

CONTRATO DE GARANTÍA Cod xxx - ANEXO 1 - TÉRMINOS Y CONDICIONES

“SISTEMA FINAER S.A.” (CUIT 30-71528749-4), representada por xxx, en su calidad de apoderado/a cuyo mandato exhibe en este acto y declara su personería se encuentra vigente, constituyendo domicilio especial en la Avenida Corrientes N° 3360, Piso 6°, Oficina “601”, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante el FIADOR, y xxx, quien constituye domicilio especial en la xxx en adelante la parte LOCATARIA, de común acuerdo ESTABLECEN:

1.- Que los intervinientes, acuerdan que el presente contrato resulta accesorio e integrativo al de locación respecto del inmueble sito en la calle xxx (en adelante el contrato de locación) y se incorpora como ANEXO N°: 1 a través del cual se accede al mismo y rige los derechos; deberes y la conducta a la que deben sujetarse.

2.- SISTEMA FINAER S.A. se constituye frente al Locador en Fiador del Locatario, 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.

3.- La presente Fianza accesorio tendrá vigencia a partir del momento de la suscripción del contrato de locación principal al que ella se anexa y su plazo de vigencia será, el que se indicara en aquél como plazo locativo. En caso de que, por causales ajenas al consentimiento de “SISTEMA FINAER S.A.”, existiera ulteriormente alteración, modificación o transformación del plazo antes referenciado, ya sea por motivos extracontractuales y/o convencionales, o bien por disposiciones legales o judiciales, la presente fianza se extinguirá al vencimiento del plazo locativo inicialmente prepactado al momento de la celebración del Contrato de Locación, sin excepción y sin necesidad de interpelación previa. Una vez celebrado el contrato locativo por todas las partes, se aplicará en la especie lo normado por el art. 1.225 y conc. del Código Civil y Comercial de la Nación. Ante la falta de restitución del inmueble al vencimiento del plazo contractual convenido, continuará vigente la fianza, en tanto El LOCADOR y/o quien detente mandato suficiente notifique formal y fehacientemente de tal acontecimiento a SISTEMA FINAER S.A., dentro de los 30 días corridos de acaecida tal situación y procediendo a extender mandato judicial en los términos del apartado B.- de la "cláusula especial de fianza" inserta en el contrato de locación, bajo pena de quedar extinta la presente garantía, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa, producto del vencimiento de su plazo. No serán válidos u oponibles aquellos acuerdos que impongan al Fiador novación, prórroga y/o modificación del contrato de locación que convengan Locador y Locatario sin su previa aceptación formal y expresada por escrito, ni le resultará oponible el otorgamiento de otros plazos para proceder a la devolución del inmueble locado, quedando excluida la responsabilidad del Fiador frente a ello. Finalmente, se deja constancia que solo tendrá validez la presente fianza si la fecha de suscripción del Contrato de locación indicada en el punto 1.- fuere celebrada dentro del plazo máximo de 90 días corridos de firmado el presente contrato. Asimismo, será requisito esencial que dicho contrato de locación contenga la cláusula especial de fianza, cuyo contenido se procede a redactar para su ulterior transcripción al mismo:

“A.-) SISTEMA FINAER S.A. (CUIT 30-71528749-4), constituyendo domicilio especial en Av. Corrientes N° 3360, Piso 6°, Oficina “601”, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde serán válidas todas las notificaciones que se le remitan y en los términos del CONTRATO DE GARANTÍA Cod XXX. - ANEXO 1 - TÉRMINOS Y CONDICIONES, al único efecto de asumir la calidad de fiador subsidiario del Locatario, renunciando desde ya a exigir el cumplimiento previo del obligado principal. Ello, en un todo de acuerdo con el Contrato de Garantía que integra este contrato de locación y se incorpora como Anexo N°: 1 al presente y que todos los intervinientes declaran conocer y aceptar en todos sus términos. La presente Fianza es un contrato accesorio que comenzará a regir a partir de la fecha en que se suscribe el presente contrato de locación y su plazo de vigencia será, el que se indica aquí como plazo locativo, siendo válida hasta la efectiva restitución del inmueble arrendado ante quien detente derecho suficiente. En caso de que, por causales ajenas al consentimiento de “SISTEMA FINAER S.A.”, existiera ulteriormente alteración, modificación o transformación del plazo antes referenciado, ya sea por motivos extracontractuales y/o

