

¿SEGUROS O AVALES? MEJOR RESPONSABILIDAD DIRECTA DEL GESTOR

P.- OS PRESENTO, TÚ LO CONOCES. D. JOSE RAMON ZURDO ES ABOGADO ...

M.- LE HE HECHO ALGUNAS PREGUNTAS DE AMISTADES MIAS QUE TENIAN UNA DUDA Y ME LAS HA CONTESTADO DIVINAMENTE.

P.- Y ES DIRECTOR DE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER. MIRA CLAUDIO, SI ALGUNA VEZ TE ENTERAS DE ALQUIEN QUE QUIERE ALQUILAR ALGO, ESTA GENTE TE BUSCA AL INQUILINO Y COBRA SEGURO.

C.- ESO ES LO MÁS IMPORTANTE.

P.-TU ESTARÁS PENSANDO, MENUDO ROLLO. SE PUEDE CERTIFICAR, LO DAN UDS. POR ESCRITO QUE COBRA UD. SEGURO.

JR.- LO DAMOS POR ESCRITO, EN CONTRATO PORQUE ADEMÁS QUIEN PAGA LA RENTA AL PROPIETARIO SOMOS NOSOTROS. CON LO CUAL, EN ESTE CASO, NO ES QUE DEPENDA EL PAGO DEL INQUILINO SINO QUIEN PAGA AL PROPIETARIO ANTES DEL DIA 8 DE CADA MES VA A SER SIEMPRE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER.

P.- HACERLE ALGUNA PREGUNTITA A D.JOSE RAMON ZURDO.

M.- A MI ESO DE QUE COBRE SEGURO, ME PARECE UN AVANCE TREMENDO PORQUE YO TENGO UN AMIGO AL QUE SE LE PUSO EL PELO BLANCO PORQUE ALQUILO EL PISO Y NO COBRABA. ENCIMA LOS QUE VIVIAN EN EL PISO NO ERAN LOS QUE HABIAN HECHO EL CONTRATO.

JR.- ESE ES EL PROBLEMA.

M.- HABIA UN DEFECTO DE FORMA CLARÍSIMO, PUES NO HABIA MANERA.

JR.- SABE LO QUE PASA, HAY MUCHA GENTE QUE SE JUEGA EL ALQUILER A LA SUERTE. METE A CUALQUIER PERSONA, NO COMPRUEBA NINGÚN DATO ECONÓMICO,NO SELECCIONA A SU INQUILINO Y ENTONCES, CUANDO TE JUEGAS EL ALQUILER A LA SUERTE, PUES YA SABES, 50% BUENA Y 50% MALA. EL ALQUILER

NO PUEDE SER ASÍ, TIENE QUE SER UN PROFESIONAL EL QUE GESTIONE TODO EL ALQUILER

M.- LA VERDAD ES QUE HACERIS UNA MAGNIFICA LABOR PORQUE MUCHOS PISOS QUE AHORA ESTÁN DESOCUPADOS, NO SE ATREVEN A ALQUILARLOS...

JR.- MUCHOS, MUCHOS

P.- POR CIERTO, TENEMOS UNA LLAMADA. HOLA, BUENOS DIAS. ADELANTE.

F.- HOLA

P.- SU PREGUNTA PARA D. JOSE RAMON ZURDO, POR FAVOR.

F.- SI, MIRE YO TENGO UNA DUDA. SOY PROPIETARIO Y ESTOY INTERESADO EN ALQUILAR MI VIVIENDA. ENTONCES, ME ESTÁN VOLVIENDO UN POCO LOCO PORQUE UNOS ME HABLAN DE SEGUROS DE IMPAGO, OTROS DE AGENCIAS QUE GARANTIZAN LOS PAGOS, Y LA VERDAD ES QUE ME TIENEN UN POCO LIADO, NO SÉ POR DONDE TIRAR.

