Lugo

local@elprogreso.es

# Los dueños se blindan con seguros frente a los inquilinos morosos

▶ La contratación de las pólizas se ha generalizado en Lugo como salida para cubrirse las espaldas ante los impagos de alquileres y daños

▶ El año pasado se depositaron en el IGVS las fianzas de 3.788 arrendamientos suscritos en la provincia, por importe de 1,8 millones

**ARSENIO COTO**
acoto@elprogreso.es

LUGO. La denuncia presentada por la Fiscalía de Lugo contra un matrimonio que en varias ocasiones no pagó alquileres, realizó consumos abusivos y exigió dinero a cambio de dejar libres los pisos pone de manifiesto, aunque sean casos extremos, que la morosidad está al orden del día en el arrendamiento de inmuebles en la capital lucense, si lo hacen particulares por su cuenta y riesgo. Apreciación con la que coinciden los administradores de fincas. Frente a la lenta y farragosa maquinaria judicial para conseguir desahuciar a los inquilinos deudores, los propietarios están recurriendo a seguros de impagos.

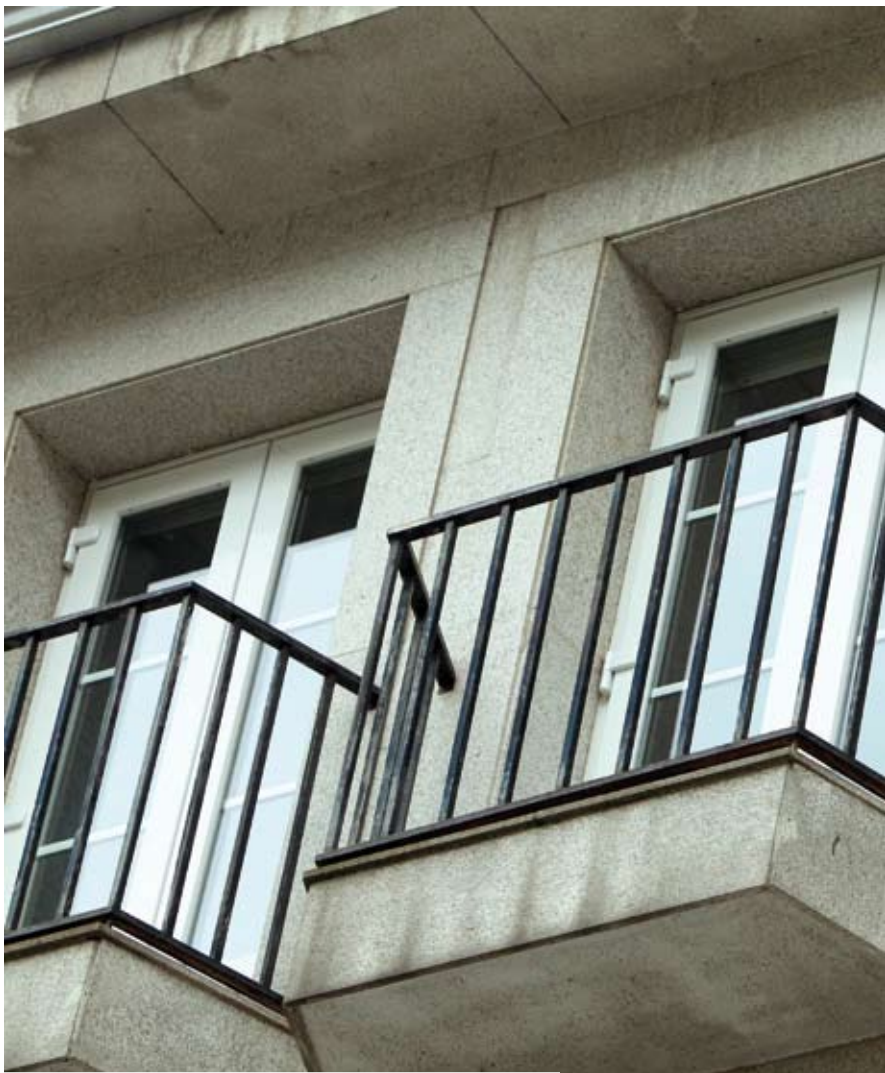
La contratación de este tipo de pólizas se está generalizando en Lugo en los dos últimos años. «Aporta mayor tranquilidad y es prácticamente la única solución porque los propietarios de inmuebles están descubiertos con la legislación actual», afirma el director de Lugania Inmobiliaria, Alfredo Mosteirín, quien agrega que «los desahucios tardan, no te garantizan que te paguen y se acumulan más gastos: abogado, procurador, notario, cerrajero…».

