

## Contrato de Garantía Locativa entre Persona Jurídica y Persona Física

### CONTRATO DE GARANTÍA. ANEXO 1. TÉRMINOS Y CONDICIONES

?\_\_\_\_\_?[Denominación Social], representada en este acto por el Señor \_\_\_\_\_ DNI \_\_\_\_\_, en su calidad de apoderado constituyendo domicilio especial en \_\_\_\_\_, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante el FIADOR y el Señor \_\_\_\_\_ DNI: \_\_\_\_\_. quien constituye domicilio especial en la calle \_\_\_\_\_, Ciudad Autónoma de Buenos Aires en adelante el LOCATARIO, de común acuerdo ESTABLECEN:

1. Que los intervinientes, en virtud del contrato de locación suscripto el día \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ respecto del inmueble sito en la calle \_\_\_\_\_, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante el contrato de locación) establecen que el presente contrato accesorio de fianza se incorpora como ANEXO 1 al contrato de locación del inmueble antes descrito al que accede y rige los derechos; deberes y la conducta a la que deben sujetarse.
2. ?\_\_\_\_\_?[Denominación Social] se constituye frente al Locador en Fiador del Locatario, con expresa renuncia a los beneficios de división de la deuda y/o la previa excusión de los bienes del deudor, por las obligaciones que le resultan exigibles al Locatario en virtud del contrato de locación suscripto y antes referido, con las limitaciones y alcance que dispone el presente Contrato de Garantía.
3. La presente Fianza tendrá vigencia a partir del momento de la suscripción del contrato de locación al que ella accede y su plazo de vigencia será aquel que se indica en el contrato de locación al que el presente se incorpora, una vez firmado por las partes y aplicándose en la especie lo normado por el art. 1225 y conchs. del CCCN o la efectiva restitución del bien. No es válido frente al Fiador invocar ni oponer ninguna prórroga o modificación del contrato de locación que convengan Locador y Locatario sin su previa conformidad y aceptación, ni le resultan oponibles el otorgamiento de otros plazos para proceder a la devolución del inmueble locado, quedando excluida la responsabilidad del Fiador frente a ello. Es condición esencial y previa para la validez de a fianza el pago total del precio por parte del LOCATARIO provisto en la cláusula 5.3.5 del presente.
4. Queda establecido expresamente que la fianza comprende exclusivamente:
  - 4.1. El pago mensual de los alquileres pactados en el Contrato de Locación, hasta la suma tope máximo mensual de \$\_\_\_\_\_ (pesos \_\_\_\_\_) por el lapso de vigencia del primer semestre de contrato, de \$ \_\_\_\_\_ (pesos \_\_\_\_\_) para el segundo, de \$\_\_\_\_\_ (pesos \_\_\_\_\_) para el tercero y de \$\_\_\_\_\_ (pesos \_\_\_\_\_) para el cuarto.
  - 4.2. El pago mensual de intereses compensatorios que el Locatario adeude por las obligaciones derivadas de la falta de pago en término de canon mensual de alquiler, hasta el equivalente del 0,5 % diario, no capitalizable, siendo ello el tope máximo mensual.
  - 4.3. El pago de las expensas ordinarias mensuales desde la celebración del contrato de Locación hasta la restitución del Inmueble Locado, y los intereses compensatorias por pago fuera de plazo con el tope máximo indicado en el punto 4.2. precedente. El importe Inicial de las expensas ordinarias del presente contrato registra la suma mensual de \$\_\_\_\_ (pesos \_\_\_\_\_). Esta obligación podrá ser reclamada sólo en el caso que tal obligación hubiere sido asumida por el Locatario en el Contrato de locación
  - 4.4. Conforme lo anterior se deja establecido que las restantes obligaciones SE ENCUENTRAN EXCLUIDAS de la presente Fianza y los conceptos excluidos que se enumeran a continuación son citados de modo ejemplificativo y no laxativo:
    - 4.4.a. Los excedentes de los montos que como topes máximos mensuales se describen en los apartados 4.1, 4.2 y 4.3, precedentes.
    - 4.4.b. Las cláusulas penales por cualquier concepto que se hubieran establecido en el contrato de locación.
    - 4.4.c. Los intereses y multas contenidos en el contrato de locación con excepción de lo acordado en los puntos 4.2. y 4.3. precedente.
    - 4.4.d. Las expensas de carácter extraordinaria y los intereses de cualquier naturaleza con independencia de quién las hubiere asumido en el contrato de locación.
    - 4.4.e. Los daños y/o perjuicios y/o reparaciones que puedan provocar los hechos o la conducta del Locatario, sean respecto del inmueble locado o de terceros y/o sus bienes.
    - 4.4.f. Ningún cargo y/o multa, sean legales o convenidas derivado de la rescisión anticipada del contrato de locación, se trate de preaviso de ley, mesas de depósito; falta de reintegro del inmueble en el plazo concertado; etc.
    - 4.4.g. Los impuestos que pesan sobre el inmueble sean nacionales o provinciales; tasas de servicios, contribuciones de cualquier naturaleza gastos y/o precios de los servicios (ya se trate de Gas; Energía Eléctrica; Telefonía; etc.) sea que ellos existan al momento en que se celebre el contrato, o que la obligación nazca durante el curso del contrato y/o que resulten ulteriores a su vencimiento. Se exceptuará de la presente disposición los servicios de Agua y ABL, los cuales serán abonados mediante comprobante otorgado por los organismos correspondientes, que acrediten la falta de pago del locatario.
    - 4.4.h. Ningún deterioro o daños en la finca causados por caso fortuito; por fuerza mayor; por el desgaste natural del uso y goce: por