Contrato de Fianza

Última Edición

Actualizada al 25/11/2025

convencionales, o bien por disposiciones legales o judiciales, la presente fianza se extinguirá al vencimiento del plazo locativo inicialmente prepactado al momento de la celebración del Contrato de Locación, sin excepción y sin necesidad de interpelación previa. Los contratantes, para un efectivo cumplimiento de la garantía, se someten a los siguientes procedimientos y plazos perentorios: A.1.-) La parte Locadora deberá notificar fehacientemente la mora del Locatario a la fiadora SISTEMA FINAER S.A., dentro de los 30 días corridos de acaecido cada vencimiento de pago respecto del Alquiler y Expensas (quien responderá a correspondientes punitivos hasta 0,5% diario no capitalizable) y dentro de los 60 días corridos de acaecido cada vencimiento de pago respecto de los restantes rubros objeto de la presente fianza (Servicio de Agua Corriente; Tasa Municipal-ABL, Servicio de Gas Natural Domiciliario, Servicio de Energía Eléctrica Domiciliaria) bajo pena de imputarse la caducidad de la garantía frente a cada reclamo de período extemporáneo. Ante el segundo aviso consecutivo de incumplimiento de pago del canon locativo por parte del Locatario, es que el Locador deberá extender el mandato previsto en los términos del apartado B.- de la presente cláusula, siendo ello condición esencial, bajo pena de quedar extinta la fianza de pleno derecho, liberando totalmente al fiador; A.2.-) Ante la falta de restitución de la propiedad por parte del LOCATARIO - en legal tiempo y forma- al vencimiento del plazo locativo pactado en el presente contrato y/o ante la situación de abandono del inmueble en cualquier momento y/o fallecimiento de sus ocupantes, es que el LOCADOR se obliga a notificar fehacientemente de aquellas contingencias a SISTEMA FINAER S.A. y a conferirle el mandato en los términos del apartado B.- de la presente cláusula, ambas situaciones dentro del plazo de 30 días corridos de haberse conocido el hecho, bajo pena de quedar extinta la presente fianza y liberar totalmente al fiador. Por su parte, "SISTEMA FINAER S.A." se obliga a pagar y poner a disposición del Locador las sumas y rubros que este le reclamase, dentro de los plazos de exigibilidad y en los términos de la garantía, en el lapso de CINCO (5) días hábiles contados desde la notificación por el requerimiento de mora del Locatario. Cumplimentado lo expuesto, SISTEMA FINAER S.A. queda obligada a poner a disposición del Locador, o las personas que lo representen legal y/o fehacientemente, los importes dinerarios que correspondan a los eventuales incumplimientos del Locatario dentro de los límites taxativos antes mencionados. Por los pagos emitidos por el Fiador, el Locador cede las acciones tendientes a promover proceso de ejecución por la vía ejecutiva contra el Locatario, sus sucesores; causahabientes y/u otras garantías otorgadas al mismo a su arbitrio con más todos aquellos intereses, gastos y conceptos que resulten aplicables. Se deja pautado que son de carácter personal las obligaciones de pago asumidas por la parte locataria y que surgen del presente contrato. En efecto, la falta de cumplimiento por parte del locatario, hace nacer el derecho del locador a rescindir el contrato y reclamar el desalojo del inmueble, sin que tal derecho se torne limitado, impedido o subsanado por los pagos realizados por la fianza, dado que tales pagos no purgan la morosidad del locatario; A.3.-) Con arreglo al procedimiento pactado en el "CONTRATO DE GARANTÍA - ANEXO 1 - TÉRMINOS Y CONDICIONES" accesorio del presente - que todas las partes declaran conocer y aceptan-, se estipula que: dentro de los diez días hábiles de restituida la propiedad que fuera judicializada, en caso de existir determinados daños en el inmueble arrendado, el locador deberá notificar a todas las partes sobre un presupuesto para su reparación. Si la parte locataria hiciera caso omiso al pago de las reparaciones, subsidiariamente "SISTEMA FINAER S.A.", en su calidad de fiador, abonará las reparaciones en un plazo no mayor a los quince días hábiles contados desde restituida la propiedad judicializada. Los daños tendientes a reparar serán los originados por la parte locataria, ocupantes afines y/o sus mascotas, con las consideraciones y exclusiones oportunamente pactadas. Cualquiera sea la extensión del daño, siempre que la prestación fuera pagadera por el fiador, atento art. 1.575 CCCN "SISTEMA FINAER S.A." limitará el pago a un valor máximo equivalente a tres cánones locativos. Para ello, se calculará como base el último alquiler pagado previo a la restitución de la propiedad. El pago de los daños por parte de "SISTEMA FINAER S.A." deberá ser previamente aceptado por la parte locadora mediante escrito firmado, el cual importará su satisfacción total respecto del fiador, y la declaración de renuncia a todo reclamo ulterior hacia este. Ello, no obstará la reserva de derechos que el

