

## **0704. CINCO CONSEJOS PARA VITAR TENER PROBLEMAS CON SUS INQUILINOS**

P.- VOY A CHARLAR CON D. JOSE RAMON ZURDO, ABOGADO Y EL DIRECTOR DE UNA EMPRESA QUE EL OTRO DIA SE LO DIJE A UN AMIGO QUE TIENE UNOS CUANTOS PISOS, SE GANA LA VIDA ASÍ. ES SU PATRIMONIO Y TIENE...

JR.- QUE RENTABILIZARLO

P.- TIENES QUE HABLAR CON D. JOSE RAMÓN PORQUE CON ÉL VAS A COBRAR SEGURO. PORQUE CON UDS. UN PISO EN ALQUILER SE COBRA SIEMPRE.

JR.- SE COBRA SIEMPRE PORQUE PAGAMOS NOSOTROS, NO PAGA EL INQUILINO.

P.- ASÍ CUALQUIERA

JR.- CON LO CUAL, ES LA MEJOR OPCIÓN

P.- ES UNA MARAVILLA

JR.- SOBRE TODO, CUANDO SE VA A CUALQUIER PROFESIONAL PARA QUE TE HAGA CUALQUIER COSA ES CUANDO LAS COSAS FUNCIONAN. CUANDO NO TE JUEGAS TU ACTIVIDAD A LA SUERTE, SINO QUE TE LA GESTIONE UN TERCERO QUE SE RESPONSABILIZA, ES CUANDO REALMENTE EL ALQUILER FUNCIONA.

P.- TIENEN QUE TENER UDS. MUCHA PASTA PARA RESPONDER A TODO EL MUNDO.

JR.- NO, LO QUE PASA QUE ESTO ES COMO UN BANCO. AQUÍ JUEGAS CON LAS PROBABILIDADES DE LOS IMPAGOS. Y PRACTICAMENTE IMPAGOS NO TENEMOS NINGUNO. LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER AL DIA DE HOY, PUEDO DECIR QUE NO TIENE NINGUNA MOROSIDAD.

P.- Y SI UD....VOY A DAR EL TELEFONO ANTES QUE NADA, SI QUIERE LLAMAR A D. JOSE RAMON ZURDO AL ABOGADO. TEMAS DE COMUNIDADES, ALQUILERES, ARRENDAMIENTOS, QUE SI YO SOY EL CASERO, QUE SI FIJESE, QUE SI EN MENUDO PROBLEMA ME HA METIDO EL INQUILINO,... BUENO 91.535.16.14. PARA LLAMAR AL ABOGADO 91.535.16.14.

P.- LE QUERIA PREGUNTAR, CUANDO LLEGAN ESTOS DIAS DE SEMANA SANTA O DE VACACIONES DE VERANO PUES ESA PERSONA QUE ESTA EN EL PISO DE INQUILINO IGUAL METE EN CASA A OTRA FAMILIA QUE ES QUE HAN VENIDO, QUE SON FAMILIARES ... NO CON NINGUNA MALA INTENCIÓN PERO LLEGAN SUS TIOS, COMO EN UN CASO QUE YO CONOZCO, Y UN NIÑO. ESO ES POSIBLE.

JR.- SI, ESO ES PERFECTAMENTE POSIBLE. NO SE, IMAGINATE EN UNA NOCHEBUENA O EN UNA NOCHEVIEJA, LO QUE NO SE PUEDE HACER ES QUE ESO SEA HABITUAL ES CUANDO REALMENTE HAY PROBLEMAS. ES COMO SI ESTUVIERA SUBARRENDANDO LA VIVIENDA. PERO EN UN MOMENTO DETERMINADO QUE OCUPEN LA CASA UNOS FAMILIARES ES PERFECTAMENTE POSIBLE Y LEGAL. Y POR ESO, NO PODEMOS HACER NADA.

