

# Contratos blindados para más seguridad

**El número de litigios relacionados con el alquiler ha crecido un 18,5% desde 2007, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), hasta junio de 2010**

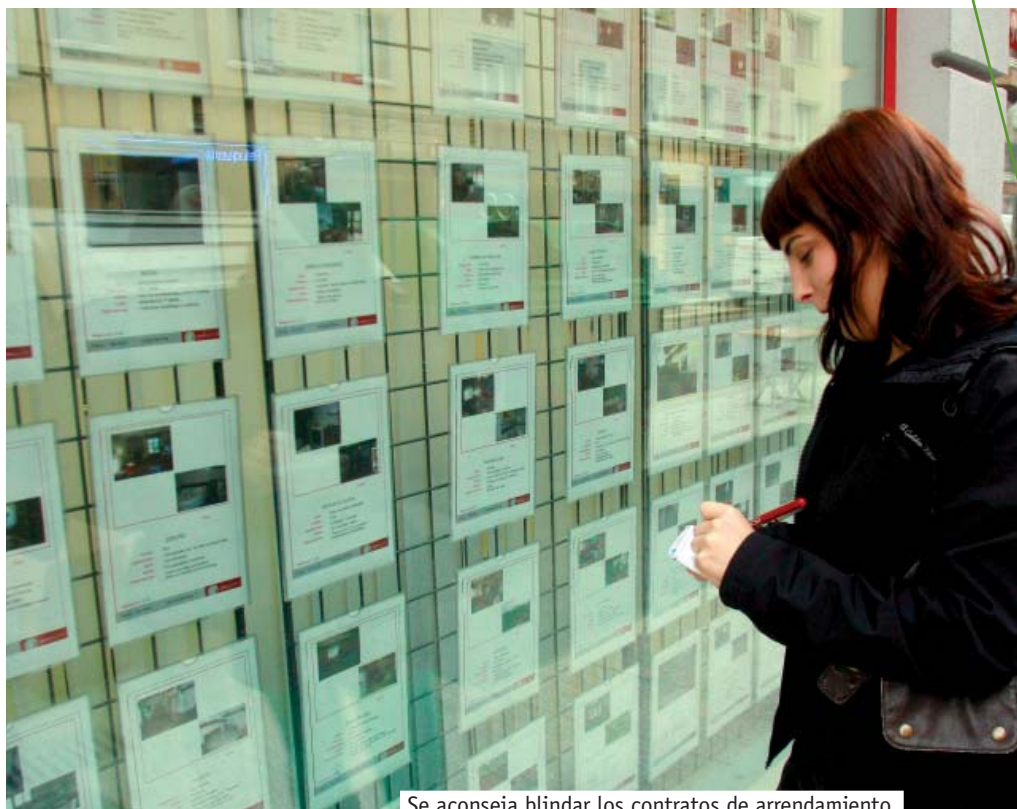
Hace dos años, las sentencias dictadas por órganos judiciales en materia de arrendamientos urbanos eran 25.327, mientras que en 2009 se han alcanzado las 30.036. Unas cifras que no avallan la conocida popularmente como Ley de Desahucio Express que se puso en marcha hace un año y con la que se pretendían reducir los plazos para que los morosos abandonaran las viviendas.

Desde Arrenta, la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda, aseguran que esta medida para agilizar la resolución de conflictos no funciona porque «lo que hace falta es poner en marcha medidas materiales y personales que desatasquen los juzgados», asegura Carlos Ruiz Pérez, gerente de la entidad. En su opinión, «la Ley va camino de quedarse en una norma bienintencionada, pero en la práctica inútil por falta de medios personales y materiales, salvo en casos aislados donde los plazos se han reducido en un mes de media, por tratarse de juzgados no colapsados».

No obstante, valora positivamente «la intención» y reconoce que «es cierto que ha introducido algunos aspectos muy interesantes, como la posibilidad de reservar la vivienda para el propietario, sus descendientes o su pareja... pero insistimos en que el problema es otro». Recuerda que un propietario que se encuentra con un inquilino moroso «no puede permitirse el lujo de esperar durante meses y meses, sin cobrar y sin poder recuperar su vivienda, porque el juzgado está colapsado».

## Otras alternativas

Para evitar estas situaciones, los propietarios «tienen que buscar otras alternativas», ya sea mediante arbitraje, «por su rapidez en la resolución de conflictos» ya sea mediante coberturas de cobro de ren-



Se aconseja blindar los contratos de arrendamiento.

tas «para no quedarse sin unos ingresos que pueden ser básicos».

De hecho, desde Arrenta se ha comprobado que, a pesar de que hay más mercado de alquiler «los propietarios prefieren esperar a alquilar para tener todas las garantías». Según sus datos, el 85% de los propietarios teme no cobrar las rentas o sufrir destrozos en la vivienda y no se arriesga a firmar un contrato de arrendamiento si no es con una cobertura adicional que le dé tranquilidad.

Garantías de cobro de rentas, seguros de actos vandálicos y arbitraje figuran entre los servicios elegidos por los propietarios para blindar sus inmuebles con esta firma. Un 20% de los contratos de alquiler incluyen ya una cláusula de sometimiento a arbitraje para prevenir y resolver posibles conflictos.

«El 65% de los arrendadores que contacta con Arrenta, además de arbitraje, pide siempre para sus contratos de alquiler una Garantía de Pago de Rentas. Y cada vez son más los que solicitan algún servicio que les cubra también de posibles actos vandálicos». En la Asociación reciben asimismo llamadas de inquilinos preocupados porque aumentan los reque-

rimientos por parte de los arrendadores antes de confiar en ellos para alquilarles su piso y cada vez les es más difícil acceder a una vivienda.

Según Carlos Ruiz Pérez, los propietarios prefieren tener atadas dos cosas: los plazos, es decir, si se incumplen obtener la posesión cuanto antes; y las rentas garantizadas, mediante un producto que se las cubra si el inquilino no paga. «Lo que más pesa a la hora de alquilar es la tranquilidad», reconoce.

¿Se puede blindar un contrato de alquiler? «Desde luego es posible», contesta este portavoz. De hecho, diferentes entidades están ofertando productos para ello. En el caso de Arrenta, se trata de una propuesta que cubre todas preocupaciones básicas: desde cobrar todos los meses hasta recuperar la vivienda en buen estado cuanto antes, cuando hay un inquilino moroso.

Entre los servicios que ofrece la firma destaca el estudio de viabilidad para valorar los candidatos. Y si, por impago, el propietario debe ir a juicio, se le abonan las mensualidades a la vez que inician el proceso de contacto con el inquilino, arbitraje y, si no hay más solución, juicio.