locador pudiera ejercer para reclamar hacia la parte locataria la totalidad de los daños y perjuicios ocasionados por el estado de conservación del inmueble restituído, sin límites dinerarios expresos. “SISTEMA FINAER S.A.” no será pasible del pago de ninguna otra penalidad ni responsable por otros daños, costos ni costas, siendo aquellos ítems de exclusión en su garantía; B.-) En los supuestos de los puntos “A.-1” y “A.-2” de la presente cláusula y, frente al incumplimiento de pago del segundo canon locativo consecutivo por parte del Locatario, es que el Locador se obliga a notificar directa y concretamente por medio fehacientemente de ello a SISTEMA FINAER S.A. dentro de los plazos allí enunciados y de acaecida la mora, a fin de que el fiador subsidiariamente abone los importes en los términos de la garantía. Dentro del plazo de 30 días corridos, el LOCADOR deberá entregar a SISTEMA FINAER S.A. su ejemplar original del Contrato Locativo y conferir mandato judicial en su favor. Ambas situaciones se establecen como condición esencial para la vigencia de la fianza, bajo pena de extinción de la presente garantía, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa. El poder judicial que conferirá El LOCADOR será destinado a los profesionales letrados que SISTEMA FINAER S.A. indique, pudiendo el LOCADOR unificar su representación legal. El mandato será especial, con fines tendientes a conseguir un eventual desahucio judicial que permita la desocupación del inmueble en caso de falta de pago y/o vencimiento de contrato, como asimismo arbitrar los medios necesarios para la restitución de la propiedad. En tal exclusivo caso, los costos y costas de la representación profesional judicial, como los gastos, sean judiciales o extrajudiciales, serán a cargo del Fiador, quien los repetirá por su propio derecho al Locatario y/o sus Co-Garantes. El mandato que ha de otorgar el Locador contendrá, también, la facultad de representación para enviar todo tipo de misivas, intimaciones y requerimientos, incluso la del art. 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación, declarar rescindido el contrato de locación, demandar por desalojo, a reclamar la entrega y recibir el inmueble locado y sus llaves, expidiendo recibos a sus efectos; de constatar y/o inspeccionar su estado de ocupación y físico; y proceder siempre a su ulterior entrega al Locador. Una vez afianzadas las sumas por parte de SISTEMA FINAER S.A. al Locador, los derechos de éste se encontrarán cedidos quedando el Fiador en la misma situación jurídica frente al Locatario que el Locador, pudiendo ejercer todas y cada una de las acciones y derechos que el Locador detenta y surgen del contrato de locación. Locador y Locatario autorizan y dan expresa conformidad, sin que ello implique modificación alguna a lo establecido en el contrato de locación suscripto por las partes, al otorgamiento del mandato aludido siendo las facultades descriptas meramente enunciativas. C.-) Queda expresamente establecido que 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. Si durante el curso del plazo del contrato de locación garantido las partes decidieren modificar el valor inicial del alquiler preestablecido y sobre el cual se aplicaran los ajustes, ello deberá notificarse previamente al Fiador de modo fehaciente, quien tendrá derecho a aceptar tal modificación repactando su acuerdo con el Locatario debiendo éste afrontar el mayor costos que tal modificación implica, o de rechazar tal modificación manteniendo sólo la extensión de su fianza en su garantía original. Queda establecido que el silencio del Fiador ante cualquier modificación del acuerdo original celebrado entre las partes no podrá ser considerado aceptación expresa ni implícita de lo acordado, y por lo tanto, conformidad con el aumento o extensión de la fianza original oportunamente suscripta. Los intervinientes en el presente contrato establecen que los domicilios que indican son domicilios especiales circunstancia por la cual las notificaciones a ellos dirigida son plenamente válidas y surtirán plenos efectos legales, aun cuando las partes no se encuentren en ellos de modo permanente o transitorio, y se someten a la jurisdicción y competencia de la Justicia Nacional en lo Civil con expresa renuncia a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles. Los domicilios especiales aquí indicados podrán ser modificados previa notificación fehaciente a todas las partes, revistiendo siempre los nuevos domicilios también la calidad de domicilios especiales con los efectos antes descriptos. A los efectos de preservar el impacto ambiental y reducir el uso de papel, se exonera de emitir

