



ID Contrato: GY-...-ARG

CONTRATO DE GARANTÍA - ANEXO I CONTRATO DE LOCACIÓN.

Por una parte **GARANTIA SEGURA SRL CUIT 30-71700384-1**, representada en este acto por la persona de su apoderado con facultades suficientes, con domicilio sito en AV. ALVAREZ THOMAS 198 Piso:2 Dpto:D 1427, CABA, en adelante el **FIADOR**, y por la otra, **Sr./Sra. ----- con DNI -----**, en adelante **LOCATARIO**, de común acuerdo convienen en celebrar el presente contrato, el cual se establece mediante las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA. ANTECEDENTES:

El presente contrato se celebra a solicitud del LOCATARIO, en virtud del contrato de locación suscripto respecto del inmueble sito en la Calle -----, siendo el LOCADOR **Sr/sra.. ---- -----, DNI ----- quien constituye domicilio en la calle -----**, (en adelante el contrato de locación) con el fin de incorporar el presente como ANEXO y parte integrante del contrato de locación del inmueble antes descrito.

SEGUNDA. OBJETO:

El FIADOR se constituye frente al LOCADOR en Fiador del Locatario, por las obligaciones que le resulten exigibles en virtud del contrato de locación antes referido, con las limitaciones y alcances que dispone el presente Contrato de Garantía.

TERCERA. PLAZO:



ID Contrato: GY-...-ARG

3.1. La presente Fianza se entenderá como celebrada y comenzarán sus efectos en la fecha de inicio de la locación que establece las obligaciones principales que serán garantizadas y mantendrá su vigencia hasta la fecha que se indique en el contrato de locación referido, o en su defecto, hasta la efectiva restitución del bien locado, en el supuesto de ocupación indebida del mismo, conforme los términos establecidos en el art. 1225 del CCCN.

3.2. No será oponible al FIADOR ninguna prórroga, continuación o modificación del contrato de locación que convengan Locador y Locatario, sin su previa conformidad y aceptación por escrito, ni le resultan oponibles el otorgamiento de otros plazos para proceder a la devolución del inmueble locado, fuera de los establecidos en el contrato anexo, quedando excluida la responsabilidad del FIADOR frente a ello.

CUARTA. EXTENSIÓN DE LA FIANZA:

4.1. El FIADOR renuncia expresamente a oponer los beneficios de excusión y de división de la deuda ante el locador.

4.2. El FIADOR garantiza exclusivamente las siguientes obligaciones asumidas por el LOCATARIO, que taxativamente se enumeran:

4.2.1. El pago de alquileres mensuales pactados en el contrato de Locación referido, hasta la suma máxima de -----**(SEGUN ACUERDO ENTRE LAS PARTES)**-----

4.2.2 El pago de intereses compensatorios, que correspondan por falta de pago en término del alquiler mensual, por lo montos acordados en el contrato de locación suscripto, hasta la suma máxima mensual equivalente al 0,5% diario, no capitalizable, sobre las sumas adeudadas. El pago de intereses afianzados será calculado desde el día en que el LOCADOR notifique por medio fehaciente al FIADOR la falta de pago del canon locativo respectivo, y hasta la fecha en que este último ponga a



ID Contrato: GY-...-ARG

disposición los importes reclamados.

4.2.3. El pago de las expensas comunes ordinarias mensuales desde la celebración del contrato de Locación hasta la restitución del inmueble Locado. Esta obligación podrá ser reclamada sólo en el caso que tal obligación hubiere sido asumida por el Locatario en el contrato de locación. El FIADOR se reserva el derecho de efectuar el pago de la obligación asumida en el presente punto, directamente al Representante legal del Consorcio de Copropietarios respectivo.

4.2.4. El pago de los intereses compensatorios, que correspondan por falta de pago en término de las expensas ordinarias, por los montos determinados en el contrato de copropiedad, hasta la suma máxima mensual equivalente al 0,5% diario, no capitalizable, sobre las sumas adeudadas. El pago de intereses afianzados será calculado desde el día en que el LOCADOR notifique por medio fehaciente al FIADOR la falta de pago de la obligación, y hasta la fecha en que este último ponga a disposición los importes reclamados.

4.2.5 El pago de Impuestos Inmobiliarios, Tasas Municipales, Alumbrado Barrido y Limpieza, y servicio de Agua. Estas obligaciones podrán ser reclamadas sólo en el caso que hubieren sido asumidas por el Locatario en el contrato de locación.

4.2.6. El pago de periodos mensuales por ocupación indebida, hasta la suma máxima mensual que corresponda al último alquiler mensual de vigencia contractual.