JR.- SE LLAMA UD. PERDON

F.- FRANCISCO

JR.- MIRE, FRANCISCO, EL PROBLEMA QUE TIENEN LOS SEGUROS DE IMPAGOS DE ALQUILERES ES QUE NO SON LA PANACEA. MUCHOS PIENSAN QUE SÍ, PERO NO ES ASÍ. HAY MUCHOS PARTICULARES O HAY MUCHAS EMPRESAS QUE INTENTAN GARANTIZAR EL PAGO DE LA RENTA CON UN SEGURO DE IMPAGO PERO EL PROBLEMA QUE TIENEN ES QUE MUCHAS VECES, CUANDO VEN LA LETRA PEQUEÑA TE DAS CUENTA QUE ENTRE CARENCIAS Y FRANQUICIAS, PUES REALMENTE EL SEGURO DE IMPAGO DE ALQUILERES TE CUBRE MUY POQUITA RENTA. Y A PARTE, QUE LOS SEGUROS DE IMPAGO TIENEN OTROS PROBLEMAS AÑADIDOS POR EJEMPLO, TARDAN MUCHO EN DAR RESPUESTA A LA DOCUMENTACIÓN QUE SE LES PRESENTA HASTA QUE LA APRUEBAN, Y CLARO, EN ESE TIEMPO QUE TARDAN PUES SE LES VAN MUCHAS OPERACIONES. OTRO PROBLEMA QUE PRESENTAN TAMBIEN LOS SEGUROS DE IMPAGO, ES QUE LA MAYORIA DE LOS PROBLEMAS DEL ALQUILER NACEN SOBRE TODO EN LA GESTION, EN LA PROPIA GESTIÓN DE ALQUILER Y EL SEGURO DE IMPAGO DE ALQUILER NO INTERVIENE EN ESA GESTIÓN, CON LO CUAL PUEDES TENER UN

SEGURO DE IMPAGO Y SEGUIR TENIENDO LOS MISMOS PROBLEMAS. Y OTRO PROBLEMA MUY TÍPICO, ES EL DE LA IMPUNTUALIDAD EN EL PAGO DE LA RENTA, O SEA, EL INQUILINO PAGA LA RENTA EN VEZ DE PAGARLA EL DÍA 1 PUES LA PAGA A LO LARGO DEL MES QUE TIENE PARA HACERLO, PERO NO DEJA DE IMPAGARLA. CON LO CUAL EN ESTE CASO, EL SEGURO DE IMPAGO TAMPOCO PUEDE HACER NADA PORQUE TÉCNICAMENTE NO HAY IMPAGO DE RENTA. PERO SE LE ESTAN PRODUCIENDO AL PROPIETARIO, SE LE PRODUCEN UNA SERIE DE PROBLEMAS SOBRE TODO DE CONTABILIDAD, DE ACREDITAR QUE TODOS LOS INGRESOS QUE PAGA EL INQUILINO SEAN LOS ESPERADOS Y TAMBIÉN PROBLEMAS DE INGRESOS ESPERADOS PORQUE COMO NO SABE CUANDO LE VAN A PAGAR LA RENTA TAMPOCO PUEDE EL ATENDER OTROS PAGOS.

F.- QUIERE DECIRME CON ESTO, QUE LOS SEGUROS POR UN PAGO, AUNQUE SEA PARCIAL, NO ME VAN A CUBRIR AUNQUE SEA EL RESTO DE LA RENTA.

JR.- SI TE PAGAN EN EL MES, NO PORQUE TÉCNICAMENTE NO HA HABIDO UN IMPAGO. LO QUE PASA ES QUE SI EL PROPIETARIO CON ESOS INGRESOS TIENE QUE ATENDER OTROS PAGOS, PUES YA NO PUEDE HACERLO CON LO CUAL ESTA EN UNA SITUACIÓN DE INDEFENSIÓN IMPORTANTE.