ejemplar físico del presente contrato a “SISTEMA FINAER S.A.”. Ninguna disposición del contrato de locación vinculada a la fianza puede contrariar la presente cláusula y las contenidas en el Anexo I del presente, bajo pena de nulidad absoluta”.

3.1.a) Locador, Locatario y Fiador pactan en este acto, un procedimiento especial sobre el cual reclamar a “SISTEMA FINAER S.A.”, una prestación dineraria en caso de restituirse el inmueble arrendado con determinados daños que versen sobre la propiedad. La infracción tendrá a la parte locataria como la obligada principal al pago. Ante la mora de ésta, en los términos del art. 1.574 CCCN, será exigible el pago de la misma a “SISTEMA FINAER S.A.”.

3.1.b) Las condiciones de procedencia del reclamo, serán: 1) que el daño haya ocurrido dentro del inmueble arrendado y sobre este; 2) que haya sido perpetrado por la parte locataria, sus ocupantes y/o mascotas; 3) que haya acaecido desde el inicio del plazo locativo hasta la fecha de restitución de la propiedad; 4) debe ser exclusivamente material; 5) deben ser daños cometidos en inmueble judicializado, cuyo juicio de desalojo fuera iniciado por “SISTEMA FINAER S.A.” en representación del locador; 6) reunidos fiador y parte locadora dentro de la propiedad, junto con oficial de justicia interviniente, los daños deberán ser apreciados, detallados por escrito y firmado su consentimiento por las partes al momento de la restitución judicial de la tenencia, ya sea por constatación o lanzamiento. En todos los casos, el obligado principal de la obligación será la parte locataria, pudiendo responder subsidiariamente “SISTEMA FINAER S.A.” ante el impago.

3.1.c) Los daños previstos bajo este procedimiento, excluyentemente, serán: roturas en sanitarios, quebradura de suelo, parquet, baldosas, mosaicos, azulejos, zócalos, paredes, techo; puertas y sus respectivos marcos, rotura de vidrios, cristales, espejos; herrajes, cambio de cerraduras, picaportes, bisagras, agujeros, persianas, robo y/o hurto de mobiliario adherido a la estructura de la propiedad. La presente enumeración es taxativa y deberá ser interpretada en forma restrictiva.

3.1.d) Cualquiera sea la extensión del daño, siempre que la prestación fuera pagadera por “SISTEMA FINAER S.A.”, atento art. 1.575 CCCN, se limitará el pago a un valor máximo equivalente a tres cánones locativos. Para ello, se calculará como base el último alquiler pagado previo a la restitución de la propiedad.

3.1.e) Al celebrar el contrato de locación, la parte locadora deberá detallar por escrito el estado de conservación del inmueble dado en arriendo. Todo lo cual, deberá ser refrendado por la parte locataria con su firma.

3.1.f) La gestión del pago por daños operará a partir de la restitución del inmueble. La parte locadora y “SISTEMA FINAER S.A.” al momento de la restitución de la tenencia de la propiedad en ocasión del lanzamiento o constatación judicial, labrarán acta privada que tendrá por objeto detallar el estado de conservación en el que se entrega el inmueble. El acta deberá dejar asentado fecha y hora de la constatación e identificación de los comparecientes. Será excluyente la asistencia y firma del acta por parte del locador y del fiador para la viabilidad del procedimiento especial.

3.1.g) Si la parte locataria se ausentara al procedimiento de constatación mencionado, quedará automáticamente obligada por el tenor del acta y por confesa de los daños debidamente acreditados que allí se consignaren.

