"Es ilegal". En el alquiler no se puede imponer el pago del seguro al inquilino

Boletín N°:

Oct 15, 2024 ESPAÑA

Una de las prácticas más comunes en un contrato de arrendamiento de una vivienda es que los propietarios se cubran las espaldas con el seguro de impago de alquiler. De este modo, se logra contrarrestar el riesgo de que el inquilino dejase de abonar la renta. Ahora, la situación ha cambiado y, tras una resolución judicial reciente, se considera una cláusula ilegal y abusiva.

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) indica claramente que las partes implicadas pueden pactar cualquier tipo de garantía para garantizar el cumplimiento de las obligaciones arrendaticias. De este modo, aunque el dueño del inmueble fuese el tomador del seguro y abonase la prima, podría negociar las condiciones del pago con el inquilino.

Con el texto normativo en la mano, el seguro de impago de alquiler resguarda al propietario y es éste quién lo suscribe y paga. No obstante, es ilegal exigir al inquilino la contratación de este seguro, pues si no paga los plazos del alquiler tampoco abonará la póliza y, por ende, las garantías quedarían sin efecto.

La vivienda es el principal problema para los españoles. El drama es que en inversión pública parece la última prioridad del gobierno

Los gastos legales de un desahucio son actualmente muy elevados, superando los 2.000 euros. De ahí que la contratación de un seguro de impago de alquiler sea una de las opciones más frecuentadas actualmente.

Una resolución sin precedentes

En las últimas horas se ha conocido que, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Parla (Madrid) ha declarado ilegal el seguro de impago en un alquiler impuesto a los inquilinos. Es una sentencia pionera que ahora permitirá a muchos inquilinos reclamar sus derechos.

El Juzgado de Parla ha declarado la nulidad de la cláusula décimo séptima del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en fecha 2 de marzo de 2015 y relativo al "seguro de impago para responder del pago de la renta y demás responsabilidades derivadas de este contrato". Por tanto, el fallo condena a la demandada a abonar 917 euros y los intereses legales correspondientes desde el momento en el que se efectuaron los pagos.

El juez de la causa considera que debe ser declarada nula por abusiva y que beneficia el riesgo de forma exclusiva al arrendador, quebrantando el equilibrio y proporcionalidad entre los derechos y deberes de ambas partes implicadas en la relación contractual.

Son muchas las empresas de alquiler que imponen a los inquilinos una especie de seguro a su favor para que paguen una cantidad mensual o anual para sufragar una póliza a favor del casero en caso de impago.

Hay voces, como la del letrado David Miranda, que acusan al Gobierno de Sánchez de repercutir directamente sobre el coste del seguro en el precio del alquiler, precisamente porque el Ejecutivo limita los precios.

Salvo el Gobierno, todos los usuarios ven que el elevado precio de los alquileres se asocia directamente a una falta clara de oferta, en un mercado hiperfragmentado. No es la especulación inmobiliaria la responsable, pues el 95% del del parque inmobiliario se encuentra en manos de pequeños propietarios.

El político que promete arreglar el problema de la vivienda sin construir más en España sólo va a conseguir que sea peor

Si el Gobierno quiere evitar las especulaciones y los precios de la vivienda hay dos vías: aumentar la oferta y ofrecer incentivos a los alquileres de larga duración. Por tanto, es ilegal que se reclame al inquilino el pago del seguro de impago del alquiler, pero tampoco es ético que el Gobierno exija que los ciudadanos asuman el coste de las políticas públicas de vivienda, tan ineficaces actualmente.

Para que se incremente la oferta de vivienda deben existir incentivos. No obstante, limitarlos en base a un código de leyes intervencionista (prohibición de desahucios, control de alquileres, control de suelo por ayuntamientos, protección al que usurpa ilegítimamente la propiedad privada…) deriva en un desequilibrio latente entre la oferta y la demanda.

El arrendador es el gran beneficiado del seguro de impago de alquiler. Le brinda una protección ante la falta de pago de rentas y suministros, cubriendo las facturas devengadas a cargo del inquilino. Le brinda un importante resguardo frente a los daños que provocase el inquilino en el inmueble.

Además, hay que destacar la defensa jurídica del arrendador. Y es que asumirá los gastos si se emprende un procedimiento administrativo, judicial, arbitral o de mediación para hacer valer el contrato y lograr que el inquilino abonase lo adeudado.

Junto a la cobertura de gastos asociados al desahucio, el seguro actúa como filtro para elegir al futuro inquilino. La aseguradora realizará un cuidadoso estudio de solvencia financiera del candidato, analizando a fondo su capacidad económica.

Al margen de que el propietario cubra sus espaldas ante los impagos, el inquilino podrá evitar recurrir a avales bancarios o a avalistas personales. De este modo, obtendrá un importante ahorro, en comparación con otros métodos. No obstante, no se eximirá al inquilino del pago de una mensualidad de la renta en concepto de fianza.

De igual modo, el arrendatario tendrá plena disponibilidad de su dinero, pues no queda inmovilizado en la entidad bancaria en concepto de aval. Al fin y al cabo, es un trámite más rápido, sin demasiados trámites burocráticos.

Fuente

Fuente: Blog Salmón

Enlace:
https://www.elblogsalmon.com/economia/ilegal-alquiler-no-se-puede-imponer-pago-seguro-al-inquilino