

# Al alicantino le cuesta pagar el alquiler

La morosidad en los arrendamientos sube el 5,6% en un año, con una deuda media de 6.796 euros



Una mujer cuelga el cartel para alquilar una vivienda. :: J. M. LÓPEZ

ZENÓN GUILLÉN

✉ zguillen@cmalicante.com

**El Fichero de Inquilinos Morosos revela que los impagos suben más en la Comunitat y en España, pero es mayor el valor de la deuda en la provincia**

**ZENÓN GUILLÉN**

**ALICANTE.** Ni para pagar el alquiler. Miles de familias alicantinas que viven en viviendas arrendadas, tienen cada vez más problemas para poder afrontar el pago mensual. La crisis económica y el desempleo han disparado los casos, lo que al final también afecta de lleno a los propietarios que tienen verdaderos problemas para cobrar. La Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda (Arrenta) subraya, con datos del Fichero de Inquilinos Morosos (FIM), que la deuda en los alquileres creció un 5,67% en la provincia en el último año, con una cuantía media acumulada de 6.795 euros al año, la más alta de la Comunitat Valenciana.

Este comportamiento de los impagos en Alicante no se justifica porque el coste de los alquileres sea mucho más gravoso que en el resto. Al contrario, el precio medio mensual del alquiler en la provincia se sitúa en 5,8 euros por metro cuadrado, en línea con la media regional de 6,1 euros/m<sup>2</sup>.

El único aspecto positivo es que el incremento porcentual de la morosidad en Alicante está muy por debajo de la media de la Comunitat y del conjunto de España. Y es que en Valencia, la tasa de aumento en 2009 fue del 22,66%, eso sí, con una deuda media inferior, 5.259 euros; mientras que en Castellón, la subida fue del 15,02%, con una cuantía de 4.590 euros. En el global nacional, la morosidad creció también en un 13,79%, aunque en este caso el volumen económico medio pendiente sí es muy supe-

rior al de la provincia, con un total de 7.867,84 euros.

La firma Arrenta, que fomenta el uso del arbitraje como herramienta y garantía para el alquiler, al igual que resuelve conflictos en comunidades de vecinos, advierte de que aunque no se disponen aún de estadísticas de 2010, han detectado, sin embargo, entre los propietarios, profesionales inmobiliarios y agencias de promoción de alquiler, que están aumentando todavía más los registros de morosidad.

Y es que a los llamados 'morosos profesionales' se están sumando cada vez más aquellos que no pueden con todos sus gastos y recortan en la vivienda. El propio INE ha sacado recientemente los datos de condiciones de vida que confirma que siete de cada cien hogares tuvo en 2009 retrasos en los pagos a la hora de abonar gastos relacionados con la vivienda principal -hipoteca o alquiler, recibos de gas, electri-

cidad, comunidad de vecinos-.

El estudio de morosidad confirma que en el conjunto de la Comunitat Valenciana subió un 17,89% el año pasado, por encima de la media del país.

La portavoz de Arrenta, Toñi Ricoy, denuncia la lentitud de la Justicia en la mayoría de los procedimientos por impagos y desahucios en alquileres. Y es que «las medias de espera para que se celebre la vista es muy alta en algunos casos, y eso sólo es el principio del procedimiento, luego el juez tiene que dictar sentencia, si hay recursos se alarga más, luego está la ejecución de la sentencia si no se acata de primeras», señala.

«Los propietarios se muestran muy irritados porque igual uno ve que tarda año y medio en echar a un inquilino», indica Ricoy.

Por ello, insiste en la importancia de que se lleven a cabo contratos de alquiler con todas las garantías. Y es que así se abre la opción a la vía arbitral, que además de ser mucho más rápida, garantiza que el laudo o sentencia arbitral, sea donde sea el emplazamiento de la finca, se obtenga en un máximo de un mes. «Como los laudos son sentencias ejecutables y no recurribles, si el condenado no la acata, inmediatamente se puede pedir su ejecución en el juzgado. Con lo que imagínate los meses que se han ganado ahí», concluye.

Arrenta formalizó el pasado año un total de 28.931 contratos de alquiler en la Comunitat Valenciana, que incorporaban sólo el arbitraje sólo o arbitraje y garantía de rentas. Es la segunda autonomía española, detrás de Madrid, en la que más contratos de alquiler se firman con esas garantías. En Alicante, en 2009, esta asociación suscribió 8.167 contratos de alquiler.

Lo que es evidente es que el arbitraje demuestra que tiene un efecto preventivo. Por eso las tasas de morosidad en los contratos de alquiler que lo incluyen son sensiblemente bajas.

Ricoy insiste en que «alquilar es una buena opción para propietarios y para inquilinos, España está muy lejos de Europa en este sentido, pero vamos avanzando. Lo importante es que haya seguridad».

## CONTRATOS

### 1,5%

es la bajísima tasa de morosidad existente en los alquileres que si disponen de contrato con garantías de arbitraje y de rentas, tal como confirma Arrenta. Aquellos que no incluyen estas prestaciones disparan los impagos desde el 5% hasta el 8,5%.

### 43,6%

es la tasa de crecimiento en la Comunitat Valenciana de los contratos formalizados por la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda.

### 10%

es la cuota de inmuebles alquilados que existen sobre el total del parque de viviendas. Se trata de un porcentaje aún escaso, que revela que queda mucho por hacer para impulsar los arrendamientos garantistas.

## El 85% de los propietarios teme no cobrar las rentas o sufrir destrozos

**Z. G.**

La crisis dispara la desconfianza de los propietarios a alquilar viviendas, más allá de que la opción del arrendamiento crece paulatinamente. Sin embargo, la coyuntura económica ha disparado el temor de

los dueños de inmuebles a poner éstos en el mercado. De hecho, una encuesta de la firma Arrenta, el 85% piensa que no podrá cobrar las rentas o que sufrirá destrozos.

«Se da la paradoja de que hay más mercado de alquiler y más interés

en alquilar, pero los propietarios prefieren esperar a alquilar para tener todas las garantías», asegura Carlos Ruiz, gerente de la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda. Garantías de cobro de rentas, seguros de ac-

tos vandálicos y, también, el arbitraje, figuran entre los servicios elegidos por los propietarios para blindar sus inmuebles.

De hecho, hasta un 20% de los contratos de alquiler incluyen ya una cláusula de sometimiento a arbitraje para prevenir y resolver posibles conflictos, lo que representa un incremento notable respecto a años anteriores. Además, las estimaciones apuntan a que en 2010 podría llegarse a que uno de cada cuatro arrendamientos se firmen así.

«Los propietarios prefieren tener atadas dos cosas. Uno son los

plazos, es decir, si me incumplen obtener la posesión cuanto antes -y eso sólo lo da el arbitraje- y la otra, las rentas garantizadas», explica Ruiz, que insiste en que «lo que más pesa a la hora de alquilar es la tranquilidad y sólo se está tranquilo si se tiene el contrato blindado». Los inquilinos, por su parte, encuentran menos trabas para tener el inmueble adecuado a sus necesidades. Así la garantía se concede a más de un 90% que lo solicitan, sin necesidad de aval bancario, en un tiempo de entre 24 y 48 horas desde la recepción de la solicitud.