

Material Imprimible

Curso Gestión de alquileres. Nueva ley 27.551

Módulo 4

Contenidos:

- Los bienes dados en garantía
- La figura del garante y/o fiador
- Las garantías bancarias
- El seguro de caución

Los bienes dados en garantía

De manera histórica y cotidiana, tomamos conocimiento que para arrendar un bien inmueble, siempre se solicita una garantía, aunque, tal como expone el escribano Marcelo Padula, las disposiciones legales no lo imponen como un requisito necesario del alquiler.

Desde el punto de vista netamente legal, se puede celebrar esta operación solamente con la intervención del propietario, es decir, el locador, y de quien usará de la propiedad en alquiler, o sea, el inquilino.

Pero... ¿qué es la **garantía**? La garantía es, ni más ni menos, que un aval que se firma, ante el interesado, a los fines de brindar una especie de seguridad de cumplimiento. Esta puede estar ligado tanto a propiedades, así como a otros bienes o capitales.

Según el artículo 1574 del Código Civil y Comercial de la Nación, “hay contrato de fianza cuando una persona se obliga accesoriamente por otra a satisfacer una prestación para el caso de incumplimiento. Si la deuda afianzada es de entregar cosa cierta, de hacer que sólo puede ser cumplida personalmente por el deudor, o de no hacer, el fiador sólo queda obligado a satisfacer los daños que resulten de la inejecución”.

En sentido estricto y técnico, los autores Julio César Rivera y Graciela Medina exponen que “la fianza es un tipo especial de garantía que se configura cuando un tercero se compromete a ejecutar la prestación debida por el deudor al acreedor; el fiador garantiza el cumplimiento de una obligación ajena, obligándose personalmente respecto del acreedor.”

Conforme al artículo 2187 del Código Civil y Comercial, “se puede garantizar cualquier crédito, puro y simple, a plazo, condicional o eventual, de dar, hacer o no hacer. Al constituirse la garantía, el crédito debe individualizarse adecuadamente a través de los sujetos, el objeto y su causa, con las excepciones admitidas por la ley.”

Sin embargo, esta figura de garantía es un contrato independiente y diferente que la garantía que se suele solicitar en las locaciones. A veces se genera confusión en este punto, dado que se suele solicitar al futuro inquilino un tercero que responda con un inmueble que será presentado en garantía.

En este orden de ideas, cuando hablamos de la garantía en el contrato de locación, no estamos haciendo alusión al artículo 2187, sino a la figura instituida por el artículo 1574 del Código Civil y Comercial.

En relación a la fianza en el arrendamiento, el artículo 13 de la Ley 27.551 manifiesta que “en las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario debe proponer al locador al menos dos de las siguientes garantías:

- Título de propiedad inmueble
- Aval bancario
- Seguro de caución
- Garantía de fianza o fiador solidario
- O garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo...”

“(…) El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de diez veces. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario. En los supuestos de los incisos b), c) y d), la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías, así como las características y condiciones de estas.”

Asimismo, se puede decir que excepto pacto en contrario, la fianza comprende los accesorios de la obligación principal y los gastos que razonablemente demande su cobro, incluidas las costas judiciales, no pudiendo el fiador excusar su responsabilidad en la incapacidad del deudor.

A su vez, la prestación a cargo del fiador debe ser equivalente a la del deudor principal, o menor que ella, y no puede sujetarse a estipulaciones que la hagan más onerosa.

Una práctica usual en Argentina, aunque no por ella legítima, es comprar las garantías a los fines que sirvan de respaldo de los contratos. Sin embargo, esto implica un gran riesgo para el propietario del inmueble en alquiler.

Podemos decir entonces que la **fianza** es, en definitiva, la acción de asumir una deuda ajena como propia, en forma gratuita, a los fines de que cuando el deudor principal no cumpla, el fiador responda por este.

La fianza es utilizada como complemento de la mayoría de los contratos en general para garantizar el cumplimiento del deudor, y el contrato de locación no es la excepción. Por eso es tan importante saber hasta dónde responde temporalmente el sujeto que asume como fiador, y como contraparte, definir hasta dónde el locador puede hacer uso de esa garantía que respalda al deudor principal.

Con la reforma del Código Civil y Comercial, se introdujo un artículo que trae consigo una novedad en cuanto al objeto en el contrato de fianza.

Así, el artículo 1578 expone que “es válida la fianza general que comprenda obligaciones actuales o futuras, incluso indeterminadas; en todos los casos debe precisarse el monto máximo al cual se obliga el fiador. Esta fianza no se extiende a las nuevas obligaciones contraídas por el afianzado después de los cinco años de otorgada. La fianza indeterminada en el tiempo puede ser retractada, caso en el cual no se aplica a las obligaciones contraídas por el afianzado después que la retractación sea notificada al acreedor.”

