

ANEXO I CONTRATO DE GARANTIA N°

Las partes acuerdan que el contrato accesorio de fianza o garantía ANEXO I al contrato de locación celebrado el..... (TITULO DE GARANTIA N°.....) se registrará particularmente por las siguientes cláusulas y supletoriamente por lo estipulado en el Código Civil de la República Argentina. A los efectos de este contrato se designará en el texto como partes a las siguientes: LOCADOR es la persona o personas locadoras en el contrato principal, a favor de quien/es se constituye la garantía; LOCATARIO es la persona o personas locatarias en el contrato principal, cuyas obligaciones están garantizadas en las condiciones especificadas; GARANTE es MONCLAIR S.A.

I. CELEBRACION Y VIGENCIA DEL CONTRATO.

1. Este contrato de fianza se entenderá como celebrado y comenzará a tener vigencia en el momento de celebrarse el contrato de locación que establece las obligaciones principales garantizadas. Es condición esencial para su validez el previo pago del precio estipulado como contraprestación, ya que el Garante subordina a este hecho su consentimiento para celebrar el contrato de prestación de garantía.

2. Las partes Locadora y Locataria se obligan a enviar a MONCLAIR S.A. un ejemplar original del contrato principal de locación del inmueble, incluido este Anexo I, en el término de treinta días desde su firma. De no cumplirse con la entrega, se conviene que caerá automáticamente la garantía.

3. Con el objeto de evitar dilaciones innecesarias en la rescisión de la locación y entrega del inmueble, locador y locatario facultan a MONCLAIR S.A. a recibir y/o entregar el inmueble. Asimismo se concede a MONCLAIR S.A. la facultad de constatar judicialmente el estado de ocupación del inmueble. Esta intervención de MONCLAIR S.A. en la rescisión del contrato no modifica en nada la totalidad de los derechos y obligaciones previstos en el contrato de locación tanto para el locador como para el locatario.

II. OBJETO DEL CONTRATO. EXTENSION DE LA RESPONSABILIDAD GARANTIZADA. LIMITACIONES.

1. El Garante se obliga como fiador del deudor principal, renunciando expresamente a oponer los beneficios de excusión y de división ante el Locador.

2. El fiador garantiza exclusivamente las siguientes obligaciones del Locatario:

a. El pago del precio de los alquileres debidos durante el plazo normal estipulado de vigencia del contrato, con el tope máximo mensual y hasta el valor total de la garantía que se establece en el TITULO DE GARANTIA.

b. El pago de las expensas durante el mismo lapso señalado en el punto a. y en los casos en que el Locatario se haya obligado a abonarlas, garantizando sólo el pago de las ordinarias y, asimismo, con el tope máximo mensual que se establece en el TITULO DE GARANTIA.

c. El pago de los intereses que el incumplimiento de las obligaciones garantizadas generen, con los topes máximos mensuales que también están establecidos en el TITULO DE GARANTIA.

d. El pago del precio de los alquileres y las expensas devengados por el tiempo de la ocupación ilegal que exceda el plazo del contrato con el tope máximo mensual y hasta el valor total de la garantía que se establece en el TITULO DE GARANTIA.

3. Expresamente se deja constancia que esta garantía se extiende únicamente por los conceptos detallados en el punto 2. de la cláusula II, con los topes máximos mensuales y hasta el valor total de la garantía que se establece en el TITULO DE GARANTIA.

III. PLAZO DE VIGENCIA DE LA RESPONSABILIDAD GARANTIZADA.

El plazo de vigencia de esta garantía será igual al del contrato de locación principal mas el tiempo de la ocupación ilegal que exceda al mismo, pero siempre con los topes máximos mensuales y hasta el valor total de la garantía que se establece en el TITULO DE GARANTIA.

No se extenderá la vigencia de la garantía en los casos en que se pacte una prórroga de la locación. Por lo tanto, la garantía finalizará estrictamente en el día en el cual venza el plazo de la locación pactada, no extendiéndose si las partes, de común acuerdo o unilateralmente, provocan la continuación del contrato más allá de tal plazo. Dicho plazo consta en el TITULO DE GARANTIA.

IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL LOCADOR.

1. El Locador de este contrato debe dar cumplimiento a las obligaciones contraídas con el Locatario en la forma especificada en el contrato principal.

