

### **3103. PORQUÉ ES INTERESANTE FIRMAR CONTRATOS POR UNA DURACIÓN DE TRES AÑOS**

P.- LES DOY UN TELEFONO A LOS OYENTES POR SI QUIEREN PREGUNTAR AL ABOGADO DON JOSE RAMONZURDO SOBRE EL TEMA DE COMUNIDADES, ALQUILERES, PISOS, CHALETS, ... LO QUE SIEMPRE HACEMOS LOS LUNES EN UNA CONSULTA ABIERA.

D. JOSE RAMO, BUENOS DÍAS.

JR.- HOLA. BUENOS DÍAS, EMILIO JAVIER.

P.- LES DOY EL TELEFONO 91.535.16.14/91.535.16.14. LO HE ANUNCIADO EN EL PROGRAMA ANTERIOR DE MI QUERIDO COMPAÑERO CARLOS PEÑALOZA, A MI ME PARECE UN DISPARATE PERO HAY GENTE QUE ALQUILA UNA HABITACIÓN A CAMBIO DE SEXO Y ANDA QUE NO HAY OFERTAS EN LOS PERIÓDICOS. A UD. QUE LE PARECE, QUE SE DEDICAA ESO. NO A ESO,SINO A REGULAR LOS ALQUILERES.

JR.- ES UN MATIZ IMPORTANTE, VAMOS A VER ...TAMBIEN LO HE ESCUCHADO, LO HE VISTO EN LOS MEDIOS Y REALMENTE NO ES UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ESO ES OTRA COSA, ES UN NEGOCIO QUE LAS PARTES CONVIENE, QUE BUENO... A CAMBIO DE SECO, DEJA UNA HABITACIÓN... NUNCA SERÍA UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUJETO A LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS. ES UNA COSA MUY DIFERENTE.

P.- NO SE PUEDE HACER NADA PORQUE HAY UN CONSENTIMIENTO MUTUO.

JR.- JUSTAMENTE

P.- PERO EN FIN, ES UN PLANTEAMIENTO QUE DEJA MUCHO QUE DESEAR.

JR.- NO CABRÍA UN DESAHUCIO POR ESE MOTIVO NUNCA, ESTAMOS HABLANDO DE COSAS MUY DIFERENTES.

P.- OTRA PREGUNTA, 91... PARA LOS OYENTES 91.535.16.14, D. JOSE RAMON ZURDO NOS HEMOS ENTERADO ESTA SEMANA QUE MÁS DE 8.000.000 DE VIVIENDAS, UN TERCIO DEL TOTAL, NO TIENEN SEGURO DE HOGAR, ESO EQUIVALE A PROBLEMAS

