

# Preguntas frecuentes del “Seguro de alquiler”

## ¿QUÉ PERSONAS INTERVIENEN?



**El Tomador, El Asegurado y el Beneficiario** son una **misma persona**, salvo mención expresa en las Condiciones Particulares, o en su caso Certificado de seguro.

**EL ASEGURADOR:** Es la compañía de seguros, la cual se obliga al pago de la prestación correspondiente a cada una de las garantías que figuran incluidas en las Condiciones Particulares o Certificados de seguro, con arreglo a los límites y condiciones establecidas en la póliza.

**EL TOMADOR:** Persona física o jurídica que suscribe el contrato con la Compañía y a quien corresponden las obligaciones que se deriven del mismo, salvo aquéllas que correspondan expresamente al Asegurado.

**EL ASEGURADO:** La persona, física o jurídica, titular del derecho a percibir las prestaciones del seguro y que, en defecto del Tomador del seguro, asume las obligaciones derivadas del contrato. Será por tanto Asegurado aquella persona que, teniendo capacidad legal para arrendar una vivienda en virtud de un título suficiente, lleve a cabo el arrendamiento de la misma y suscriba este seguro.

**EL BENEFICIARIO:** La persona física o jurídica a la que corresponde el derecho a la indemnización, por cesión y designación expresa del Asegurado, que en su caso constará en las Condiciones Particulares de la póliza.

## LA FRANQUICIA Y LA CARENCIA

**FRANQUICIA:** es el importe que el titular del seguro (propietario) no cobrará de la compañía aseguradora cuando se produzca un siniestro (impago de rentas). Este importe que deja de percibir el propietario se corresponderá con un número determinado de rentas mensuales impagadas, según se refleje en las Condiciones Generales del Seguro.

**CARENCIA:** es el tiempo que pasa desde el momento de contratar el seguro hasta que estamos en disposición de utilizar las coberturas previstas en el contrato. Esta condición es exigida por casi todas las aseguradoras para evitar posible fraudes.

	CASER	MAPFRE	ARAG	DAS
<b>Cobertura de impago de rentas</b>	<b>6 o 12 meses</b>	<b>6, 9 o 12 meses</b>	<b>6, 9 o 12 meses</b>	<b>12 meses</b>
<b>Franquicia</b>	<b>1 mes</b> (5 o 11 meses máximo a cobrar)	<b>1 mes</b> (5, 8 o 11 meses máximo a cobrar)	<b>No tiene</b> (6, 9 o 12 meses máximo a cobrar)	<b>1 mes</b> (5 o 11 meses máximo a cobrar)
<b>Carencia</b>	<b>2 meses</b> (desde la fecha de inicio de la póliza)	<b>1 mes</b> (desde la fecha de inicio de la póliza)	<b>No tiene</b>	<b>1 mes</b> (desde la fecha de inicio de la póliza)

## TIPO DE PROCEDIMIENTO

**¿Qué tipo de procedimiento para desahucio y reclamación de rentas puedo elegir, arbitral o judicial?**

El **procedimiento vía arbitral** que utiliza Arrenta tiene la ventaja de que **2 de cada 3 Demandas Arbitrales** por Desahucio **se resuelven en 40 días**, de media. La clave del éxito del arbitraje se basa en la labor de “**Mediación Previa**” que Arrenta realiza con el Inquilino. Gracias a esta labor de intermediación el propietario se ahorra los gastos que originarían las Tasas Judiciales, poderes notariales, así como de abogado y procurador.

Basta incluir una cláusula arbitral en el contrato de alquiler y firmar un Convenio de arbitraje, que le facilitará Arrenta, para poder someterse a este procedimiento.

Si usted elige ampliar las coberturas de su seguro de alquiler contratando el “Arbitraje Express” de Arrenta, el tiempo de obtención de la sentencia (Laudo Arbitral) se reduce de forma importante.

El **procedimiento vía judicial** tiene una duración media de entre 6 - 12 meses, según cada partido judicial.

