

Registro de los contratos de alquiler: qué riesgos corren los garantes

30 de marzo de 2021

Marysol Antón

PARA LA NACION



Cuando se conoció el detalle de la nueva ley de los alquileres que establece la obligación de registrar los contratos en la AFIP, se multiplicaron las consultas a los especialistas por parte de quienes suelen salir como garante de propiedades que alquilan familiares y amigos. A continuación, las respuestas a cinco preguntas clave.

¿Los garantes también tienen que declarar las propiedades que establecen como garantía de los contratos?

La realidad es que todos los propietarios deben tener sus inmuebles declarados en la AFIP independientemente de que salgan garantes o no. Pero está claro que la AFIP no relevará si los bienes inmuebles de los garantes están registrados. “En teoría, todos los inmuebles en cuyo

título intervino un escribano están inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI) y son informados a la AFIP. La obligación corresponde para declarar Bienes Personales, cuando se superan los montos del impuesto”, aclara Santiago Pano, vicepresidente del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

¿El garante tiene la obligación de presentar una propiedad como respaldo patrimonial?

No. El garante es una persona que es fiador y garantiza el cumplimiento del contrato en caso de que el locatario no cumpla con sus obligaciones. La ‘fianza’ es un contrato de garantía personal que hace que el fiador responda con todo su patrimonio, que pueden ser desde cuentas bancarias, títulos públicos, acciones, marcas comerciales, bienes inmuebles, autos hasta barcos. “Es decir el patrimonio que tiene en el momento de firmar y el que pueda tener a futuro”, sintetiza Mariano Esper, abogado especialista en el sector. Vale aclarar que la circunstancia de que ofrezca algún bien determinado es solo para probar su solvencia.

¿La reglamentación del contrato de alquiler en la AFIP deja más expuesto al garante?

No debería aunque Pano reconoce que “no hay duda de que algunas personas pueden asustarse en ofrecer un inmueble determinado en garantía”. Lo que viene sucediendo que es si bien la ley no obliga al garante a nada por fuera de lo que ya estaba establecido, muchos propietarios de los inmuebles que se alquilan hicieron la observación y expresaron su deseo de conocer mejor las condiciones del activo que se pone en garantía: su estado impositivo y ver su escritura. Pero la realidad es que el garante no está obligado a presentar nada. Igual, en el mercado inmobiliario advierten que algunos garantes empiezan a replantearse su rol al ver que ahora, al tener que estar el contrato de alquiler registrado ante la AFIP, surge la inquietud de saber qué podría hacer la agencia con esa información. ¿Podría acaso preguntar, por ejemplo, si todos esos garantes tienen sus impuestos al día del inmueble?

¿El formulario de registro del contrato en la AFIP solicita información sobre al garante?

“La reglamentación no plantea en ningún campo la necesidad de informar datos de los garantes. Entonces, la única manera que tiene la AFIP de enterarse que una persona salió como fiador es leyendo todo el contrato que hay que adjuntar en la plataforma web de la agencia. Por eso, pensar que alguien va a leer todos los documentos y luego cruzar información, es una posibilidad, pero muy poco probable. Ahora bien, si el día de mañana se agrega un campo que pida datos de los garantes, la situación cambia”, despeja Esper la duda. Por su parte, desde la

AFIP aclaran que la obligación de registrar los contratos es de los propietarios, más allá de que los inquilinos pueden hacerlo hasta seis meses después de vencido el contrato de alquiler.

¿Los garantes de los contratos de alquiler vencidos que se renovaron automáticamente por el decreto deben responder por las deudas si el inquilino no puede pagarlas?

Los Decretos de Necesidad y Urgencia que congelaron alquileres, prorrogaron los plazos de los contratos y suspendieron los desalojos, extendieron las garantías. “Esto significa que si el contrato vencido se prorrogó, la garantía también”, detalla Enrique Abatti (h), representante del Estudio Abatti & Rocca Abogados. Entonces, los garantes “sí se vieron perjudicados, porque aumentó el riesgo. Lo que sucede es que los DNU dejaron sin efecto las multas o intereses por falta de pago, e impusieron un interés mucho más bajo de lo que usualmente se pacta. Esto no incentivaba a los inquilinos a pagar, que además tampoco tenían el riesgo de ser desalojados porque los decretos los prohibían. Esto generó que a los inquilinos que no fueron prolijos con sus finanzas se les hiciera una bola de nieve en deudas que, en algunos casos, no pueden pagar. Y en estos casos, el fiador tiene que salir a hacerse responsable”, agrega Abatti (h). Pero esta encrucijada no termina acá: según el letrado, algunos garantes podrían alegar inconstitucionalidad en el alargamiento de los tiempos, y solicitar que su responsabilidad se limite al plazo del contrato firmado en primera instancia. Este punto más la extensión por ley de los contratos a tres años hace que muchos que antes se prestaban sin cuestionarse nada a ser garantes, ahora lo piensen dos veces. Esto, tiene un costado positivo, y es el crecimiento del mercado de los seguros de caución como garantías, un instrumento cada vez más aceptado por los propietarios.

Por último, lo más importante que tiene que saber el garante, es que “cualquier obligación que incumpla el inquilino, va a tener que ser cumplida por él, ya que responde en forma solidaria (se le puede reclamar el total de las obligaciones tanto a él como al locatario, en forma indistinta) y renuncia a cualquier beneficio para disminuir su responsabilidad”, resume el vicepresidente del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Marysol Antón

Fuente: <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/registro-de-los-contratos-de-alquiler-que-riesgos-corren-los-garantes-nid30032021/>