

Propietarios e inquilinos coinciden en localizar los puntos conflictivos de sus relaciones.

Si toma precauciones y sigue nuestros consejos, podrá reducir mucho el riesgo de tener problemas o, al menos, limitará sus consecuencias.



# ¿Miedo al alquiler?

## NUESTRA ENCUESTA

### 2.688 personas encuestadas


Entre septiembre y noviembre de 2013 realizamos una encuesta internacional en la que participaron más de 10.000 personas en cinco países. En lo que a España se refiere, contamos con los datos de 1.331 inquilinos (un 42% de ellos son "primerizos") y 1.357 arrendadores.

**H**ay quien tiene un piso vacío y piensa en ponerlo en alquiler, pero se desanima por si el inquilino le sale "rana" y no puede echarlo ni con agua caliente. Otros propietarios firman el contrato de alquiler y se desentenden por completo de la vivienda, ni se preocupan de mantenerla en buen estado, con lo cual el inquilino se les va. Pero, en general, las relaciones entre ambos son buenas, como hemos constatado en una encuesta a 1.357 arrendadores y 1.331 arrendatarios, donde el 70% de ellos se muestra contento, o al menos no manifiesta quejas.

### Problemas con el pago de la renta y con el estado de la vivienda

Quienes sí se quejan, concentran sus lamentos en dos grandes grupos de problemas. El

*pago de la renta* es uno de ellos: por un lado está el propietario que no recibe las mensualidades o no le llegan a tiempo y por otro lado, el inquilino que no puede pagar la renta. En el otro gran grupo de problemas aparece toda una lista de enfrentamientos por culpa del *estado de la vivienda*: el propietario está molesto porque el inquilino le estropea la casa, y el inquilino, por su parte, considera que el casero no atiende sus demandas en el arreglo de los electrodomésticos o en la realización de obras necesarias para estar confortable. Puede ver todas las quejas con detalle en la siguiente doble página.

Cuando un propietario pone su piso en alquiler, lo hace para sacarle un rendimiento y, sin duda, ello depende en gran medida de la buena relación con "su socio", el inquilino. Así pues, le conviene estar atento a 

## ENCUESTA A PROPIETARIOS E INQUILINOS

Vivienda | Alquiler | Impagos



### El propietario

➤ En naranja, las opiniones de los propietarios

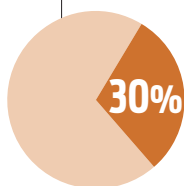
### El inquilino

➤ En azul, las de los inquilinos

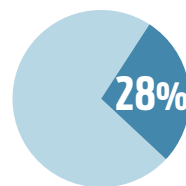
## LOS PROBLEMAS DE CADA DÍA DIFERENTES SEGÚN PARA QUIÉN

➤ Para los propietarios, lo peor que puede pasar es que el inquilino no pague. Ser cauteloso en la selección del inquilino y pedirle garantías ayuda a prevenir impagos.

➤ Lo que más temen los inquilinos es que haya que hacer una obra urgente en la vivienda. Muchos acaban dejando la casa por el pasotismo del casero, que no se ocupa de mantenerla en buen estado.

