

SEGURO DE IMPAGO DE ALQUILER DE VIVIENDAS: LA GARANTÍA MÁS DEMANDADA POR LOS ARRENDADORES*

Lorena Parra Membrilla**
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de Publicación: 14 de diciembre de 2017

El auge del mercado del alquiler en España en los últimos años trajo consigo la proliferación de múltiples productos. En el año 2004, las entidades aseguradoras, Arag, especializada en la defensa jurídica, y Mutua de Propietarios, especializada en seguros inmobiliarios, lanzaron conjuntamente un seguro innovador en España denominado “Mutua de Alquiler”. Este nuevo seguro estaba dirigido a cubrir la demanda de los propietarios de viviendas destinadas al alquiler, debido a los numerosos problemas que les planteaba, ya fuera el impago de las rentas, los daños que se causaban tanto en el contenido como en el continente de la vivienda, como el elevado coste de los gastos para desalojar al inquilino moroso.

En la actualidad, debido a la buena aceptación del producto, y sin olvidar la crisis inmobiliaria y financiera, son varias las entidades aseguradoras que ofrecen a sus clientes una protección efectiva frente al riesgo de impago.

1. Concepto y sujetos que intervienen

El seguro de impago de alquiler, como su propio nombre indica, consiste en resarcir al arrendador de todos aquellos gastos y/o perjuicios económicos derivados del impago de la renta por parte del inquilino, sin embargo, el impago del alquiler no deja de ser una más de las muchas garantías de este producto.

* Trabajo realizado dentro del Programa de Ayudas para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM otorgada al Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco Ref.: GI20174163.

** ORCID ID: 0000-0001-5670-1509.



Este seguro forma parte de los llamados “seguros de defensa jurídica”, ya que se le otorga al asegurado una cobertura jurídica referida a la defensa de sus derechos, aparte de cubrir, además, todos aquellos actos vandálicos que provoque el arrendatario, es decir, aquellos perjuicios materiales que el inquilino pueda causar en el continente o contenido de la vivienda objeto de arrendamiento¹.

Respecto a las partes que intervienen en este producto son:

- El asegurador: es la compañía de seguros, la cual tiene la obligación de conceder la prestación correspondiente de todas aquellas garantías establecidas en la póliza.
- El asegurado: aquella persona física o jurídica, con derecho a percibir las prestaciones del seguro. El asegurado también puede ser, al mismo tiempo, tomador del seguro (persona que suscribe el contrato de seguro con la compañía y a quién corresponden las obligaciones derivadas del mismo) y al mismo tiempo beneficiario (aquella persona a la que corresponde la indemnización).

2. Coberturas del seguro

2.1 Impago de alquiler

El asegurador incluye dentro de las garantías del seguro el importe de un determinado número de rentas dejadas de pagar por el arrendatario (por ejemplo, doce² o seis³), siempre y cuando sobre ellas recaiga sentencia judicial firme o cualquier otra resolución judicial definitiva.

Se entiende por rentas, el importe así fijado en el contrato de arrendamiento, aunque algunas pólizas ofrecen una cobertura adicional de impago de suministros (que no alcanza a los consumos pendientes de facturar en el momento del

¹ A modo de ejemplo encontramos la SAP de Sevilla (Sección 5ª), de 12 de febrero de 2014 (CJ 52168/2014) y SAP de Castellón (Sección 1ª), de 7 de Enero de 2014 (CJ 17625/2014) a través del cual se realiza la reclamación de indemnización en virtud de póliza con cobertura sobre impago de algunas rentas y asistencia legal por desahucio.

² Seguro de Protección de Alquileres de Mapfre: <http://www.seguros-alquiler.es/documentos/condiciones-generales/mapfre.pdf>

³ Seguro de Protección de Alquileres de Caser (que ofrece la posibilidad de contratar un seguro que cubra 6 o doce rentas): <https://www.caser.es/documents/20182/262655/Seguro-hogar-proteccion-alquileres-condiciones-generales.pdf>



desahucio⁴) o limpieza de la vivienda al finalizar el contrato. En algunas ocasiones, algunas compañías aseguradoras, por la renovación de la póliza han incluido la realización gratuita del Certificado de Eficiencia Energética⁵ o un análisis del consumo eléctrico de la vivienda con la finalidad de proponer medidas de ahorro.

A esta garantía se le suele establecer por algunas compañías una franquicia⁶ de 1 mes, lo que corresponde a la fianza satisfecha por el asegurado en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento. También se da un tiempo de carencia, que correspondería al tiempo que pasa desde el momento de contratar el seguro hasta que estamos en disposición de utilizar las coberturas previstas en el contrato⁷, esta suele ser de dos o tres meses.