## FORMA DE PAGO

### ¿Cuándo me van a pasar el cargo de la prima?

Una vez formalizada la póliza, se procederá a realizar el cargo de la misma solamente a partir de la fecha de inicio del alquiler que figure en el contrato.

### ¿Quién ha de pagar el seguro?

Según acuerdo entre las partes –el propietario o el inquilino-, teniendo presente que la cuenta de cargo para la domiciliación del seguro debe de ser siempre la del propietario del inmueble arrendado. En este tipo de seguros, donde en caso de incumplimiento la compañía aseguradora actuará contra el inquilino, solamente se admite la cuenta del arrendador por su propia seguridad.

### ¿Se puede fraccionar el pago del seguro?

Solamente Mapfre acepta el pago fraccionado de la póliza, bien de forma trimestral o semestral, con un recargo del 6% y 4% respectivamente.

### ¿Tiene algún coste añadido la contratación del seguro?

No, la contratación de este Seguro incluye la realización, sin coste, del “Estudio Previo de Viabilidad” del inquilino/s. Del mismo modo, y si el “Estudio Previo de Viabilidad” resultara negativo, tampoco se realizaría cargo alguno.

Tan sólo en el supuesto de no llevarse a cabo la contratación final del Seguro, y una vez aprobado el “Estudio Previo de Viabilidad” por parte de Arrenta, y firmado el contrato de alquiler, se procederá a realizar el cobro del mismo (30 € + I.V.A.).

## LA FIGURA DEL AVALISTA

### ¿Ha de firmar el avalista el contrato de alquiler?

Sí, y además ha de figurar como una parte más de las figuras actuantes en el contrato de alquiler.

### ¿Cómo se introduce la figura del avalista en el contrato?

Es suficiente con incluir la figura del avalista como una de las **partes reunidas y firmantes** del contrato de alquiler.

### REUNIDOS

De una parte D/Dña....., y D/Dña..... mayores de edad, estado civil.....en régimen de....., con domicilio en el municipio de..... Calle..... D.N.I./N.I.F número.....,y..... respectivamente, que en adelante serán denominados el **Arrendador**.

De otra D/Dña. ...., y D/Dña. .... mayores de edad, estado civil.....en régimen de ..... con domicilio en el municipio de ..... calle ..... D.N.I./N.I.F número....., y ..... respectivamente, que en adelante serán denominados la **Parte Arrendataria**.

De otra D/Dña. ...., y D/Dña. .... mayores de edad, estado civil.....en régimen de ..... con domicilio en el municipio de ..... calle ..... D.N.I./N.I.F número....., y ..... respectivamente, que en adelante serán denominados **Avalistas (Personal y Solidario)**.

### ¿Puede figurar como avalista una sociedad?

Una sociedad nunca puede figurar como avalista, aunque podrá aparecer en condición de inquilino solamente en algunas compañías aseguradoras.

### ¿Se pueden sumar los ingresos del avalista a los del inquilino?

No, un solo avalista debe ser solvente por sí mismo.

## LA FIANZA EN EL ALQUILER

### ¿Es obligatorio depositar la fianza para el seguro?

A efectos del seguro no es obligatorio. Sin embargo, a efectos legales es obligatoria según se establece en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Para los arrendamientos de viviendas la fianza será el equivalente a una mensualidad de renta (con independencia que esté o no amueblado el inmueble). El depósito de las fianzas ha de realizarse en el plazo de 30 días hábiles desde la celebración del contrato. Si no se deposita y se detecta por parte de la Administración se podrán imponer sanciones al arrendador. El lugar en donde se ha de depositar dependerá de la Comunidad Autónoma en donde esté situado el inmueble.

## TRAMITACIÓN DEL SEGURO

### Tiempo en dar respuesta al estudio.

Entre 24 y 72 h, dependiendo de si el estudio ha de ser remitido o no a cada aseguradora para su aprobación definitiva.

