

# Protección jurídica en el ámbito inmobiliario

Mari Carmen Fernández – Abogada de DAS Seguros

06/2019

## ÍNDICE

- 1- Mercado inmobiliario en España
  - Número de viviendas totales
  - Número de viviendas en alquiler y su % frente al total
  - Variación del precio de la vivienda de alquiler
  
- 2- ¿Cuáles son las preocupaciones del arrendatario?
  - Impago y desahucio
  - Sobre la actual ley de arrendamientos urbanos
  - Ejemplos de otras problemáticas
  
- 3 - Soluciones que ayudan al propietario
  - Seguro de impago vs aval bancario

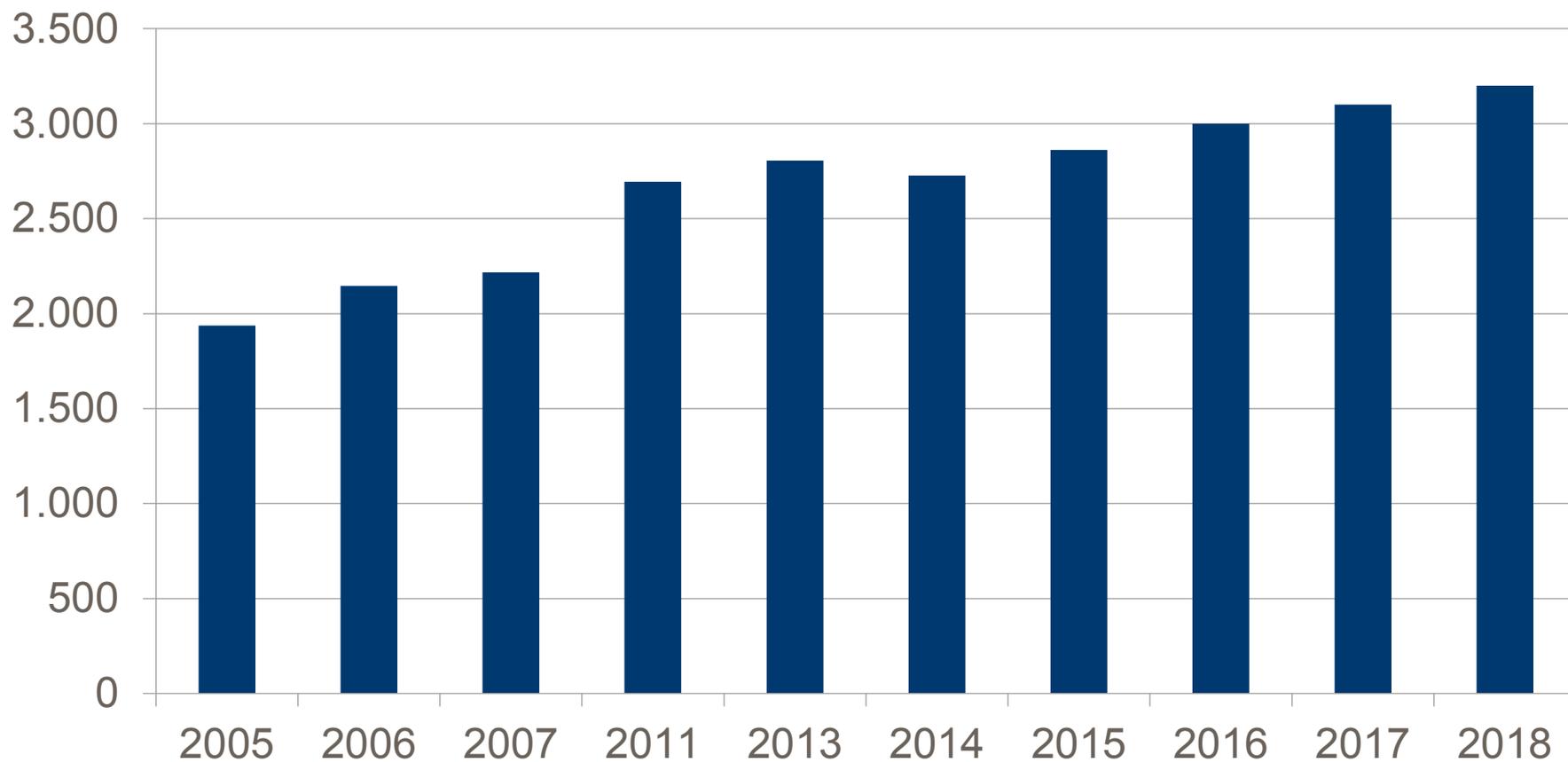


**El número de hogares en España aumentó  
en 63.100 durante 2018**

