



ENGEL & VÖLKERS®

Fianza y garantías

La ley de arrendamientos urbanos prevee únicamente una mensualidad en el arrendamiento de viviendas. En la práctica se suele pedir dos mensualidades para asegurarse contra posibles daños causados en la vivienda. En caso de viviendas de lujo, este importe podría resultar mucho más elevado. La generación de intereses no suele ser muy común. Deducir la fianza del pago del último mes de alquiler no está permitido por las leyes españolas. Esta actuación es considerada delito y podría tener consecuencias graves para el arrendatario. Sin embargo el arrendatario tiene otras posibilidades si teme de que el arrendador se quede indebidamente con su fianza. Un abogado puede ayudar en este caso, a menudo y tras previo aviso del arrendador, se deposita el importe del alquiler pendiente de pagar en una notaría hasta que ambas partes hayan encontrado una solución.

Los propietarios piden a menudo avales de los arrendatarios, para asegurarse el pago del alquiler mensual. Para los No-Residentes que no suelen tener ningún historial bancario en las instituciones de la isla, este hecho conlleva que el importe queda congelado en la cuenta. La única ventaja de este proceso es que el importe depositado genera intereses. Muchas partes sin embargo llegan a un acuerdo de pagar el alquiler por adelantado para evitar los costes y el papeleo que suele conllevar un aval bancario.

A veces basta también un contrato de conciliación que se firma a parte del contrato de alquiler para garantizar los acuerdos contractuales de ambas partes. En este contrato se acuerda aceptar una decisión arbitral. Esto tiene una enorme ventaja temporal y económica ya que muchos juzgados están sobrecargados de trabajo y se suele perder bastante tiempo hasta la fecha del juicio. Es importante para el arrendatario que él tenga el mismo derecho de exigir una decisión arbitral que el arrendador.

Birgit Süßmilch
Oficina Portals/ Alquileres
Tel: +34 971 67 68 36