F.- ES MI CASO, ADEMÁS

JR.- ES SU CASO. YO LE RECOMIENDO UNA COSA, SIEMPRE QUE EL PROFESIONAL QUE INTERVENGA EN LA GESTIÓN DE SU ALQUILER QUE SE RESPONSABILICE DIRECTAMENTE, NO A TRAVÉS DE UN SEGURO. DIRECTAMENTE PORQUE DE ESA MANERA, POR LA CUENTA QUE LE TIENE, HARÁ LAS COSAS BIEN PORQUE SI NO TENDRÁ EL QUE SEGUIR PAGANDO LA RENTA. CON LO CUAL, LOS SEGUROS DE IMPAGO, YA LE DIGO, NO SON LA PANACEA PESE A QUE LA PUBLICIDAD QUE TE DAN ES MUY INTRUSIVA. PERO VAMOS, YA LE DIGO, ACUDA SIEMPRE A UN PROFESIONAL QUE SE RESPONSABILICE DIRECTAMENTE.

P.- GRACIAS FRANCISCO.

F.- A UDS. MUCHAS GRACIAS.

P.- ESTAMOS CON D. JOSE RAMON ZURDO, DIRECTOR DE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER. LE HAREMOS MÁS PREGUNTAS. CLAUDIO SI QUIERES PREGUNTARLE.

C.- YO TENGO UNA PREGUNTA DOBLE. QUE ALTERNATIVA A ESTAS POSIBILIDADES QUE UD. ACABA DE PLANTEAR SON LOS AVALES BANCARIOS Y EL CONTRATO, OTRA PREGUNTA, SI EL CONTRATO QUE SE ESTABLECE ENTRE EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO ES CON UDS. O CON EL ARRENDATARIO, CON EL USUFRUCTUARIO DEL PISO.

JR.- TE CUENTO LAS DOS PREGUNTAS. TE LAS RESUELVO. PRIMERO, LOS AVALES. HAY QUE TENER MUCHO CUIDADO CON LOS AVALES BANCARIOS PORQUE NO SON LA PANACEA, DE ACUERDO. TENEMOS QUE VER COMO ESTAN REDACTADOS LOS AVALES, PORQUE HAY VECES QUE QUIEN REDACTA EL AVAL ES EL BANCO QUE TIENE QUE PAGARLOS, CON LO CUAL, VA A REDACTARLOS PONIENDO TODOS LOS LIMITES PARA PAGAR TARDE, MAL Y NUNCA. POR EJEMPLO, MUY TIPICO DE LOS AVALES BANCARIOS TE REDACTAN QUE TE GARANTIZAN EL PAGO DE LA RENTA DURANTE UN AÑO Y QUE PASA SI EL CONTRATO DURA MÁS. QUE TE HAS QUEDADO SIN AVAL BANCARIO.

C.- TENDRIAS QUE PEDIR UNA RENOVACION DEL AVAL.

JR.- JUSTAMENTE, PERO TAMPOCO VALE PONER EN EL CONTRATO QUE EL INQUILINO SE OBLIGA RENOVAR EL AVAL AL VENCIMIENTO DE ESE AÑO. PORQUÉ. PORQUE SI NO SE RENUEVA Y SIGUE PAGANDO LAS RENTAS NO VA A HABER NINGÚN JUEZ QUE RESUELVAN ESE CONTRATO PORQUE EL INQUILINO ESTÁ CUMPLIENDO, CON LO CUAL, NO ES LA PANACEA. OTRO PROBLEMA DE LOS AVALES, TE GARANTIZAN EL IMPAGO DE LA RENTA PERO NO EL DE OTRAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS QUE TAMBIEN LAS HAY. CON LO CUAL, QUE ES LO QUE HAY QUE HACER, QUE SEA UN PROFESIONAL QUE LE DIGA AL BANCO QUE AVAL QUIERE. NO EL QUE REDACTE EL BANCO. QUE AVAL QUIERE ES LA UNICA MANERA EN QUE EL AVAL PUEDE FUNCIONAR. PORQUE SI DEJAS TODO EL CONDICIONADO EN MANOS DE LA PERSONA QUE TE TIENE QUE PAGAR, PUES REALMENTE VAS A COBRAR TARDE, MAL Y NUNCA. LA OTRA PREGUNTA QUE ME HACIAS ES LA SIGUIENTE, LAS PARTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SON ARRENDADOR Y ARRENDATARIO. NOSOTROS LO QUE HACEMOS, INTERVENIMOS TAMBIÉN, FIRMAMOS ESE CONTRATO PERO EN CALIDAD DE REPRESENTANTE DEL PROPIETARIO PARA QUE EL INQUILINO SEPA QUE A PARTIR DEL MOMENTO DE LA FIRMA CUALQUIER GESTIÓN RELACIONADA CON EL ALQUILER LA VA A LLEVAR DIRECTAMENTE CON LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER. O SEA, A PARTIR