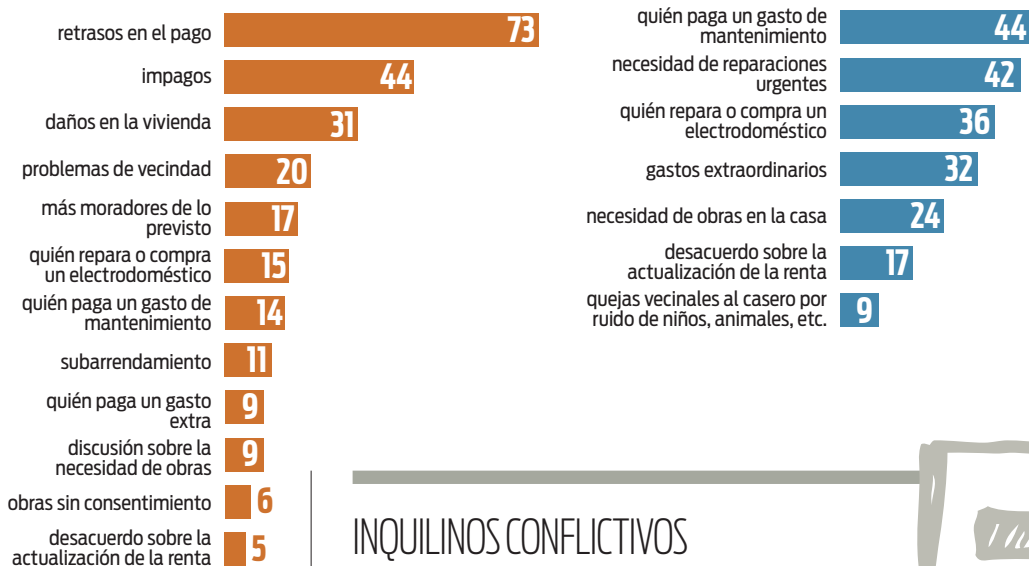


30% de los propietarios ha tenido algún problema con el inquilino



28% de los inquilinos ha tenido problemas con su actual arrendador

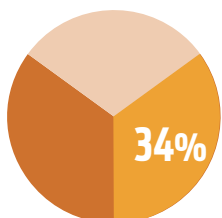
### QUEJAS DE QUIENES HAN TENIDO PROBLEMAS (%)



## AL TERMINAR EL CONTRATO DAÑOS EN LA VIVIENDA

➤ Hacer un inventario inicial completo con fotos de la vivienda y enseres domésticos permite la comparación objetiva con el estado final y evita enfrentamientos entre las partes.

2 de cada 3 propietarios encuentran daños excesivos en la casa

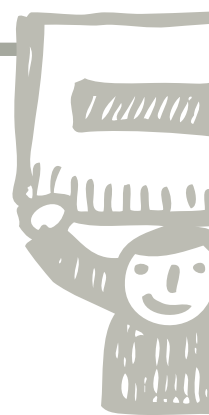
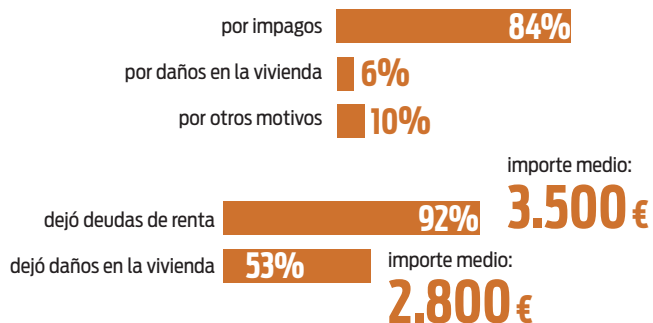


reclamaron al inquilino de media 600 euros

## INQUILINOS CONFLICTIVOS INVITADOS A MARCHARSE

➤ Si el propietario pide, además del mes de fianza, una garantía mínima de 2 meses, en caso de que haya daños podrá recuperar una parte del importe.

19% de los propietarios tuvo que pedir a su inquilino que se marchara. De ellos:



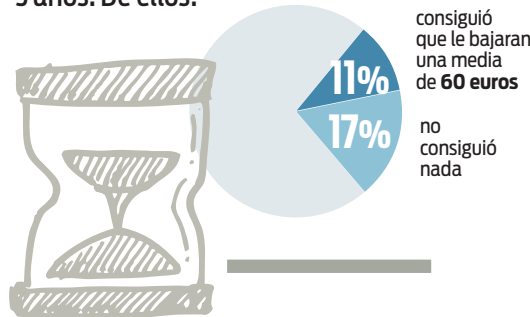
## RETRASOS E IMPAGOS DE LOS INQUILINOS CUANDO LA RENTA ES DEMASIADO ALTA

➤ Para el inquilino es interesante comprobar periódicamente la renta media de mercado de su zona y, en su caso, pedir una rebaja.

**50%** de los inquilinos piensa que la renta es cara

**60%** de los inquilinos tiene problemas para pagar cada mes

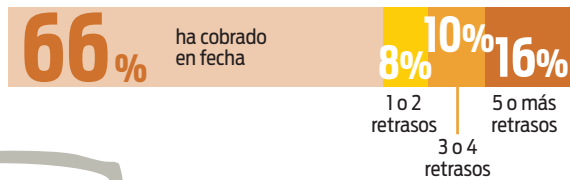
**28%** de los inquilinos pidió al casero que le bajara la renta en los últimos 3 años. De ellos:



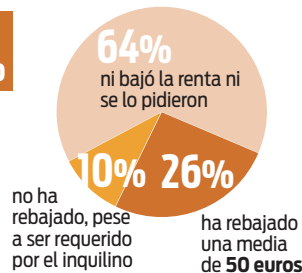
## PROPIETARIOS LA MAYORÍA COBRA SIN PROBLEMAS

➤ Al arrendador que está contento con su inquilino le conviene prestar atención a sus demandas y ser flexible con la renta si no quiere perderlo.

en los últimos 12 meses:



