

COVID-19

Los caseros se blindan con seguros de impago en el alquiler

En 2021, la presencia de estas pólizas en los contratos de arrendamiento llegará al 40% en las zonas con más morosidad, como Madrid o Barcelona.

Alejandro Galisteo Madrid

Falta por ver el impacto que la tercera ola del Covid-19 ha tenido en los impagos de alquiler, pero observando los datos de lo experimentado entre septiembre y noviembre de 2020, las previsiones no son nada halagüeñas. A partir de la tercera semana de septiembre, coincidiendo a grandes rasgos con la llegada de la segunda ola, las comunicaciones por falta de pago de las rentas se incrementaron un 68,4%, según la última actualización del Fichero de Inquilinos Morosos.

La situación es excepcional y el Gobierno, adaptándose al escenario social y económico marcado por la pandemia, ha ido aplicando diferentes medidas para proteger al inquilino asociadas a la finalización del actual estado de alarma, en mayo de 2021. Sin embargo, los propietarios de inmuebles llevaban tiempo blindándose ante la morosidad. Así, entre enero de 2016 y el mismo mes de 2020, la contratación de los seguros de impago del alquiler aumentó en un 177%, según señalan desde DAS Seguros. Y el impacto del Covid-19 no ha hecho más que aumentar la contratación de este tipo de pólizas.

Así, la patronal del sector señala que la demanda de los seguros de impago de alquiler se ha duplicado en 2020 y, este año, pueden llegar a introducirse en el 40% de los contratos de arrendamiento en las zonas que presentan más morosidad, como Madrid o Barcelona.

Garantías

El crecimiento de los precios de los alquileres entre 2015-2020 fue de un 31%. Esto, según los expertos, ha generado mayor morosidad y riesgo para el propietario. No es de extrañar, por tanto, la toma de medidas por parte de los caseros atendiendo a lo publicado el pasado 8 de febrero por la Unión Española de Entidades Aseguradoras y Reasegura-



El equipo jurídico se encargará de la redacción o envío de la documentación legal necesaria para su defensa.

doras (Unespa). En su reciente informe, *Estamos seguros*, esta entidad señala que los inquilinos morosos dejan impagos de 3.179 euros de media a sus caseros.

La protección a la inversión inmobiliaria ante la crisis del Covid-19 hace que estos seguros cobren todavía mayor relevancia. Así, según DAS Seguros, los de protección al alquiler, que se pueden solicitar en nuevos contratos o sobre los que ya están en vigor, protegen al casero en diferentes aspectos.

En primer lugar, garantizan el ingreso de las cuotas impagadas hasta el límite de los meses suscritos en el contrato (hasta dos años de forma general). Se trata de un adelanto de rentas, por lo que el asegurado cobraría mes a mes sin tener que esperar a que un juzgado resolviera el caso o a un desahucio.

Por otro lado, el seguro de impago garantiza la defensa jurídica. Esto implica que el asegurado cuenta con un equipo legal encargado de de-

Los contratos cubren hasta un máximo de 24 meses las rentas no abonadas

La aseguradora pone un equipo legal en manos del casero para apoyarlo frente a demandas

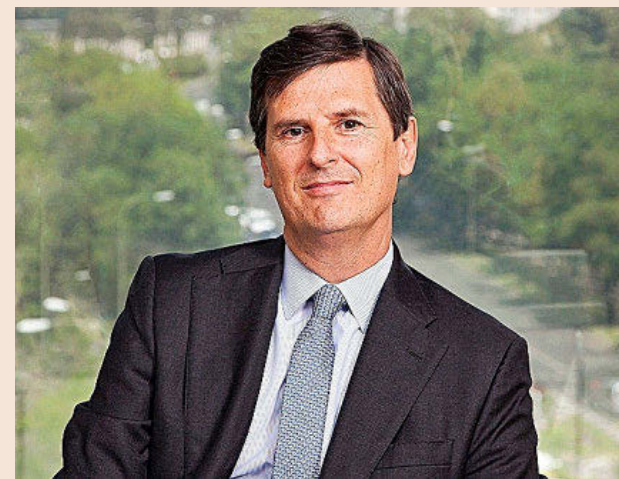
fenderlo en caso de que el inquilino lo demande ante posibles imputaciones como propietario.