3.1.h) Celebrada el acta privada al momento de la restitución judicial de tenencia, la parte locadora tendrá diez días hábiles para notificar a todas las partes, bajo pena de caducidad del derecho, sobre un presupuesto para la reparación de los daños que hubiere en la propiedad.

3.1.i) Si la parte locataria cumpliera con el pago del presupuesto, se extinguirá el derecho de reclamo ulterior por daños a cualquiera de las partes. En cambio, si la parte locataria se mantuviera remisa del pago de los daños una vez vencidos los diez días hábiles, la parte locadora estará habilitada a reclamar subsidiariamente por ellos al fiador.

3.1.j) Ante la falta de cumplimiento de la parte locataria y notificado que fuera por el locador, "SISTEMA FINAER S.A." podrá presentar un presupuesto propio para la reparación de los daños. Una vez determinado el presupuesto, el fiador dará en pago por los daños irrogados, en los términos de la presente garantía, en un plazo no mayor a quince días hábiles contados desde la restitución de la propiedad.

3.1.k) El pago de los daños por parte de "SISTEMA FINAER S.A." deberá ser previamente aceptado por la parte locadora mediante escrito firmado, el cual importará su satisfacción total respecto del fiador, y la declaración de renuncia a todo reclamo ulterior hacia este. Ello, no obstará la reserva de derechos que el locador pudiera ejercer para reclamar hacia la parte locataria la totalidad de los daños y perjuicios ocasionados por el estado de conservación del inmueble restituido, sin límites dinerarios expresos.

3.1.l) "SISTEMA FINAER S.A." no será pasible del pago de ninguna otra penalidad ni responsable por otros daños, costos ni costas, siendo aquellos ítems de exclusión en su garantía.

3.1.m) "SISTEMA FINAER S.A." hace reserva de derechos para repetir en contra de la parte locataria y/o sus codeudores, cualquier pago realizado a la parte locadora en concepto de daños.

4.- Queda establecido expresamente que la fianza comprende exclusivamente:

- 4.1.) El pago de los alquileres pactados en el Contrato de Locación, hasta la suma tope mensual de xxx, por el plazo locativo y con los métodos de ajuste que allí se convengan, siempre que su actualización importe un ejercicio regular del derecho.
- 4.2.) El pago mensual de alquileres luego de vencido el plazo locativo. Lo cual, operará para el caso de que el locatario no restituya la propiedad arrendada en el tiempo pactado contractualmente. Para ello, se abonará el canon locativo mensual según las variaciones del índice de precios al consumidor (IPC), con ajustes trimestrales, calculados al 50% (cincuenta por ciento) de su indexación resultante; o, incremento de menor cuantía que hubieran pactado las partes al momento de celebrar el contrato de locación.
- 4.3.) El pago mensual de intereses punitivos que el Locatario adeude por las obligaciones derivadas de la falta de pago en término del canon mensual de alquiler, hasta el equivalente del 0,5 % diario, no capitalizable, siendo ello el tope máximo mensual.
- 4.4.) El pago de las expensas mensuales desde la celebración del contrato de Locación hasta la restitución del inmueble Locado, y los intereses punitivos por pago fuera de plazo con el tope máximo indicado en el punto 4.3. precedente. El importe inicial de las expensas del presente contrato registra la suma mensual de xxx. Esta obligación podrá ser reclamada sólo en el caso que tal obligación hubiere sido asumida por el Locatario en el contrato de locación.
- 4.5.) El pago de la Tasa Municipal-ABL de la propiedad arrendada. Esta obligación podrá ser reclamada sólo en el caso que tal obligación hubiere sido asumida por el Locatario en el contrato de locación.
- 4.6.) El pago del Servicio de Agua Corriente. Esta obligación podrá ser reclamada sólo en el caso que tal obligación hubiere sido asumida por el Locatario en el contrato de locación.
- 4.7.) El pago del Servicio de Gas Natural Domiciliario de la propiedad arrendada. Esta obligación podrá ser reclamada sólo en el caso que tal obligación hubiere sido asumida por el Locatario en el contrato de locación.
- 4.8.) El pago del Servicio de Energía Eléctrica Domiciliaria de la propiedad arrendada. Esta obligación podrá ser reclamada sólo en el caso que tal obligación hubiere sido asumida por el Locatario en el contrato de locación.
- 4.9.) El pago de daños materiales en el inmueble arrendado conforme los límites de la cláusula 3.1.- del presente.
- 4.10.) Conforme lo anterior, se deja establecido que las restantes obligaciones SE ENCUENTRAN EXCLUÍDAS de la presente Fianza, y que los ítems de exclusión que también se enumerarán a continuación serán citados de modo ejemplificativo y no taxativo:

