

RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES **DE LA GARANTÍA FINAER**

La Garantía Finaer facilita el acceso del inquilino al alquiler, actuando como fiador frente al arrendador. Esta garantía no es obligatoria.

Mediante la Garantía, Finaer se obliga a afianzar al Arrendador en las obligaciones de pago que corresponden al Arrendatario por razón del Contrato de Arrendamiento suscrito entre ambos y sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, "LAU") o al Código Civil.

Las siguientes son las condiciones generales aplicables a la Garantía Finaer, independientemente de quién la contrate:

1. Se afianzan exclusivamente las siguientes obligaciones del Arrendatario y los diferentes supuestos indicados, así como los gastos accesorios a dichas obligaciones con los límites que a continuación se indican:

- a. **Pago de la renta:** Se garantiza el pago mensual de las rentas pactadas en el Contrato de Arrendamiento.
- b. **Cuota de la Comunidad de Propietarios:** Se garantiza el pago mensual o anual de la cuota de la Comunidad de Propietarios, siempre que así conste en el Contrato de Arrendamiento y se especifique el importe exacto de dicha cuota.
- c. **Gastos de suministros individualizables:** Se garantiza el pago de los suministros individualizables, tales como luz, agua y gas, siempre que el contrato de suministros figure a nombre del arrendador. No serán afianzados en caso de que la comunicación de impago por este concepto se efectúe transcurridos 60 días o más desde la emisión de la factura por la empresa suministradora o tras la resolución o rescisión del Contrato de Arrendamiento.
- d. **Gastos de reclamación judicial y extrajudicial:** Se garantizan los gastos accesorios de reclamación judicial y/o extrajudicial y la defensa jurídica derivados del incumplimiento de las obligaciones afianzadas, hasta la recuperación del inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento. Dichos gastos accesorios incluirán la defensa jurídica una vez que el Arrendatario marche del inmueble, ya sea por voluntad propia, finalización de contrato, desahucio, entrega de llaves, acuerdo o cualquiera que fuera el motivo, durante los 90 días (3 meses) siguientes a dicha fecha, en caso de que terceras personas ocupen el inmueble.
- e. **Uso diligente del inmueble:** Se garantiza la obligación del Arrendatario de utilizar el inmueble como un diligente padre de familia (artículo 1555, 2º del Código Civil) y por tanto, su incumplimiento realizando daños causados dolosamente al inmueble, incluidos aquellos producidos por sus mascotas (artículo 27.2 d. de la LAU) hasta un máximo de 3.500.-€. Para ello, será requisito indispensable que el Contrato de Arrendamiento incluya un anexo fotográfico del inmueble y mobiliario firmado por el/los Arrendatario/s, así como un reportaje fotográfico posterior del estado de los mismos o, en su defecto, reportaje en vídeo del inmueble y mobiliario grabado a la firma del Contrato de Arrendamiento y validado por el/los Arrendatario/s vía correo electrónico o por otro medio que deje constancia expresa de su validación, así como reportaje en vídeo a la finalización del mismo. No serán tramitadas las comunicaciones por daños transcurridos más de diez (10) días naturales desde el abandono del inmueble por el Arrendatario ni aquellas en las que no consten los mencionados reportajes fotográficos o en vídeo. Se excluye este afianzamiento en el supuesto de que el arrendador o terceras personas procedan directamente a su reparación, puesto que la presente garantía no tiene carácter indemnizatorio alguno.
- f. **Ocupación ilegal:** Se garantiza al arrendador el pago de las rentas que se devenguen mientras el Contrato de Arrendamiento esté vigente, incluso en caso de ocupación ilegal del inmueble por terceros. Esta garantía se mantendrá durante el proceso judicial de desahucio y hasta la efectiva recuperación del inmueble, siempre que la Garantía continúe en vigor.

2. Se excluye expresamente de la Garantía:

- a. El pago de las cláusulas penales y de indemnización, ya sean abusivas o no abusivas, que por cualquier

concepto se hubieren establecido en el Contrato de Arrendamiento.

