

Algunos problemas de la fianza en la locación inmobiliaria

Karina FONT
y Gabriela GERVASONI

1. Introducción

Muy conocida es el mundo de los negocios la necesidad de un acreedor de asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por su cocontratante. Esto se pone de manifiesto en la fórmula “el patrimonio del deudor es la prenda común de los acreedores (1)”.

«Es por eso que se ha tratado siempre de idear instrumentos jurídicos que brinden a los acreedores una cierta seguridad de cobro, que también redundan en beneficio del propio deudor, por cuanto, existiendo, le permitirán obtener crédito con mayor facilidad, y que reciben el nombre genérico de garantías (2)”. A lo largo de una evolución histórica muy relacionada con el intercambio, la figura de las garantías reales y personales sirvieron para resolver conflictos de interés planteados en el seno de la sociedad, y como consecuencia de la contratación.

Estos problemas –de larga data- se mantienen en el derecho de nuestros días. Las soluciones propuestas por los antiguos juristas, fueron traspoladas a la actualidad, y de ahí, la recepción que hace nuestro Derecho Civil de la hipoteca –regulada en los Arts. 3.108 a 3.203 del C.C.-, la prenda –normada en los artículos 3.204 a 3.238 del C.C.-, la anticresis –reglamentada en los artículos 3.239 a 3.261 del C.C.-, y la fianza-.

En éste informe, abordaremos la compleja temática del contrato de locación inmobiliaria asegurado mediante la garantía personal de uso más frecuente: la fianza. Y estudiamos éste tema, porque entendemos es donde la fianza muestra su talón de Aquiles.

¿Podemos hablar de la fianza como un contrato que responde a una necesidad social, o tan sólo estamos frente a una “cláusula de estilo”, que ninguna de las partes llega a comprender?.

2. Buscado solvencia

Ya desde el Derecho Romano, es una gran preocupación de los Juristas

(1) Código Italiano de 1.942, Libro VI, Capítulo I, Título III; Art. 2.740: “Responsabilità patrimoniale- Il debitore risponde dell’adempimento delle obbligazioni con tutti suoi beni presenti e futuri. Le limitazioni della responsabilità non sono ammesse se non nei casi stabiliti dalla legge”.

(2) MARIANI DE VIDAL, Marina, *Curso de Derechos Reales* Tomo III, Zavalía, 1.989, p. 10.

agregar al crédito un plus que refuerce la seguridad de su cobro.

El Derecho Romano, teniendo en miras esa premisa, reguló garantías personales tales como el “vindex de la manus injectio”, los “vales”, los “praedes”, y los “adpromissores” –los que se comprometían accesoriamente con el promitente principal, para garantizar el riesgo de la insolvencia del deudor (3)-. Dentro de las garantías reales crearon la enajenación con pacto de fiducia, la prenda o pignus, y la hipoteca.

La clásica distinción entre garantías reales y personales se mantiene, y está dada por la circunstancia de que en las primeras existe una cosa específica -léase cosa en el sentido del artículo 2.311 del C.C.- afectada al cobro del crédito garantido, mientras que en las personales es todo el patrimonio del fiador el que responde por la inejecución de las prestaciones.

En la conciencia social, la garantía real por excelencia, esto es, la hipoteca no tiene las mismas connotaciones que la garantía personal más difundida: la fianza. La forma de otorgamiento de la primera, la indisponibilidad que acarrea, el costo de su constitución, así como lo expeditivo de la ejecución del bien gravado, llevan a la poca utilización de éste contrato. Si a esto sumamos, el hecho de que esas ejecuciones han traído aparejadas la pérdida de la vivienda de numerosas familias, se comprenderá la reticencia hacia la misma.