- 4.10.a.) Los excedentes de los montos que como topes máximos mensuales se describen en los apartados 4.2; 4.3.
- 4.10.b.) El reemplazo del pago de daños a cambio de una prestación en especie.
- 4.10.c.) Los intereses, cláusulas penales y multas contenidas en el contrato de locación con excepción de lo acordado en los puntos 4.3. y 4.4. precedente.
- 4.10.d.) Los daños y/o perjuicios que puedan provocar los hechos o la conducta de la parte Locataria, respecto de terceros y/o sus bienes.
- 4.10.e.) Ningún cargo, sanción, indemnización, resarcimiento, depósito y/o multa, sean legales o convenidas, derivadas de la rescisión del contrato de locación; y/o insertas dentro de las expensas; etc. Se deja constancia que se encuentra excluido de la presente fianza honorarios profesionales y/o gastos de diligenciamiento en instancia prejudicial y/o judicial que fuera instado por la parte LOCATARIA, LOCADOR y/o cualquier otro sujeto que no fuere SISTEMA FINAER S.A.
- 4.10.f.) Los impuestos que pesen 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 servicio de 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 Corriente (AYSA), Tasa ABL, Servicio de Gas Natural Domiciliario, Servicio de Energía Eléctrica Domiciliaria, los cuales serán abonados previa exhibición de comprobante oficial otorgado por los organismos correspondientes, que acrediten la falta de pago del locatario.
- 4.10.g.) Ningún deterioro y/o daño en la finca imputable a los sujetos contractuales y/o a cualquier otro, en tanto excedan los límites de la cláusula 3.1.- del presente. Tampoco los 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 el uso regular, conforme lo previsto en el artículo 1210 del C.C.C.N.
- 4.10.h.) La presente fianza no contempla como daños garantizados en la cláusula 3.1.-: las roturas, deterioros o desperfectos provocados por actos propios del uso diligente, mero transcurso del tiempo y desgaste natural del inmueble; pintura; falta de aseo; los cometidos sobre electrodomésticos, sistemas de energía eléctrica, gas natural y agua corriente. La presente enumeración no es taxativa, sino meramente enunciativa, debiendo ser interpretada en el más amplio de los sentidos. Toda duda razonable deberá ser advertida como ítem de exclusión.

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

- 5.1. El Locador se obliga a:
 - o 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.
 - o 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 tiempo y forma del canon locativo o de otros hechos u actos que pueda provocar el incumplimiento de obligaciones asumidas en el contrato de locación por el Locatario. Tales comunicaciones deberán realizarse dentro de los 30 días corridos de acaecido cada vencimiento de pago respecto del Alquiler y Expensas (quien responderá a correspondientes punitivos hasta el 0,5% diario no capitalizable); dentro de los 60 días corridos de acaecido cada vencimiento de pago respecto de los restantes rubros objeto de la presente fianza (Servicio de Agua Corriente, Tasa Municipal-ABL, Servicio de Gas Natural Domiciliario, Servicio de Energía Eléctrica Domiciliaria); y dentro de los 10 días hábiles de restituida la propiedad judicializada para comunicar el tenor del presupuesto de los daños que versen sobre la propiedad arrendada; todo ello, bajo pena de imputarse la caducidad de la garantía frente a cada

Contrato de Fianza

Última Edición

Actualizada al 25/11/2025

reclamo de período extemporáneo. En dichos plazos tendrá que notificar de forma perentoria e improrrogable de acaecido el hecho que pueda aparejar responsabilidad, asumiendo el deber de brindar la información que obre en su poder o que se le requiera, bajo pena de quedar extinta la presente garantía, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa, producto de la extemporaneidad del aviso. 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.

o 5.1.c. Ocurrido lo previsto en el apartado anterior, el Fiador pondrá a disposición del acreedor el importe adeudado en el término de 5 días hábiles de recepcionado el requerimiento, por cuanto derecho correspondiere, quedando autorizado posteriormente SISTEMA FINAER S.A. por su propio derecho, a promover ejecución por la vía ejecutiva y/o demandar otras garantías otorgadas por el Locatario a su arbitrio como los saldos de precio no abonados, considerándose todas las obligaciones como de plazo vencido.

o 5.1.d. Respetar en forma irrestricta los términos, plazos y procedimiento convenidos para la viabilidad del procedimiento especial por daños estipulado en el punto 3.1.- y ccs., so pena de pérdida del derecho a peticionar su prestación.

o 5.1.e. Entregar al fiador su ejemplar original del Contrato de Locación, para hacer valer su derecho iniciando las acciones legales encomendadas.

