

Código de Solicitud: _____

EL CONTRATO DE GARANTÍA.- ANEXO 1 - TÉRMINOS Y CONDICIONES

FIANZAS AFIANZAR.S.A, representada en este acto por Jessica Eugenia Bruno, DNI 92482809 en su carácter de Presidenta de la Sociedad de Acuerdo a Estatuto Social de Afianzar,, domicilio en Av. Congreso 2189 piso 9° Departamento "A" de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante denominada "FIADOR Y/O AFIANZAR" y **LOCADOR** _____, DNI _____, con domicilio en la calle _____, **EMAIL:** _____,

Teléfono: _____, en su calidad de **LOCADOR** y **SOLICITANTE** _____, DNI _____, **Email:** _____, **Teléfono:** _____ en su

calidad de **LOCATARIO**, y ambos suscriben el presente Contrato de Garantía, que se incorpora como ANEXO I al contrato de locación suscrito por las partes estableciendo de común acuerdo las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El presente es un contrato accesorio al contrato de locación y tiene vigencia a partir de la fecha de suscripción de aquel, y es respecto del inmueble sito en calle **DIRECCIÓN** _____, **CP** (____). tal como se menciona ut supra, el mismo se incorpora dicho contrato de locación bajo la nomenclatura ANEXO I.

SEGUNDA: AFIANZAR 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 suscrito, de acuerdo a lo seguidamente establecido.

TERCERA: La Fianza comenzará a regir a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Locación y su plazo de vigencia será aquél que se indica en el mismo.

CUARTA: - La fianza comprende exclusivamente:

a) El pago mensual de los alquileres pactados en el Contrato de Locación, con más gastos correspondientes a Expensas Ordinarias, habituales, Aguas y Alumbrado Barrido y Limpieza – ABL – mensuales, hasta la vigencia del contrato o la restitución efectiva del bien locado.

b) Gastos legales, ya sean judiciales y/o extrajudiciales, de corresponder.

La fianza comprenderá su obligación respecto del rubro alquiler, tanto del/los cánones estipulado/s taxativamente en el presente contrato, como de aquellos que resultare por aplicación de los índices previstos en la normativa vigente, ilimitada e íntegramente, siempre que corresponda según su destino locativo. En el caso que al término del contrato el locatario se negase a restituir la tenencia del bien, Afianzar continuará cubriendo el pago del canon mensual determinado para el último año, hasta la efectiva restitución, siempre que el incumplimiento se haya suscitado dentro de la vigencia del contrato y haya sido oportunamente informado.

Respecto del pago de Expensas sólo podrán ser reclamadas las ordinarias y habituales.

Respecto del pago de ABL sólo podrá ser reclamado en caso de que tal obligación haya sido asumida por el locatario en el contrato de locación.

Y finalmente, respecto del pago de AySA, sólo podrá ser reclamado en caso de que tal obligación haya sido asumida por el locatario en el contrato de locación.

QUINTA: El Locador debe notificar al Fiador de modo fehaciente y por escrito cualquier incumplimiento en que incurra el Locatario que pueda comprometer la garantía de fianza otorgada. **Dicha notificación debe realizarse dentro del mismo mes de producido el hecho. Dicho plazo es improrrogable y exime de cualquier responsabilidad al Fiador, su incumplimiento.** Una vez realizado el Aviso de Incumplimiento, es ÚNICAMENTE Afianzar quien gestionará el incumplimiento y los alquileres (pagos del canon locativo y demás obligaciones a cargo del locatario) hasta tanto se regularice la deuda y se levante el incumplimiento. Asimismo, cualquier Acuerdo de Pagos entre locador y locatario y/o Inmobiliaria interviniente y/o Agente Inmobiliario y locatario, no será oponible a Afianzar y su existencia será causal de extinción de la fianza.

El Locador debe ceder sus derechos y acciones por cobro y desalojo en favor del Fiador, otorgando mandato en favor del o los profesionales que éste indique, de acuerdo a lo establecido a este respecto en el Contrato de Locación. Tanto el gasto como la gestión del Poder Judicial, debiendo éste presentarse en un plazo máximo de 30 días corridos, queda a cargo del Locador. Ello, bajo apercibimiento de lo establecido en el Art 1596, C.Civil y Comercial de la Nación. Cumplida la notificación en la forma establecida ut supra y entregado el poder en las oficinas de Afianzar, el Fiador abonará el importe adeudado dentro del plazo máximo de 5 días hábiles, debiendo el Locador facilitar con anterioridad copia de escritura de propiedad y, cada mes, recibos y/o facturas de Aguas, ABL y expensas adeudadas, de corresponder. El beneficiario de la garantía Afianzar debe ser el Titular o Administrador/Apoderado del bien inmueble dado en arrendamiento (Art 1510 del C.Civil y Comercial de la Nación), de no serlo, es causal de extinción de la fianza. Los costos y costas de la representación judicial profesional quedan a cargo del Fiador.

En caso de fallecimiento del propietario y/o algún inquilino y/o algún fiador-solidario este hecho debe ser informado a Afianzar dentro de los 30 días de acaecido, bajo apercibimiento de eximición de la fianza

Una vez que el Fiador abone al Locador los importes adeudados quedará automáticamente subrogado en los derechos del Locador para repetir contra el Locatario por los importes pagados (Art. 1592 y stes. y conc. del C.Civil y Comercial de la Nación).

