono: 902 300 188

Por fax: 913 009 002

Por correo electrónico: guias@ocu.org

Agencias públicas de alquiler

En los últimos tiempos ha proliferado la iniciativa pública en el mercado inmobiliario de alquiler. Es el caso de la Sociedad Pública del Alquiler (SPA), estatal, y de algunas otras de distintas Administraciones públicas. Algunas de sus ventajas para el propietario si alquila su vivienda a través de ellas son:

» Seguro de impago de rentas por cierto período de tiempo.

» Seguro de daños en el inmueble (multirriesgo).

» Asistencia jurídica y ayuda legal para cualquier reclamación.

Por supuesto, todo esto no es gratis: el rendimiento que el propietario obtiene por el piso al alquilarlo por esta vía suele ser bastante menor (una media de un 20% inferior) a lo que podría obtener en el mercado libre, ya sea porque la renta debe ser pactada con la agencia o por el coste repercutido de los seguros. Además, no todas las viviendas que ofrecen los propietarios son automáticamente seleccionadas. Pero no cabe duda de que podría ser una opción razonable y cómoda. Ahora bien, en la práctica hemos comprobado que no suelen ser ágiles para encontrar interesados en alquilar (tanto si se es propietario como posible inquilino).

barata y cuesta un 2,5% de la renta anual (por ejemplo, para una renta mensual de 600 euros la prima sería 180 euros). Para tener cubierta la defensa jurídica, destaca la póliza "Protección jurídica del arrendador" de Depsa (tel. 933 014 300); en el caso de un alquiler de 600 euros, con un límite de gastos de 6.000 euros y un mínimo litigioso de 300, la prima anual es de 210 euros. **DyD**