Alquileres: Cuestiones básicas sobre un aval bancario

11 de septiembre de 2020

Autor: Francisco Machuca

El mercado del alquiler se encuentra en un *boom*: una porción al alza de la población se predispone a residir en régimen de alquiler y el precio de la renta continúa creciendo. El incremento generalizado del precio del alquiler en un contexto de situación económica incierta motiva que se haga realidad uno de los principales miedos del arrendador: el incremento de la morosidad. De ahí que el aval bancario para el alquiler se constituya como otra exigencia más por parte de los arrendadores en aras de asegurarse el cobro de las rentas debidas.

El presente artículo tiene como objeto presentar los avales bancarios para el alquiler, intentando dar solución a los principales interrogantes que plantean:

¿En qué consiste?

Un aval bancario para el alquiler es una garantía adicional a la fianza en metálico, en virtud de la cual una entidad financiera (avalista/garante) adquiere el compromiso de responder ante el arrendador (beneficiario) en caso de incumplimiento de las obligaciones arrendaticias por el arrendatario (avalado) —generalmente, la del pago de la renta—, conforme a los términos establecidos en la propia carta aval.

¿En qué se distingue de la fianza?

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU) configura la fianza como un requisito de obligatoria exigencia y prestación a la hora de celebrar un contrato de arrendamiento, en garantía de cualquier obligación arrendaticia asumida por el arrendatario —no solo la del pago de la renta, sino también la del resarcimientos de los daños o menoscabos que haya podido sufrir el arrendador como consecuencia del arrendamiento—.

El importe de la fianza equivale a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos, en el caso de uso distinto de vivienda. Debido a la escasa entidad de la fianza, es comprensible que el arrendador necesite una garantía adicional a la misma. Es ahí donde entra en juego el papel del aval bancario.

¿Qué contenido ha de tener como mínimo?

1. Intervinientes:
    - Avalista: entidad financiera.
    - Avalado: arrendatario.
    - Beneficiario: arrendador.
2. Obligación garantizada: generalmente, la del pago de la renta. No obstante, puede ser objeto de garantía cualquier otra obligación arrendaticia. El contrato de arrendamiento, además, deberá estar perfectamente identificado (ubicación de la finca, fecha del contrato, etc.).
3. Cantidad máxima garantizada: número de mensualidades avaladas, no debiendo exceder los límites establecidos en la LAU.
4. Fecha de vencimiento o plazo: con carácter general, suele coincidir con la de finalización del contrato de arrendamiento o bien puede ser por un plazo determinado —con o sin posibilidad de prórroga o renovación—.

¿Qué implica una cláusula a primer requerimiento?

La cláusula a primer requerimiento suele ser habitual en los avales bancarios, y obliga a la entidad financiera a desembolsar hasta la cantidad máxima garantizada sin necesidad de que el arrendador acredite incumplimiento alguno. La inclusión de esta cláusula no es aconsejable para el arrendatario debido a la indefensión que puede provocar en el mismo —sin perjuicio de la vía judicial que *a posteriori* le corresponda—, recomendándose, por tanto, que el arrendador manifieste, al menos, el incumplimiento de la obligación garantizada.

¿Qué ocurre si no pago el alquiler?

Debido al carácter solidario del aval bancario, en caso de incumplimiento por parte del arrendatario de su obligación de pago, la entidad financiera asumirá la obligación como propia, pagando al arrendador el importe de la deuda requerido, hasta la cantidad máxima garantizada, sin necesidad de que éste haya reclamado previamente del pago al arrendatario o de haber ejecutado los bienes del mismo. Una vez desembolsada la cantidad requerida en los términos establecidos en la carta aval, la entidad financiera se dirigirá contra el arrendatario para la restitución de la deuda generada.

¿Cómo se formaliza?

El arrendatario deberá acudir a una entidad financiera para solicitar el aval bancario. La entidad estudiará el riesgo de la operación en base a su capacidad económica, así como a la posibilidad de restitución de cualquier cantidad que, en su caso, tenga que desembolsar al arrendador. Para cubrir este riesgo, cabe la eventualidad de que la entidad solicite garantías adicionales —ya sean éstas personales o reales—.

La emisión de la carta aval lleva aparejada la formalización de una póliza mercantil de contragarantía. Esta póliza regula la relación contractual entre avalista y avalado, estableciendo, entre otros extremos, los términos en los que la entidad financiera (avalista) podrá reclamar al arrendatario (avalado) la eventual cantidad desembolsada al arrendador (beneficiario), en caso de incumplimiento del arrendatario, así como las condiciones económicas asociadas al aval. La póliza requerirá, por regla general, de intervención notarial. Finalmente, la carta aval se pondrá a disposición del beneficiario. Cabe destacar que la existencia del aval, al igual que la de cualquier otra garantía, deberá constar en el contrato cuyas obligaciones se garantizan.

¿Cuánto cuesta?

El coste del aval bancario variará en cada entidad financiera en función del importe garantizado, plazo y tipo de garantía —con o sin pignoración—, siguiendo la mayoría de las entidades, aunque con distintas denominaciones, un mismo patrón: comisiones de formalización y por riesgo. Al coste de estas comisiones hay que sumarle, en su caso, el coste de intervención notarial. El coste máximo al que asciende la emisión del aval suele oscilar entre el 1 y el 3% del importe garantizado.

¿Existen alternativas?

Como principales alternativas al aval bancario disponemos de la fianza personal y del seguro de alquiler, producto este último que está experimentando un crecimiento exponencial en el mercado del alquiler —en la actualidad, según el Observatorio Español del Seguro de Alquiler (OESA), el 10% del total de viviendas arrendadas en España se encuentra cubierto por uno—. Las principales ventajas de este seguro son el periodo de cobertura (normalmente, doce meses) y la garantía no solo del cobro de las rentas impagadas,

sino también de los gastos por defensa jurídica y actos vandálicos. No obstante, su coste suele ser algo superior al del aval y ha de contratarse por el arrendador, pese a la posibilidad de una ulterior repercusión en el precio del arrendamiento.

Autoría de la imagen: freepik