JR.- SOBRE TODO, SI SON VIVIENDAS QUE SE SACAN AL ALQUILER, ES MUY IMPORTANTE PORQUE REALMENTE LOS MÁS IMPORTANTE DEL SEGURO ES LA RESPONSABILIDAD CIVIL. Y TODAS LAS VIVIENDAS SUELEN TENER INSTALACIONES DE RIESGOS (AGUA, LUZ Y GAS), ENTONCES YO EN MI CASA PODRÍA TENER O NO SEGURO PORQUE BUENO, ES MI FAMILIA, QUE LA CONTROLO. QUE TENGO SEGURO. PERO UNA VIVIENDA QUE LA ALQUILAS Y QUE NO SABES EL USO QUE VAN A HACER ESAS PERSONAS DE ESAS INSTALACIONES PUES ES UN TEMA MUY DELICADO. POR ESO CUANDO HACES UN SEGURO, SI TE DAS CUENTA, LA PARTE, LA CANTIDAD QUE MAS SE ASEGURA ES LA RESPONSABILIDAD CIVIL. CUALQUIER COMPAÑÍA TE VA A SEGURAR ENTRE 150.000 Y 300.000 €. PORQUÉ ESAS CIFRAS TAN ALTAS, PORQUE CUANDO EN UNA CASA OCURRE UNA DESGRACIA, OCURRE UN PROBLEMA LAS INDEMNIZACIONES QUE SE ESTAN FIJANDO, ESTÁN EN TORNO A LOS 50.000-60.000 € POR VICTIMA, POR ESO NOS VAMOS A CIFRAS TAN ALTAS. POR ESO EN UNA VIVIENDA QUE SE ARRIENDA, QUE TÚ NO SABES EL USO QUE HACE ESE INQUILINO DE ESAS INSTALACIONES DE RIESGO, DEBES TENER UN SEGURO, SÍ O SÍ. Y ADEMÁS ES UN GASTO DEDUCIBLE PARA EL PROPIETARIO, CON LO CUAL NO TIENE MUCHO SENTIDO. ES UN RIESGO QUE NO MERECE LA PENA CORRER NUNCA. AHORA, QUE ES UN PROPIETARIO QUE EN SU CASA, NO QUIERA TENERLO TAMPOCO ME PARECE BIEN, PERO BUENO, ÉL CONTROLA A SU FAMILIA, SABE QUIEN ESTÁ OCUPANDO SU CASA Y LO QUE HACEN, PERO EN UNA CASA QUE ARRIENDAS, VAMOS A VER, EL SEGURO ES UN REQUISITO, PARA MI SIN ECUANON, PARA ALQUILAR UNA CASA.

P.- IMPRESCINDIBLE

JR.- ES QUE SINO ES JUGARSELA.

P.- TENEMOS PREGUNTA PARA EL ABOGADO. MARIANA, BUENOS DÍAS.

MARIANA.- HOLA, BUENOS DÍAS.

P.- PREGÚNTELE UD, POR FAVOR.

MARIANA.- YO QUERÍA SABER COMO UDS. TAMBIÉN ALQUILAN VIVIENDAS, YO QUERÍA SABER SI EN VUESTRA PÁGINA WEB TENÉIS ALGÚN TIPO DE FOTOGRAFÍAS DE PISOS QUE SE PUEDEN ALQUILAR PORQUE YO ESTOY BUSCANDO ALGO MUY ESPECÍFICO EN UNA ZONA Y NO SÉ SI HAY QUE COMENTARLO CON UDS. Y NOS CUENTAN

LOS INMUEBLES QUE PUEDEN TENER O LO PODEMOS VER EN ALGUNA PÁGINA WEB ESPECIAL ...

JR.- BIEN, LO MEJOR QUE PUEDE HACER ES LLAMARNOS Y DECIRNOS UD. LO QUE BUSCA EXACTAMENTE

MARIANA.- LA ZONA, LAS CARACTERÍSTICAS Y TODO.

JR.- JUSTAMENTE. Y A PARTIR DE AHÍ SE LO BUSCAMOS. EN NUESTRA PÁGINA WEB TENEMOS

MARIANA.- NO HAY VIVIENDAS.HEMOS MIRADO Y NO HAY VIVIENDA.

JR.- DONDE NOSOTROS PUBLICITAMOS LAS VIVIENDAS ES EN LOS PORTALES INMOBILIARIOS, O SEA, EN FOTOCASA, EN IDEALISTA, EN ALQUILER, EN YA ENCONTRÉ ... EN LA PÁGINA WEB TENEMOS MUY POQUITAS VIVIENDAS. LO MEJOR ES QUE UD. NOS DICE: YO ESTOY BUSCANDO UNA VIVIENDA POR ESTA ZONA, EL PRECIO QUE ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR ES ESTE, LA VIVIENDA DEBE TENER ESTAS CONDICIONES, CALIDADES, ASCENSOR, PISCINA, .. Y EN ESE CASO NOSOTROS LE BUSCAMOS UNA VIVIENDA. YA LE DIGO, DONDE NOSOTROS NOS ANUNCIAMOS Y DONDE APARECEN NUESTRAS VIVIENDAS NO ES EN LA PAGINA, SINO EN LOS PORTALES. SOBRE TODO, EN LOS MAS CONOCIDOS, FOTOCASA, IDEALISTA,...