QUINTA. EXCLUSIONES:

5.1 Se encuentran excluidas de la presente Fianza todos aquellos rubros y/o conceptos que no se encuentren detallados expresamente en la cláusula cuarta del presente, y especialmente aquellos rubros, que a modo ejemplificativo, se enumeran a continuación: Sumas que excedan los topes máximos establecidos en los puntos 4.2.1., 4.2.2., 4.2.4. y 4.2.6., cláusulas penales, obligaciones emergentes de la prorroga o modificación del contrato de locación, diferencias por fijación de canon



ID Contrato: GY-...-ARG

locativo en supuestos de ocupación indebida, multas, intereses punitivos, expensas extraordinarias y sus intereses, daños y perjuicios, reparaciones, responsabilidad civil frente a terceros y/o frente al propio Locador, obligaciones derivadas de hechos o actos de subinquilinos u ocupantes, multa por rescisión anticipada, sumas por resolución anticipada establecidas en el art. 262 del DNU. 70/2023, preavisos, sellados, deterioros o daños causados por caso fortuito o por fuerza, etc.

SEXTA. OBLIGACIONES DEL LOCADOR:

6.1. El LOCADOR se encuentra obligado a dar estricto cumplimiento con las cargas dispuestas en el presente contrato de garantía, bajo apercibimiento de caducidad de las obligaciones asumidas por el FIADOR.

6.2. El LOCADOR deberá dar fiel cumplimiento a las obligaciones asumidas en el contrato de locación respectivo, así como también aquellas que surjan de las disposiciones legales aplicables y en especial deberá entregar, en tiempo y forma, la tenencia del bien locado, en estado adecuado para cumplir con el uso que fuera convenido.

6.3. Como condición esencial y previa al reclamo de cualquier suma de dinero contra el FIADOR, el LOCADOR deberá notificarlo fehacientemente de cualquier incumplimiento en que incurriere el Locatario y que pueda comprometer la presente garantía, dentro de los plazos y formas que se establecen a continuación. Se deja constancia que a los efectos de la presente cláusula, serán consideradas validas, las notificaciones dirigidas por el Locador, a la dirección de correo electrónico: notificaciones@garantiaya.com.ar:

6.3.1. Pago de alquileres, expensas, impuestos y servicios: Ante el supuesto de falta de pago del alquiler mensual y/o expensas ordinarias y/o impuestos garantizados, por parte del Locatario, el LOCADOR deberá notificar tal circunstancia al FIADOR, fehacientemente y por escrito, indicando concepto, monto y fecha de vencimiento de la obligación incumplida, dentro del plazo único y perentorio de 20 días corridos, a computarse desde la fecha de vencimiento de la obligación.



ID Contrato: GY-...-ARG

Asimismo, la notificación que corresponda al pago de expensas ordinaria y/o impuestos y/o servicios, deberá ser acompañada por las boletas y/o facturas y/o liquidación de expensas correspondiente, dejándose expresa constancia que no será considerada valida a los efectos del presente, la notificación que no contenga la documentación respaldatoria detallada.

6.3.1.1. La falta de notificación oportuna, implicará la caducidad de la obligación del FIADOR de abonar el precio de las sumas impagas anteriores, así como también implicará la caducidad de la obligación de abonar los intereses establecidos en los puntos 4.2.2. y 4.2.4. del presente, respecto a dichos periodos, no afectando los derechos del locador sobre periodos futuros.

6.3.1.2. Ante el supuesto de falta de pago por parte del Locatario, de algunas de las obligaciones por él asumidas, por dos periodos consecutivos, como condición previa al reclamo de sumas de dinero por parte del FIADOR, el LOCADOR deberá intimar al Locatario, en los términos del art. 1222 del CPCCN. y hacer entrega del original de dicha notificación al FIADOR.

6.3.2. Ocupación indebida: Ante el supuesto de falta de restitución del bien locado en tiempo oportuno, ya sea por vencimiento de contrato, rescisión o resolución del mismo, el LOCADOR, sin perjuicio del deber de efectuar las pertinentes notificaciones por incumplimiento detalladas precedentemente, deberá notificar tal circunstancia al FIADOR, dentro del plazo de 15 días corridos, a computarse desde el día en que la restitución del bien debió hacerse efectiva, o como máximo, desde la fecha del vencimiento del contrato de locación principal, e intimar al LOCATARIO, dentro del mismo plazo, a proceder al desalojo del Inmueble locado, por vencimiento o caducidad de los plazos contractuales.

6.3.3. Abandono: La parte LOCADORA se compromete a realizar durante todo el plazo de vigencia del presente contrato, aquellas gestiones tendientes a tomar conocimiento sobre el estado de ocupación del inmueble y para el supuesto de abandono, notificar tal circunstancia al FIADOR dentro del plazo de 15 días corridos de acaecido el mismo.

