

SEGURO DE IMPAGO DE ALQUILERES, PROTECCIÓN JURÍDICA AL ARRENDADOR Y DAÑOS A LA VIVIENDA

Dossier informativo

SEGURO DE IMPAGO DE ALQUILERES

Ofrecemos un seguro para propietarios de viviendas destinadas al alquiler como residencia habitual que garantiza, según opción:

- La Protección Jurídica de los derechos e intereses del arrendador derivados del contrato de arrendamiento y de la propiedad de la vivienda arrendada.
- El pago del importe de las rentas impagadas por el inquilino o arrendatario y el adelanto de rentas impagadas cuando se haya iniciado el proceso de desahucio dentro de los tres meses posteriores al de inicio del impago.
- Cuando exista un siniestro indemnizado con cargo a la cobertura de Impago de Alquileres, los daños materiales que el arrendatario pueda causar en el continente de la vivienda arrendada, detectados una vez el inquilino la haya desalojado una vez concluido el proceso de desahucio.

OPCIÓN A

Protección Jurídica.

- Defensa y reclamación del contrato de arrendamiento. Mínimo litigioso: 300€
- Defensa de otros seguros.
- Defensa de la responsabilidad penal.
- Reclamación de daños de origen extracontractual
- Reclamación en contratos de servicios de reparación o mantenimiento de las instalaciones de la vivienda.
- Defensa de los derechos relativos a la vivienda.
- Asistencia jurídica telefónica.

Mínimo litigioso: 150€ salvo para defensa y reclamación del contrato de arrendamiento donde es de 300€.

Plazo de carencia para garantías contractuales, salvo para reclamaciones por impago de alquileres: 3 meses.

Límite de gastos 3000€.

Pago de rentas impagadas

- Cobertura hasta 12 meses
- Franquicia: 1 mes
- Suma máxima: 3.000€ renta mensual

Adelanto rentas impagadas iniciado el proceso de desahucio.

Actos vandálicos al continente cometidos por el inquilino.

OPCIÓN B

Protección jurídica del arrendador:

- Daños al continente ocasionados por actos vandálicos cometidos por el inquilino.
- Robo de partes del continente por el inquilino
 - Límite de cobertura: 3.000€ a primer riesgo.
 - Franquicia: 300€
- Defensa o reclamación de los derechos del asegurado, en vía judicial, en los conflictos directamente relacionados con el contrato de arrendamiento en vigor de la vivienda descrita en la póliza, y regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos. Asimismo, se garantizan los juicios de desahucio por falta de pago o por obras no consentidas en la vivienda cuando el asegurado sea demandante.
- La reclamación de las rentas impagadas queda también garantizada, siempre que el deudor no sea insolvente según declaración judicial.

Límite de gastos de 3000€, con un mínimo litigioso de 300€.

Riesgos excluidos (en ambas opciones) :

- Alquileres de temporada
- Subarrendamientos
- Alquileres rústicos
- Viviendas secundarias
- Locales destinados a uso industrial o comercial.

GARANTÍA DE IMPAGO DE ALQUILERES

¿En qué consiste la garantía de impago de alquileres?

Esta garantía permite asegurar el impago del alquiler por parte del inquilino o arrendatario. El periodo máximo de cobertura es de 12 meses, y el importe máximo de renta de alquiler que se puede asegurar es de 3.000 euros al mes.

¿En qué momento se realiza el pago de las rentas impagadas?

Cuando recaiga sentencia firme o cualquier otra resolución judicial definitiva en el juicio de desahucio contra el arrendatario moroso. Hay que tener en cuenta siempre una franquicia de un mes, tras la cual empezarán a contabilizarse los meses de impago con derecho a indemnización. Si este primer pago no comprendiera la totalidad de 12 meses de renta garantizados y el arrendador no hubiera recuperado su vivienda, en el momento en que finalice el período máximo de cobertura asegurado se abonarán los meses de renta restantes.

La indemnización dejará de percibirse en cuanto el inquilino abone las rentas pendientes o reanude el pago o cuando el arrendador asegurado recupere la posesión de la vivienda. Del mismo modo, el arrendador asegurado deberá devolver al asegurador las rentas impagadas que el arrendatario le reintegre por las cuales hubiera percibido indemnización.

¿Qué es el adelanto por rentas por desahucio?