- b. Los intereses y multas contenidas en el Contrato de Arrendamiento.
- c. Las prestaciones de pago de rentas o suministros cuando las personas que residan en el inmueble no sean las mismas que figuran en el Contrato de Arrendamiento o en el estudio que realizó Finaer, salvo ocupación o subarrendamiento no autorizado. Tampoco serán reconocidas dichas prestaciones cuando en el estudio previo a la emisión de la Garantía se hubiera tenido en cuenta para su aprobación la participación de un avalista que posteriormente no haya sido incluido en el Contrato de Arrendamiento. Los avalistas deberán serlo con carácter solidario y deberán mantener dicha condición durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento, incluyendo sus prórrogas legales, contractuales y voluntarias, hasta la finalización del Contrato de Arrendamiento.
- d. Las prestaciones de pago de renta y suministros cuando sea comunicado impago y el mismo sea consecuencia de un acuerdo entre arrendador y arrendatario, sin que haya sido previamente autorizado por Finaer, o cuando el Arrendador no colabore de manera suficiente con Finaer en relación con la correcta tramitación del impago, bien por no aportar la documentación necesaria requerida por Finaer o por negarse a otorgar poder para pleitos tan amplio y suficiente como en derecho se requiera y sea necesario a favor de los profesionales designados por Finaer.
- e. En caso de rescisión del Contrato de Arrendamiento antes del transcurso del mínimo de seis meses de obligado cumplimiento por parte del Arrendatario según indica el artículo 11 de la LAU sólo se garantizará la defensa jurídica y reclamación del cumplimiento contra el Arrendatario siempre y cuando en el documento de resolución contractual conste reflejado el incumplimiento y la voluntad de rescisión unilateral del Arrendatario, así como la oposición del Arrendador a la resolución.
- f. Los daños o desperfectos sobre el inmueble provocados por terceras personas ajenas al Contrato de Arrendamiento, así como aquellos que no sean consecuencia de un acto doloso y sean propios del uso normal, mero transcurso del tiempo o desgaste natural, tales como deterioros o roturas de cristales o espejos, suciedad acumulada, decoloración, rayaduras, arañazos, taladros y agujeros en paredes, pintadas, inscripciones, desperfectos en el cableado eléctrico, pegado de carteles o análogos y/o aquellos producidos por el transcurso del tiempo, vida útil y depreciación de los muebles y electrodomésticos. A efectos aclaratorios, se regula expresamente la exclusión de la protección del afianzamiento para: los bienes muebles, electrodomésticos o estructuras del inmueble que no figuren en el anexo fotográfico del Contrato de Arrendamiento, así como los supuestos de robos y/o hurtos. La presente enumeración no es taxativa, sino meramente enunciativa, debiendo ser interpretada en el más amplio de los sentidos. Toda duda razonable deberá ser advertida como ítem de exclusión.
- g. Los impuestos que pesen sobre el inmueble, ya sean locales, autonómicos y/o nacionales; tasas de servicios; contribuciones de cualquier naturaleza; gastos y/o precios de los servicios (ya se trate de servicio de Gas Natural; Energía Eléctrica; Agua Corriente, Telefonía; etc.) bien sea que existan al momento en que se celebre el Contrato de Arrendamiento o que la obligación naciera durante la vigencia del mismo y/o que resulten ulteriores a su vencimiento.
- h. No se aplicará el afianzamiento a inmuebles que carezcan de los requisitos legales mínimos exigibles para su uso conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento, ya se trate de vivienda, habitación o local comercial. En particular, quedarán excluidos: los inmuebles que no cumplan con las condiciones de habitabilidad, seguridad o salubridad exigidas por la normativa aplicable; Aquellos que no dispongan de los permisos, licencias o autorizaciones administrativas necesarias para su uso como vivienda, habitación o local comercial, según corresponda; inmuebles destinados a uso turístico; Los supuestos en que el impago derive de un incendio, inundación u otra causa de fuerza mayor que haya hecho inhabitable o inservible el inmueble para su uso conforme al contrato de arrendamiento.
- i. Tampoco será de aplicación el afianzamiento cuando la Arrendadora lleve a cabo modificaciones del Contrato de Arrendamiento de forma unilateral, sin pactarlo previamente con Finaer, tales como bajadas de renta o rescisión del Contrato de Arrendamiento respecto de algún Arrendatario sin comunicación ni consentimiento expreso de Finaer.
- j. La presente Garantía y sus prestaciones no tendrán aplicación y, por tanto, quedarán inválidas, en caso de que las facultades de reclamación judicial del Arrendador contra el Arrendatario estén limitadas en virtud del Contrato de Arrendamiento o de cualesquiera otros acuerdos privados o extrajudiciales. La Garantía será aplicable desde el momento en que Finaer pueda actuar judicialmente contra el

Arrendatario, según lo indicado en el presente documento.

- k. Aquellos supuestos que pudiera oponer Finaer de acuerdo con el artículo 1.853 del Código Civil, que regula que el fiador podrá oponer al acreedor las excepciones que competen al deudor principal y sean inherentes a la deuda, salvo aquellas que le resulten puramente personales.
- l. Las prestaciones económicas reconocidas en la presente Garantía en los siguientes casos:
 - a. Si existieran impagos de rentas, suministros o daños una vez finalizado el Contrato de Arrendamiento y en virtud de la fianza depositada al inicio del mismo fueran compensables mediante la retención de dicha fianza por el Arrendador.
 - b. Si se resuelve el Contrato de Arrendamiento de forma anticipada y al momento de efectuar la entrega de llaves y posesión del inmueble no existe deuda.
 - c. Cuando por causas excepcionales se adopten medidas que alteren o modifiquen la normativa legal aplicable en materia de arrendamientos, alterando con ello el habitual funcionamiento de estos procedimientos judiciales y pudiendo provocar una situación de indefensión sobrevenida y prolongada para el arrendador, imposibilitando la recuperación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

3. Notificación de impago:

El arrendador debe notificar el impago a Finaer **antes del día 20 del mes en curso** o según se establezca, mediante formulario online: <https://www.finaer.es/gestiones/notificacion-impago>

Finaer se obliga a abonar y poner a disposición del Arrendador los importes correspondientes cuando los incumplimientos de obligaciones hayan sido comunicados en tiempo y forma, y los mismos estén recogidos en las obligaciones expresamente afianzadas en la cláusula 1 de la Garantía. Una vez recibida la notificación en tiempo y forma, y realizada la comprobación por parte de Finaer de su obligación de abono, Finaer se obliga a abonar los importes correspondientes en el plazo de **CINCO (5) días hábiles** a contar desde la notificación del incumplimiento.

4. Pago de la Garantía:

El pago del Precio se realiza mediante domiciliación bancaria.

Se puede abonar en una sola cuota o de forma fraccionada (2, 3 o 6 cuotas).

Actualizado a Julio de 2025