P.- SI UD. BUSCA VIVIR DE ALQUILER, LE BUSCAN LA ZONA QUE LE GUSTA, LA QUE DESEA Y EL PISO CON LAS CARACTERÍSTICAS QUE UD. QUIERE. PUES YO QUIERO UN PISITO DE DOS DORMITORIOS, PUES YO DE TRES PORQUE YA TENEMOS UN NIÑO O DOS NIÑOS, BIEN. Y LUEGO SI ES AL REVÉS, SI UD. LO QUE TIENE ES UN PISO QUE QUIERE ALQUILARLO PARA SACARLE UN DINERITO CON ESTA GENTE MARAVILLOSA DE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER LE BUSCAN EL INQUILINO Y COBRA SIEMPRE. Y COBRA SIEMPRE. TENEMOS LLAMADA, POR FAVOR. RICARDO BUENOS DÍAS.

R.- HOLA BUENOS DÍAS.

P.- ADELANTE RICARDO. PREGUNTELE A D.JOSE RAMON, EL ABOGADO.

R.- PUES ERA PARA PREGUNTARLE A D. JOSE RAMON QUE ME EXPLICARA UN POQUITO COMO FUNCIONA ESTO DEL ALQUILER.

JR.- UD. QUE TIENE UNA VIVIENDA PARA ALQUILAR O ES ARRENDATARIO. ES INQUILINO

R.- UNA VIVIENDA PARA ALQUILAR. NO LA HE PUESTO EN ALQUILER PERO TENIA PENSAMIENTO DE HACERLO.

JR.- ESTUPENDO. PUES VAMOS A VER, SOMOS UNA EMPRESA QUE GESTIONA ALQUILERES Y LO QUE LE OFRECEMOS ES TODOS LOS SERVICIOS, TODOS, CON LO CUAL A PARTIR DE LOS CUALES, UD. NO TIENE QUE INTERVENIR PARA NADA EN EL ALQUILER. UD. VA A CONOCER A SU INQUILINO CON NOSOTROS SOLO UNA VEZ, QUE ES CUANDO SE FIRME EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. ESE

CONTRATO, YA, LO VAN A FIRMAR TRES PARTES: ARRENDADOR, ARRENDATARIO Y NOSOTROS. Y DESPUES, YA UD. DESAPARECE, YA NOSOTROS NOS ENCARGAMOS DE BUSCAR AL INQUILINO, DE GESTIONAR ESE ALQUILER, DE CAMBIAR LA DOMICILIACIÓN DE LOS SUMINISTROS, E INCLUSO DE ACUDIR A LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS EN EL SUPUESTO DE PROBLEMAS CAUSADOS POR LOS INQUILINOS, DE TRAMITAR CUALQUIER SINIESTRO CON COMPAÑÍA DE SEGUROS, O SEA, TODO, TODO LO VAMOS A HACER NOSOTROS. INCLUSO QUIEN LE PAGA A UD. LA RENTA, NO ES EL INQUILINO, LA RENTA SE LA VAMOS A PAGAR DIRECTAMENTE NOSOTROS ANTES DEL DIA 8 DE CADA MES Y ADEMAS SE LA VAMOS A PAGAR AUNQUE NO NOS PAGUEN LOS INQUILINOS A NOSOTROS. O SEA, LO QUE LE ESTAMOS OFRECIENDO ES UNA GESTIÓN PROFESIONAL DE SU ALQUILER, RESPONSABILIZÁNDONOS DE LO QUE HACEMOS. SI EL INQUILINO FALLA, NOSOTROS SEGUIMOS PAGANDO LA RENTA.

