

Protección y garantías del arrendador frente a impagos de su inquilino

siempre legal

En los momentos en los que nos encontramos, se ha generado una gran desconfianza por parte de los propietarios a la hora de arrendar sus viviendas o locales, dado que aunque se haya modificado la Ley de Arrendamientos y la norma procesal de aplicación en lo referente a dicha materia, la realidad es que los procesos de desahucio no son tan ágiles como intenta convencer la llamada *ley de desahucio express*.

Esta cautela o cierto recelo se complica desde el preciso momento en que no todos los inquilinos disponen de una solvencia económica suficiente (salarios bajos, alta tasa de paro, etc.) que se traduce en la firma de contratos de arrendamiento con rentas más bajas en comparación al precio medio de mercado o con la firma de alquileres, sin prever unas garantías mínimas que avalen al arrendador de un supuesto y futuro incumplimiento. Y el motivo a firmar con estas condiciones mínimas, es el miedo generado en el arrendador; pues si el pacto no se suscribe con dichos requisitos, el inmueble puede que no se alquile.

En el presente artículo, intentaremos dar unos consejos o pautas al arrendador-propietario que, en más de una ocasión, se ve desamparado legalmente y quiere tener una protección frente al inquilino en el supuesto que dejase éste de pagar la renta o demás cantidades asimiladas al arriendo.

Para afrontar el problema hay que ponerle remedio desde su base, desde el comienzo de la relación arrendaticia. Y por ello siempre que se suscriba un contrato de arrendamiento de vivienda o local, es más que conveniente y recomendable que el arrendador esté asesorado por un abogado, por si el inquilino

le dejare de pagar y tuviera que instar un proceso judicial, para conseguir reducir al máximo el perjuicio económico que dicho incumplimiento contractual le pudiese comportar.

A continuación, expondremos los principales instrumentos de protección del arrendador que cubren no solamente el impago de las mensualidades, sino obras inconscientes que deben devolverse a su estado anterior; defectos o daños en el inmueble tras el desalojo, entre otros.

El aval bancario

Este tipo de garantía deberá constar ineludiblemente en el contrato, como anexo al mismo.

No somos partidarios del compromiso que se hace costar en algunos contratos de alquiler; donde se recoge que dicho aval se entregará posteriormente a la firma, bajo riesgo de solicitar la resolución contractual. En la práctica, dichos compromisos se quedan simplemente en eso, y el propietario se ve obligado a instar un proceso judicial sin tener una garantía económica adicional que le cubra los meses impagados.

Siempre recomendamos un aval bancario solidario y a primer requerimiento, con renuncia a los beneficios de orden, excusión, división y cualesquiera otros que pudieran corresponder a la entidad bancaria. De esta forma, bastará con manifestar el incumplimiento en el pago, sin necesidad de acreditarlo documentalmente.

Eso sí, hay que evitar cualquier mención por el banco encaminada a que podrá ejecutarse el aval siempre que el propietario demuestre la existencia de la deuda, dado



Higinio García Pi
Abogado. Socio Director
del despacho García Pi
Abogados Asociados S.L.



Javier Iscar de Hoyos
Abogado. Socio Fundador
del despacho García Pi
Abogados Asociados S.L.
Secretario general de la
Asociación Europea
de Arbitraje, Aeade

que complicaría la posibilidad de cobro, y cada entidad pone sus propios requisitos y trabas que pueden alargar el proceso pretendido.

En dicho aval deberán concretarse los datos del avalado, de su beneficiario, la cantidad máxima que se afianza (suelen concertarse por un importe de seis mensualidades, aunque siempre es conveniente suscribirlo, al menos, con nueve), que la garantía estará en vigor como mínimo cinco años (un plazo menor, hace inútil la garantía adicional, pues debemos recordar que el inquilino tiene derecho a estar en el inmueble cinco años, y si se pacta un aval por dos años y el incumplimiento es al tercero, estaríamos desprotegidos).

Sin embargo, en la práctica, muy pocos inquilinos pueden constituir un aval bancario, puesto que la entidad crediticia requiere un nivel óptimo de solvencia que no siempre se posee. Y en otras ocasiones, los arrendatarios no están por la labor; dado que suscribir dichos avales conlleva el pago de una comisión de apertura, de riesgo y de mantenimiento.