Está claro que el Código Civil y Comercial deja la posibilidad de afianzar obligaciones indeterminadas, con algunos reparos, pero marca una tendencia más flexible a la hora de constituir este tipo de contratos.

Los autores Julio César Rivera y Graciela Medina nos señalan que “la fianza general, global u ómnibus es empleada, sobre todo, en las operaciones bancarias, ámbito en el que se realizan negocios complejos que no siempre son garantizados mediante la hipoteca o la prenda.”

Asimismo, dichos autores exponen que “la fianza ómnibus, en tanto fianza bancaria activa, es un contrato en virtud del cual el fiador se compromete a asegurar el cumplimiento de todas las obligaciones presentes o futuras, directas o indirectas, dependientes de las operaciones o contrato que concluya el deudor con una institución de crédito, de la cual el obligado es cliente. No interesa que se especifiquen todas y cada una de las operaciones que dicho cliente concluirá con el banco. No se exige que las obligaciones garantizadas por el fiador sean presentes o que no estén previstas al

momento de constituirse la garantía, aunque ello implique que el fiador no conozca el monto de la deuda del obligado principal.”

En lo que respecta a la validez de este contrato, Rivera y Medina manifiestan que la fianza ómnibus era válida siempre que se mantuviese el requisito de la determinación del objeto de la fianza, lo que se lograba cuando se determinaba el compromiso del fiador.

A su vez, dichos académicos sentencian que se consideraba contrario a la buena fe el reclamo del banco al fiador para pagar una suma muy superior a aquella cuenta que había sido abierta al deudor garantizado, cuando era evidente una aplicación anómala o fraudulenta de la entidad bancaria.

Sin embargo, como siempre en el mundo del derecho, toda regla tiene su excepción, y este es un claro ejemplo de ello. Estos autores entienden que en la nueva ley, se exige precisar un importe máximo por capital al cual se obliga el fiador, disponiendo que la fianza indeterminada puede ser retractada y que, tratándose de obligaciones futuras, la fianza general no comprende las prestaciones que hubieran nacido con posterioridad a los cinco años de otorgamiento de la fianza general. De este modo, se logra brindar cierta previsibilidad a la obligación asumida por el fiador a efectos de una adecuada y conveniente protección.

Dicho esto, es necesario ahora estudiar los caracteres de la fianza. Según el Dr. Alejandro Borda, encontramos los siguientes:

- Es normalmente unilateral y gratuita, ya que solo crea obligaciones para el fiador, pero es verdad que el acreedor está obligado a ser diligente excusión de los bienes del deudor y de abstenerse de cualquier hecho en virtud del cual el fiador se vea privado de quedar subrogado en sus derechos, que en rigor de verdad, no son derechos del fiador, si no condiciones
- Es un contrato accesorio, debido a que supone la existencia de una obligación principal, a la que está subordinada la del fiador. De este carácter se deriva que la nulidad o la extinción de la deuda principal lleva consigo la de la fianza y que esta no puede cederse sin el crédito principal
- A su vez, la fianza genera una obligación subsidiaria que solo puede hacerse efectiva cuando se ha hecho infructuosamente excusión de los bienes del deudor principal, salvo que el fiador haya renunciado a este beneficio o se trate de una fianza mercantil que se supone que es siempre solidaria
- Por último podemos decir que la fianza es consensual, y está sujeta a forma

Hay garantías de variadas características. Estas pueden recaer sobre bienes inmuebles, muebles y semovientes del arrendatario o de un tercero. A su vez, hay garantías reales, como hipoteca o prenda, y personales, como fianza, aval y caución.

Así, el Dr. Alejandro Borda expone los siguientes tipos de fianza:

- La fianza simple es aquella donde el fiador goza del beneficio de excusión y, si existen varios fiadores, la división de la deuda será entre ellos. Esta definición hace referencia al beneficio de excusión que el Código Civil y Comercial define en su artículo 1583, el cual plantea que “el acreedor sólo puede dirigirse contra el fiador una vez que haya excutido los bienes del deudor. Si los bienes excutidos sólo alcanzan para un pago parcial, el acreedor sólo puede demandar al fiador por el saldo.”

Por su parte, el artículo 1584 del Código Civil y Comercial de la Nación sentencia que “el fiador no puede invocar el beneficio de excusión si:

- el deudor principal se ha presentado en concurso preventivo o ha sido declarada su quiebra
- el deudor principal no puede ser demandado judicialmente en el territorio nacional o carece de bienes en la República
- la fianza es judicial
- el fiador ha renunciado al beneficio.”

En el caso de los coobligados el código dispone en el artículo 1585 que: “el fiador de un codeudor solidario puede exigir la excusión de los bienes de los demás codeudores. El que afianza a un fiador goza del beneficio de excusión respecto de éste y del deudor principal.”