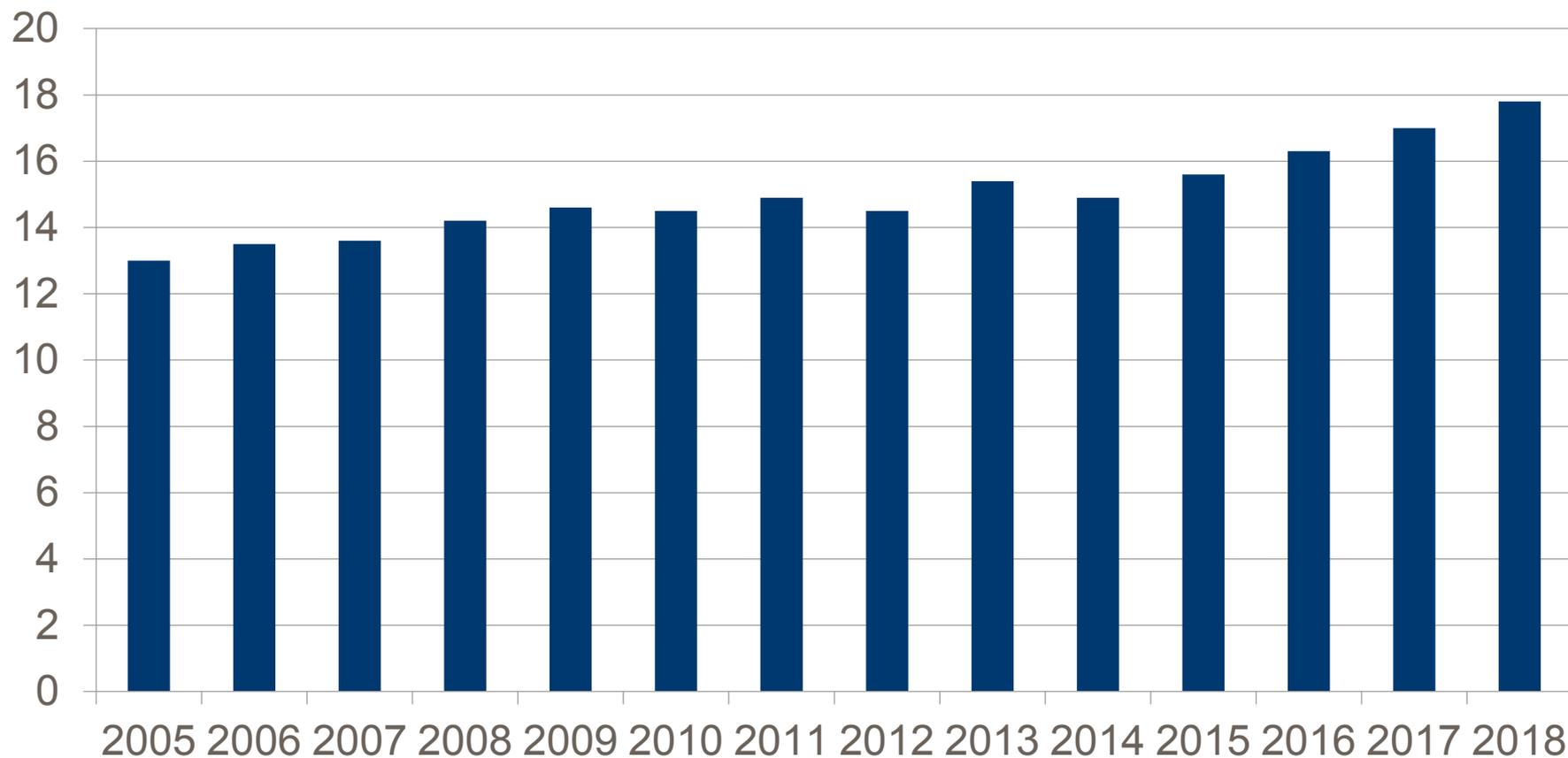
**Un 0,3% más que el año anterior**

**Alcanzando un total de 18.535.900**

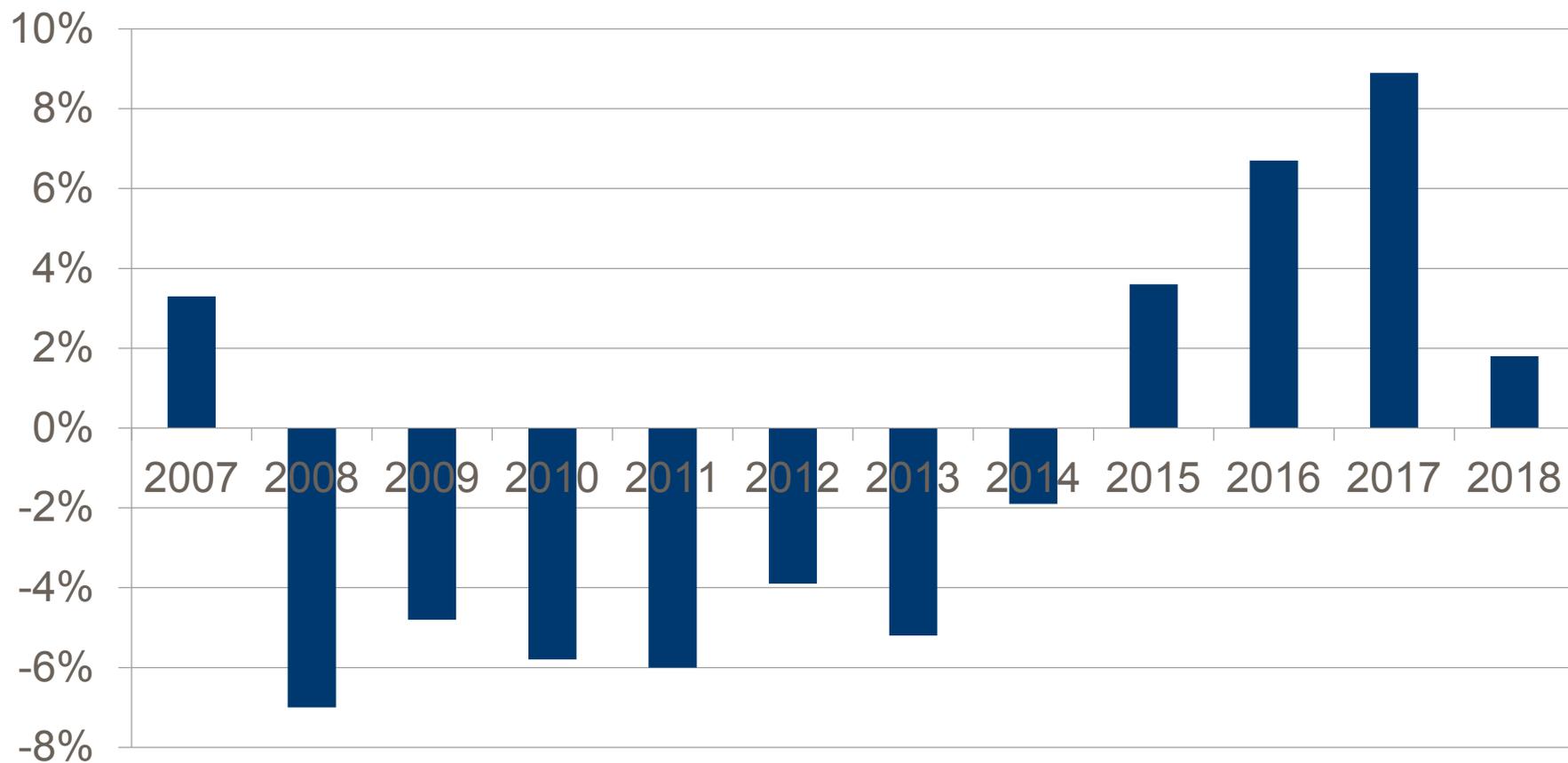
## Número de viviendas en alquiler



## Viviendas en alquiler (%)

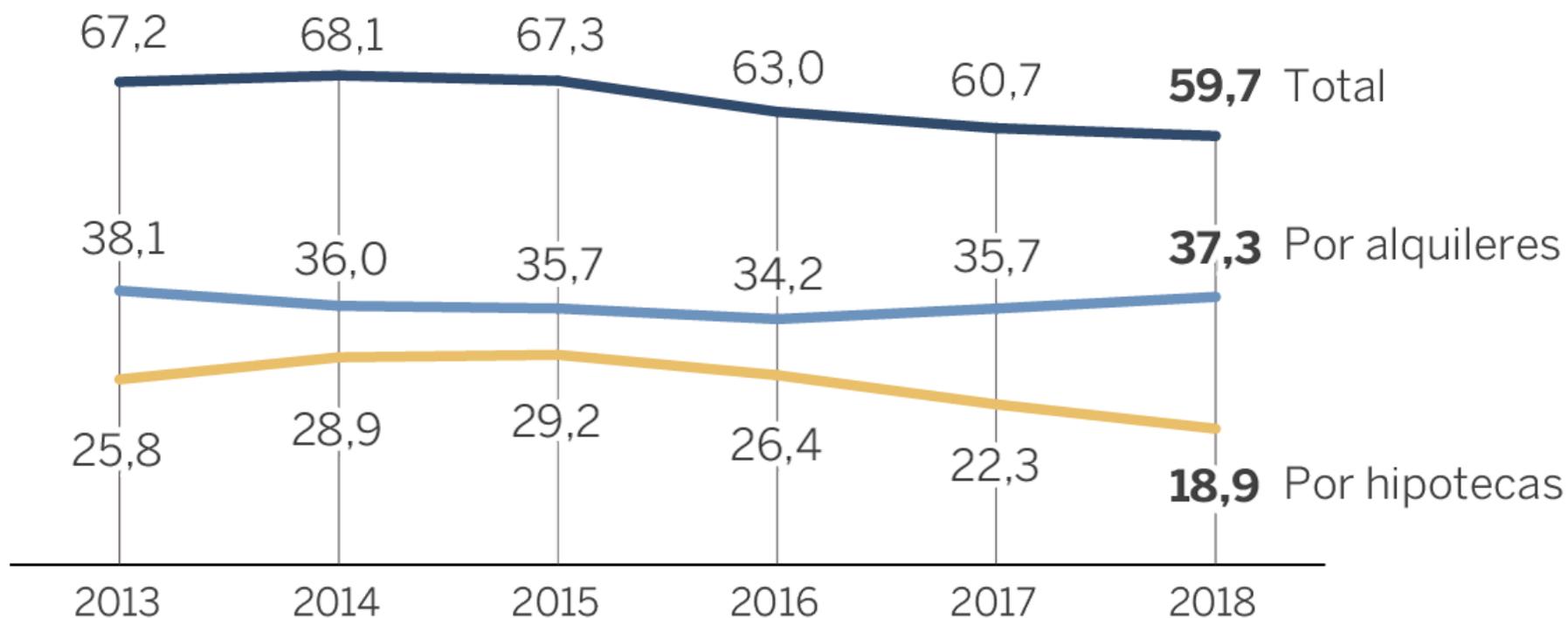


## Variación anual del precio de la vivienda en alquiler



**Pero...**  
**¿Cuáles son las preocupaciones de los propietarios?**

2- ¿Cuáles son las preocupaciones del arrendador?



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

## La morosidad en arrendamientos urbanos en España

- La mora en España durante 2018 ha aumentado casi un 5,7% respecto al año anterior\*
- La cantidad media adeudada es de 6.186 €\*