6.3.4. La falta de cumplimiento de las obligaciones asumidas en los puntos 6.3.2 y 6.3.3., implicará la caducidad de toda obligación asumida por el FIADOR de abonar el precio de las sumas impagas, tanto anteriores como posteriores a la fecha de incumplimiento, por lo que el LOCADOR no



ID Contrato: GY-...-ARG

mantendrá derecho a efectuar contra el FIADOR reclamo de ninguna naturaleza.

6.4. Como condición especial y previa a la percepción de sumas de dinero por parte del FIADOR, será obligación del LOCADOR otorgar a favor del FIADOR y/o de los profesionales que este designe, poder suficiente a los efectos de facultar a este último, a dirigir todo tipo de requerimiento contra el Locatario, en especial aquellos normados por el art. 1222 del CCCN., declarar rescindido el contrato principal, demandar el desalojo, exigir el cumplimiento de las obligaciones dinerarias establecidas en el contrato de locación, recibir el inmueble locado y sus llaves, a los efectos de restituir el mismo al Locador, siendo las facultades descriptas meramente enunciativas. Asimismo, deberá efectuar la correspondiente cesión de derechos a favor del FIADOR a los efectos de posicionar a este último en la misma posición jurídica que tendría el Locador frente al Locatario.

6.4.1. La totalidad de las costas judiciales, así como los honorarios de los profesionales designados por el FIADOR, serán a cargo de este último.

6.4.2. La negativa u omisión por parte del LOCADOR de las obligaciones asumidas en el presente punto, implicará la caducidad de toda obligación asumida por el FIADOR de abonar el precio de las sumas impagas, tanto anteriores como posteriores, a la fecha de incumplimiento, por lo que el LOCADOR no mantendrá derecho a efectuar contra el FIADOR reclamo de ninguna naturaleza.

6.5. A partir de la recepción de sumas de dinero por parte del FIADOR y teniendo en consideración que las mismas no purgan el estado de mora del locatario, el LOCADOR se compromete a no percibir suma alguna de la parte locataria, sin expresa conformidad del FIADOR, bajo apercibimiento de automática extinción de la fianza. Se deja constancia que la prohibición referida alcanza a todas aquellas obligaciones derivadas del contrato de locación, ya sea que su vencimiento resulte anterior o posterior a la fecha de pago referida. En el supuesto que la parte LOCATARIA proceda al depósito unilateral de sumas de dinero en cuenta de titularidad de la parte LOCADORA, esta se compromete a informar tal circunstancia a la FIADORA dentro del plazo de 48hs., haciéndose saber que dichas sumas deberán ser imputadas a los conceptos devengados con mayor antigüedad y en su caso restituidas a la parte FIADORA, bajo apercibimiento de automática extinción de la fianza.



ID Contrato: GY-...-ARG

6.6. Resulta obligación del LOCADOR, el cumplimiento de toda norma y/o reglamentación aplicable al contrato de locación afianzado, en especial aquellas normadas por la ley 27.551, en su art. 16. Atento lo cual y en el supuesto de iniciarse proceso de desalojo, cualquier demora y/o suspensión y/o interrupción del referido proceso, que se genere como consecuencia de la necesidad del cumplimiento previo de requisitos y/o cargas y/o recaudos por parte del LOCADOR, implicara la interrupción inmediata del pago de las obligaciones por parte del FIADOR, sin necesidad de intimación previa, ni notificación de ninguna naturaleza y durante todo el tiempo que dure la demora y hasta tanto el LOCADOR de cumplimiento a las obligaciones a su cargo, momento en el cual se reanudara el pago de los conceptos afianzados, sin retroactividad y sin derecho del LOCADOR a efectuar reclamo contra el FIADOR de suma alguna devengada en dicho periodo.

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL LOCATARIO:

7.1. Dar cumplimiento a todas las disposiciones contenidas en el contrato de locación principal y especialmente a aquellas referidas al destino y conservación del bien y al puntual cumplimiento de obligaciones dinerarias.

7.2. el LOCATARIO deberá dar aviso al FIADOR, dentro del plazo de 24hs., de cualquier hecho, reclamo o circunstancia que pueda comprometer la fianza otorgada y en especial de cualquier intimación judicial o extrajudicial efectuada por el Locador o terceros, bajo apercibimiento de responder por los daños y perjuicios que su conducta pudiera ocasionar.

