

Consejos para Contratar un Seguro de Impago de Alquiler

1. Confirmar que la garantía de protección de pago del alquiler es un producto asegurador.

Cada vez más empresas privadas ofrecen garantías de alquiler bajo la apariencia de seguros cuando realmente no lo son. Es peligroso, ya que estas empresas no tienen un control de solvencia y pueden desaparecer de la noche a la mañana. Por ello, es importante preguntar siempre qué compañía aseguradora va a cubrir el posible impago por parte inquilino, para comprobar que está debidamente inscrita en la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (DGSFP) que es quien se encarga, entre otras cosas, de controlar las reservas económicas que las compañías aseguradoras tienen que tener para cubrir los posibles siniestros a través de SOLVENCIA II. Se puede consultar gratuitamente aquí si están registradas:

<http://www.dgsfp.mineco.es/es/Consumidor/RegistrosPublicos/Paginas/Aseguradoras.aspx>

2. Contratar la póliza del alquiler a través de una correduría de seguros.

Debe estar correctamente inscrita en el registro de corredurías autorizadas por la DGSDP. Este tipo de mediadores puede trabajar con cualquier compañía aseguradora y puede asesorar de forma totalmente imparcial al cliente, adaptando el seguro de impago a sus necesidades. Además, las corredurías prestan asistencia en todos los trámites con la compañía en caso de siniestro. Sus honorarios los asume directamente la aseguradora y no suponen un coste extra para el asegurado. Además, si se trata de una correduría especializada en este tipo de seguros, el asegurado podrá beneficiarse de unas condiciones económicas más ventajosas y sus avanzados conocimientos. Es posible consultar el registro de corredurías en:

<http://www.dgsfp.mineco.es/es/Distribuidores/PUI/Paginas/pui.aspx>

3. Comprobar otras coberturas además de impago de rentas.

El seguro deberá incluir la cobertura de defensa jurídica, es decir, todos los gastos de abogado y procurador, para reclamar la posesión del inmueble a través del procedimiento jurídico o arbitral. Es importante verificar que también incluye la cobertura de actos vandálicos al continente, y en función de la compañía aseguradora, también se podrían asegurar los actos vandálicos al contenido.

4. Tener claro las garantías legales vigentes que se pueden solicitar.

El arrendador no podrá solicitar garantías superiores a 2 meses al inquilino, además de la fianza y el mes de renta que puede pedir por adelantado. Esta limitación entró en vigor a principios de este año a través del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Por ello, OESA aconseja contratar este tipo de seguro aunque ya tenga el contrato firmado. La aseguradora le va a solicitar que en el momento de la contratación esté al corriente de pago y no haya tenido retrasos en el pago de alquiler. Además, en alguna aseguradora, si el contrato de alquiler tiene más de un año, no haría falta pedir documentación del inquilino para realizar el estudio. Se puede consultar aquí el resumen de recientes cambios legislativos:

<https://www.arrenta.es/rdl-medidas-urgentes-materia-de-alquiler/>

5. Contratos de alquiler conforme a la legislación vigente.

Realice los contratos de alquiler con profesionales debidamente autorizados para comercializar los seguros de impago, ellos saben que requisitos solicita las aseguradoras en relación a los contrato de alquiler, como por ejemplo; el contrato deberá estar firmado por todas las partes y en todos sus páginas. Si hay varios inquilinos todos deberán firmar, incluso el avalista que deberá aparecen en el contrato como avalista personal y solidario.

6. Cuidado con la publicidad engañosa.

Sea cauto con los mensajes publicitarios de productos y garantías de protección de alquiler que se ofrecen en los medios de comunicación. Verifique que los artículos, reportajes y opiniones los emitan empresas o personas expertas.

7. Pólizas especializadas.

Contrate el Seguro de Protección de Alquileres como seguro independiente y no unido a un seguro de hogar, ya que son dos productos completamente distintos. Para proteger su alquiler como arrendador elija solamente productos individualizados para cada caso. El seguro de impago de alquiler nunca sustituye a un seguro de hogar ni a la inversa; ambos tienen coberturas específicas para cada situación.

8. Renovaciones anuales.

Evite cancelar la póliza mientras esté en vigor el contrato de alquiler. Es habitual pagar el primer año y luego decidir la no renovación porque se confía en los inquilinos. Para la contratación del seguro se realiza un estudio de viabilidad de los inquilinos con unas condiciones a fecha de realización del contrato. A posteriori, es posible que cambien sus circunstancias laborales o personales, que se vaya del inmueble alguno de los inquilinos, etc. En ese caso es más importante estar cubierto con un seguro.

9. Renovación con proceso abierto.

Renueve la póliza mientras esté el siniestro abierto y esté en proceso de desahucio. Puede darse el caso de que le venga la renovación y no tenga todavía la posesión del inmueble. En este caso, cuando recupere el inmueble es posible que se encuentre con destrozos malintencionados, con dolo (actos vandálicos) y tenga que abrir de nuevo un siniestro comunicándolo. Si no hubiera renovado la póliza no lo tendría cubierto porque es un nuevo siniestro y la póliza no estaría en vigor en ese momento. Por ello se aconseja que se renueve el seguro, aunque tenga abierto el siniestro, por lo menos hasta recuperar el inmueble.

10. Periodo de cobertura: 12 meses como mínimo.

El número de meses que OESA recomienda contratar es de 12 mensualidad de rentas ya que menos meses serían insuficientes para cubrir la totalidad de los meses impagados en un desahucio, según datos estadísticos medios que maneja el observatorio. Incluso en partidos judiciales donde los desahucios van más lentos que habitual se aconseja contratar 18 meses de rentas.