

MANUEL JESÚS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ

Director jurídico y socio fundador de Alvegest Administración de Fincas

«Tenemos un alto conocimiento en el sector del seguro, su funcionamiento y legislación»

MURCIA

S. Triguero. Manuel Jesús Fernández Martínez es miembro del Colegio de Administradores de Murcia, director jurídico y socio fundador junto a Carlos Antón Selva de Alvegest Administración de Fincas, una de las primeras firmas murcianas del sector desde hace más de 20 años, con oficinas abiertas en Murcia, Molina y Mazarrón. Habida cuenta de la reactivación que vive el mercado inmobiliario, analiza las precauciones que se han de tener en cuenta al hacer operaciones de compraventa o alquiler.

–¿Es seguro alquilar una vivienda?

–Desde el punto de vista del propietario que decide alquilar su inmueble, lo primero que se debe hacer es fijar un precio que haga la operación atractiva al mercado. Por el conocimiento que en Alvegest tenemos del sector, podemos asesorarle teniendo en cuenta las operaciones que se han realizado recientemente de características similares.

Tras ello, hay que seleccionar el perfil de inquilino al que queremos ofertar la vivienda, teniendo en cuenta para ello las garantías económicas que aporte, bien directamente, o bien a través de algún fiador que se responsabilice de la operación junto con el inquilino.

En cualquier caso, nosotros recomendamos la suscripción de un Seguro de Alquiler, ya que con ello el propietario puede estar completamente seguro de que va a cobrar el importe de la renta y va a recuperar la posesión de su inmueble, pues la compañía de seguros adelanta el dinero de los posibles impagos y nuestros abogados interponen procedimiento judicial para conseguir que el inquilino, que no paga, abandone la vivienda.

–¿Qué se puede hacer en caso de impago de la renta de alquiler?

–En caso de no optar por el seguro de alquiler, los servicios jurídicos de Alvegest se encargarían tanto de la elaboración del contrato, como de

la tramitación judicial del expediente de impago. Somos especialistas en estos procedimientos judiciales de impago de rentas (100% de éxito), que ponen fin al contrato de arrendamiento y le dan la posesión al propietario. Eso sí, en el recobro de las rentas debidas, el pleito se gana, pero salvo que exista el seguro antedicho, el cobro efectivo depende de la solvencia económica del inquilino. Si el inquilino no tiene bienes a su nombre libres de cargas o liquidez en su cuenta del banco, difícil será percibir las rentas adeudadas. Por eso recomendamos siempre asegurar estas operaciones de alquiler, bien con aval (que es más difícil de conseguir) o bien con el seguro de alquiler.

–¿Y para comprar una vivienda?

–En estos casos, además de conocer las cargas registrales que pueda tener la propiedad, es imprescindible exigir al vendedor que aporte un certificado expedido por el secretario-administrador de la comu-

nidad, que acredite el estado de deudas del inmueble objeto de compraventa. Tan importante es este trámite, que no es suficiente la mera manifestación del vendedor de que la vivienda está al corriente en el pago de recibos de comunidad, ya que en caso de no ser cierto, el nuevo propietario respondería de la deuda.

Otra de las consecuencias del movimiento al alza del mercado inmobiliario es la proliferación de las obras de reforma en las comunidades de propietarios.

–¿Qué papel desempeña un administrador de fincas colegiado en esos casos?

–El administrador debe estar bien formado a fin de asesorar a la comunidad en cuatro aspectos importantes: Las mayorías requeridas para la adopción de acuerdo de reforma; la revisión y, en su caso, elaboración del contrato con el proveedor; la supervisión o dirección técnica correspondiente a cada tipo de obra y la obtención de las licencias de obra y



Manuel Jesús Fernández. A.

permisos municipales, así como su coordinación en materia de seguridad laboral; y saber si es necesario que la obra cuente con un Seguro de promotor, ya que no todos los seguros de comunidad cubren este riesgo. El administrador de fincas debe contar con un alto conocimiento del funcionamiento y legislación en el sector del seguro.

En Alvegest consideramos la formación de nuestro equipo, como un aspecto esencial en el funcionamiento de la empresa.

20 AÑOS DE EXPERIENCIA EN ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE COMUNIDADES



Administración de Comunidades de Propietarios, Mancomunidades y Entidades Urbanísticas



Abogados especialistas en Propiedad Horizontal



Area Técnica de Arquitectura



Gestión de Alquileres



Gestión de Cooperativas de Viviendas



Asesores Inmobiliarios



Murcia
Mazarrón
Molina de Segura

Polo de Medina 21, 1º
(+34) 968 212 607
info@alvegest.com
www.alvegest.com