2. Deberá, asimismo, como condición esencial y previa al reclamo del pago de las sumas que le deba el Locatario por incumplimiento de las obligaciones garantizadas por la fianza, dar aviso en forma fehaciente al Garante, en el término de 5 días hábiles a partir de producido el hecho, de cualquier conflicto que ocurra entre él y el Locatario que se refiera o pueda afectar la fianza que el Garante presta, especialmente el no pago en estricto término del precio de la locación. A tal efecto, el locador deberá presentar un Aviso de Incumplimiento por cada falta de pago del locatario sobre los rubros garantizados. Deberá asimismo, en el mismo plazo y forma, dar aviso de cualquier circunstancia que conozca y que pueda provocar que el Locatario no pueda cumplir con las obligaciones pactadas en el contrato principal de locación.

3. Para el nacimiento de la obligación y como condición suspensiva esencial para el pago del precio de los alquileres y expensas devengados por el tiempo de la ocupación ilegal que exceda el plazo del contrato (punto 2.d. de la cláusula II), además del Aviso de Incumplimiento enunciado en Punto 2 de la cláusula IV, deberá el locador notificar por carta documento al garante, la no entrega del inmueble. Dicha notificación deberá ser efectuada como plazo de caducidad dentro de los 15 días corridos del vencimiento del contrato de locación principal.

4. El Locador, ante cada incumplimiento de alguna obligación garantizada, y habiendo realizado la notificación estipulada en los puntos anteriores, podrá exigir al Garante el cumplimiento de la misma presentando ante éste el Aviso de Incumplimiento que se adjunta al TITULO DE GARANTIA emitido. El Garante estará obligado a pagarle lo adeudado en el término de 5 días hábiles, previo cumplimiento de la cesión estipulada en el punto 5 de la cláusula IV, en las condiciones establecidas en el punto 1 de la cláusula V.

5. El Locador, como condición esencial y previa al reclamo del pago de las sumas que le deba el Locatario por incumplimiento de las obligaciones garantizadas por la fianza, deberá ceder al Garante las acciones que tiene contra el Locatario por desalojo y por cobro de los montos garantizados, tal cual las pueda ejercer él mismo contra el deudor principal, en virtud de disposiciones legales o convencionales que rijan sus relaciones. Esta cláusula se establece en beneficio del Garante por lo cual puede ser renunciada total o parcialmente por el mismo. En los supuestos de aceptación, las costas judiciales serán a cargo del Garante mientras los abogados por él designados ejerzan el patrocinio legal del Locador.

6. También es condición esencial y previa al pago por el Garante de las obligaciones incumplidas, una vez que haya nacido el derecho a reclamar el desalojo por existir causas de rescisión del contrato, que el Locador cumpla con la intimación normada en el Art. 5º de la ley 23.091.

7. Lo dispuesto en los puntos 5 y 6 de la cláusula IV puede ser exigido por el Garante cada vez que se le reclame el pago de una obligación incumplida por el Locatario.

V. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL GARANTE.

1. El Garante deberá pagar al Locador las sumas garantizadas que estén con su plazo de pago vencido, a partir de los cinco días hábiles de efectuado el requerimiento por aquel y previo cumplimiento de las obligaciones del Locador detalladas en la cláusula anterior.

2. El Garante no reconocerá ninguna alteración o modificación pactada por las partes respecto a la obligación principal garantizada en el contrato, que sea posterior a la fecha de celebración del mismo, y que no haya sido tenida en cuenta por el Garante para la emisión del TITULO DE GARANTIA.

3. Todo pago que se vea compelido a efectuar el Garante como consecuencia de las responsabilidades asumidas, le dará derecho a repetirlo del Locatario, sus sucesores y/o causahabientes, acrecentándolo con los intereses respectivos, gastos y todo otro concepto cuyo reclamo sea pertinente.

4. Cuando el incumplimiento del deudor fuera imputable a su culpa, negligencia o mala fe, el Garante además tendrá derecho a exigir daños y perjuicios. Asimismo el Garante subroga al Locatario, o a sus sucesores y/o causahabientes, en todos sus derechos y acciones en el objeto de repetir de terceros responsables las sumas indemnizatorias a que se viera obligado a pagar el Garante por causa de éstos.

5. El Garante podrá, a su opción, exigir al Locatario la inmediata exoneración de la garantía asumida por la emisión del TITULO DE GARANTIA y/o exigirle de inmediato y por anticipado el importe garantizado al Locador, y/o solicitar medidas precautorias sobre sus bienes hasta cubrir las sumas afianzadas en los siguientes casos:

a. Cuando se compruebe que el Locatario ha incurrido en reticencia o falsa declaración a cerca de cualquiera de los datos manifestados en el instrumento "SOLICITUD DE GARANTIA PARA ALQUILER".

b. Cuando el Garante considere fundadamente que la conducta o la solvencia de Locatario evidencian su ineptitud para cumplir con las obligaciones contraídas con el Locador.

c. Cuando el Locatario no cumpla con cualquiera de las obligaciones que específicamente se enumeran en los puntos 1, 2 y 3 de la cláusula VI.

d. Cuando ocurra cualquiera de los supuestos enumerados en el art. 2026 del Código Civil.

