

Las Garantías en los alquileres.

¿Cual es la responsabilidad de los garantes- fiadores?

Las garantías en los contratos de alquiler son uno de los grandes temas de nuestra sociedad, sobre el que suele haber cierta desinformación, sumado a esto nos encontramos con el problema que nos sigue afectando que es el de las Garantías Compradas, ofrecidas todos los días tanto en inmuebles como con recibos de sueldos.

Vamos a intentar explicar en este informe la responsabilidad del garante, pero también sus derechos *(que también los tienen)*.

Comencemos explicando por qué se suelen pedir garantías, para que los inquilinos puedan comprender exigencias que a veces pueden parecer desmedidas y básicamente ellos deben tratar de comprender que la garantía tiene como objetivo cubrir al dueño de un eventual no pago del alquiler, desde que dejó de pagar hasta que se recuperó la propiedad.

Debido a nuestro sistema judicial, estos lapsos de tiempo suelen ser largos y el dueño o el Corredor Inmobiliario que interviene debe, justamente, "garantizarse" los alquileres que se adeuden durante todo ese tiempo.

Aquí podemos utilizar un argumento a la hora de asesorar a un inquilino que siente molestia por las garantías que se piden, explicando que no se enoje con el dueño o el Corredor Inmobiliario, y que si lo haga con los mecanismos judiciales.

Otro argumento que el inquilino debe conocer es que cada vez que obstaculiza o demora el juicio de desalojo en su contra, esta reforzando el círculo vicioso y contribuyendo a las desconfianzas que obligan al pedido de garantías.

Comenzando con el tema, hay que empezar diciendo que el **"garante" o "fiador"**, al igual que la **"garantía" o "fianza"**, como lo dicen los contratos (son sinónimos) responde por todas las deudas que pudiera dejar el inquilino, esto abarca los alquileres propiamente dichos, los intereses y los gastos y honorarios judiciales. Incluso, de la redacción de la mayoría de los contratos surge que el garante también responde

por los eventuales daños y perjuicios que pudiera haber sufrido el dueño por parte del inquilino *como por ejemplo daños a la propiedad o instalaciones.*

Es importante conocer algunas expresiones jurídicas que muchas veces no se conocen, y cuando en un contrato se dice que el garante es **"liso, llano y principal pagador"**, o **"codeudor liso y llano"** o alguna otra expresión similar, significa directamente que el garante no es garante, sino directamente un obligado directo frente al dueño. **Y queda en la misma situación jurídica que el propio inquilino.**

Cuando en el contrato encontramos que el garante es responsable **"solidario"** o responde **"solidariamente"**, significa que se le puede reclamar que responda a toda la deuda directamente, sin necesidad de ir primero contra el inquilino, ni de dividir el reclamo entre los garantes si hubiera más de uno; y se obliga y responde con todo su patrimonio personal.

Todo esto significa que el garante no sólo responde con la propiedad que puede ofrecer en el contrato sino con todo su patrimonio, por ejemplo otras propiedades, vehículos, cuentas bancarias, derechos sobre negocios, o cualquier otro bien registrable o bien mueble.

Atención a este tema de gran importancia:

¿hasta dónde responde el garante cuando el inquilino se queda después de vencido el contrato?

Se presentan dos situaciones posibles.

Primera situación: El inquilino se queda "por las malas", es decir, contra la voluntad del dueño, el garante queda obligado íntegramente hasta el día de la restitución de la propiedad.

Segunda situación: El inquilino se queda "por las buenas", es decir, con el acuerdo verbal del dueño, al que le sigue pagando normalmente y quien le sigue dando los recibos, el garante queda liberado (*en este caso se entiende que inquilino y dueño decidieron continuar el contrato sin hacer participar al garante, razón por la cual éste es ajeno a la nueva relación, no quedando obligado si luego se deja de pagar el alquiler*)

La clave acá es la actitud del dueño: hay que ver si reclama la propiedad (*mediante carta documento, juicio de desalojo, etc.*) o si consiente la nueva situación. Es muy importante cuando interviene un Corredor Inmobiliario ya que va a saber asesorar al propietario para evitar esta situación de quedar sin garantes obligados.

Hemos mencionado que el garante también tiene derechos... ¿cuáles?

Recién mencionamos uno de esos derechos (liberarse por continuación "de hecho" del alquiler), otros derechos son el de reclamar lo pagado al inquilino y también intimar al dueño a que demande al inquilino bajo apercibimiento de liberarse por negligencia o pasividad (*la demora en iniciar juicio perjudica al garante, ya que la deuda se va agrandando*). Además, la Justicia ha entendido que el propio garante puede iniciarle juicio de desalojo al inquilino y un garante con conocimiento de derecho hasta puede solicitar que se exprese en los contratos.

Finalmente, en caso de haber más de un garante, el que pagó puede reclamar su parte proporcional a los otros.

¿Cuales son algunos de los errores más comunes a la hora de pedir y rechazar una garantía?