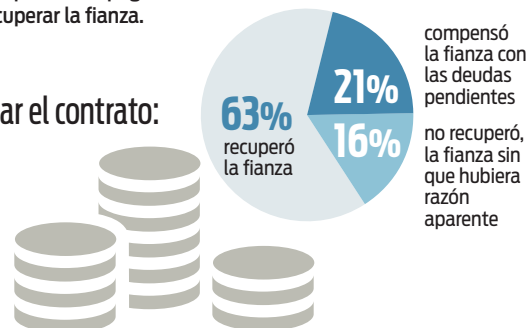
en los últimos 3 años:



## LA FIANZA DEL INQUILINO QUIÉN SE QUEDA CON ELLA

➤ Uno de cada 5 inquilinos no paga el último mes a cambio de no recuperar la fianza.

al finalizar el contrato:



€ **65%** de los propietarios interpuso demanda judicial

## EL 70% DE INQUILINOS Y PROPIETARIOS ESTÁ CONTENTO CON EL ALQUILER

▶ sus demandas y tenerle contento. Seleccionar bien el inquilino ayudará en gran medida a evitar los impagos. Y otro aspecto al que se presta poca atención es la finalización del contrato, pues debe hacerse con cierta formalidad y no "a la francesa". De todo ello hablamos a continuación.

### Con pinta de buen pagador y responsable

Es esencial obtener un mínimo de información sobre la capacidad de pago del arrendatario; esto supone enterarse de aspectos de su situación profesional, familiar y financiera, conocer los ingresos estables que posee y comprobar algún dato que muestre su solvencia. Se pueden pedir documentos como las tres últimas nóminas o la última declaración del IRPF.

La renta no debería superar el 35% de sus ingresos familiares netos. En caso de duda, conviene pedirle como garantía un aval solidario de otra persona con recursos o al menos que sea propietario de un inmueble.

El factor psicológico entra también en juego en la selección del inquilino: la aparente solvencia no basta para que la persona que temporalmente va a ocupar la casa dé un uso adecuado a la vivienda y al mobiliario, sea puntual en los pagos y no moleste a los vecinos. No existe ningún documento que garantice esta responsabilidad, es una cuestión más bien psicológica, pero puede ayudar saber el motivo de su traslado, tener una referencia de los arrendadores anteriores, ver si cumple con su palabra en las visitas y en el envío de la documentación solicitada, etc. En sentido inverso, si ya en los primeros encuentros el propietario se muestra desconfiado o no se le ve dispuesto a acceder a las peticiones que el potencial inquilino le expresa, es preferible no continuar y buscar otro casero y otro piso para alquilar.

### Interesa conservar al buen inquilino

Algo más de la mitad de los contratos, el 57%, se hace por un año. Pero ahora, desde la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos en 2013, el inquilino tiene derecho a que la duración sea de 3 años y puede pedir que el contrato se prorrogue durante este tiempo. Además, el inquilino también puede desistir legalmente pasados los seis primeros meses, basta con que avise con un mes de antelación. El casero todo lo más que puede hacer es prever en el contrato una indemnización por si se marcha antes de tiempo, equivalente a un mes de renta por cada año que reste del tiempo de alquiler pactado (es la indemnización máxima legal). ▶

## EL CONTRATO DEBE FINALIZAR POR ESCRITO PARA QUE TODAS LAS OBLIGACIONES QUEDEN EXTINTAS



▶ Al casero le interesa conservar al inquilino que sea buen pagador. Cada día es más difícil encontrar un inquilino con una situación económica estable, y cada cambio de inquilino supone un coste en tiempo y dinero. Por eso, nada impide a las partes pactar un plazo superior a los tres años, de cinco o más años. En un mercado a la baja, para un piso con un alquiler de 1.000 euros al mes, para el casero sería preferible pactar una renta de, por ejemplo, 850 euros y asegurarse tres años de un inquilino pagador y satisfecho (30.600 euros cobrados) que mantener a toda costa el precio actual y tener que encarar un cambio anual de inquilino. En cada cambio se pierde dinero (por el tiempo que se tarda en reponer, por eventuales gastos intermedios de limpieza, pintura, etc., o por comisiones a una agencia si es el caso), sin contar con la inquietud, el trasiego de nuevas gestiones y visitas, el riesgo añadido de los nuevos inquilinos y el hecho de que el inquilino conocido, satisfecho con su renta, tenderá a conservar mejor la vivienda y las

relaciones vecinales. Reducir el riesgo de problemas que pueda generar el alquiler es para muchos caseros tan importante como la renta obtenida.


