

BURGOS

Los caseros de Burgos 'blindan' los alquileres de sus viviendas

● Seis de cada diez arrendadores exigen más coberturas y garantías

J. F. CORCUERA / Burgos

Los propietarios de inmuebles buscan cada vez más coberturas en sus contratos de alquiler para cubrir el mayor número posible de contingencias. La provincia de Burgos, con un 66% de alquileres con algún tipo de cobertura o requisito adicional, se sitúa en un término medio dentro de Castilla y León, donde Valladolid es en la que se toman más precauciones -un 73% de los contratos de arrendamiento- mientras que la de Soria es la que se encuentran arrendadores más confiables -apenas un 40% exige garantías complementarias-.

El porcentaje de los arrendadores burgaleses que exigen más garantías y coberturas se sitúa todavía lejos de la media nacional, cifrada en un 85%. Castilla y León se halla en un término medio en cuanto a desconfianza, con un 58% de propietarios que incorporan en sus contratos de alquiler coberturas adicionales, lo que representa un crecimiento de 4 puntos respecto a

que, por mucho que necesiten alquilar.

Toñi Ricoy, portavoz de Arrenta, señala que cada vez son menos los propietarios que se atreven a arrendar «sin unos mínimos de seguridad». Las coberturas más solicitadas son: garantías de cobro de rentas, seguros de actos vandálicos, arbitraje, avales bancarios, exhaustiva justificación laboral y económica o avalistas.

Los impagos se han convertido en el problema más frecuente para los arrendadores, según los datos de esta sociedad mercantil. «Cada vez más», subraya Ricoy, «porque no es el impago sólo de la renta, sino de los servicios como el gas, la electricidad o el agua si no se han cambiado las domiciliaciones».

A la deuda que se genera por el impago de la renta se suman los recibos que ha de abonar el propietario para evitar que las compañías suministradoras corten el servicio. «Restablecerlos después también supone un desembolso», indica la portavoz consultada.

Las precauciones que adoptan los propietarios se topan, no obstante, de frente con los nuevos perfiles de inquilinos: jóvenes, mileuristas, inmigrantes, autónomos, jubilados, familias monoparentales... que son los que más dificultades encuentran a la hora de acceder a una vivienda, indica Ricoy. Una de las consecuencias de la crisis económica es el aumento de los morosos por necesidad, más numerosos por la recesión que los 'profesionales', acostumbrados a intentar vivir gratis en cualquier circunstancia.

Muchos de los arrendadores afectados han alquilado su vivienda por necesidad ya que la renta que obtienen al destinan al pago de una hipoteca por un piso nuevo. Las coberturas que garantizan el cobro del alquiler o el pago de servicios como el gas, el agua o la electricidad -en el caso de que el contrato se mantenga al nombre del propietario y el inquilino se niegue también a su abono- «supone un alivio hasta la resolución de la vía arbitral o de la judicial», señala Ricoy.

¿Incremento de la renta?

La contratación de estas coberturas conlleva, en algunos casos, un incremento del precio del alquiler. Sin embargo, al arrendador le supone eludir la prestación de un aval que cubra el alquiler de algunos meses por adelantado o los posibles arreglos. En otros, el propietario asume el coste porque supone una garantía en el caso de

Los impagos se han convertido en el mayor problema en los alquileres

Muchos propietarios alquilan su piso para obtener una renta y pagar otra hipoteca

Los arrendadores precavidos han crecido un 17% con respecto al año 2009

los datos de 2009. El porcentaje regional se sitúa ocho puntos por debajo al registrado en la provincia de Burgos.

Aunque cada vez se alquila más, la desconfianza entre los dueños se ha disparado y el 85% de los propietarios ya no está dispuesto a arrendar su vivienda si no es con una cobertura adicional en sus contratos, según los datos difundidos por la compañía de intermediación inmobiliaria Arrenta. La cifra de los arrendadores precavidos ha crecido en 17 puntos con respecto al año 2009 (68% de alquileres con garantías extras) y va en aumento por-



Muchas viviendas se alquilan a través de oficinas inmobiliarias para obtener más garantías en el pago. / RAÚL OCHOA

4.000 euros por daños en una vivienda

J. F. C.

Jorge (el nombre no es el real) tuvo que trasladarse a Valladolid para ocupar un puesto de trabajo. Desde hace poco más de diez años es el propietario de una vivienda en el barrio de Fuentesillas. Un piso de 100 metros cuadrados, de cuatro habitaciones y tres baños que tiene además plaza de garaje y un trastero que ha mimado para mantenerlo en las mejores condiciones.

El traslado a Valladolid conlleva el alquiler de una vivienda y, para ayudar a pagar la renta, decide arrendar su vivienda de la capital burgalesa. Como se ubica

cerca de la Universidad de Burgos se inclina por alquilarla a cuatro estudiantes.

Una vez firmado el correspondiente contrato, hace entrega de las llaves de la vivienda. Una de las cláusulas del documento recoge la obligación de los inquilinos de comunicar con un mes de plazo su intención de abandonar la vivienda; otra fija la fianza por los posibles desperfectos en el pago de una mensualidad. Es un contrato básico para que el Jorge ha contado con un asesor jurídico.

Los inquilinos deciden abandonar la vivienda a los dos años.

Pero avisan con una semana de plazo, con lo que incumplen una de las cláusulas; tampoco abonaron la última mensualidad, que pretenden pagar con el mes de fianza. Tampoco han abonado los últimos recibos de servicios básicos como el gas o el consumo eléctrico.

Pero lo más grave es el estado en que dejan la vivienda: paredes destrozadas; las puertas con desperfectos; armarios rotos; enchufes destrozados; electrodomésticos con graves averías -el lavavajillas, la nevera y el horno-. La tasación oficial revela daños por un va-

lor de 4.000 euros. El propietario, además, emplea seis días para limpiar a fondo la vivienda.

Jorge reclama a los inquilinos el abono de todas las facturas pendientes y de los daños causados en la vivienda. Ante la negativa reiterada de éstos, decide presentar la correspondiente reclamación de cantidad en el Juzgado. Lo hace, incluso, en contra del consejo de su abogado. «Me dijo que, aunque ganase, iba a perder», señala. Pero sigue adelante. «Es una cuestión de orgullo; el piso lo dejaron hecho una indecencia».

que haya problemas con el cobro, según los datos de Arrenta.

Desde esta intermediaria indican que las características de los arrendamientos y la localidad afectan a la desconfianza. Por ejemplo, en las grandes ciudades es mayor que en pequeñas localidades, donde se conoce más al arrendatario, o a su entorno, a la empresa donde trabaja y es por

eso por lo que se confía con más facilidad en que cumpla con los pagos y con las cláusulas del contrato e alquiler. Según esta compañía de intermediación en aquellos lugares con mayor movilidad de inquilinos supera a los de arrendamientos más estables en el tiempo. Otro dato relevante que señalan es el que indica que los propietarios viviendas que alquilan a estudian-

tes o a inquilinos muy jóvenes se preocupan más por los actos vandálicos que por otras cuestiones.

Andalucía, Cataluña, Madrid y Valencia son las comunidades en las que se firman los alquileres con más requisitos de seguridad. Frente a ellas, Navarra y La Rioja, donde sólo en el 38% de los casos se piden coberturas adicionales, según los datos de Arrenta.