P.- DE ACUERDO, D. RICARDO

R.- Y CUANTOS SON SUS HONORARIOS

JR.- NUESTROS HONORARIOS SON: NOSOTROS LE COBRAMOS AL PROPIETARIO EN DOS MOMENTOS. PRIMERO CUANDO SE HA CONSEGUIDO EL RESULTADO DE NUESTRA GESTIÓN QUE ESO ES CUANDO YA SE HA FIRMADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. EN ESE MOMENTO LE COBRAMOS UNA MENSUALIDAD DE LA RENTA. ADEMAS ES UN GASTO QUE ES DEDUCIBLE PORQUE UD. ESTA ADELANTANDO UN PAGO, QUE CUANDO HAGA SU DECLARACION DE LA RENTA AL AÑO SIGUIENTE SE LO VA A DEDUCIR. Y LUEGO, DE LA RENTA MENSUAL LE COBRAMOS EL 6.25%. IGUAL, LE VUELVO A DECIR IGUAL QUE EN EL PRIMER CASO, GASTO DEDUCIBLE. CUANDO SU RENTA ESE 6.25% QUE LE COBRAMOS PERIODICAMENTE UD. SE LO VA A DEDUCIR.

P.- DE ACUERDO, D. RICARDO.

R.- MUY BIEN.

P.- VAMOS A ADELANTARLE A D.RICARDO EL TELEFONO DE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER Y A LOS OYENTES, TAMBIÉN, POR SUPUESTO.

JR.- ESTUPENDO, EL TELEFONO ES EL 91.411.32.53

P.- 91.411.32.53

JR.- CORRECTO

P.- Y LA DIRECCION

JR.- ESTAMOS EN PASEO DE LA CASTELLANA Nº 131 DE MADRID.

P.- COMO LA CASTELLANA ES MUY LARGA, EN LA ZONA DE CUZCO.

JR.- JUSTAMENTE, A LA SALIDA DEL METRO DE CUZCO

P.- 91.... SI PUEDEN LLAMAR A LA AGENCIA PARA CUALQUIER DUDA, AHORA ESTAMOS EN DIRECTO, PERO PUEDEN LLAMAR EN CUALQUIER MOMENTO AL 91.411.32.53. PORQUE LA GENTE SE PIENSA QUE COBRAN UDS. MAS CARO PERO ME PARECE UN PRECIO MUY BUENO.

JR.- NO,NO.. ADEMAS SON GASTOS QUE NO PAGA EL PROPIETARIO

P.- Y DEDUCIBLES

JR.- PERO 100%. SE DEDUCE LO MISMO QUE NOS HA PAGADO, CON LO CUAL, DESDE UN PUNTO DE VISTA ECONOMICO FISCAL NO TIENE NINGÚN COSTE AL PROPIETARIO

P.- LO QUE LE COBRA LA AGENCIA ES DEDUCIBLE TOTALMENTE. D. RICARDO MUCHAS GRACIAS.

R.- MUCHAS GRACIAS A UDS.

JR.- GRACIAS.

R.- BUENOS DÍAS.

P.- CON ESPIRITU DE SINTESIS, TENEMOS OTRA LLAMADA. ADELANTE, POR FAVOR, FERNANDO. FERNANDO, FERNANDA, PERDÓN

F.- BUENOS DÍAS. YO LE QUERÍA PREGUNTAR PORQUE YO TENGO UN LOCAL Y QUERIA SABER SI ELLOS TAMBIEN TRABAJAN CON LOCALES PARA ALQUILAR.

JR.- PUES LAMENTO DECIRLA QUE NO. SOLO TRABAJAMOS CON VIVIENDAS. LOS LOCALES NO LOS TOCAMOS.

P.- VOY A VER SI LE CONVENZO DE AQUÍ A FINAL DE AÑO.

JR.- POR AHORA NO, AL MENOS, POR AHORA NO.

F.- POR AHORA.

JR.- TODO SE VERÁ.

F.- VENGA,GRACIAS. PUES MUCHAS GRACIAS.

JR.- GRACIAS A UD. ADIOS

P.- PORQUE PESE A LO QUE CREEMOS, EL PORCENTAJE DE RIESGO, LA ESTADISTICA REFIERE UN PORCENTAJE DE RIESGO EN ESAS OPERACIONES CON LOCALES MAYOR QUE UN PISO.