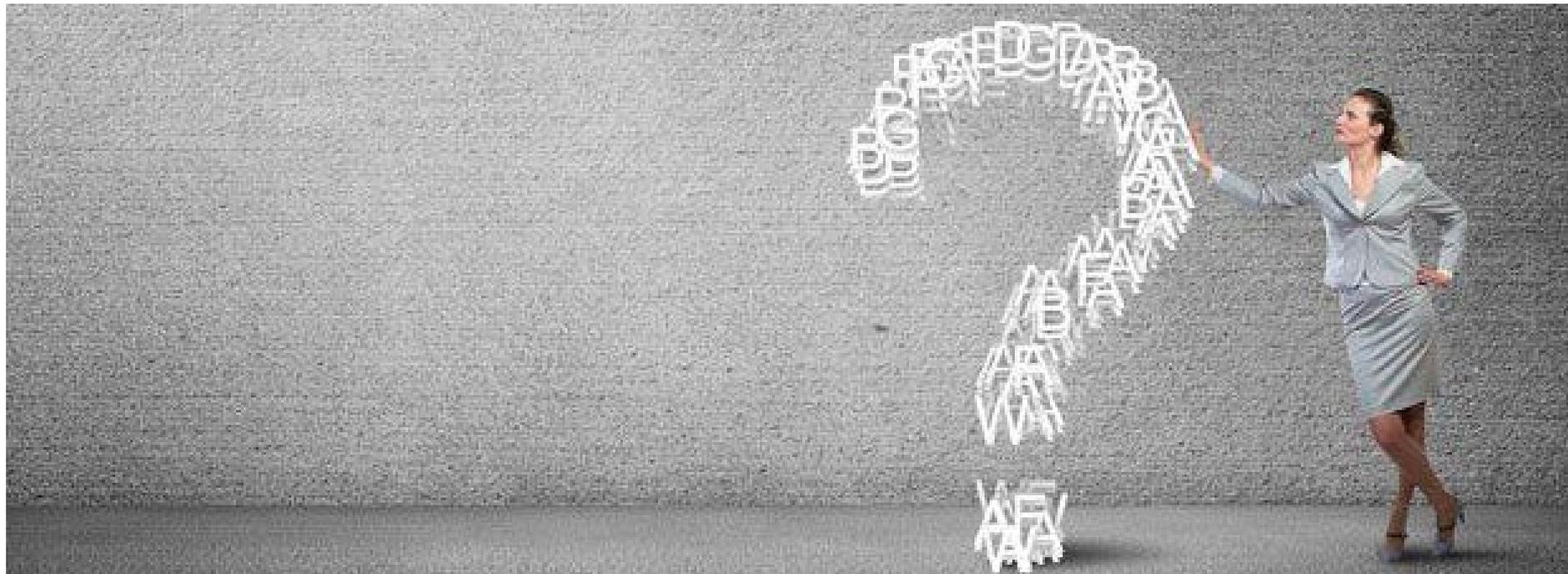
\*Datos aportados por el FIM (Fichero de Inquilinos Morosos)



Pero ... ¿Cuándo se produce realmente el impago?



## Algunos aspectos importantes de la actual ley de arrendamientos Urbanos



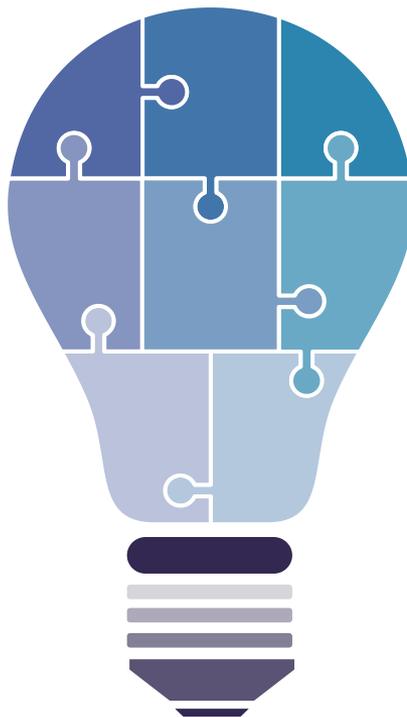
## Algunos aspectos importantes de la actual ley de arrendamientos Urbanos

**1- Duración del plazo de los arrendamiento de vivienda**

**2- Renta**

**3- Límite incremento renta**

**4- Límite a las garantías adicionales a la fianza**



**5- Paralización del proceso de desahucio en situaciones de vulnerabilidad**

**6- Gastos de gestión inmobiliaria**

**7- Ley de Propiedad Horizontal**

**8- Cuestiones fiscales**

# ¡No todo es el impago!

¿Aún hay más?