MARIANA.- Y SE PUEDE LLAMAR POR TELÉFONO.

JR.- SI,SI, PERFECTAMENTE. LE VOY A DEJAR EL TELÉFONO.

P.- PODEMOS DARLO

JR.- SÍ.

P.- ATENCIÓN, QUIERE APUNTARLO, POR FAVOR.

MARIANA.- SÍ, UN MOMENTITO

P.- EL TELÉFONO DE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER. ENSEGUIDA VAMOS CON OTRA LLAMADA. 91.411.32.53.

MARIANA.- MUCHISIMAS GRACIAS.

P.- GRACIAS. CARLOTA, BUENOS DÍAS.

CARLOTA.- QUE TAL, BUENOS DÍAS.

P.- ADELANTE CARLOTA, POR FAVOR.

CARLOTA.- QUERÍA SABER QUE COMISIÓN SE LLEVAN POR ALQUILAR UN LOCAL EN MADRID.

JR.- BIEN, VAMOS A VER. LO QUE QUIERO INDICARLA ES QUE NOSOTROS NO TRABAJAMOS LOS LOCALES. O SEA, LO QUE TRABAJAMOS EXCLUSIVAMENTE SON VIVIENDAS. LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER SÓLO ALQUILA EN MADRID Y EN LA COMUNIDAD, PERO VIVIENDAS, NUNCA LOCALES COMERCIALES.

P.- CHALETS SÍ

JR.- CHALETS SI. TANTO LO QUE ES VIVIENDA COMO CHALET, PERO NUNCA LOCALES COMERCIALES NI OFICINAS.

P.- DE ACUERDO, SEÑORA.

CARLOTA.- VALE.

P.- GRACIAS, CARLOTA

CARLOTA.- GRACIAS

P.- GRACIAS POR PARTICIPAR. EL TELÉFONO EN ANTENA, LUEGO DAREMOS OTRA VEZ EL TELEFONO DE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER. 91.535.16.14 PARA LLAMAR Y PREGUNTAR AQUÍ EN LA RADIO INTER, AL ABOGADO, D. JOSE RAMON ZURDO. HE VIVIDO, CON UNA PERSONA QUE CONOZCO Y ME HIZO LA SIGUIENTE PREGUNTA: YO EN LA ZONA DE LA ALAMEDA DE OSUNA VÍ QUE ALGUIEN LO HIZO, LE MEDIO CONOCÍA, PERO NO ME ATREVÍ A CONTESTARLE DE FORMA OFICIAL A ESTA OTRA PERSONA QUE ME LO PREGUNTABA. UNA PERSONA PUEDE COMPRAR UN LOCAL O ALQUILARLO Y CONVERTIRLO EN VIVIENDA.

JR.- SÍ, PUEDE HACERLO PERFECTAMENTE. LO QUE HABRÍA QUE VER SON DOS COSAS: LO QUE DICE LA COMUNIDAD...

P.- LO PERMITE EL AYUNTAMIENTO

JR.- BUENO ESAS SERÍAN LAS DOS COSAS. LO PRIMERO VER LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PORQUE PUEDE SER EL PRIMER LÍMITE. HAY QUE VER LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. SI LOS ESTATUTOS LO PERMITEN, YA NOS HEMOS QUITADO UN PROBLEMA DE EN MEDIO. SIGUIENTE PASO, AYUNTAMIENTO. TENEMOS QUE VER EN EL AYUNTAMIENTO SI ESTA