«El propietario quiere una seguridad en el alquiler, un aval bancario o un seguro de impagos, que el inquilino reúna un buen perfil. No sirve de nada si tiene una nómina de 800 euros y solo 2.000 euros ahorrados», explica el director gerente de la inmobiliaria Futura, Javier López Jato.

Por unos 180 o 200 euros anuales de media, la compañía aseguradora suele cubrir las rentas adeudadas por los inquilinos, hasta un máximo de doce mensualidades y con una de franquicia; los daños, hasta 3.000 euros, y la defensa jurídica es ilimitada, hasta que el moroso sea desahuciado.

Estos seguros no solo les cubren las espaldas a los arrendadores, también a las inmobiliarias —muchas de ellas ya condicionan su contratación— porque así no tienen que intervenir como mediadores cuando surja algún problema.

Otro consejo de los agentes inmobiliarios es que cuando se firme un contrato de alquiler el propietario ponga el suministro de electricidad y gas a nombre del inquilino porque en caso de morosidad, la compañía actuará contra él, pero no contra el arrendador.



Una vivienda en alquiler en la capital lucense. J.VÁZQUEZ

No sucede lo mismo con el agua. El Concello de Lugo es más cauto. Permite domiciliar el servicio en la cuenta corriente del arrendatario, pero si este no paga, dirige su mirada contra el dueño.

Esas malas experiencias hacen que «cada vez más propietarios» recurran a inmobiliarias, en vez de alquilar por su cuenta, apunta Alfredo Mosteirín. «Están acudiendo más a profesionales, que les ofrecen más garantías», coincide López Jato.

Esos reveses pueden retraer a los dueños a alquilar, pero el director de Lugania sostiene que «tener un piso vacío es peor» porque tiene unos gastos fijos mensuales «de 100 a 300 euros» (comunidad, Ibi, luz, agua…).

**POR LEY.** Cuando se suscribe un alquiler, es obligatorio registrarlo en el Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS) y depositar la fianza de una mensualidad, si el contrato tiene una duración de más de un año, o de dos, si es inferior a ese plazo. Si no, se expone a ser sancionado.

El año pasado se consignaron en este organismo 3.788 fianzas de arrendamientos de inmuebles (pisos, locales comerciales…) firmados en la provincia de Lugo. El importe de esos depósitos superó los 1,8 millones de euros. La obligación es del propietario, aunque también lo puede hacer el inquilino, y es este el que adelanta el dinero.

Actualmente hay 10.694 fianzas de alquileres depositadas en la provincia de Lugo por importe de más de 6,2 millones de euros, según los datos facilitados ayer por la Consellería de Infraestruturas

## Afectada
## «Sentín abandono lexislativo e policial»

Una de las propietarias que fue víctima de la estafa y amenazas que está investigando la Fiscalía, la sindicalista Carmen Aira, hizo público ayer un comunicado para agradecer que el ministerio público haya denunciado el caso ante el juzgado, pero también para expresar su desazón por la «extorsión» sufrida.

«Durante o proceso sentín bastante abandono tanto lexislativo como policial», afirma Carmen Aira.

### Consumos elevados

Esta sindicalista considera que «a Lei non cubre situacións como esta, onde a intención dos inquilinos é non pagar dende o primeiro momento e forzar elevadísimos consumos para presionar aos propietarios para que cedan a pagar as cantidades que esixen». En su caso , el último recibo de calefacción ascendió a 470 euros.

Carmen Aira, que anima a denunciar, espera que, cuando su caso llegue a juicio, se dicte «unha sentenza acorde coas lesións emocionais, económicas, morais.... producidas».

EMER**GENTES** ▶ **Belén Loyo** De Biensa, que ofrece un programa de psiconutrición y ejercicio especial

«El objetivo es dar calidad de vida y hábitos saludables» > p **12**

e Vivienda.

**AL ALZA.** Desde finales de 2016 el importe de los alquileres está subiendo en Lugo, según señala López Jato, que es el delegado territorial en Galicia de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios.