JR.- MUCHISIMO. ES ELEVADISIMO EN LOS LOCALES. PORQUÉ. PORQUE LA ACTIVIDAD ECONOMICA YA SABEMOS COMO ESTA. HASTA QUE NO SE RECUPERE LA ACTIVIDAD ECONOMICA, EL RIESGO DE QUE MONTES UN NEGOCIO Y TE SALGA MAL ES MUY ALTO.

P.- LUEGO SE AMORTIGUA EL DATO.

JR.- EVIDENTEMENTE.

P.- D. JOSE RAMON, POR FAVOR, CON ESPIRITU DE SINTESIS LE DECIA, LLEVAMOS UN TIEMPO FAMILIARIZANDONOS CON ESTOS TEMAS. ESTABAMOS PEZ HASTA QUE LLEGARON UDS. TEMA DE ALQUILERES, ARRENDAMIENTOS, CINCO CONSEJOS IMPORTANTES

JR.- BIEN, SOBRE TODO... ES DIFICIL DAR SOLO CINCO. BUENO, AL MENOS ALGUNOS IMPORTANTES:

1. RECOMENDAMOS QUE LOS PROPIETARIOS NO GESTIONEN, COMO HACEN MUCHOS, LOS ALQUILERES DIRECTAMENTE. PUES ES UN ERROR. ESTA COMPROBADO que la mayoría de los problemas del alquiler **NACEN** en los propietarios SOBRE TODO, PORQUE seleccionAN MAL A SUS inquilinos. Por eso, NOSOTROS RECOMENDAMOS DESDE AQUÍ que CONTRATEN SIEMPRE LA GESTION SIEMPRE CON PROFESIONALES. pero no CON cualquier profesional, sino CON aquellos que se responsabilicen directamente de su gestión y sean ellos los que PAGUEN las rentas a los propietarios.
2. SEGUNDO CONSEJO. QUEREMOS TAMBIEN QUE LOS PROPIETARIOS SOBRE TODO Sigam las **indicaciones** que les den los profesionales que gestionan sus alquileres PORQUE SI SIGUEN ESTAS

INDICACIONES DE ESTOS PROFESIONALES, EL ALQUILER NORMALMENTE NO TENGA NINGUN PROBLEMA.

### 3. Tercer consejo

Tengan cuidado con los seguros de impagos de alquileres PORQUE MUCHAS VECES TE LOS VENDEN como la panacea para resolver todos los problemas del alquiler Y luego no es así:

- TIENEN MUCHAS LAGUNAS, POR EJEMPLO entre carencias y franquicias ASEGURAN MUY POCO. ADEMAS CON LOS SEGUROS SE PIERDEN MUCHAS OPERACIONES PORQUE TARDAN MUCHO TIEMPO EN DAR EL VISTO BUENO A LAS OPERACIONES. MIENTRAS TANTO LOS INQUILINOS SIGUEN BUSCANDO CASAS.

### 4. Cuarto consejo

Aconsejamos que el precio que se fije para el alquiler, sea lo suficientemente atractivo para QUE LOS INQUILINOS A cambio de ese precio, PUEDAN APORTAR más garantías

5. Y POR ULTIMO, INTENTAMOS QUE Eviten en lo posible UN DETERMINADO TIPO DE ALQUILER. POR EJEMPLO, ALQUILERES EN LOS CUALES, LOS INQUILINOS SON SOCIEDADES, PORQUÉ. PORQUE HAY EL PROPIETARIO PIERDE TODAS LAS DESGRAVACIONES FISCALES QUE TIENEN. ADEMAS LAS OBLIGACIONES FORMALES PARA LOS PROPIETARIOS SON MUCHO MAS ALTAS. TIENEN QUE DARSE DE ALTA EN HACIENDA, EN EL REGISTRO DE IVA, HACER RETENCIONES.. Y POR ÚLTIMO TIENEN EL RIESGO DEL CONCURSO DE ACREEDORES DE ESA SOCIEDAD, CON LO CUAL, LOS PLAZOS PARA RECUPERAR LAS CASAS SON MUCHOS MAS ALTOS. TAMBIEN ACONSEJAMOS EN LO POSIBLE, EN LO POSIBLE HABLO, LOS ALQUILERES DE TEMPORADA Y A ESTUDIANTES PORQUÉ, PORQUE SE PIERDEN MUCHAS DE LAS DESGRAVACIONES FISCALES QUE