### Las cosas bien hechas desde el contrato de arrendamiento

Todo parte de un buen contrato, que incluya un inventario detallado de la vivienda, con fotos del estado en que se encuentra la casa, el mobiliario y los enseres domésticos. En el contrato debe figurar la identificación completa de quienes intervienen (con su DNI, domicilio, teléfonos, correo electrónico). También debe dejar claras las responsabilidades de cada parte y prever una indemnización por desistimiento anticipado.

Solo el 75 % de los arrendadores pide un mes de renta de fianza, tal y como prevé la Ley. Y son menos aún quienes depositan la fianza en la comunidad autónoma, que es obligatorio. Lo aconsejable para el propietario es pedir, además, una garantía mínima de 2 meses de renta para asegurarse que si hay problemas de impago o daños en la vivienda podrá al menos recuperar ese importe.

Antes de firmar el final del contrato, la forma de proceder adecuada es que el casero visite con calma la vivienda, compare el estado con el inicial y resalte, si los hay, todos los desperfectos de cierta entidad: para ello las fotos del inventario servirán de gran ayuda.

Si hay desperfectos, lo más indicado es que el propietario los anote por escrito y proponga al inquilino su reparación. En caso de que el inquilino no quiera arreglarlos, el acta servirá para hacer una liquidación de la fianza y, si fuera necesario, de los dos meses de renta depositados en garantía. Es preferible que la firmen ambos, pero si el inquilino se niega, puede pedirse la participación de un testigo que no sea de la familia. Si los desperfectos son muy graves, interesa llamar a un notario para que levante un acta que pueda utilizarse ante el juez.

Si en la revisión todo está bien, conviene firmar un documento de "entrega de llaves" donde se indique que no existen deudas pendientes por ninguna de las dos partes. 



[www.ocu.org/alquiler](http://www.ocu.org/alquiler)

Contenidos relacionados con el alquiler de la vivienda, interesantes tanto para propietarios como inquilinos. Entre otras cosas:

- contrato de arrendamiento de vivienda y modelo de inventario;
- carta modelo de requerimiento de pago a inquilino moroso;
- carta modelo de petición del inquilino al propietario de realización de obras de conservación necesarias.

[www.ocu.org/ventaja-certificado-energetico](http://www.ocu.org/ventaja-certificado-energetico)

Los socios de OCU pueden conseguir el certificado a mejor precio con Assista. Tel. 963 531 033.

**OCU fincas y casas**

Revista de OCU especializada en inmuebles y urbanismo.

[www.ocu.org/alquiler](http://www.ocu.org/alquiler)

### En caso de impagos, mejor enfrentarse a ellos cuanto antes

Seis de cada diez inquilinos declara que tiene problemas para pagar el alquiler o tiene que recortar otros gastos para poder pagarlo. En los últimos doce meses, el 34 % de los caseros encuestados ha sufrido retrasos en el pago de las mensualidades.

Cuando aparecen problemas de impagos, es importante reaccionar con prontitud, primero de modo amistoso: un buen acuerdo a tiempo ahorra gastos, disgustos y tiempo. Pero si no queda más remedio, el propietario tendrá que interponer una demanda, sabiendo que a pesar de las continuas reformas legales que tratan de acortar el tiempo de la resolución de conflictos judiciales surgidos en arrendamientos, los procesos siguen siendo lentos y caros.

Los seguros de impago de rentas no los recomendamos, ya que su coste es elevado en relación con sus coberturas (las pólizas cuestan entre un 4 y un 5 % de la renta anual) y el casero acabaría cobrando con mucho retraso, pues se suele cobrar después de la sentencia.

### La devolución de las llaves también tiene su protocolo

Al terminar el contrato, el 66 % de los propietarios se ha encontrado con daños en la casa que exceden de un uso normal y el 37 % de los inquilinos ha tenido problemas para recuperar la fianza.

### OCU INSISTE

## Cruzar los dedos no es la solución

■ **La Ley de Arrendamientos Urbanos se reformó en junio de 2013. El cambio más innovador de la nueva normativa ha sido acortar el derecho del inquilino a pedir la prórroga obligatoria del contrato, pues se ha dejado en 3 años en lugar de los 5 anteriores. Este cambio se realizó con el propósito de animar a los propietarios a poner sus viviendas vacías en alquiler, pero se ha visto que no resuelve ningún problema al propietario y, por el contrario, produce más inquietud al inquilino. Tal como están las cosas, si un casero se encuentra con un inquilino que no cumple con los pagos, no existen medios legales eficaces, rápidos y baratos para resolver el problema. En el alquiler de la vivienda el único truco que funciona es dar con un buen inquilino, saber conservarlo, prever garantías en el contrato, contratar un buen seguro de hogar que incluya la defensa jurídica... y cruzar los dedos.**