Además, estas pólizas incluyen los gastos de defensa y honorarios de los abogados, el pago a los procuradores, los gastos de peritajes, tasas y costas judiciales, así como los derivados de un proceso de mediación en caso de optar por esta vía para resolver los conflictos. En este sentido, el

equipo jurídico puesto por la aseguradora se encargará de la redacción o envío de documentación legal necesaria para la defensa del propietario.

Los contratos vinculados a las pólizas que protegen los impagos del alquiler también incluyen la reclamación por incumplimiento de otros seguros que el propietario tuviera con otras compañías. Además, en caso de que existiera un desahucio, de cuyos gastos asociados se haría cargo la aseguradora, las pólizas incluyen la indemnización por los daños ocasionados en la vivienda una vez ejecutado este proceso hasta un máximo de 5.000 euros.

Similar a las pólizas que blindan el alquiler en viviendas existen seguros que protegen a los propietarios de locales y oficinas, espacios cuyo uso con el auge del teletrabajo se ha visto especialmente golpeado. Tienen un coste cercano al 4% de la renta anual del inquilino y cubren hasta 24 meses de impagos.



Lucas Osorio, socio director de Hogan Lovells en Madrid.

RESULTADOS

Hogan mantiene sus ingresos en España

Laura Saiz Madrid

La crisis sanitaria y económica provocada por el coronavirus está pasando factura a muchas empresas. No obstante, parece que el sector legal está aguantando bastante mejor a tenor de los resultados financieros que ya empiezan a publicarse. Así, Hogan Lovells, que cuenta con 24 socios y más de un centenar de abogados entre sus oficinas de Madrid y Alicante, ha mantenido estables sus ingresos en España con 46,3 millones de euros, frente a los 46,2 millones de euros del ejercicio anterior.

Uno de los departamentos que mejor se ha comportado es el de mercantil y financiero, que ha experimentado un crecimiento de un 6%. No en vano, ha participado en operaciones de la talla de la compra de Acquabella, Grupo F&D y McBathel por parte de Engineered Stone Group, controlado por el fondo americano Cranemere; la adquisi-

En un año marcado por la crisis del Covid la firma ha facturado 46,3 millones de euros

ción por parte de Alantra de una participación mayoritaria de Surexport; o la reordenación de la alianza de Ibercaja de su bancaseguros durante el proceso de adquisición de Caser por parte de Helvetia.

A nivel mundial, Hogan Lovells, con más de 2.600 abogados en medio centenar de oficinas, ha aumentado sus ingresos en un 2,8%, hasta alcanzar los 2.308 millones de dólares. América representa el 49% del total; EMEA, el 45%; y Asia Pacífico y Oriente Medio, el 6%. Como ocurre en España, mercantil y financiero son las áreas estratégicas para el despacho, representando un 41% de la facturación total.

José F. Estévez, miembro de la ESMA

José F. Estévez, socio director de Cremades & Calvo-Sotelo Abogados, ha sido elegido miembro del comité consultivo de finanzas corporativas de la Autoridad Europea de Mercados y Valores (ESMA, por sus siglas en inglés). El letrado español, que también es miembro del comité ejecutivo de la World Federation of Investors, entre otros, ya había pertenecido al comité permanente de finanzas corporativas (CFSC) de la misma ESMA entre 2013 y 2015.

Broseta consolida su apuesta por Portugal

La oficina de Portugal de Broseta está dando buenos resultados a la firma. En este sentido, ha conseguido un volumen de facturación en 2020 de 2,03 millones de euros, frente a la registrada en 2019, de 1,06 millones de euros, lo que representa un 91% de crecimiento. Además, acaba de cerrar el fichaje de dos nuevos socios para la sede lusa: Luis Sousa Macedo y Pedro Campos de Carvalho, ambos procedentes de AMBA Advogados.