- Otro tipo de fianza que menciona Borda es la fianza solidaria, que es aquella que el fiador asume su garantía con carácter solidario, y queda privado de los beneficios de excusión y división. A su vez, en esta fianza, el acreedor puede dirigirse directamente contra el fiador sin necesidad de ejecutar los bienes del deudor principal, y puede demandar por el total a cualquiera de los fiadores. Pero la solidaridad no quita a la fianza su carácter de obligación accesoria, y no hace al fiador deudor directo de la obligación principal.

Esta definición se puede complementar con el artículo 1590 del Código Civil y Comercial, que sentencia que “la responsabilidad del fiador es solidaria con la del deudor cuando así se convenga expresamente o cuando el fiador renuncia al beneficio. Extensión de la fianza en contratos de locación de excusión”.

La definición del Dr. Borda da pie para diferenciar de la siguiente clasificación de fianza, la de principal pagador, que en oposición a la solidaria, cambia el régimen de la accesoriedad, transformándola en una co-deuda y llevando al fiador a otro régimen jurídico.

- La definición de fianza como principal pagador está dada por el artículo 1591 del Código Civil y Comercial de la Nación, que afirma que “quien se obliga como principal pagador, aunque sea con la denominación de fiador, es considerado deudor solidario y su obligación se rige por las disposiciones aplicables a las obligaciones solidarias”. Según el académico Héctor Kenny, en el caso de que el fiador asume la fianza como principal pagador, este ha contraído una obligación propia y directa frente al acreedor, en un interés de un tercero. Asimismo, Kenny sentencia que de esta manera, existe un doble frente vincular; por un lado, la solidaridad a la que se ha obligado el fiador respecto al acreedor, y por el otro, el fiador no pierde su calidad de tal frente al deudor; de modo que el fiador cumple la obligación con el acreedor, este se subroga en los derechos de este último y puede reclamar al deudor el pago de dicha deuda. De esta manera, se intenta reposicionar al fiador a la misma altura que el deudor principal, dándole al acreedor la posibilidad de cobrarse a este último toda la deuda. Es importante destacar que, tal como refieren los autores Rivera y Medina, ya no estamos en presencia del fiador solidario, que no es deudor directo de la obligación, puesto que su relación con el acreedor sigue siendo accesoría. Aquí nos encontramos frente a quien asume el carácter de codeudor solidario por virtud de una relación jurídica directa con el acreedor, aunque la asume con el propósito de garantía de la deuda con otro.

Siguiendo con la figura de la fianza en sí misma, diremos que el Código Civil y Comercial da una definición bastante clara sobre la extinción de la fianza. En su artículo 1596 expone que “la fianza se extingue por las siguientes causales especiales:

- Si por hecho del acreedor no puede hacerse efectiva la subrogación del fiador en las garantías reales o privilegios que accedían al crédito al tiempo de la constitución de la fianza
- Si se prorroga el plazo para el cumplimiento de la obligación garantizada, sin consentimiento del fiador
- Si transcurren cinco años desde el otorgamiento de la fianza general en garantía de obligaciones futuras y éstas no han nacido
- Si el acreedor no inicia acción judicial contra el deudor dentro de los sesenta días de requerido por el fiador o deja perimir la instancia.”

De igual manera, el artículo 1597 manifiesta que “la fianza se extingue por la novación de la obligación principal, aunque el acreedor haga reserva de conservar sus derechos contra el fiador. La fianza no se extingue por la novación producida por el acuerdo preventivo homologado del deudor, aun cuando no se haya hecho reserva de las acciones o derechos contra el fiador.”

Por último expondremos el artículo 1598 Código Civil y Comercial, que afirma que “la evicción de lo que el acreedor ha recibido en pago del deudor, no hace renacer la fianza”. Es decir que la evicción, en ningún concepto, reavivaría la fianza.

La figura del garante y/o fiador

La figura de la fianza y del garante no debe confundirse con el depósito en garantía entregado por el inquilino.

La fianza, tal como ya hemos estudiado, es un contrato accesorio al de locación y que se perfecciona con la presencia del garante. En cambio, el depósito en garantía implica la entrega de una suma de dinero que quedará afectada a asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el inquilino. Si bien la fianza también garantiza dicho evento, es de carácter personal, y como aprendimos, implica la participación en el contrato de otra y otras personas.

Es interesante reconocer que en los contratos de locación de inmuebles, la garantía o aval es de carácter personal, más allá de con qué bien el avalista responda. Esto quiere decir que, en realidad, quien sale de **garante** se convierte en un **fiador**, un avalista que

responde por las obligaciones incumplidas del inquilino, sea por falta de pago del alquiler o por cualquier otra cuestión que se resuelva finalmente con una suma de dinero a modo de indemnización.