AGOTADA LA EDIFICABILIDAD, SI NO ESTÁ AGOTADA LA EDIFICABILIDAD, SI ES EN UNA PRIMERA PLANTA, SI ES UN LOCAL NORMALMENTE SÍ, SI TIENE ALGUNA LIMITACIÓN POR MOTIVOS HISTÓRICOS, PUEDE SER PERFECTAMENTE. LA PRIMERA CONSULTA ES COMUNIDAD, PARA QUE VAMOS A IR AL AYUNTAMIENTO ANTES SI LA COMUNIDAD NOS LO NIEGA, Y SIGUIENTE PASO ES AYUNTAMIENTO. CONSULTAR LA FICHA URBANÍSTICA, Y VER SI TENEMOS ALGÚN PROBLEMA O ALGUNA LIMITACIÓN, PERO SE ESTÁ HACIENDO EN MUCHOS CASOS. MUCHOS LOCALES QUE NO SE ALQUILAN Y ENTONCES, SE ESTÁN CONVIRTIENDO EN VIVIENDAS TIPO LOFT CON DOS ALTURAS Y SE ESTAN ALQUILANDO PERFECTAMENTE.

P.- EN LOS ESTADOS UNIDOS, ALLÍ ESTÁ A LA ORDEN DEL DÍA.

JR.- ALLI ES MUY TIPICO.

P.- COMPRAN UN SITIO QUE ES HASTA INDUSTRIAL Y SE READAPTA COMO CASA.

JR.- ALLI HAY BARRIOS COMPLETOS. AQUÍ EN MADRID, EN ZONAS INDUSTRIALES NO. PORQUE TIENE LA DELIMITACION COMO ZONA INDUSTRIAL PERO EN ZONAS MUY POPULARES QUE HAY LOCALES SE ESTÁN RECONVIRTIENDO PERFECTAMENTE LOS LOCALES.

P.- ESTA PERSONA, ABOGADO, ESTA PERSONA POR LO VISTO, EN LA PARTE DE ABAJO TENDRÍA EL NEGOCIO Y EN LA PARTE DE ARRIBA PONDRÍA UNA CAMITA Y EN 40 METROS O EN 50. POR ESO ME LO PREGUNTABA. YO NO TENGO CAPACIDAD PARA RESPONDERTE.

JR.- ADEMAS, SON VIVIENDAS QUE SE ESTÁN ALQUILANDO MUY BIEN PORQUE SON VIVIENDAS MODERNAS, CON TECHOS ALTOS, DIAFANOS EN GRAN PARTE Y PARA GENTE JOVEN. HAY GENTE QUE BUSCA ESE TIPO DE VIVIENDAS, ADEMAS. TIENEN MUCHA SALIDA.

P.- Y SUELEN ESTAR, EN EL CASO DE MADRID, SON ZONAS MUY BIEN COMUNICADAS ADEMÁS.

JR.- BIEN COMUNICADA Y MUY CENTRICAS. Y ALREDEDOR CON TODO TIPO DE VÍAS, COMERCIOS

P.- Y SI SON DOS PLANTAS EL LOCAL, HASTA EXISTE LA POSIBILIDAD DE COMPARTIRLO CON OTRA PERSONA.

JR.- CABRIA LA POSIBILIDAD.

P.- BUENO, ALBERTO BUENOS DÍAS.

ALBERTO.- HOLA, BUENOS DÍAS.

P.- ADELANTE, ALBERTO

ALBERTO.- YO QUERIA HACER UNA PREGUNTA, EL AÑO PASADO EN EL MES DE OCTUBRE YO FIRMÉ UN CONTRATO DE ALQUILER DE UNA VIVIENDA CON UN INQUILINO, Y PUSIMOS EN EL CONTRATO UNA DURACIÓN de cinco años, Y ahora HAN PASADO seis meses Y MEDICE EL INQUILINO que se va, PUES QUERÍA SABER QUÉ penalización, SI LE PUEDO APLICAR ALGUNA PENALIZACION POR ESTE MOTIVO

JR.- EN QUÉ FECHA FIRMÓ, POR FAVOR.