Por su parte, la fianza se impone como un medio casi imperceptible de obligarse por un tercero. Esta garantía permite la libre disponibilidad del patrimonio(4); es de simple y económica creación; se hace efectiva a través de un juicio ordinario con dilatados plazos procesales y amplio debate. Es por esto que el potencial fiador “por no hacer que se frustre la expectativa del futuro locatario, su familiar, pariente o amigo, accederá a someterse a la cláusula predispuesta [cláusula de estilo] (5), asumiendo peligrosos riesgos, algunos ignorados por él, y esperanzado en que todo transcurra y termine bien”(6).

3. La fianza en el Derecho positivo argentino

Según el artículo 1.986 del C.C., “Habrá contrato de fianza, cuando una de las partes se hubiere obligado accesoriamente por un tercero, y el acreedor de ese tercero aceptase su obligación accesoría”.

Este contrato típico adopta distintas modalidades, a saber: fianza simple, fianza solidaria, y caso del fiador principal pagador (7).

(3) Bajo ésta designación se comprende tres especies: los SPONSORES, los FIDEIPROMISSORES, y los FIDEJUSSORES.

(4) Gravado en su integridad pero no en su especificidad.

(5) La negrita es nuestra.

(6) MAMBRÍN, Antonio E., BURINI, Claudio A. *La fianza en el contrato de locación de cosas*, Ponencia presentada en el VII Encuentro de Abogados Civilistas, realizado en Rosario los días 24 y 25 de junio de 1.993. Publicado en Revista JURIS N° 150 p. 529.

(7) En éste caso, obviamos la clasificación que distingue entre fianza legal, judicial y convencional. Ver Art. 1.998 del C.C., y SPOTA, *Institutos de Derecho Civil Contratos*, Tomo VIII, Depalma, 1.983, pág. 257 y siguientes.

3.1. Fianza simple. Caracterización

Este contrato, goza de las notas de accesoriedad y subsidiariedad (ver art. 1.986 del C.C.). Por lo que es en virtud de otro contrato (aquel al que garantiza), y funciona como consecuencia del incumplimiento de las prestaciones de aquel.

Los beneficios de **excusión** y **división** mantienen plena vigencia, y son sostenedores del principio de subsidiariedad. En virtud de éstos institutos, el fiador simple, responde siempre que previamente se hayan excutido los bienes del deudor principal y de los eventuales cofiadores.

3.2. Fianza solidaria. Notas distintivas

El fiador solidario sigue siendo un deudor accesorio y subsubsidiario, al que se le aplican las normas de la fianza simple, con excepción de los beneficios de división y excusión, de donde se colige su distinción con la fianza simple (ver. art. 2.003 del C.C.).

Este fiador no es deudor directo de la obligación principal, de donde Spota deduce que "... la fianza solidaria implica una solidaridad imperfecta, que ha de ser distinguida de la solidaridad pasiva tratándose de codeudores u obligación solidaria"(8)

3.3. Fiador Principal Pagador. Caracteres esenciales

En éste supuesto, quien garantiza el contrato principal no asume una obligación accesorio y subsidiaria, sino que su posición jurídica es idéntica a la del locatario mismo. Es decir, se constituye en un codeudor solidario (ver art. 2.505 del C.C.). Como fue expresado para el caso de la locación, entendemos que "... contrato que 'aparece', es uno solo, el de locación, y no dos, unidos por conexidad, como ocurre cuando hay fianza. Hay solo dos partes: la locadora y la locataria. Esta última, aunque no se diga expresamente, resulta plurisubjetiva, integrada por el locatario más aquel o aquellos que han sido denominados deudores solidarios..."(9).

4. La fianza inmobiliaria en la práctica negocial argentina

Circunscribiendo el análisis al supuesto de la locación inmobiliaria, debemos hacer referencia al caso del locatario que luego de celebrado el contrato de locación entra en el uso y goce pacífico del inmueble, previo afianzamiento de su obligación por parte de un tercero. Posteriormente, se le hace imposible seguir abonando el canon locativo(10), generalmente no será titular de bienes susceptibles de embargo, y en muchos casos será desempleado o sub-empleado.