La razón de esta equiparación, por decirle de algún modo, radica en la necesidad de tomar algún recaudo para conocer sobre la solvencia patrimonial de quien va a garantizar el pago. No obstante, esto de ningún modo implica que el bien ofrecido quede trabado con alguna especie de medida judicial que impida su disposición.

De allí que, lo verdaderamente importante para el propietario del inmueble, es que quien se compromete firmando el contrato en calidad de garante, tenga una situación patrimonial que, en principio, asegure los pagos que el propio inquilino eventualmente no podría afrontar.

En virtud de esto puede darse, y aporta la misma seguridad, que quien se presenta como garante sea una persona conocida del propietario, y que en tal virtud, no se solicite la presentación de título de propiedad alguno, sino simplemente la firma del contrato.

La Dra. Carmen Gigena, en su artículo titulado “Garantías en los Contratos de Arrendamiento”, expresa que “las garantías son medios que se utilizan para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que asume, en este caso, el arrendatario. Su función es la de disminuir la distancia entre la probabilidad y la certeza del cobro, y el cumplimiento las obligaciones, coloca al acreedor en una situación ventajosa al acortar el riesgo del arrendador.”

Llegados a este punto, hay una pregunta simple que es simple... ¿las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación, o cesan junto con la fianza?

Al respecto hay una especie de dicotomía dada por el propio Código Civil y Comercial de la Nación, que es tomada por la doctrina. Así, encontramos por un lado el artículo 1225, que expresa que “las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado. Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita, una vez vencido el plazo del contrato de locación. Es nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original.”

En este sentido de la interpretación, encontramos al Dr. Alejandro Borda que sostiene que “un fiador que aunque sea solidario o principal pagador, la garantía no debe sobrepasar el término del contrato originario, salvo en el caso que el inquilino se resista a

devolver la cosa, inmueble, en cuyo caso deberá responder hasta el tiempo de restitución”.

Como contrapartida a este artículo, tenemos al 1591 del mismo cuerpo legal, que manifiesta que “quien se obliga como principal pagador, aunque sea con la denominación de fiador, es considerado deudor solidario y su obligación se rige por las disposiciones aplicables a las obligaciones solidarias”.

Respaldando a este artículo, el Dr. Alberto Spota nos señala que la fianza perdura hasta la efectiva desocupación, aun en cuanto la ocupación se deba a un acuerdo tácito entre el locador y locatario, porque esta señala que el fiador principal pagador, en este caso, se transformaría en un codeudor solidario y se le aplicaría este régimen jurídico.

Así, y a los fines de solucionar diferencias interpretativas, hay que destacar que en el mundo jurídico, cuando existe un caso de cláusulas dudosas, siempre debe interpretarse a favor del deudor, o sea, en el sentido liberador.

La capacidad para ser fiador, citaremos al Dr. Borda, quien expone que “como principio general hay que aceptar que para otorgar fianza, basta con la capacidad para contratar”. Sin embargo, las excepciones a esta regla están dadas por los artículos 1000, 1001 y 1002 del Código Civil y Comercial de la Nación.

El artículo 1000 sentencia que “declarada la nulidad del contrato celebrado por la persona incapaz o con capacidad restringida, la parte capaz no tiene derecho para exigir la restitución o el reembolso de lo que ha pagado o gastado, excepto si el contrato enriqueció a la parte incapaz o con capacidad restringida y en cuanto se haya enriquecido.”

Por su parte, el artículo 1001 hace referencia a las inhabilidades para contratar, y manifiesta que “no pueden contratar, en interés propio o ajeno, según sea el caso, los que están impedidos para hacerlo conforme a disposiciones especiales. Los contratos cuya celebración está prohibida a determinados sujetos tampoco pueden ser otorgados por interpósita persona.”

El artículo siguiente, el 1002 de dicho cuerpo legal, hace alusión a las inhabilidades especiales y complementa el artículo anterior sentenciando que “no pueden contratar en interés propio:

- los funcionarios públicos, respecto de bienes de cuya administración o enajenación están o han estado encargados
- los jueces, funcionarios y auxiliares de la justicia, los árbitros y mediadores, y sus auxiliares, respecto de bienes relacionados con procesos en los que intervienen o han intervenido
- los abogados y procuradores, respecto de bienes litigiosos en procesos en los que intervienen o han intervenido
- los cónyuges, bajo el régimen de comunidad, entre sí.

Los albaceas que no son herederos no pueden celebrar contrato de compraventa sobre los bienes de las testamentarias que estén a su cargo.”