Ahora en esta segunda respuesta analizaremos algunos errores que a nuestro entender se cometen a la hora de solicitar y/o rechazar una garantías basados en situaciones o consultas reales, pero antes queremos mencionar que recomendamos solicitar un informe comercial que brinde un estado de situación crediticia de las personas y a nuestro criterio el informe ROL de la empresa Riesgo On Line es el más confiable y completo y cumple con los estándares de calidad.

Enumeraremos los que creemos que pueden ser algunos de los errores más comunes.

1.- Pedir solamente un informe comercial del inquilino y/o garante: parece contradictorio a lo recomendado pero no tiene sentido quedarse solo con esa información, aún siendo cierta, es importante reforzarla constatando la real existencia de los domicilios o verificando la relación laboral o comercial de las personas y pidiendo referencias a terceros.

2.- Pedir solamente certificación de ingresos del garante: En un país donde hay tanta informalidad en empleados o comerciantes y donde casi nadie declara lo que gana realmente, las certificaciones pueden ser inútiles es importante reforzar con averiguaciones y verificaciones de actividades reales.

3.- Rechazar un terreno: Lo importante es el valor del inmueble y *un "baldío" puede ser más valioso que un departamento, dependiendo de la ubicación, superficie, etc.*

4.- Rechazar una propiedad a nombre de una persona jurídica: Sigue siendo de vital importancia el valor del inmueble, y no tiene ninguna relevancia un eventual cambio de socios. Si es importante conocer que se puede acceder a los informes de subsistencia de

sociedad en Inspección de Personas Jurídicas para que realmente firmen las personar responsables.

5.- Rechazar un garante por estar inhibido en el Registro: La inhibición es una medida cautelar que impide que alguien pueda disponer de sus bienes por una orden judicial dictada a pedido de un acreedor.

Suele rechazarse a un garante inhibido, cuando en realidad hay dos motivos para no hacerlo: por un lado, la mayoría de las inhibiciones son por montos relativamente menores, y por otro, ante un eventual juicio de cobro de alquileres, el dueño va a embargar la propiedad **y el embargo está siempre antes que la inhibición**, aunque esta sea anterior.

Eso significa que la propiedad no pierde valor como garantía, y hasta podría decirse que es un beneficio adicional para el dueño, ya que el garante no podrá insolventarse mientras se mantenga la inhibición.

Sirve la aclaración a éste punto que si el garante tiene varias inhibiciones de distintos acreedores, resultaría prudente rechazarla, se recomienda analiza profundamente cada caso.

6.- Rechazar un garante con un inmueble embargado: Puede sorprender lo que opinamos pero es similar al caso anterior, un embargo no siempre es un obstáculo si no se analiza el monto y la fecha de inscripción.

Sabemos de casos en los que se rechazan inmuebles embargados por entidades como por ejemplo Aguas Cordobesas o Rentas por montos iguales o inferiores a los \$ 5.000,00 cuando el valor de mercado de la propiedad es considerable y elevado.

Se debe tener en cuenta, que en caso de un conflicto el embargante anterior tendrá prioridad, pero si el monto es menor en función de la propiedad, la función de garantía se cumple y se mantiene la seguridad perfectamente. Insistimos en saber diferenciar y analizar cada caso.

7.- Rechazar una propiedad con usufructo: podemos sorprender con este punto por lo cual nos vamos a permitir un análisis mas extenso.

Recordemos que el usufructo es la figura jurídica que le permite a una persona que no es la dueña de un inmueble, que lo pueda usar prácticamente como si fuera dueña, generalmente en forma gratuita y de por vida.

El derecho de usufructo debe respetarse incluso en caso de remate judicial, y la razón por la cual se rechaza una propiedad con usufructo es que pierde su valor frente a una

eventual subasta, quien compraría en remate sabiendo que no *puede disponer libremente del inmueble hasta que el "usufructuario" se muera*.

Con lo expresado anteriormente, parece razonable rechazar una propiedad gravada con usufructo, pero insistimos en que hay veces que se debe indagar un poco más.

Tengamos en cuenta que desde que se empieza un juicio por cobro de alquileres hasta que se remata efectivamente la propiedad pueden pasar muchos años, y una de las claves es evaluar la edad del usufructuario.

Esto que comentamos puede generar distintas opiniones pero no es lo mismo un usufructuario de 45 o 50 años de edad que uno de 85 o mas años, y a pesar de que parezca que estamos especulando con la muerte de una persona y por lo tanto con el cambio inmediato en el valor de una propiedad que es garantía en un contrato, estamos tratando de instalar el ejercicio de analizar cada caso, sin que la situación nos genere rechazar una garantía sin evaluar cada caso.

Una razón adicional y que no todos advierten, es que una propiedad con usufructo muy difícilmente se venda (*sin el consentimiento del usufructuario*), lo que genera que el titular de dominio no se insolvente de un día para el otro.

Para terminar queremos expresar que una propiedad con usufructo no es la mejor garantía, pero nos interesa dejar planteado el poder de análisis para que no se descarte de entrada a un garante sin analizar profundamente cada caso.

Esperamos que el material ayude a clarificar el tema sobre las garantías en los alquileres.