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

o 5.2.1. Abonar las obligaciones pecuniarias imputables al locatario que ha garantizado en favor del Locador y que se encuentren incumplidas, de plazo vencido, y con las limitaciones y/o los alcances del presente contrato de fianza.

o 5.2.2. Abonar al acreedor incumplimientos de pago en los servicios de Gas Natural Domiciliario y Energía Eléctrica Domiciliaria -debidamente notificados- hasta la iniciación de un eventual juicio de desalojo iniciado por el propio "SISTEMA FINAER S.A.", en calidad de mandatario de la parte locadora, contra el locatario moroso de su obligación. Las partes y el locador aceptan de conformidad que, una vez iniciado proceso judicial de desahucio, el pago de ambos conceptos se retendrá hasta propiciar la suspensión y ulterior desconexión del respectivo servicio por parte del prestador, con su correspondiente retiro del medidor y/o equipo de medición. Una vez que "SISTEMA FINAER S.A." restituya la tenencia de la propiedad arrendada en favor de la parte locadora y/o quien detente representación suficiente, la fiadora arbitrará los medios necesarios para instar la rehabilitación y/o reconexión del servicio en favor de la parte locadora, a su nombre, honrando previamente la deuda que se hubiere generado durante el transcurso del juicio de desalojo, soportando toda multa, sanción y/o cargos de reconexión que la prestadora del servicio devengare por tal circunstancia.

o 5.2.3. Locador y Locatario autorizan 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 éste pueda, en tales casos, recibir el inmueble locado y proceder a su entrega al Locador; a constatar en cualquier momento el estado de ocupación del inmueble locado sea en forma judicial u extrajudicial; a recibir las llaves del inmueble alquilado de parte de todo interesado; y proceder siempre a la más inmediata restitución del mismo al Locador, encontrándose habilitado por expresa conformidad de las partes mediante mandato extendido por la parte Locadora para demandar por el desalojo contra el Locatario del inmueble ante el incumplimiento de las estipulaciones pactadas, ya sea por falta de pago, vencimiento del contrato, o bien ante el supuesto de ostensible abandono del inmueble por parte del Locatario y/o cualesquier ocupante.

- 5.3. El Locatario Solicitante se obliga a:

o De modo preliminar éste 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.

Contrato de Fianza

Última Edición

Actualizada al 25/11/2025

o 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.

o 5.3.2 Pagar puntualmente el monto del canon de la locación convenida en el domicilio establecido en el contrato de locación.

o 5.3.3 Conservar el bien alquilado en buen estado y absteniéndose de cualquier modificación sin autorización previa del propietario.

o 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.

o 5.3.5 Cuando existiere intimación judicial u extrajudicial por incumplimiento de obligaciones por parte del Locador o de terceros y/o atinentes al inmueble alquilado, el Locatario estará obligado, en el término de 48 horas de recibida la misma, a notificar fehacientemente y por escrito al Fiador brindándole toda la información y documentación respecto del hecho y sus circunstancias. De plena conformidad con el solicitante Locatario, se estipula que el presente contrato es de carácter oneroso y su cuantía es documentada por instrumento correspondiente.

o 5.3.6 Aceptar y consentir el carácter del Locador, reconociendo la tenencia previa del inmueble por parte de éste, en razón de lo cual dará en arriendo el uso y goce del bien, renunciando desde ya El Locatario (y/o sus Co-Garantes si los hubiere) a todo tipo de excepción procesal de falta de legitimación activa y/o pasiva en cualesquier contingencia, entendiendo a toda improbable hipótesis de desahucio judicial como una acción de carácter personal, y no así una acción de carácter real, siendo prohibitivo cualquier cuestionamiento de la titularidad dominial del inmueble a locar, por ser ello ajeno y extraño a toda contienda relativa a la garantía y/o a un eventual desalojo.