A pesar de estas generalidades, existe una particularidad con respecto al contrato de fianza y a la persona del fiador, dada por el artículo 1576 del Código Civil y Comercial, el que señala que “el fiador no puede excusar su responsabilidad en la incapacidad del deudor”. Y hablando de lo que el fiador puede y no hacer, y lo que debe y no hacer, llegamos al punto donde es necesario estudiar los derechos y deberes que lo alcanzan.

Así, el artículo 1594 del Código Civil y Comercial expone que “el fiador tiene derecho a obtener el embargo de los bienes del deudor u otras garantías suficientes si:

- le es demandado judicialmente el pago
- vencida la obligación, el deudor no la cumple
- el deudor se ha obligado a liberarlo en un tiempo determinado y no lo hace
- han transcurrido cinco años desde el otorgamiento de la fianza, excepto que la obligación afianzada tenga un plazo más extenso
- el deudor asume riesgos distintos a los propios del giro de sus negocios, disipa sus bienes o los da en seguridad de otras operaciones
- el deudor pretende ausentarse del país sin dejar bienes suficientes para el pago de la deuda afianzada.”

En lo que respecta a los deberes del fiador, debemos señalar que ante el incumplimiento del deudor principal, debe responder a todo aquello que este último no asuma en cuanto a lo estipulado en el contrato principal.

Este convenio será el que delimitará la responsabilidad del fiador con respecto a la falta del deudor principal, y también sentenciará cómo responderá el garante según la clase de fianza que fueron establecidas en dicho contrato.

Ahora nos preguntamos... ¿qué efectos hay entre el fiador y las partes? Para responder esta pregunta comenzaremos por decir que el artículo 1583 del Código Civil y Comercial manifiesta que “el acreedor sólo puede dirigirse contra el fiador una vez que haya excutido los bienes del deudor. Si los bienes excutidos sólo alcanzan para un pago parcial, el acreedor sólo puede demandar al fiador por el saldo.”

Pero... ¿qué es la excusión? Es el derecho o beneficio que poseen los fiadores para no ser obligados al pago, mientras tenga bienes suficientes el obligado principal o preferente. Cabe aclarar que en la actualidad, en los contratos de fianza, se utiliza más la figura del fiador solidario o del principal pagador, ya que, en este caso, le permite al acreedor atacar el patrimonio del fiador o cofiadores sin tener que ir por el deudor principal.

El artículo 1584 del Código Civil y Comercial de la Nación ordena en qué casos este beneficio de excusión no tiene efecto por ley. El mismo plantea que “el fiador no puede invocar el beneficio de excusión si:

- el deudor principal se ha presentado en concurso preventivo o ha sido declarada su quiebra
- el deudor principal no puede ser demandado judicialmente en el territorio nacional o carece de bienes en la República
- la fianza es judicial
- el fiador ha renunciado al beneficio.”

Por su parte, el 1585 del Código Civil y Comercial de la Nación prevé una situación especial en el caso de los coobligados con respecto al beneficio de excusión diciendo que “el fiador de un codeudor solidario puede exigir la excusión de los bienes de los demás codeudores. El que afianza a un fiador goza del beneficio de excusión respecto de éste y del deudor principal.”

Otro de los efectos entre el fiador y el acreedor está prescripto en el artículo 1586, que indica lo siguiente: “no puede ser exigido el pago al fiador antes del vencimiento del plazo

otorgado al deudor principal, aun cuando éste se haya presentado en concurso preventivo o haya sido declarada su quiebra, excepto pacto en contrario”.

A su vez, otro derecho que puede oponer el fiador es el que está presente en el artículo 1587 del Código mencionado, que expresa que “el fiador puede oponer todas las excepciones y defensas propias y las que correspondan al deudor principal, aun cuando éste las haya renunciado”.

Es importante agregar que la sentencia que no fue comunicada al fiador, le es ajena; y el nuevo cuerpo codificado es bien claro con respecto al tema, ya que en su artículo 1588 ordena que “no es oponible al fiador la sentencia relativa a la validez o exigibilidad de la deuda principal dictada en juicio al que no haya sido oportunamente citado a intervenir.”

Llegados a este punto, ahora cabe estudiar los efectos entre el fiador y el deudor en virtud del cual está brindando una garantía y respondiendo.

En rigor de verdad, y con excelente criterio, el Dr. Alejandro Borda divide a estos efectos en dos partes: los derechos antes del pago y los derechos después del pago.

