

GARANTÍAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Dra. Carmen Gigena*. 2008. Marca Líquida Agropecuaria, Córdoba, 18(178):66.

*Asesoramiento legal para productores agropecuarios, defensas tributarias.

www.produccion-animal.com.ar

Volver a: [Legales](#)

Hemos podido observar numerosos contratos de arrendamiento, que han sido redactados “de buena fe”, sin la asistencia de un abogado.

Mientras las partes cumplan con lo comprometido, ya lo hemos dicho, no hay problemas. Sin embargo esa buena fe, no siempre es respetada y hacer un contrato sin un aval que haga frente a la mala fe, en los tiempos que corren es un riesgo muy grande e innecesario.

Si el arrendatario incumple con el pago de las rentas locativas, omite construir lo prometido, destruye lo arrendado o no devuelve el predio en el tiempo convenido, tenemos problemas que demandan gastos y pérdidas de dinero. Para evitar esos efectos no deseados existen modos de respaldar el cumplimiento o resarcirnos del daño.

Las garantías son medios que se utilizan para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que asume, en este caso, el arrendatario. La 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.

Hay garantías de variadas características, pueden recaer sobre bienes inmuebles, muebles y semovientes (animales) del arrendatario o de un tercero. Hay garantías reales (hipoteca, prenda) y personales (fianza, aval, caución)

Asimismo estos modos de asegurarse, pueden ser accesorios al contrato de arrendamiento o independientes a él.

Un ejemplo de estas últimas son las denominadas garantías o seguros de caución, son utilizadas en razón de tener mayor dinamismo en la negociación, los beneficiarios no tienen que aceptarla, permiten rapidez en la solución de controversias, admiten restituir la liquidez para nuevas inversiones, no movilizan fondos, el análisis del riesgo lo hace la aseguradora, el costo oscila entre el 3 y 6 % de monto asegurado, y finalmente gozan de un mecanismo sencillo, rápido y de mayor seguridad al beneficiario.

Los seguros de caución sólo pueden ser otorgados por aseguradoras habilitadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación.

El tomador del seguro es el arrendatario, pero el beneficiario es el arrendador, pues el interés asegurable es la protección de su patrimonio, mediante una indemnización que abona la aseguradora. Por esa razón, la garantía se redacta en un único ejemplar, que queda en poder del beneficiario. Se otorga por un monto expresado en cifras concretas que forman su máximo, pudiendo preverse un fraccionamiento del monto indemnizatorio a medida que el contrato se acerca a su vencimiento.

Estas garantías habitualmente, prevén un plazo que vencido el mismo extingue la obligación de la aseguradora, sin embargo en la práctica, algunos acreedores exigen que se excluya la fecha límite, con lo cual se concede al beneficiario la facultad de exigir la prórroga de la caución.

En general estas garantías tienen una cláusula denominada de primera demanda. El arrendador debe comunicar por escrito a la aseguradora el incumplimiento del arrendatario. Hay un plazo de quince días para pagar.

En pocas palabras, claro está que recurrir a un ingeniero agrónomo o a un veterinario es una inversión que permite optimizar la eficacia del negocio agropecuario. Acudir a un profesional del derecho permite que ese negocio no se vea empañado por confiar a ciegas y sin respaldo legal que podría llegar a redundar en una pérdida importante de tiempo, dinero y disponibilidad de su campo.

Volver a: [Legales](#)