Adicionalmente, la cobertura se constituye como de indemnización única una vez recaída la sentencia favorable al arrendador, aunque algunas aseguradoras ofrecen “anticipos”. Si el asegurado hubiera iniciado acciones judiciales de reclamación de cantidad o desahucio, éste podrá solicitar a la aseguradora un adelanto por el total de las rentas impagadas hasta ese momento (restando el periodo de franquicia de un mes), y de los incumplimientos que se vayan produciendo hasta el máximo contratado. En el caso de que el inquilino moroso pague las cantidades debidas en cualquier momento del proceso o si la sentencia fuera desfavorable al asegurado, este quedará obligado a devolver todo o parte de las cantidades recibidas por la compañía aseguradora⁸.

A modo de ilustración, tomando como ejemplo la póliza de Mapfre, el derecho de indemnización del asegurado será de un máximo de 13 rentas impagadas, descontando siempre una en concepto de franquicia⁹, siempre que el primer impago se produzca tras dos meses de la contratación del seguro. Con todo, el asegurado no recibirá las rentas mensualmente, sino en un pago único en el momento en que sea dictada por el Juzgado la correspondiente sentencia estimatoria de la acción de desahucio por falta de pago de rentas o condenatoria al pago por parte del Arrendatario de las rentas impagadas. Por lo tanto, el arrendador soportará la falta de pago hasta que recaiga sentencia estimatoria.

⁴ <https://www.caser.es/documents/20182/262655/Seguro-hogar-proteccion-alquileres-condiciones-generales.pdf>

⁵ Documento de carácter obligatorio, salvo excepciones, que redacta un técnico competente donde se incluye la información objetiva sobre las características del inmueble.

⁶ Consiste en el importe que el titular del seguro no cobrará de la compañía aseguradora cuando se produzca el impago de las rentas.

⁷ Generalmente se exige esta condición por las aseguradoras para evitar posibles fraudes.

⁸ Seguro Protección del Alquiler Caser.

⁹ Por ejemplo, si el impago hubiera sido de 6 rentas, solo habrá derecho de indemnización a 5.



En el caso de impago las pólizas normalmente excluyen esta garantía cuando:

- Se produzca el impago debido a un conflicto entre las partes del contrato de arrendamiento.
- Que se produzcan daños en el inmueble debido a un incendio, explosión, daños por agua o robo (si el robo se realiza por el arrendatario si puede cubrirse).
- Que el impago este legitimado por una disposición de una autoridad legal.
- Aquellos impagos referentes a dependencias cedidas como accesorios de la finca (trasteros, plazas de garaje o parking), salvo si se contratan con la vivienda.
- Arrendamientos de duración inferior a un año.
- Locales comerciales o viviendas destinadas a actividades económicas.

2.2 Defensa jurídica¹⁰

La aseguradora se compromete a defender o reclamar los derechos del asegurado, tanto en vía judicial como extrajudicial, de todos los conflictos que estén directamente relacionados con el contrato de arrendamiento. Así mismo, se garantizan los gastos ocasionados por los procedimientos de desahucio por falta de pago o por obras no consentidas.

Dentro de estas garantías también se incluirá:

- La defensa y/o reclamación de los derechos del asegurado respecto a los incumplimientos de las aseguradoras privadas o del Consorcio de compensación de seguros.
- Defensa y/o reclamación de los intereses del asegurado frente a la comunidad de propietarios, y aquellos daños causados por sus vecinos (humos, servidumbres de paso, lindes, etc).
- Defensa de la responsabilidad penal del asegurado en los procesos que se le sigan como miembro de la junta de copropietarios del inmueble.
- Defensa de la responsabilidad penal del asegurado, salvo que los hechos hayan sido realizados de forma voluntaria o dolosa, declarado así por sentencia firme.
- Reclamación de daños de origen extracontractual, como puede ser la reclamación amistosa o judicial al tercero responsable de los daños que haya sufrido la vivienda, salvo que los daños sean realizados por el incumplimiento

¹⁰ El seguro de “defensa jurídica” se encuentra regulado en la Sección 9ª del Título II de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro (BOE, 17 de octubre de 1980, núm. 250), en sus artículos 76. a, hasta el artículo 76. G.



de una relación contractual entre el asegurado y el responsable de los daños, sin perjuicio que si pueda otorgarse otra garantía de las aquí citadas.

- Reclamación de los perjuicios causador por incumplimiento de contratos de servicios de reparación o mantenimiento, tanto por vía amistosa como judicial (para obtener esta cobertura es necesario que se haya realizado el pago de dichos servicios de forma íntegra).

Bajo esta cobertura la compañía aseguradora pone a disposición del asegurado la asistencia telefónica, que consiste en, poder contactar telefónicamente con un abogado para que le informe sobre el alcance de sus derechos.

