¿Tienen que pagar los inquilinos el seguro de una casa de alquiler?

Boletín N°:

Mar 04, 2025 ESPAÑA

El Debate ofrece un servicio de asesoramiento inmobiliario de la mano de los expertos Víctor Ortiz y Miguel Gutiérrez. Los lectores pueden enviar sus preguntas a través del formulario insertado bajo estas líneas.

– Qué norma impera cuando una comunidad carece de estatutos (no aparecen ni en el registro) y tampoco hay administrador y todo se realiza en juntas de vecinos que ni escriben ni envían el resultado de dichas juntas.

Cuando una comunidad de vecinos no tiene estatutos, no tiene administrador y tampoco sigue procedimientos formales en sus juntas, se aplica la legislación general establecida en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Esta ley regula las comunidades de propietarios y establece las normas mínimas para su funcionamiento. La LPH actúa como el marco legal básico en ausencia de estatutos o acuerdos válidos y todo lo relacionado con los derechos, obligaciones, convocatorias de juntas, toma de decisiones, cuotas, etc., debe ajustarse a esta ley.

Según la LPH, el presidente (elegido por la comunidad) es quien debe convocar las juntas ordinarias (al menos una al año) y extraordinarias cuando sea necesario. Por otro lado, las decisiones tomadas en las juntas deben constar en un acta firmada por el presidente y, preferiblemente, el secretario.

Se aplica la legislación general establecida en la Ley de Propiedad Horizontal

Aunque no haya administrador o estatutos, las decisiones tomadas en las juntas serán válidas si cumplen con los quórums establecidos por la LPH y se ajustan a la ley. Mi recomendación es que los acuerdos se documenten por escrito y se comuniquen a todos los propietarios, aunque no sea una práctica actual en tu comunidad.

Si no hay administrador en tu comunidad, las funciones recaen en el presidente o en los vecinos mediante acuerdos colectivos. Esto puede dificultar la gestión diaria, pero sigue siendo legal si los vecinos están de acuerdo.

Los acuerdos importantes, como obras o cambios en el uso de elementos comunes, deben cumplir con los requisitos legales de mayoría y, si es necesario, registrarse en el Registro de la Propiedad para tener validez.

Los acuerdos importantes, como obras o cambios en el uso de elementos comunes, deben

cumplir con los requisitos legales de mayoría

Es obligatorio que las juntas se reflejen en actas (art. 19 LPH). Si no se hace, cualquier propietario podría impugnar acuerdos por falta de documentación.

Si un vecino no está conforme con cómo se gestiona la comunidad, puede recurrir a los tribunales de acuerdo con el artículo 18 de la LPH para impugnar decisiones o exigir formalidades.

Aunque no sea obligatorio, sería conveniente nombrar un administrador (puede ser externo o un vecino que actúe como tal) para garantizar un mínimo de organización.

– ¿Tienen que pagar los inquilinos el seguro de una casa de alquiler?

Contestando a tu pregunta, no es obligatorio que los inquilinos paguen el seguro del hogar, salvo que lo hayan acordado previamente arrendador y arrendatario en el contrato de alquiler.

Dicho esto, normalmente, el propietario es quien contrata un seguro de hogar que cubra los daños estructurales del inmueble, como incendios, inundaciones o desperfectos importantes. Lo que se conoce en la jerga del seguro como «continente».

El propietario es quien contrata un seguro de hogar que cubra los daños estructurales

Sin embargo, es común que los inquilinos contraten un seguro de «contenido» si quieren proteger sus pertenencias personales (muebles, electrodomésticos, ropa, etc.), un seguro de «contenido» ya que estas no están cubiertas por el seguro del propietario.

En un seguro de hogar, el «continente» se refiere a todos los elementos estructurales y constructivos de la vivienda, es decir, todo lo que forma parte de la edificación como tal. Dicho de otra manera, el continente es todo aquello que no se puede separar de la casa sin causar daños estructurales, mientras que el contenido abarca los objetos que están dentro de la vivienda (muebles, electrodomésticos, ropa, etc.).

El «continente» se refiere a todos los elementos estructurales y constructivos de la vivienda

Mi recomendación es que al firmar un contrato de alquiler acuerdes con el arrendatario la contratación de un seguro de contenido y de responsabilidad civil, así como que tú, como propietario, contrates un seguro de continente que cubra un contenido mínimo.

Fuente

Fuente: El Debate

Enlace:
https://www.eldebate.com/economia/vivienda/20250214/tienen-pagar-inquilinos-seguro-casa-alquiler_269893.html