Si el arrendador asegurado ha iniciado las acciones judiciales de desahucio dentro de los 3 meses posteriores al primer impago de alquiler, podrá solicitar a la compañía un adelanto por el total de las rentas impagadas hasta dicho momento, deduciendo la franquicia de un mes. Tras este adelanto inicial, el arrendador asegurado seguirá recibiendo del asegurador un adelanto mensual por cada alquiler impagado hasta el límite máximo garantizado. Estos pagos son adelantos. El arrendador asegurado vendrá obligado a devolver al asegurador las rentas anticipadas en el caso de que el arrendatario voluntariamente o en virtud de sentencia firme que le obligue a ello pague las rentas impagadas. Asimismo el arrendador deberá devolver las rentas al asegurador en el supuesto de que la sentencia resulte desfavorable a sus intereses.

¿Cuáles son las exclusiones específicas de la garantía?

La garantía no surtirá efecto cuando el impago sea:

- Legitimado por disposición de una autoridad legal.
- Consecutivo a acuerdos de carácter general adoptados por una asamblea u organismo representativo de los inquilinos o arrendatarios.
- Consecuencia de un incendio, explosión, daños por agua, robo o cualquier daño que afecte a la solidez del inmueble o como consecuencia de un conflicto entre el arrendador y el arrendatario anterior al seguro.
- Consecuencia de un conflicto entre arrendador y arrendatario anterior al efecto del seguro.

Normas de contratación

- Aportar contrato de alquiler.
- DNI arrendatario.
- 2 últimas nóminas del inquilino.
- Acreditación antigüedad laboral > 1 año.
- Constatación de que la renta anual del alquiler no supera el 45% de los ingresos netos anuales del inquilino.
- Otra documentación que acredite la solvencia del inquilino cuando no se trate de un asalariado.

Condiciones para la contratación.

- Duración y forma de pago: anual
- Revalorización por ipc de la suma asegurada por rentas para el impago de alquileres.

Proceso de tarificación, emisión de proyectos y contratación

- E-mediador > Tarificar y contratar >Contingencias/Alquileres.
- La emisión y tarificación de proyectos está automatizada y abierta para todos los mediadores.
- Para contratar deberá someterse el proyecto al circuito de revisión en NEO acompañando la documentación obligatoria que se indica en el proyecto.
- Los proyectos tienen una validez de 15 días reservándose Fiatc el derecho a modificar sus condiciones en el caso de divergencia en las informaciones facilitadas o no aportarse la documentación requerida para contratar.

MÁS SOBRE EL SEGURO DE ALQUILER

Los seguros de alquiler se han convertido en las herramientas más eficaces de garantía del alquiler y están reemplazando a los habituales avales bancarios a los que muchas veces los inquilinos no pueden hacer frente.

Entorno y posibilidades

El 17% de los alquileres con garantías que se realizan en España se hacen con seguros de alquiler. La previsión es que esta cifra pronto superará al 20% y que en dos años alcanzará el 40%, media europea de países con más arrendamiento.

- Los seguros reducen la morosidad de los alquileres hasta un 85%
- En algunos casos, también están retrasando considerablemente el inicio del impago:
 - Con seguro hasta entre la novena y décima mensualidad.
 - Sin seguro en el tercer y cuarto mes.
- El importe medio del alquiler vinculado a un seguro en España es de 601,89 euros.
- Para alquileres de más de 1.000 euros los Seguros de Impago de Alquiler solo se contratan hasta la fecha en un 5,69% de los arrendamientos.

El perfil del inquilino

- Edad entre 25 y 45 años.
- Ingresos medios de 1.700 euros brutos al mes.
- Empleado por cuenta ajena, en un 81,14% de los casos.
- Fidelidad muy elevada: 2 de cada 3 asegurados renuevan la póliza en el segundo año.

Tratamiento Fiscal

El importe del seguro tiene concepto de gasto deducible en la declaración de IRPF del arrendador sobre los rendimientos obtenidos de viviendas cedidas en alquiler, y hasta el 100% de la prima abonada.

Por tanto, el seguro protege al arrendador y le aporta beneficios fiscales en unos momentos en los que parece que las desgravaciones que se permitirán al arrendador van a verse reducidas.

Más información

http://www.inese.es/noticias/detalle_noticia/-/asset_publisher/Cy9o/content/los-seguros-de-alquiler-estan-reemplazando-a-los-avales-bancarios-como-herramienta-de-garantia-del

http://economia.elpais.com/economia/2014/05/22/vivienda/1400747971_460130.html