Para la vía judicial se establece una cuantía mínima litigiosa, que suele oscilar entre los 150 y 200 € por siniestro, salvo pacto en contrario en la póliza.

El asegurado podrá elegir libremente al abogado y al procurador que considere oportuno, previa comunicación a la aseguradora, abonando esta al asegurado la factura con un límite máximo que suele establecerse es de 3.000 €¹¹. Nuevamente, la cobertura está sujeta a plazos de carencia.

Dentro de esta garantía se cubren los siguientes gastos:

- Tasas, derechos y costas judiciales derivadas de la tramitación de los procedimientos.
- Honorarios y gastos del abogado
- Derechos y suplidos del procurador cuando éste sea preceptivo.
- Gastos notariales y de otorgamiento de poderes para pleitos, así como las actas y los requerimientos.
- Honorarios y gastos de peritos necesarios
- Las fianzas exigidas al asegurado en los procesos penales relativas a la libertad provisional o para responder al pago de las costas judiciales.

2.3 Actos vandálicos

Del mismo modo, el seguro cubre todos aquellos deterioros del inmueble y/o robo del continente causados por el inquilino a consecuencia de actos de vandalismo que se constaten debido a su desalojo forzoso o salida voluntaria del inmueble.

La suma asegurada para el continente, generalmente, es de 3.000 € máximo y es

¹¹ Si el profesional no residiera en el partido judicial en el que se sustanciará el procedimiento, serán a cargo del asegurado los gastos de desplazamiento.



necesario que se haya producido un siniestro con cargo a la cobertura de impago de alquiler, es decir, debe de existir para ello un impago de alquiler que además se haya declarado a la aseguradora. La valoración de los daños se hará a “valor nuevo”, sin aplicar antigüedad, deterioro o estado de conservación. Igualmente, suele existir para esta cobertura una franquicia, que normalmente se fija en 300 €, debiendo asumir los daños causados por esta cantidad, o inferir a la misma, el asegurado.

No se incluirán dentro de esta garantía los daños producidos por mala fe del asegurado, o aquellos daños producidos por el uso y desgaste, defecto o vicio constructivo de los materiales. Además, se excluirán los daños consistentes en pintadas, rascadas, arañazos, rayadas, raspaduras, pegados de carteles u hechos análogos, al igual que la rotura de cristales u espejos.

Siempre que se contrate la garantía de actos vandálicos, se incluirá la cláusula de indemnización por el Consorcio de Compensación de Seguros, de las pérdidas derivadas de acontecimientos extraordinarios, conforme a lo establecido por el Real Decreto Legislativo 7/2004, de 29 de octubre, modificado por la Ley 12/2006, de 16 de mayo¹².

3. Exclusiones generales

El asegurador no asumirá los siniestros derivados de:

- Aquellos hechos causados por el asegurado por dolo o culpa grave.
- Por guerra civil o internacional, invasión, fuerza militar, sedición, motón o tumulto popular, atentados, huelgas, cierres patronales, alborotos populares y terrorismo.
- Erupción volcánica, terremotos, temblor, asentamiento, hundimiento, desprendimiento o corrimiento de tierras, huracán, tromba, marea, oleaje, inundación, contaminación, polución o corrosión, deslizamientos o corrimientos de terreno, catástrofe o calamidad nacional.
- Reacción o radiación nuclear, alteraciones genéticas, contaminación radioactiva, así como los gastos de descontaminación.
- Hechos cuya cobertura corresponda al Consorcio de Compensación de Seguros.

¹² Ley 12/2006, de 16 de mayo, por la que se modifica el texto refundido del Estatuto Legal del Consorcio de Compensación de Seguros, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2004, de 29 de octubre, y la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (BOE, núm. 117, de 17 de mayo de 2006).



- Los contratos de arrendamiento de: locales comerciales, inmuebles rústicos, de temporada (menos de un año), viviendas secundarias, inmuebles que carezcan de las condiciones legales de habitabilidad y subarrendos.
- Gastos derivados de mudanzas o guardamuebles.
- Daños relacionados con el proyecto, construcción o derribo del inmueble, así como los procedimientos judiciales en materia de urbanismo, concentración parcelaria y expropiación.
- Aquellos hechos declarados después de haber transcurrido 2 años desde la fecha de rescisión o extinción del contrato de arrendamiento, o se hayan producido los hechos antes de la fecha de efecto de la póliza

4. Regulación: ¿Quién puede ofrecerlos?

Los seguros de impago de alquiler deben adquirirse exclusivamente con compañías aseguradoras y, si fuera posible, por medio de corredores y corredurías de seguros cualificadas y debidamente autorizadas y supervisadas, por la Dirección General de Seguros¹³. También podrían adquirirse a través de agencias inmobiliarias debidamente autorizadas como colaboradores de un mediador de seguros a su vez inscrito en la Dirección General de Seguros.