SEXTA. El Fiador se encuentra obligado a abonar las obligaciones que ha garantizado que correspondan al Locatario y que se encuentren incumplidas, de plazo vencido, con las limitaciones y los alcances establecidos en el Contrato de Locación conf. Cláusula de fianza, otorgando el Locatario formal consentimiento de pago y renunciando a oponer la excepción prevista en el art. 1593 del Código Civil y Comercial de la Nación. Ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas del contrato de locación por el Locatario, por cualquier razón que ésta fueren, tendrá derecho a reclamar tanto la exoneración y/o extinción de la fianza (arts. 1594 y 1596 del C.Civil y Comercial de la Nación) como a realizar gestiones de carácter extrajudicial y demandas judiciales para la obtención de medidas cautelares de cualquier naturaleza por el total de las sumas afianzadas en el contrato. Las medidas cautelares trabadas contra el Locatario por el Fiador se mantendrán hasta tanto cese íntegramente la responsabilidad del Fiador ante el Locador. La restitución de alquileres que realice el locatario por arreglo y/o cualquier otro motivo será inoponible a Afianzar.

SÉPTIMA: El Locatario debe abonar el precio por la contraprestación de fianza que otorga Afianzar. El precio por la misma es de \$_____, pagaderos con un anticipo de \$_____, sirviendo al presente de formal recibo y carta de pago, y ____ cuotas de \$_____ con vencimiento los días _____, respectivamente. Las expensas denunciadas por el LOCADOR son de \$_____ al día de la fecha siendo este valor - con los aumentos que se susciten - el monto que se abonará por pago de Expensas Ordinarias (Cláusula Cuarta), en caso de incumplimiento y de corresponder.

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 el presente, siendo tal precio definitivo.

En caso de mora en el pago de los honorarios de Afianzar. Se establece un punitorio del **1% diario**.

El Locatario declara y garantiza que cuenta con los fondos y recursos económicos suficientes para atender las obligaciones derivadas del Contrato de Locación y su accesorio y que cumple con los requisitos exigidos por Afianzar para su otorgamiento.

Afianzar. puede solicitar, a discreción, y los Locatarios aceptan y declaran conocer, uno o varios, fiadores solidarios al Locatario.

En el caso de que Afianzar deba responder ante un incumplimiento, a través de la presente, el Locatario renuncia a oponer las prescripciones contenidas en los arts. 1583, 1588, 1589, 1593 del Código Civil y Comercial de la Nación) a dicho pago, quedando igualmente obligado a la restitución de lo abonado con sus accesorios frente al Fiador, quien en caso de resistencia conserva sus acciones ejecutorias contra el Locatario por el importe pagado, sus intereses, multas, costos y costas y daños y perjuicios que ocasione.

En ningún caso el pago que realice el Fiador, purga la mora del Locatario.

Se establece que ante un incumplimiento denunciado por el Locador, el Locatario puede producir su defensa y debe administrar toda documentación y/o información de modo fehaciente al Fiador.

OCTAVA: En caso de que Locador y Locatario decidieren modificar el contrato y/o prorrogarlo, deben notificar previamente al fiador de forma fehaciente, quien puede aceptar tal modificación repactando su acuerdo con el Locatario debiendo éste afrontar el mayor costos que tal modificación implica, o rechazar tal modificación manteniendo sólo la extensión de su fianza en su garantía original. El silencio del Fiador no podrá ser considerado aceptación expresa ni implícita de lo acordado

NOVENA: En el supuesto que Afianzar acredite el incumplimiento y se deba iniciar proceso de desalojo y/ o ejecución, cualquier demora y/o suspensión y/o interrupción de dichos procedimientos que se generen como consecuencia de la necesidad de cumplimiento previo de requisitos legales y/u obligaciones a cargo del locador, implicará la interrupción inmediata del pago de las obligaciones por parte de Afianzar, sin necesidad de intimación previa y/o notificación durante todo el tiempo que dure la demora y hasta tanto el Locador dé cumplimiento a las obligaciones a su cargo, momento en el cual se reanudará 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 período.

DÉCIMA: Las partes establecen que, en su caso, se someterán a la competencia de los Tribunales Nacionales Ordinarios con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando a cualquier otro fuero y/o jurisdicción.

DÉCIMA PRIMERA: 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.

DÉCIMA SEGUNDA: Fiadores solidarios: Presentes en este acto
CO-SOLICITANTE _____, **DNI** _____,

Email: _____, **Teléfono:** _____ constituyendo domicilio especial en calle _____, **CP** (____), y

CO-SOLICITANTE _____, **DNI** _____,

EMAIL: _____, **Teléfono:** _____ constituyendo domicilio especial en calle _____, **CP**(____), donde serán válidas todas las notificaciones que

se cursen, manifiestan que se constituyen en forma irrevocable en fiadores solidarios, lisos, llanos y principales pagadores de todas y cada una de las obligaciones que contrae el Locatario con Afianzar, en razón de la fianza que éste suscribe en el contrato de locación principal y su accesorio. El/ Los fiador/es solidarios declara/n bajo juramento que no modificará/n su situación patrimonial hasta tanto se satisfagan todas y cada una de las obligaciones del locatario con Afianzar respondiendo por todos los importes que la misma tuviere que percibir u obrar por cualquier concepto derivado del contrato citado y sus accesorios.

DECIMO TERCERA: Para cualesquiera cuestiones derivadas de los contratos, las partes constituyen los domicilios especiales en el Locador en la calle _____, **El locatario** en el inmueble locado y los **Fiadores-solidarios** en el mencionado en la cláusula DÉCIMO SEGUNDA del contrato de fianza.

Afianzar. se reserva el derecho de reclamar la deuda y perseguir el íntegro pago de lo adeudado indistintamente al deudor principal y/o a los suscriptos, o simultáneamente a todos, pudiendo solicitar las medidas cautelares que considere correspondientes.

EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES las partes firman _____ ejemplares de un mismo tenor y a un único efecto a los ____ días del mes de _____ de **2025**.-