(8) SPOTA, Ob. Cit. p. 229 y 231.

(9) Véase NICOLAU, Noemí, *Algunas cuestiones acerca de las garantías en las locaciones inmobiliarias*. Revista del Colegio de Abogados de Rosario, Aequitas, Año III N°3, Julio de 1.997, p. 48

(10) A pesar de la progresiva caída de alquileres desde el año 1.993. "Frente a la sensible baja que se registra en el precio de los alquileres, los empresarios del sector inmobiliario se quejan

Como consecuencia, entra a jugar el instituto que analizamos: la fianza.

Ante el reclamo al fiador, que muchas de las veces será un codeudor solidario(11), el locador deberá hacer frente a éstas posibilidades:

a- El fiador, asumiendo su responsabilidad paga la deuda, sin perjuicio de su derecho de repetición contra el deudor principal (fianza simple) o codeudor solidario (fiador principal pagador).

b- La denominada vulgarmente “compra de garantías”, donde el fiador es una persona, que de ordinario otorgará respaldo a una multitud de desamparados apremiados por la falta de vivienda.

c- El fiador, que había acreditado solvencia con la Escritura Pública de un inmueble propio, lo enajenó con anterioridad a la celebración del contrato de fianza. Como consecuencia de esto, ni aún con la debida diligencia del locador se hubiera advertido la transferencia de la titularidad del bien, en virtud de que el artículo 5 de la Ley N°17.801 otorga cuarenticinco días para la registración de la transferencia (12). Más allá de que la mayoría de las personas se conforma con un simple boleto de compraventa, en el convencimiento de que se trata del verdadero contrato.

d- Los bienes muebles, registrables o no, salieron del patrimonio del garante, antes o durante la vigencia del contrato.

Ergo, en los supuestos b, c y d, el locador verá burladas sus pretensiones de cobro.

Y nos importa sobremanera, que en tan amplia generalidad de casos un acreedor (porque en definitiva el locador lo es) se vea en la imposibilidad de hacerse procurar su prestación. A esto debemos agregar el hecho de que el locador se representará la idea de otro eventual contrato de locación como algo inconveniente, lo que coadyuvará a plantear la antieconómica disyuntiva: “¿Alquilo o no alquilo?”(13).

4.1. La preferida de los locadores

No podemos dejar de señalar que “La fianza simple, que otorga los beneficios de excusión y división, consiste sólo en la letra del Código Civil, y

por la disminución del '80% del volumen de operaciones' en el exterior del país... 'el mercado de alquileres se encuentra en su mínima expresión, operando en menos de un 20% y con una tendencia descendente'... para los directivos de la Federación Inmobiliaria Argentina (F.I.R.A) la falta de dinero es el factor que más negativamente ha incidido sobre las locaciones... para quienes una cosa son los índices oficiales del costo de vida que dan cero cada mes y otra realidad es la que demuestra la calle... los dueños de Inmobiliarias advirtieron que en los últimos doce meses los precios descendieron entre un 20 y un 30%, de acuerdo al tipo de Propiedad...". Caída del mercado de Alquileres. En Diario LA CAPITAL de Rosario del día 07/08/97, p.7.

(11) Ver Infra. Punto 4.1.

(12) Art. 5 Ley 17.801: “Las Escrituras Públicas que se presenten dentro del plazo de 45 días contados desde su otorgamiento se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación.

(13) “Ningún propietario se arriesga a tener su casa ocupada por montos muy pequeños”. Caída del mercado... Pág.7.

pertenece a la práctica negocial del pasado (14). Spota, al caracterizar a la fianza sostiene: “Es un contrato subsidiario, pero con el limitado alcance que a ese carácter de la fianza le hemos reconocido, ya que ese carácter más bien está revelándose en la fianza simple, no en la solidaria, siendo ésta última aquella que en la praxis existe”(15)

No es novedad, que desde hace algunos años, desdibujando la naturaleza de la fianza, el fiador principal pagador ha desplazado a las otras figuras. Tanto es así, que pareciera que los locadores desconocen la “rica gama de posibilidades conferidas a los agentes económicos [**por el Código Civil**]... (16)”.