7.3. El LOCATARIO deberá informar al FIADOR sobre toda cuestión relativa a hechos o circunstancias que puedan generar eventuales incumplimientos, expresando fehacientemente cuales son las defensas con las que cuenta, sin perjuicio de manifestar que la notificación de las mismas, no resultan vinculantes para el FIADOR.

7.4. En caso que resulte pertinente deberá contestar las intimaciones que efectuó el LOCADOR



ID Contrato: GY-...-ARG

oponiendo en tiempo y forma las defensas que correspondan.

7.5. Ninguna defensa que no haya sido oportunamente opuesta y notificada al FIADOR, podrá ser utilizada contra este último, en el supuesto de repetición por el pago de obligaciones garantizadas, renunciado el LOCATARIO a ampararse en las disposiciones del art. 1593 del CPCCN..

OCTAVA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIADOR:

8.1. El FIADOR deberá abonar al LOCADOR la totalidad de las sumas garantizadas y de plazo vencido, dentro del término de 10 días hábiles, computados desde la notificación efectuada por el LOCADOR, que dé cuenta del incumplimiento en cuestión y previo cumplimiento por parte del LOCADOR de la totalidad de las obligaciones a su cargo detalladas oportunamente.

8.2. El FIADOR tendrá derecho a repetir del LOCATARIO, sus sucesores y/o causahabientes, la totalidad de las sumas que fueran abonadas, con más intereses moratorios equivalentes al 0,5% diario de la suma abonada, intereses punitivos equivalentes al 1% diario de la suma abonada, gastos, honorarios, daños y perjuicios y todo otro concepto cuyo reclamo resultara procedente.

8.3. El FIADOR podrá exigir al LOCATARIO la exoneración de la garantía asumida, mediante la percepción por anticipado de la totalidad del importe garantizado y/o proceder a la traba de medidas cautelares hasta cubrir las sumas afianzadas, cuando se compruebe que el LOCATARIO ha falseado u ocultado información suministrada al FIADOR, o en cualquiera de los supuestos establecidos en el art. 1594 del CCCN., en cuyo caso las mismas se mantendrán vigentes hasta tanto el LOCADOR libere expresamente al FIADOR de sus obligaciones o el LOCATARIO haga entrega al FIADOR de la totalidad de las sumas afianzadas, la cual no generara intereses de ningún tipo.

8.4. Las partes de común acuerdo facultan al FIADOR a recibir y hacer entrega del bien locado, así como también a constatar judicial o extrajudicialmente el estado del mismo, con el fin de evitar



ID Contrato: GY-...-ARG

inconvenientes o dilaciones en la restitución del bien y sin que ello implique modificaciones en lo establecido en el contrato de locación principal.

8.5. Las partes de común acuerdo facultan al FIADOR a demandar el desalojo del bien locado, ante el incumplimiento de las obligaciones contraídas por el LOCATARIO y en especial, ante el supuesto de abandono del bien.

8.6. Ante el supuesto de disputa entre LOCADOR y LOCATARIO en cuanto al cumplimiento de las obligaciones garantizadas, se faculta al FIADOR a consignar las sumas que le fueran reclamadas y/o supeditar el cumplimiento del pago de las obligaciones afianzadas a resolución judicial.

NOVENA. MANIFESTACIONES:

9.1. Las Partes establecen expresamente que la totalidad de las obligaciones asumidas por el LOCATARIO en el contrato de locación principal, son de carácter personal, por lo que los pagos que eventualmente efectúe el FIADOR en cumplimiento de la presente garantía, en ningún caso podrán ser imputados a favor del Locatario, ni purgará la mora del mismo, por lo que se mantiene inalterada la obligación del LOCADOR a declarar resuelto el contrato de locación e intimar en su caso en los términos del art. 1222 del CCCN., sin perjuicio que dicha intimación sea realizada por apoderado designado por el FIADOR, conforme lo establecido en la cláusula SEXTA 6.4.

9.2. La fianza otorgada se extingue si no se efectúa la entrega de la tenencia del bien locado y/o se declara extinguido el contrato principal y/o si se declara su nulidad por cualquier vicio o simulación que se determine.

DÉCIMA. JURISDICCIÓN Y DOMICILIOS:



ID Contrato: GY-...-ARG

10.1. Para todos los efectos derivados de la presente, LAS PARTES se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Buenos Aires con expresa renuncia a todo otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

10.2. Las partes y codeudores manifiestan que constituyen domicilio especial, a todos los efectos del presente y donde se considerarán válidas todas la notificaciones, en los consignados en este contrato de garantía, obligándose a informar a las otras partes, por medio fehaciente, cualquier cambio de domicilio.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires las partes firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un único efecto a los **XX días del mes de XXX de 2024.**

INQUILINO

APODERADO / GARANTÍA YA

LOCADOR