Con respecto a los derechos antes del pago, el autor referido nos señala:

- Exoneración de la fianza transcurrida cinco años desde que se otorgó la fianza, el fiador puede pedir al deudor que los exonere de ella siempre que la obligación sea por tiempo indeterminado
- Exoneración por embargo y otros motivos
- La quiebra del deudor

En relación a los derechos después del pago, Borda plantea:

- Subrogación en los derechos del acreedor adquiriendo todos los derechos que tenía el acreedor
- Si el pago es realizado antes del vencimiento, el fiador no podrá ejercer ningún derecho hasta que no vence el plazo estipulado en el contrato
- Si el pago se realiza cuando el deudor principal es incapaz, la repetición contra este solo será viable en los límites de los benéficos que el incapaz ha recibido
- El que afianzó a varios deudores solidarios, puede repetir de cada uno de ellos la totalidad de lo que hubiere pagado

El artículo 1592 del Código Civil y Comercial expone que “el fiador que cumple con su prestación queda subrogado en los derechos del acreedor y puede exigir el reembolso de lo que ha pagado, con sus intereses desde el día del pago y los daños que haya sufrido como consecuencia de la fianza.”

Por su parte, en el artículo 1593, el mismo cuerpo legal nos dice que “el fiador debe dar aviso al deudor principal del pago que ha hecho. El deudor puede oponer al fiador que paga sin su consentimiento todas las defensas que tenía contra el acreedor; y si el deudor ha pagado al acreedor antes de tener conocimiento del pago hecho por el fiador, éste sólo puede repetir contra el acreedor.”

Las garantías bancarias

De acuerdo a las necesidades que van surgiendo en los mercados, y dada la dificultad creciente que se presenta al momento de alquilar tanto para el inquilino, por no contar con aval o fiador de confianza, y para el propietario, que a veces debe aceptar las garantías compradas, existe una figura que viene creciendo en los últimos tiempos: se trata de las **garantías bancarias**.

Estas son un aval emitido por las entidades bancarias, en los cuales el inquilino debe poseer una cuenta bancaria donde acreditará el pago del alquiler que el banco le efectúa por él al propietario.

En el portal del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires se explicita que las garantías bancarias que allí ofrecen son avales del Banco Ciudad de Buenos Aires, que viene a reemplazar a la garantía propietaria.

Esta garantía bancaria cubre, durante los 36 meses de alquiler, las obligaciones del inquilino frente a posibles incumplimientos de pago y las expensas por un valor máximo equivalente al 30% del costo mensual del alquiler. Además, agregan que, en caso de ocupación indebida, la garantía se extiende por 6 meses más luego de concluido el contrato.

El Banco Ciudad, junto al Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, ofrecen un servicio de garantías para alquiler llamado “Alquilar se Puede”, que consiste en ofrecerle al inquilino una garantía bancaria sumado a un préstamo personal, el cual es optativo, con el que pueda afrontar los gastos de entrada del alquiler que, por lo general, son bastante elevados. De esta forma, el Banco Ciudad se convierte en garante del

cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por el locatario en el contrato de alquiler.

Podrán solicitar esta garantía para alquilar del Banco Ciudad no sólo trabajadores en relación de dependencia o autónomos que demuestren ingresos, sino también personas del interior del país que vengán a estudiar a la Ciudad de Buenos Aires y personas sin ingresos pero que puedan demostrar ahorro o contratos de alquiler vigentes con los pagos al día.

Las características de la Garantía Bancaria del Banco Ciudad son las siguientes:

- El inmueble que se alquilará debe estar ubicado en la Ciudad de Buenos Aires, y el destino de este deberá ser de vivienda única, familiar y de ocupación permanente
- No se incluyen en este programa los alquileres comerciales
- El monto máximo cubierto por la garantía no puede exceder el millón de pesos y cubrirá hasta el monto total por alquileres que figure en el contrato y en caso de que el inmueble esté alcanzado por la Ley de Propiedad Horizontal, cubrirá además las expensas ordinarias con un tope máximo de hasta el 30% del valor del alquiler
- El inquilino deberá pagar una comisión de dos meses de alquiler más IVA. Acá se toma como referencia el valor del primer mes de alquiler establecido en el contrato de locación
- El pago de la misma se podrá hacer en efectivo al inicio del contrato, o bien, para quienes soliciten además de la garantía el préstamo personal, incluirlo en la financiación de este sumándolo a la cuota
- La relación Cuota/Ingreso no podrá superar el 40% de los ingresos netos del inquilino
- Si se sumaran los ingresos de más de un miembro del grupo familiar, quienes aporten sus ingresos deberán también firmar el contrato

Pero... ¿cuáles son los requisitos para solicitar la garantía para alquilar del Gobierno de la Ciudad?

Los requisitos del inmueble son los siguientes:

- Que esté destinado a vivienda única, familiar y de ocupación permanente
- Que esté ubicado en la C.A.B.A.