El Garante podrá, con el fin de efectivizar el ejercicio de los derechos que le acuerda este artículo iniciar todas las acciones extrajudiciales y judiciales que sean para ello necesarias, y en especial podrá solicitar embargos, inhibiciones especiales y generales y toda otra medida precautoria pertinente. En especial podrá solicitar el desalojo del inmueble, pudiendo estar facultado para ello en virtud de lo dispuesto en el punto 5 de la cláusula IV, respecto a lo cual el Locador y el Locatario expresan fehacientemente su conformidad.

6. Las medidas precautorias a que se hace referencia en el punto anterior se mantendrán mientras no se den algunas de las siguientes circunstancias:

a. Que el Locador, con conformidad del Locatario libere al Garante.

b. Que el Locatario libere totalmente su obligación ante el Locador, de ser pertinente con accesorias y costas, lo que deberá ser comunicado al Garante inmediatamente.

c. Que el Garante obtenga la entrega total del monto garantizado al Locador respecto a los conceptos enumerados en el TITULO DE GARANTIA. En caso que el Garante obtenga del Locatario, por anticipado, el total del importe garantizado debido al Locador, podrá depositarlo a la orden de este último para obtener así su liberación, no pudiéndose rehusar el Locador a recibirlo y a liberar al Garante. Si así no lo hiciera, el importe sólo será devuelto al Locatario sin intereses, sólo cuando el Garante quede liberado de la fianza otorgada por no producirse la ejecución de la garantía, restándole los gastos ocasionados por todo este proceso.

VI. OBLIGACIONES DEL LOCATARIO.

1. El Locatario deberá en el término de 48 horas comunicar al Garante cualquier circunstancia que se produzca respecto al contrato principal y que afecte o pueda afectar la prestación garantizada.

2. El Locatario deberá especialmente comunicar al Garante, dentro de las 24 horas de recibida, toda intimación que recibiese en forma judicial o extrajudicial, expresando fehacientemente cuales son las defensas con las que cuenta. Deberá contestar la intimación de pago que le efectúe el Locador, oponiendo en tiempo y forma las excepciones y defensas que le competen. La notificación de las defensas no importa aceptación de las mismas por el Garante. Ninguna excepción, defensa o prueba que en dicho plazo no haya sido opuesta al Locador y notificada al Garante podrá ser posteriormente opuesta por el Locatario contra el Garante cuando este haga uso de la facultad que le confiere el punto 5 de la cláusula V de este contrato.

3. Cuando el Locatario cuestione su responsabilidad frente al Locador y éste, no obstante, intimara de pago al Garante, éste podrá efectuar el mismo sin oponer las defensas a que se creyera con derecho el primero. El pago efectuado en estas condiciones no afectará en manera alguna el reclamo que en su virtud cabe al Garante contra el Locatario.

VII. OTRAS CLAUSULAS.

1. Se pacta expresamente que la finalización anticipada por cualquier causa del contrato de locación, no provocará en ningún caso la obligación de devolver la parte proporcional del precio pagado por la garantía, el que quedará enteramente disponible a favor del Garante desde el momento mismo de su pago.

2. Las partes dejan expresamente establecido que la obligación de pago que surge del contrato principal es PERSONAL del Locatario. En consecuencia, el no cumplimiento por parte de éste de sus obligaciones hará nacer el derecho del Locador a rescindir el contrato y reclamar el desalojo del inmueble, sin que tal derecho se vea impedido ni subsanado por los pagos realizados por el Garante, los que no purgan su mora.

3. Las comunicaciones fehacientes a las que se refiere este instrumento deben hacerse por telegrama, carta documento o Aviso de Incumplimiento, en su caso.

4. Las cuestiones que pudieran surgir entre Locador, Locatario y Garante como consecuencia de este contrato accesorio, se tramitarán ante los Tribunales ordinarios civiles del domicilio del Garante, pactándolo así expresamente las partes, declinando la posibilidad de hacerlo ante cualquier otro fuero o jurisdicción.

Los abajo firmantes declaran que han leído las cláusulas que anteceden, que pasan a formar parte integrante del contrato principal, estando de acuerdo íntegramente con ellas respecto a su aplicación. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los días del mes de de

EL PRESENTE ANEXO I HA SIDO FIRMADO EN MI PRESENCIA, COMO ACCESORIO DEL CONTRATO DE LOCACION PRINCIPAL SUSCRITO EN LA FECHA.

AGENTE INMOBILIARIO

REPRESENTANTE

FIRMA DEL AGENTE INMOBILIARIO