

DINERO

[Volver](#)

INMOBILIARIA

Los impagos disparan la exigencia de aval bancario para alquilar viviendas

Bello Janeiro propone incentivos fiscales para evitar el bloqueo de un mercado en el que los desahucios aumentaron un 83%

Miguel Á. Rodríguez Redacción / La Voz 12/6/2011

Podría considerarse otro efecto colateral de la crisis. Pero incide directamente en uno de los mercados más afectados por el derrumbe económico: el de la vivienda.

Desde hace meses se está multiplicando la exigencia de avales bancarios para alquilar un inmueble, como consecuencia del aumento de los desahucios por impago, que en Galicia superan ya el 83 % en solo tres años.



El restrictivo escenario bancario convierte los avales en un obstáculo para el acceso al alquiler. Así lo constata el catedrático de derecho civil de la Universidade da Coruña Domingo Bello Janeiro en su último libro, titulado *La fianza, forma y protección registral en los arrendamientos urbanos*, editado por Difusión Jurídica.

El autor señala que, en estos momentos de «grave crisis», se está imponiendo esta «exigencia de un aval bancario» como garantía de solvencia del arrendatario. La razón no es otra que el temor a los impagos y a enfrentarse a un pleito que no siempre garantiza el cobro de la deuda. En el 2010 hubo cinco desahucios al día en Galicia.

Con una amplia información jurisprudencial y legislativa, Bello Janeiro relata en su obra casos prácticos de gran ayuda para

quienes se vean inmersos en contratos de arrendamiento urbano. El catedrático explica que es imposible imputar el importe de la fianza al último mes del alquiler y expone con detalle el decreto gallego de este mismo año, que regula el depósito de estas fianzas en el Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS).

En su opinión, hay que «impulsar normativamente el arrendamiento de las viviendas», así como «hacerlo atractivo fiscalmente». Solo así podrá evitarse que los arrendatarios sigan percibiendo el alquiler como «una pérdida y un riesgo en función del inquilino».

Sobre el despegue de este mercado, sostiene que podría convertirse en una herramienta para la crisis: «En lugar de subvencionar al ladrillo como se hizo hasta ahora, con nefasto resultado -matiza-, hay que apostar por la gente con rentas bajas para que puedan acceder a una vivienda a través del alquiler, como ya ocurre en el resto de los países de nuestro entorno. Además, en estos momentos de grandes cifras de paro, favorece la movilidad geográfica de gente para encontrar una oportunidad de empleo».

En el libro, Bello Janeiro destaca un «error común», que es pensar que el hecho de que el contrato de arrendamiento no esté registrado o la fianza no se haya depositado faculta al inquilino para incumplirlo. El autor recuerda que el contrato «será eficaz y válido entre las partes se haya inscrito o no y aunque no se haya depositado la fianza, porque la Ley de Arrendamientos Urbanos no obliga a registrar un contrato de arrendamiento urbano y solo se habla de su facultad de inscripción en el Registro de la Propiedad.



© Copyright LA VOZ DE GALICIA S.A.

Comercializa publicidad local:

Polígono de Sabón, Arteixo, A CORUÑA (España)

Comercializa publicidad nacional:

Inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña en el Tomo 2438 del Archivo, Sección General, a los folios 91 y siguientes, hoja C-2141. CIF: A-15000649.