## Subarrendar la vivienda vs Compartir la vivienda



VS



Daños causados por el inquilino en la vivienda o realizar obras no consentidas por el propietario



Llevar a cabo actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas dentro de la vivienda



Que la vivienda no se destine a vivienda habitual y permanente del arrendatario



# ¡PERO NO TODO ES CULPA DEL INQUILINO!



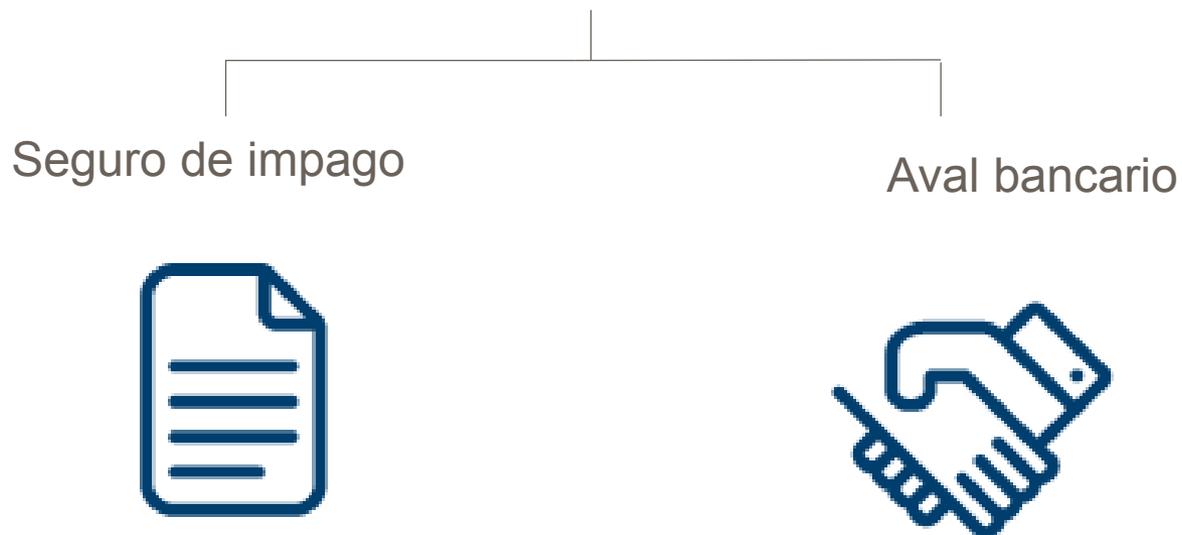
Si el casero necesita recuperar la vivienda



Si el arrendador se niega a realizar las reparaciones en la vivienda



# ¿La solución para el propietario de una vivienda?



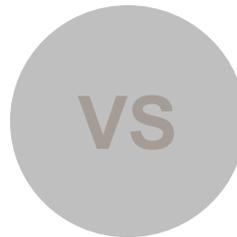
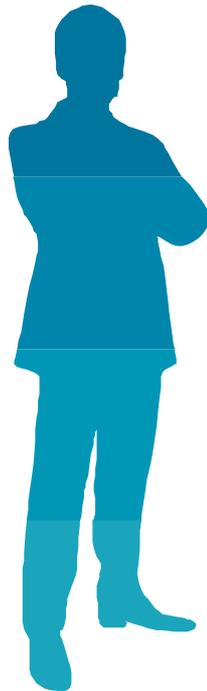
## “Seguro de impago del alquiler”, el sustituto del “aval bancario” según la tendencia de búsqueda en Google



Las antiguas fórmulas de protección frente a unos inquilinos morosos han sido sustituidas por el seguro de impago de alquiler

## Seguro impago

- ✓ Garantiza el cobro de las rentas impagadas
- ✓ Con garantías de defensa jurídica
- ✓ Cubre gastos judiciales
- ✓ Un coste que se puede repercutir en el precio del alquiler
- ✓ Un seguro de impago permite que los inmuebles se alquilen más rápido



## Aval bancario

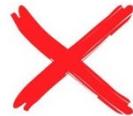
Garantiza el cobro de las rentas impagadas pero es más lento



No cubre otro tipo de garantías



Un gasto importante para el inquilino



Inmoviliza el dinero del inquilino



# ¡Gracias!



SEGUROS DE  
TUS DERECHOS