Por ello, y siendo conocedores de los inconvenientes que a veces esta garantía puede generar, suele ser más recomendable entregar a la firma del contrato, un depósito en efectivo metálico, como referiremos a continuación.

Depósito

Antes de entrar a explicar en qué consiste este tipo de garantía adicional, sí debemos aclarar que el depósito no debe confundirse con la fianza, pues esta última está destinada a afrontar incumplimientos del inquilino, únicamente referidos a daños o desperfectos en la vivienda o local.

Para viviendas, dicha fianza será del importe de una mensualidad de la renta; y para locales, de dos mensualidades. Sin posibilidad de incrementar, reducir o suprimir el número de meses que engloba en cada supuesto.

En cuanto al depósito en efectivo metálico se entregará en el momento de firmar el contrato, junto a la fianza y el primer mes de renta por adelantado.

También, podría transferirse su importe a la cuenta bancaria que designe el propietario, y reseñarse que se ha



constituido depósito, según justificante bancario anexado al contrato.

Como mínimo, debería garantizarse el depósito por el importe de cuatro mensualidades, aunque cuánto más meses incluya, mayor será la protección al arrendador ante posibles incumplimientos.

Los avalistas solidarios

En estos casos, un tercero se compromete a responder ante el arrendador de las obligaciones contractuales que incumpla el inquilino.

Para que dicho compromiso surta efecto, deberán incluirse una serie de menciones y condiciones en el contrato de alquiler; que además, deberá ser firmado por dicho fiador.

Es importante que se deje reseñado en el contrato lo siguiente: el fiador cuyos datos quedan reseñados en el presente contrato, avala con todos sus bienes *solidariamente* al arrendador en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas por el arrendatario en el referido contrato, con renuncia también a los beneficios de excusión, orden y división.

Esta cláusula es esencial, pues su omisión conllevaría que el avalista fuera calificado como subsidiario, y solamente podría dirigirse el arrendador contra él, cuando se hubieran agotado todas las vías de recobro contra los bienes del inquilino o se acreditare que éste, carece de recursos económicos.

Seguros de impago o garantías de cobro de rentas impagadas

Algunas compañías de seguros, así como sociedades privadas, ofrecen dis-

tintas garantías que se ponen en marcha desde el preciso momento que existe un impago de rentas por el arrendatario o defectos en el inmueble.

Los mecanismos son de diversa índole, desde los que garantizan al arrendador el cobro de mensualidades impagadas y aquellos que cubren la defensa jurídica para reclamar al inquilino las rentas impagadas, ya adelantadas por este tipo de compañías.

Informes de solvencia

Para valorar si es recomendable alquilar a un tercero, no está de más solicitarle el contrato de trabajo, las tres o cuatro últimas nóminas y un certificado de la empresa que confirme la veracidad de dicha información.

Información registral. Inmuebles titularidad del arrendatario y/o avalista solidario

Previamente a la firma del contrato en cuestión, se acude al registro de la propiedad para que nos comunique si bien el arrendatario, o bien su avalista solidario, tienen inmuebles a su nombre.

Si es así, el nivel de solvencia de éstos aumenta, y sobre todo, la seguridad del arrendador; pues si hubiera que iniciar un procedimiento de desahucio por falta de pago, podemos encontrarlos con que el inquilino o su fiador no tenga cuentas bancarias, no trabaje, no reciba subvenciones o pensiones; pero siempre, podamos embargarle la propiedad o propiedades a su nombre, cuyo proceso finalizaría con la subasta del inmueble o con el pago anticipado por el deudor con el propósito de paralizar dicha subasta, y así seguir teniendo la titularidad del bien inmueble.

Como hemos visto, nos encontramos ante un gran y amplio abanico de posibilidades. Garantías que protegen al arrendador de los incumplimientos de su arrendatario, y que deben dar la suficiente seguridad al arrendador para confiar en la protección y seguridad jurídica pretendida. No olvidemos que todas estas garantías se aplicarán a elección del propietario, incluyéndose en el contrato una o varias, pues las mismas, no son, en modo alguno incompatibles. ■