accionar de terceros. Tampoco los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y uso regular, conforme lo previsto en el art. 1210 del CCCN.

4.4.1. La presente fianza no cubre las cláusulas penales contractuales.

5.- Los intervinientes se comprometen a ajustar su conducta del modo siguiente:

5.1. El Locador se obliga a:

5.1.a. Entregar la tenencia de la finca locada en tiempo y forma y en estado apto para cumplir con el destino convenido ajustando su conducta a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, legislación complementaria aplicable, lo dispuesto en el contrato de locación y el presente contrato accesorio de Fianza.

5.1.b. Asume la obligación de notificar al Fiador de modo fehaciente y por escrito de cualquier incumplimiento en que incurra el Locatario que pueda comprometer la garantía de fianza otorgada, ya se trate de la falta de pago en fecha del canon locativo o de otros hechos u actos que puedan provocar el incumplimiento de obligaciones asumidas en el contrato de locación por el Locatario. Tales comunicaciones deben producirse dentro del perentorio e improrrogable plazo de veinte días corridos de acaecido al hecho que pueda aparejar responsabilidad, asumiendo el deber de brindar la información que obre en su poder a que se le requiera. Tales obligaciones son esenciales y previas a todo reclamo de pago que se dirija contra el Fiador por las obligaciones afianzadas y debe realizarse ante cada uno de los presuntos incumplimientos

5.1.c. Ocurrido lo previsto en el apartado anterior, el Fiador pondrá a disposición del acreedor el Importe adeudado en el término de 10 días hábiles de recepcionada la denuncia, salvo observación debiendo previamente a tal acto de percepción proceder el Locador otorgar PODER JUDICIAL ESPECIAL al fiador a fin que este último, quede subrogado en los derechos del Locador para percibir del Locatario el importe pagado (art. 1592 y cons. del CCCN), quedando autorizado a promover su ejecución por la vía ejecutiva o demandar otras garantías otorgadas por el Locatario a su arbitrio como los saldos del precio no abonados considerándose todas las obligaciones como de plazo vencido. Asimismo, en igual sentido cuando correspondiere iniciar acciones de desalojo, el propietario deberá dar cumplimiento a la intimación prevista en el Art 1222 del CCCN (diez días corridos a partir del segundo mes de falta del canon locativo).

5.2. El Fiador se encuentra obligado y tendrá derecho a:

5.2.1. Abonar las obligaciones que ha garantizado que correspondan al Locatario y que se encuentren incumplidas, de plazo vencido, con las limitaciones y los alcances del presente contrato de Fianza.

5.2.2. Locador y Locatario autoriza y facultan expresamente al Fiador, sin que ello implique modificación alguna a los establecido en el contrato de locación suscripto por las partes, a fin de que este pueda, en tales casos recibir el inmueble locado y proceder a su entrega al Locador, a constatar el estado de ocupación del inmueble locado sea en forma judicial o extrajudicial: a recibir las llaves del inmueble alquilado; a declarar la rescisión del contrato de locación y proceder a la restitución del mismo al Locador, encontrándose habilitado por expresa conformidad de las partes para demandar por el desalojo contra el Locatario del inmueble ante el incumplimiento gravoso siendo este remiso en el cumplimiento de sus obligaciones, en especial, ante el supuesto de abandono del inmueble por el Locatario.

5.2.3. Las medidas cautelares trabadas contra el Locatario por el Fiador se mantendrán hasta tanto cese íntegramente la responsabilidad del Fiador ante el Locador, y acaezcan alguna de las siguientes circunstancias a) Liberación total de responsabilidad del Garante por parte del Locador. b) Cumplimiento total de las obligaciones pendientes por parte de Locatario y correlativa aceptación de ellas y conformidad por parte del Locador, con comunicación al Fiador por parte de estos dejando constancia que las obligaciones, sus accesorios y eventuales costos y costas se encuentran Totalmente canceladas y sin suma alguna que reclamar. c) Que al Locatario garantice mediante la entrega al Fiador del monto Total objeto del contrato de locación, con más los accesorios por cualquier concepto devenidos de las obligaciones incumplidas Recibido tal importe el Fiador lo entregará al Locador que se encuentra obligado a aceptar el importe liberando al Fiador de sus obligaciones, la falta de aceptación y de otorgamiento de carta de liberación al fiador dará derecho a este a retener el importe entregado hasta el momento en que se produzca la liberación total de garantía por conducto del cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del Locatario. Ocurrido ello reintegrará la suma, sin interés y deducidos los gastos provocados por la actuación en función de la mora incurrida por el locador, toda vez que este se hubiere negado a recibir el inmueble.