6.- En virtud de la autonomía de la voluntad y de la libertad negocial de los aquí firmantes, la cual todos ratifican, las partes pactan respetar el principio de integridad de toda eventual deuda. En efecto, ante el caso de mora en el pago de sus obligaciones, el aquí solicitante renuncia anticipada y expresamente a imponer unilateralmente todo pago incompleto al acreedor. Por lo tanto, "SISTEMA FINAER S.A." no estará obligado a recibir pagos parciales y/o diferidos, y se reserva la facultad a su exclusiva discreción, según el caso, de pactar modalidad de cobro en cuotas. Toda vez que las obligaciones pecuniarias aquí asumidas son permanentes y periódicas, ante la acumulación de varios períodos impagos, "SISTEMA FINAER S.A." se reserva el derecho, a su arbitrio, de exigir a todo deudor el pago de períodos adeudados, dejando momentáneamente insolutos otros. Para el caso de cobros parciales, salvo pacto en contrario, "SISTEMA FINAER S.A." establece el orden de imputación de pagos, en forma automática e irrenunciable, con la siguiente prelación de conceptos: 1) Servicio de energía eléctrica; 2) Servicio de gas natural; 3) Intereses sobre deuda total; 4) Servicio de agua corriente; 5) Tasa municipal-ABL; 6) Expensas; 7) Daños; 8) Alquileres. En cada caso, debiéndose cancelar cada período en su orden de vencimiento 7.- 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 su cesionario a solicitar el inmediato desahucio del inmueble, el que debe ser restituido libre de bienes ajenos, ocupantes y/o de intrusos.

8.- La rescisión anticipada del contrato principal de locación, por la causa que ella fuere, no otorga derecho a reclamar a "SISTEMA FINAER S.A." la restitución de parte proporcional del importe pagado por la fianza otorgada, siendo tal precio de contratación: definitivo, no reembolsable, insusceptible de disminución; revocación o restitución total o parcial.

9.- Las partes, de común acuerdo, pactan para el caso de controversia respecto de la inteligencia y/o alcance de las estipulaciones contenidas en el presente contrato accesorio de garantía, la competencia de la Justicia Nacional en lo Civil, renunciando a cualquier otro fuero y/o jurisdicción.

Contrato de Fianza

Última Edición

Actualizada al 25/11/2025

10.- 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 queda habilitado a requerir las medidas cautelares y embargos que garanticen su crédito y amparen sus responsabilidades.

11.- La fianza otorgada se extingue si se declara 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.

12.- Los impuestos que correspondan al contrato principal será oblado por el Locador o Locatario según las partes convengan y los derivados del presente contrato de garantía por el Locatario afianzado.

13.- Presentes en este acto los Sres. xxx DNI: xxx con domicilio en xxx , donde constituyen domicilios especiales a los fines del presente contrato donde serán válidas todas las notificaciones que se cursen judiciales o extrajudiciales, manifiestan que renuncian a oponer tanto el beneficio de la división de la deuda como el de excusión previa y se constituyen en forma irrevocable en fiadores solidarios, lisos, llanos y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones que contrae xxx (el inquilino o Locatario) con SISTEMA FINAER S.A., en razón de la cláusula de fianza que ésta suscribe en el contrato de alquiler que se firma respecto del bien inmueble sito en la calle xxx y declaran bajo juramento que en caso de existir alguna variación que disminuya sus ingresos mensuales o renuncia/despido a su empleo notificaran por medio fehaciente dentro de los 15 días hábiles a SISTEMA FINAER S.A., dicha obligación es extensible a quien se le otorga la presente fianza, reservándose SISTEMA FINAER S.A. 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 el presente acuerdo.

14.- Se deja constancia que el presente instrumento podrá ser suscripto por cada una de las partes antes indicadas de forma ológrafa o electrónica a elección de cada una de ellas con los recaudos previstos por la normativa vigente. Aquellas firmas que no resultaren ológrafas al pie del presente instrumento, se formalizarán electrónicamente mediante la plataforma empleada - Consentio S.A.S. C.U.I.T.30-71582261-6. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires las partes firman los ejemplares de ley, bajo un mismo tenor y a un único efecto a los xxx días del mes de xxx de 20xx.