Reiteramos en ésta ocasión, que muchas de las veces vemos a la inclusión de éste tipo de “garantía” como una mera “**cláusula de estilo**”. Con ésta denominación, damos cuenta de una mecánica y arraigada costumbre negocial que tiene su máxima expresión en la fianza que tratamos. Si bien podría pensarse que no es usual que el locador quiera otro locatario (17), entendemos que en realidad sí pretende ésta finalidad. Al exigir una persona que se obligue con o por el locatario, el locador busca alguien que responda de la forma más severa posible. La respuesta jurídica a ésta pretensión, la da el artículo 2.005 del Código Civil. Obviamente, no nos referimos a otro locatario en el sentido técnico jurídico, sino a que en la práctica, el locador quiere la mayor cantidad de personas posibles a cargo de la deuda.

4.2. ¿Función social de la propiedad privada?

A nuestro entender, el locador usa indiscriminadamente la cláusula de la que hablamos ut-supra, por la necesidad de buscar solvencia, extremo que no pueden acreditar quienes hoy día, se ven en la situación de arrendar un inmueble como vivienda. Quien no tiene una vivienda, necesidad básica familiar, mucho menos poseerá bienes que puedan ser ejecutados. De ahí, ésta especie de “simulación”, mediante la cual se reemplaza un deudor generalmente insolvente, por alguien que no tiene interés en el negocio jurídico. Mediante ésta práctica, el inmueble del locador cumple con su función social, al locatario se le asegura su derecho constitucional a la vivienda, y el fiador refuerza el cobro del crédito a favor del locador. Ahora bien, aunque es cierto que el locador contribuye a la consagración del derecho a la vivienda, ¿está obligado a hacerlo aún en contra de sus intereses?

Es a todas luces evidente que la ley que rige el tema en estudio (Ley N° 23.091 de Locaciones urbanas), ha sido sancionada con la finalidad de proteger al locatario, parte débil de la relación jurídica en aquel momento. En la actualidad,

(14) MAMBRÍN, Antonio E., BURINI, Claudio A. Ob. Cit. Conclusión N° 2.

(15) SPOTA, Ob.Cit. p.205.

(16) FRESNEDA SAIEG, Mónica; ESBORRAZ, David; HERNÁNDEZ, Carlos. *El fiador principal pagador y el contrato de locación de cosas*, en JURIS N° 153, p. 687. La negrita es nuestra.

(17) NICOLAU, Noemí. *Algunas cuestiones...* p.48.

¿podemos seguir hablando del locatario como parte débil del contrato? (18). La consagración del principio de igualdad, entendido como “igualdad entre los iguales”, es una premisa básica del Derecho. Aplicado al tema en estudio se traduce en “medidas eficaces para amparar la seguridad jurídica en la relación locativa, y proteger indistintamente a quien la manifieste, sea deudor, acreedor o fiador”(19).

Creemos, sin intención de herir la susceptibilidad de nadie, que dada la situación económica de nuestro país, al deudor “le conviene ser deudor”. Esto es desde todo punto de vista, perjudicial para la comunidad, debido a que se disipan, de ésta forma, las diferencias entre los ciudadanos que actúan conforme a la ley y los que la contrarían. Nuestra crítica no va dirigida al locatario, conocemos la crítica situación económica en que vivimos. Advertimos sobre lo injusto del régimen jurídico y, fundamentalmente, acerca de que las consecuencias de la crisis económica que mencionamos no debe recaer sobre el locador, dado que quien debe lidiar con esos efectos es el Estado, que encuentra en tal función una de sus razones de ser.