El precio medio de una vivienda de dos habitaciones es de entre 350 y 500 euros, según servicios y situación. «Los inmuebles pequeños, de una habitación, son proporcionalmente más caros que los de dos o tres, porque tienen menos demanda», precisa el director gerente de Futura.

Aumenta el precio y también el parque de viviendas a arrendar debido a que, según explica López Jato, los productos financieros «no dan la rentabilidad» que los alquileres.

Propuesta

## Crear un registro de morosos

Propietarios que han sufrido en sus carnes los impagos de alquileres y agentes inmobiliarios coinciden en proponer que se cree un registro de morosos, que evite futuros quebraderos de cabeza a los arrendadores.

**Un servicio**

Actualmente existe el Fichero de Inquilinos Morosos Ibérica, un servicio privado dirigido a inmobiliarias. En la capital lucense solo hay una que esté dada de alta en él.

# «Presentó un contrato laboral falso y envió pantallazos de ingresos ficticios»

Un lucense va a poner su caso en manos de un abogado porque está harto no solo por los impagos que está sufriendo por el alquiler de un piso que tiene en el barrio de A Piringalla, sino también por «las mentiras» con las que se escuda su inquilina.

La arrendataria, una mujer con dos hijos pequeños, le adeuda la mitad de las mensualidades, más de 1.000 euros. Firmaron el contrato en septiembre del año pasado. Ya no le pagó la fianza, 275 euros.

Para demorar sus obligaciones la inquilina ha utilizado entre otras triquiñuelas presentar el contrato del supermercado en el que decía que trabajaba o enviar capturas de pantalla de ingresos bancarios de su deuda, que supuestamente había hecho. En ambos casos eran falsos.

El propietario le ha pedido que deje el piso. «Desde hace dos meses nos dice que el fin de semana nos va a devolver las llaves y nada de nada», asegura.

Dice que es la primera mala experiencia que tiene. Ya alquiló el piso en otras dos ocasiones y los arrendatarios pagaban. «A veces con algún retraso, pero cuando se marcharon estaban al día», recuerda.

# «Tenemos miedo por algún huésped que suele venir a los pisos»

No solo los arrendadores sufren a inquilinos molestos. Los dueños de los otros pisos que residen en el edificio también pueden pagar los platos rotos.

Este es el caso de una comunidad de propietarios que se encuentra en el barrio de la Estación de la capital lucense, en la que hay casi 40 viviendas.

Dos personas adquirieron dos pisos en este edificio. Según aseguran los demás propietarios, destinan esos dos pisos a alojamiento para personas marginales. La presencia de ese tipo de huéspedes hace que algunos dueños hayan llegado a expresar su sensación de «miedo» ante las incómodas situaciones que les ha tocado vivir.

Este caso ha llegado al Concello de Lugo. La comunidad de propietarios ha presentado un escrito en el que pide a la administración local que tome cartas en el asunto argumentando que esos dos pisos no tienen la preceptiva autorización para su uso como hospedaje.

**VERSIONES ENFRENTADAS.** El Concello no ha adoptado ninguna medida sancionadora, porque, según indican los afectados, cuando ha recabado la versión de los propietarios de ambos pisos, estos niegan que los estén utilizando como alojamiento y aseguran que los tienen alquilados a particulares.

# «Le condoné los 1.100 euros que me debía para que me dejase el piso libre»

Una vecina del barrio de A Residencia que le había alquilado un piso a una pareja joven acabó cediendo en sus pretensiones para poder así recuperar su inmueble. «Le condoné los 1.100 euros que me debía a cambio de que se marchase», asegura.

La pareja abonó el alquiler del primer trimestre, pero después, según cuenta la afectada, «ya no podía pagar la luz, algún recibo era de 180 euros cada dos meses y estaba cargado en mi cuenta, ni la mensualidad, que eran 325 euros».

La pareja aceptó la oferta de la propietaria. Entregó las llaves y dejó la vivienda, con el alivio añadido para la dueña de que no causó desperfectos.

«No me pareció una pareja aprovechada. Por circunstancias de la vida no pudo afrontar el pago. Pero yo tampoco iba a ser la virgen de la caridad. Antes de que subiese más la deuda, le hice la oferta», explica la dueña.

Tras esa mala experiencia, esta vecina de A Residencia volvió a arrendar el piso, pero en vez de hacerlo por su cuenta y riesgo, ya echó mano de una inmobiliaria. Explicó que recurrió a un profesional porque exige «garantías de pago».