5.3. El Locatario se obliga a:

De modo preliminar este declara y garantiza que cuenta con los fondos y recursos económicos suficientes para atender las obligaciones derivadas del contrato de locación suscripto y el presente contrato accesorio.

5.3.1 Limitarse al uso y goce del bien arrendado utilizando el bien inmueble para el destino convenido en el contrato de Locación y de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad y Administración evitando incurrir en conductas abusivas y/o dañosas.

5.3.2 Pagar puntualmente el monto del canon de la locación convenida en el domicilio establecido en el contrato de locación.  
5.3.3 Conservar el bien alquilado en buen estado y absteniéndose de cualquier modificación sin autorización previa del propietario.  
5.3.4 Dar aviso al Fiador de cualquier circunstancia, hecho o cualquier otro conflicto con el Locador o terceros que pueda comprometer la fianza otorgada.  
5.3.5 Cuando existiere intimación judicial o extrajudicial por incumplimiento de obligaciones por parte del Locador o de terceros y/o atinentes al inmueble alquilado, el Locatario está obligado a que en el término de 48 hs, de recibida la misma a notificar fehacientemente y por escrito al Fiador y a brindarle toda la información y documentación respecto del hecho y sus circunstancias. De plena conformidad con el solicitante Locatario, se fija el precio del presente contrato en la suma de \$\_\_\_\_\_ (pesos \_\_\_\_\_).

6.- Las Partes de común acuerdo establecen y declaran que las obligaciones contenidas en el contrato principal de locación del inmueble son de carácter personal del Locatario, circunstancia por la cual los pagos que haga el fiador en virtud de la garantía otorgada en favor del Locador no purgan la mora del Locatario, dejando incólume el derecho del Locador o sucesionario y/o Fiador de declarar rescindido el contrato de locación y a solicitar el inmediato desahucio del inmueble, el que debe ser restituido libre de bienes y ocupantes y/o de intrusos.

7.- La conclusión anticipada del contrato principal de locación, por cualquier causa que ella fuere, no otorga derecho alguno a reclamar la restitución de la parte proporcional del precio pagado por la fianza otorgada según la cláusula 5.3.5. precedente, siendo tal precio definitivo y los pagos realizados o a realizarse de propiedad a Persona Jurídica?, insusceptibles de disminución; revocación o restitución total o parcial.

8.- Las partes, de común acuerdo, pactan para o caso de controversia respecto de la Inteligencia y/o alcance de las estipulaciones contenidas en el presente contrato accesorio de garantía, competencia de los Tribunales Ordinarios en lo Civil del domicilio de Fiador renunciando a cualquier otro fuero y/o jurisdicción.

9.- Si se verificase que la Información presentada por el locatario o sus Garantes respecto de sus bienes, actividades o remuneraciones fuere falsa, inexacta o maliciosa, el Fiador tiene derecho a solicitar los refuerzos y sustituciones y/o ampliaciones que considere menester. Sin perjuicio de quedar habilitado a requerir las medidas cautelares y embargos que garanticen su crédito y amparen sus responsabilidades.

10.- La fianza otorgada se extingue si se declare extinguido el contrato principal o si se declara su nulidad o si existiere simulación en la celebración del contrato principal al que el presente accede.

11.- Los impuestos que respondan al contrato principal serán abonados por el Locador o Locatario según las partes convengan y los derivados del presente contrato de garantía por el Locatario afianzado.

12.- Presentes en este acto los Sres. \_\_\_\_\_ DNI: \_\_\_\_\_ con domicilio en \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ DNI \_\_\_\_\_ con domicilio en \_\_\_\_\_, donde constituyen domicilios especiales a los fines del presente contrato donde serán válidas todas las notificaciones que se cursen judiciales o extrajudiciales, manifiestan que se constituyen en forma irrevocable en fiadores solidarios, lisos, llanos y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones que contrae el Señor \_\_\_\_\_ [Locatario] con ? \_\_\_\_\_? [Denominación Social], en razón de la fianza que esta suscribe en el contrato de alquiler que se firma respecto del bien inmueble sito en la calle \_\_\_\_\_ al día \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ y declaran bajo juramento que en caso de existir alguna variación que disminuya sus ingresos mensuales o renuncia/despido a su empleo notificarán por medio fehaciente dentro de los 15 días hábiles a ? \_\_\_\_\_? [Denominación Social]. dicha obligación es extensible a quien se le otorga la presente fianza, reservándose ? \_\_\_\_\_? [Denominación Social]. de solicitar a esta última parte una sustitución del co-solicitante en caso que aconteciera lo descripto. Los garantes aceptan la competencia especial pactada en la cláusula 8 del presente acuerdo.

En la Ciudad de \_\_\_\_\_ las partes firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un único efecto a los \_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.