5. Fianza: ¿Por qué?

Sabido es que el Derecho va a la zaga de los acontecimientos, captando la realidad social. Ahora bien, producida una modificación en la dimensión sociológica, la regulación legal no puede permanecer estática. Luego, los esfuerzos de los juristas y legisladores no deben dirigirse a subsumir la realidad en la norma, sino que deben orientar su interés a la obtención de una regla adecuada a las necesidades sociales. Y esto puede lograrse a través de la modificación o eliminación de la norma existente, y la consiguiente creación de otra.

Creemos que en la realidad social argentina, hoy no se cumple el cometido de la fianza en la locación inmobiliaria, esto es, el fiador no se hace cargo de las prestaciones que estaban en cabeza del locatario (generalmente por insolvencia).

Quizá, las mismas razones que hacen de la fianza una garantía fácil de obtener (20), producen la antifuncionalidad de la misma.

5.1. El talón de Aquiles de la fianza inmobiliaria

A ésta altura del análisis, nos atrevemos a asegurar, que de los tantos que puede haber, éstos son los puntos por los cuales la fianza no aporta las soluciones que pretende a los conflictos sociales:

(18) “El único amo y Señor de las locaciones es el inquilino... es el inquilino quien puede imponer sus condiciones' debido a la gran oferta existente...”. Caída del Mercado... Pág. 7.

(19) Así se entendió por unanimidad en la comisión Nº 2 “La fianza en la locación de cosas”, del VII Encuentro de Abogados Civilistas realizado en Rosario durante los días 24 y 25 de Junio de 1.993. Ver “El Derecho Privado en Argentina” II Parte (Conclusiones de Congresos y Jornadas).

(20) Ver supra, Pto. 2.

Es de fácil y rápida creación, y la ley no exige requisitos mínimos para constituirse en fiador. Al momento de solicitar un fiador, el locador no posee los medios adecuados para acreditar la solvencia necesaria del posible garante. Por lo que sostenemos que, aún ante la más debida diligencia, el locador puede verse sorprendido en su buena fe. ¿Es negligente quien no tomó conocimiento de que el garante ya había otorgado fianza para el aseguramiento de otras obligaciones?. El locador no dispone de medios jurídicos fehacientes para advertir tal situación.

Difícil control de la solvencia del fiador durante la duración del contrato de locación, acentuada por la circunstancia de que el mismo conserva la libre disposición de sus bienes. La circunstancia apuntada, acarrea el indeseable efecto jurídico de no agregar al crédito ese “plus” que es esencia de todas las garantías. El fiador, por ser eventual responsable de una deuda no se convierte en un inhabilitado. Ni siquiera un deudor principal, cuya deuda es exigible queda impedido de disponer de sus bienes (21), mucho menos un sujeto obligado “por otro” o “con otro”. El crédito es afianzado, ¿esto constituye plena certeza de cobro?. Este interrogante es lo que resulta lesivo de la seguridad jurídica, dado que “... el crédito es el alma, la sangre, la vida del comercio en los pueblos cultos de tal manera que, quien suprimiese ésta confianza en el gobierno, lo transformaría en un cadáver y en una reminiscencia histórica (22).

5.2. Posibles soluciones para salvar las falencias de la fianza

5.2.1. Inscripción registral

En la intención de eliminar uno de los elementos nocivos del contrato de fianza (recordar el punto anterior) cabría analizar la posibilidad de creación de una oficina encargada de admitir la publicación que de éstos contratos haga el locador (y a cargo de la parte determinada en el mismo acuerdo).

Esta especie de registración sería un medio de publicidad idóneo para hacer conocer a los eventuales locadores la afectación del patrimonio de su cocontratante al cumplimiento de otras obligaciones –también personales-. Va de suyo que la falta de anotación de un contrato de fianza debería traer aparejada una consecuencia jurídica sancionatoria(23).