ALBERTO.- EN OCTUBRE, FUE.

JR.- VALE.

ALBERTO.- EN OCTUBRE DEL AÑO PASADO.

JR.- ESTUPENDO. PUES YA ENTRÓ EN VIGOR LA NUEVA REGLAMENTACIÓN, QUE ENTRO EN VIGOR EL DÍA 6 DE JUNIO, ENTONCES CON LA NUEVA REGLAMENTACIÓN UNA PERSONA SE PUEDE IR A LOS SEIS MESES, CUMPLIDO EL SEXTO MES SE PUEDE IR SIN NINGUN PROBLEMA. AHORA BIEN, LO QUE HAY QUE VER ES SI SE HA PACTADO PENALIZACIÓN O NO EN EL CONTRATO. PORQUE LA LEY DICE QUE PUEDES PACTAR UNA PENALIZACIÓN EQUIVALENTE A UN MES DE RENTA por cada año QUE DEJE por cumplirSE, Y POR LOS PERIODOS INFERIORES AL AÑO LA PARTE PROPORCIONAL. QUE NO SE HA PACTADO PENALIZACIÓN PUES NO PUEDE HACER NADA. QUE SE HA PACTADO penalización Y LA PENALIZACIÓN ES LA QUE LE HE INDICADO, ENTONCES podría reclamar Ud. PEFFECTAMENTE a su inquilino QUE SE VA ANTES DE TIEMPO, cuatro meses y medio de renta.

P.- DE ACUERDO, ALBERTO.

ALBERTO.- MUY BIEN.

P.- GRACIAS. AHORA DAMOS EL TELEFONO DE LA AGENCIA, COJAN EL BOLI, DE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER. RAPIDAMENTE, DON

JOSE RAMON, LA GENTE LO QUE QUIERE ES QUE EL INQUILINO ESTE CUANTO MAS TIEMPO MEJOR, ESO COMO SE CONSIGUE.

JR.- BUENO, VAMOS A VER. EL PROPIETARIO TIENE MEDIOS PARA CONSEGUIRLO. LO QUE PASA ES QUE MUCHAS VECES NO ESTÁN DISPUESTOS A UTILIZAR ESOS MEDIOS. LO PRIMERO QUE SE PUEDE HACER ES DEJAR LAS CASAS EN CONDICIONES. LAS CASAS SE DEJEN EN CONDICIONES DE TERMINACIÓN, CON BUENA CONSERVACIÓN. Y CON SUS CALIDADES, PUES VAMOS A DECIR, LO MAS POSIBLE, QUE SE ADAPTEN A LA DEMANDA ACTUAL. DIGO ESTO, PORQUE MUCHOS INQUILINOS SE VAN ANTES DE TIEMPO PORQUE LAS CASAS SE LAS ENTREGAN MAL (CON HUMEDADES, CON COCINAS QUE NO FUNCIONAN LOS ELECTRODOMESTICOS, CON ARMARIOS QUE NO CIERRAN, INCLUSO SIN SISTEMAS DE CALEFACCIÓN,..) ENTONCES, ESO LO QUE PROVOCA ES QUE LOS INQUILINOS SE VAYAN ANTES DE TIEMPO. TAMBIÉN ES MUY IMPORTANTE EL PRECIO. DIGO QUE ES IMPORTANTE EL PRECIO PORQUE NOSOTROS ACTUALMENTE ESTAMOS NOTANDO QUE LA GENTE QUE SE VA ANTES DE TIEMPO ES LA GENTE QUE ESTÁ PAGANDO LAS RENTAS MAS ALTAS Y SE CAMBIA DE VIVIENDAS POR PRECIO.

P.- HAY QUE SER REALISTA.