DE LA FIRMA DEL CONTRATO DE ALQUILER, EL PROPIETARIO DESAPARECE. NOS ENCARGAMOS NOSOTROS DE TODO EL COMETIDO.

P.- JOSE ANTONIO, BUENOS DÍAS.

JA.- HOLA, BUENOS DÍAS.

P.- ADELANTE, POR FAVOR.

JA.- MIRE, YO QUISIERA SABER.. HAY DOS EMPRESAS EN EL MERCADO QUE HACEN LO MISMO QUE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER Y QUERIA SABER LA DIFERENCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE D. JOSE RAMON CON ALQUILER SEGURO. QUERIA SABER LA DIFERENCIA DE ALQUILER SEGURO CON LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER

JR.- MUY BIEN, PUES LE CUENTO. LA DIFERENCIA QUE TENEMOS CON LA OTRA EMPRESA ES ABISMAL. LOS SERVICIOS QUE OFRECE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER SON MUCHISIMOS MAS AMPLIOS QUE LOS QUE OFRECE ALQUILER SEGURO. SOBRE TODO HAY UN SERVICIO EN EL CUAL NOS DESTACAMOS QUE ES EN EL DE LA GARANTIA DE PAGO. ALQUILER SEGURO, EN CASO DE IMPAGO DE LA RENTA, VA A GARANTIZAR AL PROPIETARIO EL PAGO DE LA RENTA SOLO HASTA QUE INTERPONEN LA RECLAMACIÓN, O SEA, HASTA QUE INTERPONEN LA DEMANDA DE DESAHUCIO. HECHO QUE SUELE OCURRIR AL MES, CON LO CUAL, AL PRIMER MES YA EL PROPIETARIO NO TIENE CUBIERTO NADA. DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE RECLAMACION NO COBRA NADA. EN CAMBIO, LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER VA A GARANTIZAR EL PAGO DE LA RENTA AL PROPIETARIO HASTA QUE FINALICE LA RECLAMACIÓN O HASTA LA RECUPERACION DE LAS LLAVES. O SEA, NO TIENE QUE VER NADA UNA COSA CON OTRA. ADEMAS LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER OFRECE UNA SERIE DE SERVICIOS AÑADIDOS SIN NINGUN COSTE ECONOMICO, EN CAMBIO ALQUILER SEGURO SI COBRA POR ESOS SERVICIOS COMO POR EJEMPLO, OFRECEMOS EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGETICA SIN COSTE PARA EL PROPIETARIO. YO CREO QUE SOMOS LA UNICA EMPRESA DEL MERCADO QUE LO HACE. ADEMAS, A DIFERENCIA DE ALQUILER SEGURO, TAMBIEN PRESTAMOS EL SERVICIO DE CAMBIO DE DOMICILIACION DE LOS SUMINISTROS Y DE ASESORIA JURIDICA. ALQUILER SEGURO POR ESO COBRA. TAMBIEN NOS DIFERENCIAMOS DE ALQUILER SEGURO EN EL QUE