Los requisitos del propietario del inmueble son:

- Ser mayor de 18 años
- Ser titular o abrir una cuenta en el Banco Ciudad
- Presentar título de propiedad que acredite la titularidad del inmueble objeto del contrato

Los requisitos del locatario, en general, son:

- Ser pre-seleccionado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad como potencial beneficiario del programa
- Ser mayor de 18 años
- No tener antecedentes financieros desfavorables en Veraz ni en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires
- Ser titular o abrir una cuenta en el Banco Ciudad

En cuanto a los requisitos para beneficiarios con Alquiler Vigente podemos nombrar:

- Presentación del contrato de alquiler vigente
- Comprobantes de los últimos 6 pagos del alquiler, que deberán haber sido abonados tiempo y forma

Los requisitos para estudiantes del interior del país son:

- Contar con una constancia de inscripción en una Universidad o Establecimiento de enseñanza terciaria de la CABA.

Los requisitos para empleados en relación de dependencia son los siguientes:

- Antigüedad mínima de 3 meses en el empleo actual
- Últimos 3 recibos de haberes: original y fotocopia. En caso de percibir horas extras y gratificaciones, se deberán presentar los últimos 12 recibos de haberes

Los requisitos para jubilados y pensionados son:

- La presentación del último ticket de pago de haberes
- No se requiere antigüedad mínima

Los requisitos para trabajadores autónomos son los siguientes:

- Tener una antigüedad mínima de 1 año de inscripción en la AFIP, presentando constancia de inscripción

- Presentar Certificación de Ingresos Netos mensuales promedio del último periodo fiscal, extendida por Contador Público y con firma certificada por el Consejo Profesional correspondiente
- Según corresponda, presentar original y fotocopias de título habilitante, matrícula, habilitación municipal, contrato social y acta de asamblea con designación de autoridades vigentes

Por último, los requisitos para monotributistas son:

- Antigüedad mínima de 3 meses de inscripción en la AFIP, presentando constancia de inscripción
- Antigüedad mínima de 3 meses de inscripción en la categoría que se utilice para calcular sus ingresos
- Últimos 3 pagos de Monotributo

Esta opción es ventajosa para los propietarios ya que, si el inquilino incumple sus obligaciones, el banco se hará cargo de dichos incumplimientos. También las inmobiliarias pueden gestionar estas garantías, aunque no es obligatorio.

Otro dato importante es que dichas garantías no aparecen en el sistema financiero como deuda, algo no menor para aquellas personas que, además, por otros motivos, están tramitando algún tipo de crédito.

Como podemos observar, y tal como venimos estudiando, las nuevas estipulaciones vigentes para los alquileres, si bien no solucionan el problema de raíz, ha intentado equilibrar la balanza y abrir el abanico de posibilidades para los inquilinos que no poseen fiadores directos.

Es importante que tengan en cuenta que los datos expuestos en este curso son del momento en el que se realizó el mismo, por lo que les sugerimos que, ante cualquier modificación de alguno de los requisitos vistos, se interioricen en el mismo.

Los seguros de caución

Como aprendimos anteriormente, la nueva ley de alquileres estipula que en el caso de requerirse una garantía, el locatario puede proponer, al menos, dos. Puede ser un título de propiedad, un seguro de caución, un aval bancario, una fianza o la garantía personal del locatario mediante un certificado de ingresos o recibo de haberes. Una de las opciones son los seguros de caución.

Probablemente, el seguro de caución sea la garantía más completa del mercado, ya que es otorgada por compañías de seguros mediante la emisión de una póliza en favor del propietario. Asimismo, estas garantías sólo pueden ser otorgados por aseguradoras habilitadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación.

Este seguro se canaliza a través de una empresa de seguros y cumple el rol de garantía de alquiler, y tiene como objetivo cubrir las pérdidas devenidas del incumplimiento de obligaciones del inquilino, ya sean expensas, impuestos impagos o atraso en alquileres.

A través de la Resolución 376/2020 de la Superintendencia de Seguros de la Nación, se establecen las condiciones Generales para el Seguro de Caución de Garantía de Locación de Inmuebles con Destino Habitacional Conforme la Nueva Ley de Alquileres.

Cabe destacar que estas nuevas condiciones contractuales no derogan las Resoluciones precedentes de Seguro de Caución para Garantías de Alquileres, en tanto que, por sus características, resultan de utilidad para cubrir las exigencias actuales del mercado inmobiliario en relación a la Locación de Bienes Inmuebles con destinos distintos al de vivienda.

Si bien la regulación bajo análisis no reviste carácter obligatorio, permite, sin embargo, cubrir determinados aspectos y brindar respuesta a las nuevas disposiciones y realidades, generando un marco de referencia innovador para la contratación actual.