Aclaremos que vivimos en una sociedad reticente a la inscripción de cualquier tipo de hecho, y ésta no sería la excepción. Asimismo, la burocracia

(21) En el mismo sentido: BORDA, Guillermo; "...los bienes del deudor, cualquiera sea la fecha de su adquisición, responden por todas las deudas; pero el deudor mantiene la plena libertad para disponer de ellos, en tanto no se inicie el proceso de ejecución y se trababa embargo". *Tratado de Derecho Civil*, Tomo II, Perrot, 1.975, pág. 16.

(22) CARRARA, Francesco; *Programa del Curso de Derecho Criminal*, Tomo VII, Temis, Bogotá, 1.960, Pág. 3.042. citado por ERBETTA, Daniel, *Algunas reflexiones sobre el sistema legal de la insolvencia y la protección penal*, en *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario*, N° 12, Rosario, 1.996, pág. 135.

(23) Cabe aclarar que esto no transformaría a la fianza en una garantía real, debido a que la inscripción denotaría la afectación del patrimonio en su integridad y no la de un bien determinado.

reinante en nuestro país, poco tardaría en instalarse en el seno de ésta institución, por lo que el remedio sería peor que la enfermedad, dado que la inscripción tardía equivaldría a la no inscripción. Por otro lado, resultaría problemático determinar cuál sería la sanción aplicable y sobre quién recaería

En nuestro país, donde muchas instituciones se desnaturalizan, ésta tentativa de respuesta sería de imposible realización práctica.

5.2.2. Exigencia de requisitos mínimos para ser fiador

Un esbozo de ésta solución preventiva es planteado por el Proyecto de Código Civil Argentino, presentado por la Comisión de Unificación Legislativa Civil y Comercial, creada en el ámbito de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación (24). En éste sentido, en las notas explicativas del Proyecto sobre contrato de fianza, se hace referencia a las cuestiones que venimos analizando. “1- Se establece la incapacidad de las personas físicas para dar fianzas que no sean por una suma determinada de dinero sujeta a ajuste, y para renunciar a los beneficios de excusión y división y a causales de extinción de la fianza. Para las personas físicas la fianza es generalmente un acto de liberalidad por un monto eventual pero ilimitado, al que la presión social o familiar hace difícil rehusarse, y respecto del que no hay formas o solemnidades protectoras. Si bien es cierto que el espíritu de solidaridad en abstracto es estimulado, es probable que el otorgamiento de fianzas, o su justificada denegación, haya contribuido a dañar más amistades y relaciones de las que ayudó a cimentar. Además, cuando las personas físicas no están generalmente en condiciones de negociar con los acreedores los términos de la fianza, y concluyen suscribiendo las cláusulas que se les presentan sin leerlas, o sin entenderlas, o en todo caso con la esperanza que se están limitando a una formalidad sin consecuencias. Las incapacidades que se establecen no solo evitarán irritantes injusticias, que ocurren con mayor frecuencia de lo que socialmente debe tolerarse, sino que al determinar el máximo del riesgo asumido facilitará a las personas físicas, el otorgar fianzas cuando quieran hacerlo, y contribuirán a que el acreedor decida con mejor información la extensión del crédito que corresponda dar en cada caso” (25).

Reza el artículo 1.993 del Proyecto: “Las personas físicas sólo pueden dar fianza hasta una cantidad máxima de dinero determinada al tiempo de constituirla. Esta cantidad podrá estar sujeta a ajuste por depreciación monetaria. Las personas físicas no pueden renunciar causales de extinción de la fianza, ni los beneficios de excusión y división”

(24) Conformada por Osvaldo Camisar, Carlos Spina, y Alberto Natale; siendo los redactores del Proyecto Héctor Alegría, Atilio Alterini, Jorge Alternini, Miguel Araya, Francisco de la Vega, Horacio Fargosi, Sergio Lepera y Ana Piaggi. Dicha Comisión fue aprobada el día 6 de junio de 1.986, contando la misma con trescientos sesenta días desde su constitución para expedirse.