El Observatorio Español del Seguro del Alquiler (OESA) advierte del peligro de los seguros de alquiler no regulados, afirmando que *“los seguros están diseñados financieramente con una base técnico-actuarial por entidades aseguradoras de gran solvencia y estabilidad financiera, regulados y respaldados en caso de quiebra, entre otros motivos, por el Consorcio de Compensación de Seguros, y son los únicos que pueden asegurar los derechos”*¹⁴.

5. Contratación

El seguro de impago del alquiler se debe contratar de forma independiente, es decir, no puede ir vinculado a otros productos, ya que éste debe estar diseñado a la medida de cada inquilino.

Al asumir la aseguradora el riesgo de impago de las rentas, necesita realizar un estudio

¹³ La Dirección General de Seguros es un órgano administrativo que depende de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, adscrita al Ministerio de Economía y Competitividad conforme al Real Decreto 531/2017, de 26 de mayo, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad. Para más información, consultar: <https://www.dgsfp.mineco.es/direcciongeneral/ladgsfp.asp>

¹⁴ https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-02-02/seguros-alquiler-arrendamiento-oesa-arrendador-arrendatario-vivienda-contrato-de-alquiler_1323784/



pormenorizado de viabilidad económica sobre el inquilino analizando sus ingresos y comparándolo con la renta mensual que debe satisfacer en concepto de alquiler no pudiendo ser esta relación superior al 45%, revisando además diversos ficheros de morosos (ASNEF, RAI, etc). Esta práctica se denomina el “scoring”¹⁵. En caso de existir varios inquilinos, el “scoring” se realizará de forma conjunta. Para este estudio es necesario por lo tanto solicitar al inquilino la siguiente documentación:

- Si trabaja por cuenta ajena: aportar las dos últimas nóminas, en la que se analizará el ya mencionado 45%, y además la antigüedad, debiendo ser ésta mínimo de un año. En caso de no tener la antigüedad exigida, será necesario que exista contrato indefinido con periodo de prueba superado.
- Se es trabajador autónomo: aportar la última declaración de la renta y dos 2 últimos trimestres de IVA.
- Jubilado: aportar certificado de la seguridad social.

Cuando el contrato de arrendamiento lleva en vigor más de un año con el mismo inquilino, no se vuelve a pedir de nuevo la documentación, entendiéndose la aseguradora que tiene la suficiente capacidad económica para responder a la renta mensual del alquiler.

6. Comunicación

Se debe de comunicar el siniestro al asegurador en el plazo de 7 días desde que el tomador del seguro, el asegurado o el beneficiario (que como ya comentaba en párrafos anteriores puede ser la misma persona física o jurídica) lo hayan conocido, salvo que en la póliza se fije un plazo más amplio (art. 16 de la Ley de Contrato de Seguro). La comunicación del siniestro fuera del plazo establecido en la póliza o en su defecto el establecido en la normativa, conllevará la pérdida de derecho a indemnización proporcionalmente al tiempo que no se comunicó.

La comunicación debe realizarse por el asegurado, pero también podrá realizarse por otras personas como administradores de fincas, sociedades públicas o privadas, y mediadores.

¹⁵ Práctica habitual utilizada que consiste en un sistema de evaluación automática de solicitudes de operaciones de crédito como pueden ser préstamos al consumo, hipotecas o concesiones de tarjetas de crédito.



7. Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler

En junio de 2013 se publicó en el BOE, la ley 4/2013¹⁶ por la que se aprobaban diversas medidas para flexibilizar y fomentar el mercado del alquiler de viviendas, y garantizar un alquiler más seguro para el arrendador por medio de la creación de un “registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler” (art.3). Éste se creó con la finalidad de reducir los riesgos de impago de alquiler, cuya organización y funcionamiento se debía regular por el Real Decreto, quedando toda la información sujeta a la Ley de Protección de Datos.

En la actualidad aún no se ha establecido dicho registro debido, según afirma el Ministerio de Fomento, a la falta de recursos humanos necesarios para inscribir en el registro, y la dificultad de determinar los mecanismos de acceso al mismo cumpliendo con la Agencia Española de Protección de Datos¹⁷.

Por lo tanto, a día de hoy, aún no es posible comprobar los antecedentes económicos de quien pretende alquilar por medio de ningún registro de datos.

¹⁶ Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (BOE, núm. 134, de 5 de junio de 2013).

¹⁷ <https://blog.sepin.es/2015/06/registro-de-arrendatarios-morosos/>