Entre los puntos principales de la reglamentación de las condiciones generales del Seguro de Caución de Garantía de Locación de Bienes Inmuebles con Destino Habitacional se destacan los siguientes:

- Sobre la preeminencia normativa se puede decir que las partes contratantes se someten a las condiciones del seguro como a la ley misma, y en caso de discordancia entre las condiciones generales y las condiciones particulares, predominarán estas últimas. Las cuestiones no contempladas en la póliza se resolverán aplicando las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y demás leyes, con el orden de prelación establecido en el artículo 963 del mencionado Código
- En cuanto a los vínculos entre las partes se puede manifestar que las relaciones entre el tomador y la aseguradora se rigen por lo establecido en la Solicitud-Convenio accesoria a la póliza, cuyas disposiciones no podrán ser opuestas al asegurado. El contrato resulta nulo si entre el tomador y el asegurado existieran vinculaciones económicas o jurídicas de sociedad, asociación o dependencia recíproca, o derivadas de parentesco. Todo acuerdo celebrado entre el asegurado

y el tomador, sin intervención de la aseguradora, y que afecta la obligación garantizada, no priva a la aseguradora de oponer excepciones.

- En referencia al objeto y extensión del seguro se expone que la póliza cubre el incumplimiento por parte del tomador de las obligaciones derivadas del contrato de locación de inmuebles con destino habitacional indicado en las condiciones específicas y solicitud-convenio suscriptas. Asimismo, se establecen diversos sublímites de responsabilidad según el tipo de incumplimiento de que se trate
- Sobre las condiciones particulares de la póliza se puede exponer que se excluyen de la cobertura los créditos por expensas y servicios que a la fecha de inicio de vigencia de la póliza tengan un atraso en sus pagos.
- Por su parte, la suma asegurada constituye el límite máximo de la responsabilidad de la aseguradora. Esta suma debe entenderse como un importe nominal no susceptible de incrementos por depreciación monetaria ni otros conceptos a los efectos del pago. A su vez, los sublímites establecidos en las condiciones particulares constituyen individualmente la responsabilidad máxima de la aseguradora por cada obligación amparada
- En cuanto al aviso a la aseguradora se puede manifestar que el asegurado deberá avisar a la aseguradora de los actos u omisiones del tomador que puedan dar lugar a la afectación de la póliza dentro de un plazo de 10 días de ocurridos o conocidos por él, bajo pena de caducidad. Sin perjuicio de lo anterior, el asegurado está obligado a adoptar todos los recaudos extrajudiciales o judiciales a su alcance contra el tomador
- En relación a la modificación del riesgo se puede manifestar que el asegurado y el tomador no pueden acordar modificaciones al contrato garantizado, sin el consentimiento del asegurador. La aseguradora quedará liberada de toda responsabilidad cuando las modificaciones o alteraciones realizadas al contrato no cuenten con su conformidad previa expresa y fehaciente
- Acerca de la pluralidad de garantías se puede expresar que el asegurado está obligado a solicitar la previa conformidad fehaciente de la aseguradora para la celebración de otros seguros que cubran el mismo riesgo e interés que esta póliza, bajo pena de caducidad. En caso de aceptación por parte de la aseguradora, esta participará a prorrata del riesgo asumido en concurrencia con los otros garantes hasta el importe total de la garantía que se exija

- Sobre la cesión de derechos se puede manifestar que los derechos emergentes de la póliza caducarán en caso de ser cedidos o transferidos total o parcialmente sin conformidad previa, expresa y fehaciente de la aseguradora
- Por su parte, en la determinación y configuración del siniestro se establecen las condiciones por las cuales el asegurado tendrá derecho a exigir a la aseguradora el pago pertinente
- Sobre el pago de la indemnización y efectos se manifiesta que quedando configurado el siniestro, la aseguradora deberá hacer efectivo al asegurado el pago garantizado dentro de 15 días
- En cuanto a la vigencia y liberación de responsabilidad se puede expresar que la póliza será de vigencia anual con renovación automática hasta la finalización de las obligaciones a cargo del tomador, cuyo cumplimiento cubre, o la desafectación anticipada de la garantía por parte del asegurado. La aseguradora quedará liberada de toda responsabilidad al producirse la desafectación de la póliza de no haberse determinado siniestro alguno
- Por su parte, la prescripción liberatoria, es decir, la prescripción de las acciones contra la aseguradora, se producirá cuando prescriban las acciones del asegurado contra el tomador, de acuerdo con las disposiciones legales o contractuales aplicables
- En consideración a la jurisdicción y términos, se expresa que todos los plazos de días indicados en la póliza se computarán por días corridos. Las cuestiones judiciales que se planteen con relación al contrato entre el asegurado y la aseguradora se substanciarán ante los jueces del domicilio del asegurado
- Por último, sobre la cláusula de ajuste de capitales asegurados se puede manifestar que las sumas aseguradas previstas en la póliza serán ajustadas anualmente de forma automática, en oportunidad de la renovación anual de la póliza a efectos de mantener actualizados sus valores