(25) Proyecto de Código Civil Argentino, Zeus, Rosario, año 1.987, Págs. 19 y 20.

6. Nuestra postura

A ésta altura del análisis, se nos plantea una disyuntiva, esto es, mantener los caracteres actuales de la fianza tratando de “aggiornarlos”, o eliminar la figura. Cabe aclarar que una postura intermedia no sería aceptable, puesto que una modificación que altere su esencia de garantía personal implicaría la abrogación del instituto.

Partiendo de la premisa de que una institución que no es capaz de responder a la intención por la cual fue creada no sólo no cumple con su objeto sino que entorpece la solución a los casos que pretende resolver, sostenemos que la existencia de la fianza tal como está regulada en nuestro derecho positivo vigente no es más que un conjunto de artículos cuya letra no penetra en la esencia del conflicto social. Por otra parte, los hombres de derecho no pueden pensar siquiera en la adaptación de las relaciones humanas a la norma. Por el contrario, será el derecho el obligado a presentar respuestas, porque es éste el que está al servicio del hombre, y no la inversa.

Creemos que estamos ante un supuesto de ineficacia del contrato respecto de la consecución de los fines para los que fue creado.

La única manera de tornar a la fianza en una garantía confiable, segura y que represente para todas sus partes un vínculo basado en la equidad y la justicia, es transformarla en una garantía real. Conscientes somos respecto del hecho de que estaríamos desnaturalizando el contrato. Ahora bien, la disyuntiva a la que nos referíamos al comienzo del ítem es la siguiente: ¿Continuaremos hablando de la fianza por el sólo hecho de ser ésta una arraigada costumbre en el ámbito de la locación, o propugnaremos su eliminación a los efectos de la creación de un nuevo instituto que dé respuestas a la gran cantidad de casos que la fianza deja desamparados?.

Consideramos que la derogación de la fianza es la consecuencia que se impone, pero a la vez, apoyamos la solución preventiva planteada por el Proyecto del año 1.987, en el sentido de que sería una respuesta concreta e inmediata a la protección de los derechos de las partes contratantes, a saber:

El locador vería asegurada su prestación ante la confiable solvencia que representa una entidad financiera encargada de garantizar el cumplimiento de las obligaciones del locatario;

El locatario se aseguraría, con la sola voluntad de alquilar, la obtención de una casa o departamento –necesidad impostergable para él y su familia- sin el requisito de “encontrar” previamente un “amigo”, “pariente” o “conocido” que respalde su accionar;

Por último –pero no por ello menos importante- se suprimiría la controvertida figura del fiador cuando éste reviste los caracteres de persona física. La

eliminación de ésta figura, evitaría algunos problemas tales como, por ejemplo:

La discusión respecto del alcance de la obligación del fiador, esto es, si se obligó como principal pagador, como fiador solidario; el quantum de la deuda; la presencia de la buena o mala fe al momento de celebrar el contrato, tanto en cabeza del locador (quien tiene un deber de información respecto del fiador) como en cabeza del fiador mismo (que muchas veces no tiene idea de la cláusula a la que se está sometiendo).

La engorrosa situación en que se halla el locador, al momento de verificar la solvencia, por la inexistencia de medios idóneos para tal fin.

El incumplimiento de la prestación a favor del locador por la insolvencia existente o sobreviniente del fiador.

El locador, ante la seguridad del cobro ya no se planteará la antieconómica posibilidad de no arrendar, y esto traerá aparejado un incremento en el mercado de las locaciones inmobiliarias, lo que permitirá, a su vez, el acceso a la vivienda de un mayor número de personas.

Sólo la experiencia podrá darnos la razón o, por el contrario, demostrar que el disfavor con el que miramos a la fianza en la locación inmobiliaria, es infundado. Quizá nuestra próxima tarea sea estudiar el nuevo instituto que crea el mentado Proyecto de Código Civil.