



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío ToyoS  

---

ABOGADOS

**DESAHUCIO: EL DESALOJO DE UN INQUILINO MOROSO POR LA VÍA JUDICIAL TARDA UNA MEDIA DE 11 MESES EN ESPAÑA.** Cuando se cumplen 10 años del inicio de la crisis económica en España, la problemática en materia de desahucios ha pasado de los hipotecados por la adquisición de una vivienda a los inquilinos de un inmueble mediante contrato de arrendamiento. De hecho, casi el 60% de los desahucios ejecutados durante 2017 fueron motivados por impago del alquiler, un 4,3% más que un año antes, según la estadística del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Destacan Andalucía, Catalunya, Madrid y la Comunidad Valenciana como las CCAA en las que más se tarda en desalojar a un inquilino moroso.

La nueva ley de 'desahucio exprés' no sirve para desalojar a inquilinos morosos. Así, los seguros del alquiler para prevenir la morosidad se vieron incrementados en más de un 30% en el 2017, con un coste de entre 250 y 400 euros anuales.

En este sentido, el desalojo de un inquilino moroso por la vía legal tarda una media de 11 meses en España, siendo Andalucía, Catalunya, Madrid y la Comunidad Valenciana las CCAA en las que más se tarda en desalojar a un inquilino moroso. La principal causa de morosidad es la descompensación entre los salarios de los españoles y el precio medio del alquiler en las grandes ciudades del país. Además, la nueva ley de 'desahucio exprés' no sirve para desalojar a inquilinos morosos.

En este contexto, la contratación de seguros de impago de alquiler aumentó más de un 30% interanual en 2017, según los datos del Observatorio Español del Seguro del Alquiler (OESA).



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío ToyoS  

---

ABOGADOS

A cierre del año pasado, la renta media del alquiler con seguro de impago se situó en 626 euros, un 7,5% más que los 582 euros registrados a finales de 2016, con un coste de entre 250 y 400 euros anuales.

Entre las principales ventajas figuran el adelanto de las rentas para que un propietario cobre de la aseguradora cada mes sin esperar hasta la sentencia o desahucio; la reducción de las carencias; hasta 18 meses de cobertura de impago; la cobertura en caso de actos vandálicos o destrozos; y la indemnización por impago de suministros.

"Que los propietarios inviertan en un buen seguro de impago del alquiler facilitará mucho el proceso de reclamación judicial en el caso de que firmarse un contrato de arrendamiento con un inquilino moroso.

Si bien la eventual ocupación ilegal de la vivienda es una posibilidad en el caso de que el inquilino no quiera o pueda pagar, el incremento de este tipo de seguros es prueba de la existencia de una problemática a la que hay que poner solución".

La duración de un contrato de alquiler de vivienda es de un mínimo de un año y de un máximo de tres. Si el plazo inicial establecido por el contrato es inferior a tres años, el contrato se renovará potestativamente para el arrendatario hasta tres años y obligatoriamente para el arrendador por tres años.

La renovación tácita de un contrato de alquiler supone no denunciar su extinción a la fecha de vencimiento.

Es decir, si llegado su vencimiento no existe preaviso por ninguna de las partes del deseo de arrendador o arrendatario de que el contrato finalice; quedará prorrogado automáticamente un año más, si así lo contempla el clausulado del citado contrato.

## 2

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío ToyoS  

---

ABOGADOS

Eso sí, el contrato de arrendamiento puede contemplar expresamente que no existe tácita reconducción, siempre que estemos dentro de los tres años.

Si hubiere renovación tácita y en el contrato no se contempla otra cosa, se entenderá que el contrato se ha prorrogado, y entonces la renta se subirá únicamente aplicando el incremento del I.P.C.

Se pueden dar conflictos si se entiende que existe contrato nuevo después de tres años, pues entonces repercutiría en el incremento de la renta. En cualquier caso, habrá que atenerse a lo que recoja el contrato.

### 3

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.