JR.- JUSTAMENTE. ESTAMOS NOTANDO LO CONTRARIO. QUE LA GENTE QUE ESTÁ MAS DESAHOGADA EN LOS PRECIOS QUE PAGA, PUES PERMANECE MAS TIEMPO ARRENDADO Y REALMENTE EL PROPIETARIO SOLO EN ESOS SUPUESTOS ES CUANDO OBTIENE MAS RENTABILIDAD PUES NO CONVIENE OLVIDAR QUE ES IMPORTANTE. LA MARCHA DE LOS INQUILINOS REALMENTE A QUIEN PERJUDICA ES AL PROPIETARIO. Y LE PERJUDICA POR DOS MOTIVOS: PRIMERO PORQUE SIEMPRE QUE UN INQUILINO SE TE VA, SIEMPRE HAY QUE HACER ALGÚN GASTO DE REPOSICIÓN EN LA CASA, SIEMPRE. Y SEGUNDO, CUANDO UN INQUILINO SE TE VA, HASTA QUE ENCUENTRAS UNO NUEVO PUES PASA UN PERIODO DE UNO A TRES MESES QUE EN LOS CUALES, NO SE COBRA RENTA. CON LO CUAL, SI ESTE PERIODO SE REPITE MUCHO EN EL TIEMPO, TE ESTA AFECTANDO A TU RENTABILIDAD. PUES NO ES LO MISMO, QUE EN CINCO AÑOS UNA PERSONA TENGA A UN SOLO INQUILINO O TENGA CINCO INQUILINOS. POR ESO, NOSOTROS, DESDE LA AGENCIA NEGOCIADORA

DEL ALQUILER RECOMENDAMOS A NUESTROS PROPIETARIOS QUE OFREZCAN PRECIOS DE ALQUILER LO SUFICIENTEMENTE ATRACTIVOS PARA QUE LOS INQUILINOS PERMANEZCAN MAS TIEMPO ARRENDADOS PORQUE DE ESA MANERA VAN A RENTABILIZAR MEJOR SUS ALQUILERES. INCLUSO TAMBIÉN RECOMENDAMOS, SI ES POSIBLE, QUE OFREZCAN PRECIOS LO SUFICIENTEMENTE ATRACTIVOS PARA QUE A LOS INQUILINOS LES COMPENSE FIRMAR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR UNA DURACIÓN INICIAL, NO DE UN AÑO YA, SINO INCLUSO DE TRES AÑOS. PORQUE ESTE TIPO DE CONTRATOS, REALMENTE, FAVORECE A LAS DOS PARTES. AL PROPIETARIO LE FAVORECE PORQUE TIENE MAS ESTABILIDAD EN SUS ALQUILERES Y POR ESO, LO RENTABILIZA MEJOR. PERO AL INQUILINO TAMBIÉN LE FAVORECE PORQUE POR UN TIEMPO DE DURACIÓN MÁS AMPLIO, VA A OBTENER A CAMBIO UNA RENTA DE ALQUILER MUCHO MÁS ATRACTIVA.

P.- HAN ESCUCHADO UDS. A D. JOSE RAMON ZURDO, ABOGADO Y DIRECTOR DE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER. SI UD. QUIERE VIVIR DE ALQUILER, LE ENCUENTRAN EL PISO QUE UD. DESEA. Y SI UD. QUIERE ALQUILAR SU PISO, LE BUSCAN EL INQUILINO Y COBRA SEGURO. ESO NO SE LO VA DECIR NADIE. LES DOY EL TELEFONO, BUENO, PASEO DE LA CASTELLANA, 131. ZONA DE CUZCO. PASEO DE LA CASTELLANA, 131. Y ESTE TELEFONO QUE PERMITE A LOS OYENTES, SABER MÁS COSAS. TENER MAS RESPUESTAS DE LAS DUDAS QUE TIENE UD. SOBRE ESTOS TEMAS. 91.411.32.53. ADIOS ABOGADO

JR.- HASTA LUEGO

P.- ADIOS, SR. ZURDO.

JR.- ADIOS

P.- 91. ESTAN AHORA. 91.411.32.53