### ¿Qué documentación he de aportar el inquilino para realizar el Estudio de Viabilidad?

<b>Indefinidos con periodo de prueba superado.</b>			
• DNI	• Contrato de trabajo	• Tres últimas nóminas	
<b>Temporales e Indefinidos en periodo de prueba.</b>			
• DNI	• Contrato de trabajo	• Vida laboral	• Tres últimas nóminas
<b>Pensionistas</b>			
• DNI	• Certificado de pensiones de la Seguridad Social o carta de revalorización anual de la pensión	• Tres últimos Ingresos de la pensión	
<b>Autónomos</b>			
• DNI	• Última declaración de la renta	• Dos últimos trimestres de IVA e IRPF, a su nombre*	• Tres últimos Cupones de Autónomo
*Si se dispone de nóminas, sustituir los trimestres de IVA e IRPF por las tres últimas nóminas y el modelo 200 de la empresa.			
<b>Avalistas</b>			
• Se les solicitará la misma documentación requerida que a los inquilinos.			

### Ingresos mínimos de los inquilinos que aporten ingresos

<b>RATIO DE ENDEUDAMIENTO DEL INQUILINO</b>		
<b>CASER</b>	<b>40%</b>	Ingresos netos anuales
<b>MAPFRE</b>	<b>40%</b>	Ingresos brutos anuales
<b>ARAG</b>	<b>45%</b>	ingresos netos anuales
<b>DAS</b>	<b>35%</b>	ingresos netos anuales

## **EN CASO DE INCUMPLIMIENTO**

### ***¿Cuándo empieza a pagar la aseguradora?***

Desde que se inicia la reclamación judicial que, por regla general, se suele producir a partir del segundo mes, dependiendo de la fecha de notificación del siniestro y de las condiciones de cada aseguradora.

### ***¿Qué se considera acto vandálico?***

Desperfectos ocasionados en el inmueble por el inquilino, con mala fe o dolo, generando un mal uso intencionado de los bienes propios de la vivienda, durante el tiempo que está disfrutando del alquiler.

## **RENOVACIÓN Y VIGENCIA DEL SEGURO**

### ***¿Cómo se produce la renovación del seguro?***

La renovación es automática. Si el propietario no comunica nada en contrario, la póliza se renovará automáticamente. Si no está interesado en su renovación, deberá solicitar la cancelación o no renovación de la póliza con escrito firmado.

### ***¿Cuál es la vigencia del seguro?***

En todos los casos, el seguro tiene una duración de 12 meses. El número de meses a elegir hace referencia al número máximo de rentas que le cubre cada aseguradora en caso de impago del inquilino: 6, 9 o 12.

## **CAMBIO DE INQUILINO**

### ***¿Qué ocurre si durante el periodo de vigencia del seguro se produce un cambio de inquilino?***

El propietario ha de aportar la documentación del posible inquilino para realizar un nuevo Estudio de Viabilidad. En caso de resultar positivo o viable se procederá a modificar la póliza en vigor mediante un suplemento y actualizando los datos del nuevo inquilino.

Solamente en el caso de la Compañía Aseguradora Arag, el propietario deberá solicitar la cancelación de la póliza en vigor y solicitar una nueva con los datos del futuro inquilino. De la póliza anterior recibirá el extorno (o devolución) correspondiente a un número máximo de 6 meses de la póliza.

### ***¿Cuándo tengo que pagar un suplemento por el cambio de inquilino?***

Si la renta mensual del alquiler no varía, con relación al contrato anterior, no se aplicará cargo alguno. Solamente si la renta mensual ha aumentado o disminuido se generará un recibo automático de cargo o devolución de la parte proporcional, según corresponda.

### ***¿Qué ocurre si se marcha mi inquilino estando en vigor la póliza?***

El propietario puede optar por esperar a encontrar un nuevo inquilino, realizando un suplemento de la póliza si corresponde, o bien solicitar por escrito la cancelación o no renovación de dicha póliza, debiendo aportar en este caso el documento de rescisión del contrato.