NOS ENCARGAMOS DE TODA LA GESTIÓN DEL ALQUILER, INGRESAMOS LAS FIANZAS EN EL IVIMA, NOS ENCARGAMOS DE SU DEVOLUCION. ESTO NO LO HACE ALQUILER SEGURO. TAMBIEN ACUDIMOS A LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS EN CASOS DE CONFLICTOS DE LOS INQUILINOS CON LAS COMUNIDADES, TAMPOCO LO HACE ALQUILER SEGURO. LA DIFERENCIA NO TIENE... LOS SERVICIOS QUE OFRECE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER NO TIENE NINGÚN PARANDON QUE CON LOS QUE OFRECE ALQUILER SEGURO.

P.- DE ACUERDO, JOSE ANTONIO

JA.- MUY BIEN.

P.- GRACIAS. LE QUIERO PREGUNTAR A D. JOSE RAMON MUY DEPRISA, YA FUERA DE TIEMPO CASI, ADEMAS DE GESTIONAR ALQUILERES SI SE HACEN CARGO UDS. TAMBIEN DE TRAMITAR DESAHUCIOS DE PROPIETARIOS QUE TENGAN PROBLEMAS CON SU ALQUILERES Y QUE NO SEAN CLIENTES SUYOS

JR.- SI, SI. TENEMOS UN DEPARTAMENTO JURIDICO PROPIO, QUE ES INTERNO, ESPECIALIZADO EN TODOS LOS PROBLEMAS ARRENDATICIOS NO SÓLO DE VIVIENDAS SINO TAMBIEN DE LOCALES COMERCIALES. Y PARA ESO NO TIENEN QUE SER CLIENTES NUESTROS. NOSOTROS EN ESTOS MOMENTOS DEBEMOS DE LLEVAR MAS DE 20 DESAHUCIOS DE CLIENTES EXTERNOS PORQUE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER NO TIENE MOROSIDAD, COMO LO HEMOS DICHO MUCHAS VECES. QUÉ ES LO QUE HACE ESTE DEPARTAMENTO JURÍDICO. SE ENCARGA DE TODO LO RELACIONADO CON EL ALQUILER. SE ENCARGA DE LA REDACCION DE CONTRATOS, CONTRATOS BIEN DESARROLLADOS, COMPLETOS, NADA AMBIGUOS. NOS ENCARGAMOS TAMBIEN DE LA MEDIACION, MEDIAMOS MUCHAS VECES EN CONFLICTOS ARRENDATICIOS PARA EVITAR LA VIA JUDICIAL. Y LUEGO EN DEFENSA DE LOS INTERESES DE NUESTROS CLIENTES, TAMBIEN LLEVAMOS MUCHOS DESAHUCIOS TANTO POR LA VIA ARBITRAL COMO POR LA VIA JUDICIAL.

P.- UN TELEFONO DE INFORMACIÓN DE LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER. UNA DIRECCIÓN Y UN TELÉFONO, D. JOSE RAMON

JR.- EL TELEFONO NUESTRO DE CABECERA ES EL 91.411.32.53.

P.- PARA QUE TOMEN BUENA NOTA. 91.411.32.53.

JR.- Y LA DIRECCIÓN ESTAMOS EN PASEO DE LA CASTELLANA, 131. JUSTAMENTE A LA SALIDA DEL METRO DE CUZCO.

P.- PASEO DE LA CASTELLANA, 131. REPITO EL TELEFONO 91.411.32.53. HEMOS TENIDO UN ABOGADO, SR. ZURDO, A CLAUDIO DE MIGUEL DIRECTOR PRESENTADOR DEL GUATEQUE DE LA INTER Y LA PSICOLOGA, IRENE ALVAREZ, Y LA CANTANTE INDIA MARTINEZ EN LA PRIMERA MEDIA HORA DE POR LA BOCA MUERE EL PEZ.