TIENE EL PROPIETARIO Y POR ULTIMO RECOMENDAMOS QUE SE EVITEN TAMBIEN LOS ALQUILERES EN DONDE SE SUBARRIENDAN HABITACIONES PORQUE ES MUY DELICADO. AUNQUE APARENTAMENTE PARECE QUE SE GANA MAS DINERO, LUEGO A LA LARGA SE ACABA PAGANDO. PORQUE LA GENTE QUE BUSCA ALQUILERES DE HABITACIONES ES GENTE MUY PROBLEMÁTICA, QUE MUCHAS VECES COMPARTEN UNA VIVIENDA CON PERSONAS DE DIFERENTE CULTURA, RAZA, IDEOLOGIA QUE DESEMBOCA MUCHAS VECES EN TENSIONES, LESIONES, PELEAS QUE IMPLICA QUE ENTRE DE LLENO LA VIA PENAL, Y DE VERDAD, LA VIA PENAL ES LA PEOR VIA QUE TIENE UN ARRENDADOR PARA RECUPERAR UNA VIVIENDA.

P.- BIEN, LE VOY A DAR UNA SORPRESA A NUESTRO INVITADO. ESTA ENTREVISTA DE EN POR LA BOCA MUERE EL PEZ EN RADIO INTER SE COLGARA TAMBIEN EN MI BLOG, YO TENGO DOS BLOGS, UNO DE ELLOS SE TITULA, CON LAS MEJORES ENTREVISTAS QUE SE HACEN EN LA RADIO, A MI ME LO HAN CONTADO, Y A MI ME LO HA CONTADO D. JOSE RAMON ZURDO, EL DIRECTOR DE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER COMO HAY QUE OPERAR, COMO HAY QUE TRATAR ESTOS TEMAS. LES VOY A DAR UN TELEFONO Y UNA DIRECCION. LA DIRECCION DE ESTA GENTE MARAVILLOSA QUE SI UD. QUIERE VIVIR DE ALQUILER, LE BUSCAN LA ZONA, LE BUSCAN EL PISO. UD. TIENE UN PISO QUE QUIERE ALQUILARLO PARA SACARLE UN DINERO, UN INTERES, UN BENEFICIO,..BUENO, PUES LE BUSCAN AL INQUILINO Y LUEGO, COBRA UD. SEGURO. ESO, ESE DETALLE NO LO DICE NADIE AL MENOS EN ESPAÑA. UD. VA A COBRAR SEGURO. LE HACEN EL CONTRATO Y COBRAN UNA CANTIDAD MUY ESTIMABLE, BUENA.

JR.- LO QUE COBRAMOS ES UNA MENSUALIDAD DE RENTA Y LUEGO EL 6.25 % TODOS LOS MESES.

P.- QUE ES DEDUCIBLE.

JR.- LAS DOS CANTIDADES SON DEDUCIBLES.

P.- LA DIRECCION

JR.- ESTAMOS EN MADRID, EN EL PASEO DE LA CASTELLANA, EN EL Nº 131  
JUSTAMENTE A LA SALIDA DE LA BOCA DEL METRO DE CUZCO

P.- EL TELEFONO DE CONSULTAS.

JR.- EL TELEFONO ES 91.411.32.53

P.- GRACIAS ABOGADO. EL TELEFONO 91.411.32.53