

MARCO LEGAL DEL AVAL DE ALQUILER FAS-CIVAE

Aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)

1. Naturaleza y Encaje Legal del Aval Social

El **Aval de Alquiler** de la Asociación FAS-CIVAE se constituye como una **Garantía Adicional** a la fianza legal obligatoria, encontrando su respaldo en el Artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Artículo 36 de la LAU: La Fianza y las Garantías Adicionales

- **Fianza Legal (Art. 36.1):** La ley exige que el arrendatario aporte una fianza en metálico (una mensualidad de renta) al inicio del contrato. Esta fianza es obligatoria y se deposita en el organismo autonómico correspondiente.
- **Garantía Adicional (Art. 36.5):** La LAU permite que las partes (arrendador y arrendatario) puedan pactar **cuálquier tipo de garantía adicional del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones contractuales de renta."**

El Aval de FAS-CIVAE es precisamente una de estas garantías adicionales, acordada libremente por el propietario y el inquilino. Se formaliza mediante un **Certificado de Fianza Solidaria** emitido por la Asociación.

2. Obligación del Fiador Solidario

Al constituirse como Fiador Solidario, FAS-CIVAE asume una obligación financiera directa frente al Arrendador.

2.1. Obligación de Pago

FAS-CIVAE se compromete al pago de las rentas y/o gastos adeudados por el inquilino hasta la cuantía máxima estipulada en el certificado (generalmente, **tres mensualidades de renta**).

2.2. Renuncia a Beneficios Legales

Para garantizar la máxima seguridad al propietario, la Asociación **renuncia de forma EXPRESA e INCONDICIONAL** a los siguientes beneficios que otorga el Código Civil (CC):

- **Beneficio de Excusión (Art. 1830 CC):** El propietario puede reclamar el pago directamente a FAS-CIVAE sin tener que agotar primero la persecución de los bienes del inquilino deudor.
- **Beneficio de Orden:** El propietario no tiene que respetar un orden de reclamación (primero inquilino, luego avalista).

Esta renuncia es una **Cláusula Esencial** de nuestro aval.

3. Sostenibilidad y Finalización de la Garantía

3.1. Responsabilidad del Inquilino (Socio)

La viabilidad del aval se basa en la responsabilidad del inquilino, que debe cumplir con dos obligaciones:

1. **Pago de Renta:** Abonar la renta en tiempo y forma al propietario.
2. **Pago de Cuota de Mantenimiento:** Abonar la cuota obligatoria a FAS-CIVAE (el **3 %** de la renta mensual). El impago de esta cuota puede ser causa de revocación unilateral del aval.

3.2. Cese de la Garantía

La garantía de FAS-CIVAE finaliza cuando:

- El contrato de arrendamiento se extingue sin que existan deudas pendientes.
- La Asociación decide revocar unilateralmente el aval por impago de la cuota de mantenimiento por parte del socio.

4. Información de la Entidad

ENTIDAD AVALISTA	ASOCIACIÓN FONDO DE AVAL SOCIAL CIVAE (FAS-CIVAE)
NIF/CIF	Número de Identificación Fiscal de la Asociación
Domicilio Social	Av. Varadero nº 26D, 35510 Puerto del Carmen, Tías (Las Palmas)
Marco Normativo	Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación y RRI de FAS-CIVAE.

Documento informativo de carácter no contractual, basado en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (LAU).