

FIANZA PARA CONTRATO DE LOCACIÓN - TÉRMINOS Y CONDICIONES -

Fianza Nro. [12345678M987654](#)

1. OFERTA DE FIANZA

MAP SOCIEDAD DE AVALES S.A., CUIT 30-71622773-8 que opera bajo su marca registrada hoggax, en adelante "Hoggax" o el "Fiador" indistintamente, representada en este acto por su Apoderada Dra. Sofía Antonella Nigro DNI 37.162.271, constituyendo domicilio especial en Av. Cabildo 4414, CP C1429ABP de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien suscribe el presente de conformidad con el artículo 288 del Código Civil y Comercial de la Nación a través de firma digital, procede por medio de la presenta a formular la presente OFERTA DE FIANZA de contrato de locación que se regirá por las siguientes cláusulas:

2. ACEPTACIÓN DE LA OFERTA DE FIANZA.

Para que el acuerdo de fianza se perfeccione, la presente oferta deberá ser aceptada a través de la incorporación de la cláusula de fianza Hoggax cuyo texto se transcribe a continuación:

"Las Partes de este contrato aceptan que las obligaciones del Locatario sean afianzadas por la firma MAP SOCIEDAD DE AVALES S.A., CUIT 30-71622773-8 que opera bajo su marca registrada Hoggax, y constituye domicilio en Av. Cabildo 4414, C1429ABP, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, -en adelante "Hoggax" o el "Fiador" indistintamente-, con los alcances y efectos previstos en la oferta de fianza Nro. [12345678M987654](#) cuyo ejemplar firmado digitalmente se agrega al presente instrumento con Anexo Fianza. Ambas partes declaran conocer y aceptar los términos y condiciones de dicha fianza, así como que las cláusulas de aceleración o caducidad de plazos del contrato no le son oponibles, suscribiendo también el documento anexo en prueba de conformidad. "

En caso de que el contrato no contenga esta cláusula y/o la firma de la totalidad de las partes involucradas, la oferta de Fianza se tendrá por no aceptada, y Hoggax quedará relevada de todas sus obligaciones.

3. OBJETO

3.1 Hoggax se constituirá 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, con las limitaciones y alcance que dispone la presente OFERTA.



3.2. SEGURO DE HOGAR BÁSICO– BHN SEGUROS GENERALES S.A.

3.2.1. La Fianza que resulte de la aceptación de la presente Oferta, podrá incluir entre sus beneficios un seguro de hogar básico otorgado por BHN Seguros Generales S.A., con los alcances y limitaciones establecidos en los términos y condiciones generales de contratación de dicha entidad.

3.2.2. A los fines de concretar la contratación del Seguro citado en la cláusula precedente, como así también aquellos ofrecidos por Hoggax en su carácter de "Agente Institorio", el Locatario deberá suscribir una nota de solicitud, que será oportunamente remitida por Hoggax por medios electrónicos. La aprobación del seguro solicitado dependerá exclusivamente de la entidad aseguradora y Hoggax no asume responsabilidades de ninguna índole en virtud de su rechazo por parte de BHN Seguros Generales S.A.

3.2.3 Las coberturas de seguros serán bajo la exclusiva responsabilidad de BHN Seguros Generales S.A. y por su cuenta, orden, cargo y riesgo exclusivo. De esta manera, Hipotecario Seguros se responsabilizará y asumirá los reclamos que pudieran efectuar los asegurados.

3.2.4. Sin perjuicio de las coberturas que el Locatario pudiese adquirir mediante la intervención de Hoggax en su carácter de "Agente Institorio" -en cuyo caso el pago mensual de las primas se encontrará a cargo del Locatario-, Hoggax se compromete a abonar la prima mensual correspondiente al Seguro de Hogar Básico, durante toda la vigencia del Contrato de Locación garantizado reservándose el derecho de liberarse de esta obligación, previa notificación al Locatario, especial pero no limitado a los siguientes casos : a) Rescisión anticipada del Contrato de Locación, b) Incumplimiento de dos o más cánones locativos consecutivos, c) Incumplimiento en el pago de cualquiera de las obligaciones asumidas en la presente oferta, como el reintegro de los montos abonados por Hoggax al Locador en su carácter de fiador, el incumplimiento en el pago de las cuotas Hoggax si las hubiera, o cualquier otro compromiso del Locatario con Hoggax o el Locador. e) Inicio de acción de desalojo por cualquier causa.

4. CONTRATO DE LOCACIÓN GARANTIZADO

1. Dirección del inmueble locado: XXXX
2. Período de la locación: XX-XX-XXXX - XX-XX-XXXX
3. Partes:

LOCADORA (ACREEDOR)

- a) Nombre y Apellido: XXXX
DNI: XXXX

LOCATARIO (DEUDOR AFIANZADO)

- a) Nombre y Apellido: XXXX
DNI: XXXX

5. ALCANCE TEMPORAL – VIGENCIA DE LA FIANZA

La Fianza que resulte de la aceptación de la presente oferta tendrá vigencia a partir del momento de la suscripción del contrato de locación al que accederá la Locataria, y hasta el vencimiento del plazo mínimo legal de vigencia del contrato de alquiler, no pudiendo extenderse más allá de tal término, salvo expresa conformidad de Hoggax, extendida en instrumento por separado. Se aplicará supletoriamente

lo normado en el art. 1225 y conchs. del Cód. Civ. y Com. La fianza resultante de la aceptación de esta oferta no podrá extenderse ni invocarse ni oponer ninguna prórroga o modificación del contrato de locación sin previa conformidad y aceptación de Hoggax; ni le resultan oponibles a la misma el otorgamiento de otros plazos para proceder a la devolución del inmueble locado.

6. OBLIGACIONES AFIANZADAS

La fianza resultante de la aceptación de la presente oferta comprende exclusivamente:

6.1. El pago mensual de los alquileres que han de pactarse en el Contrato de Locación, hasta la suma tope máxima mensual de \$ XXXX (PESOS XXXX) por el lapso de vigencia del primer año de contrato, actualizados en el segundo y tercer año de acuerdo a lo estipulado en el art. 14 de la Ley 27.551. En caso de que al término del contrato el locatario se negase a restituir la tenencia del bien, Hoggax continuará cubriendo el pago del canon mensual determinado para el último año, hasta la efectiva restitución.

6.2. El pago mensual de intereses compensatorios o 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 0,1% (un décimo por ciento) diario, no capitalizable, siendo ello el tope máximo mensual.

6.3. Si el inmueble locado estuviese sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y el contrato previese expresamente su cancelación a cargo del Locatario, el pago de las expensas ordinarias mensuales liquidadas por la Administración del Consorcio de Copropietarios correspondiente, desde la el inicio del plazo de duración del contrato de Locación y hasta la restitución del inmueble Locado, con un tope máximo mensual de \$ XXXX (PESOS XXXX) ajustable en hasta un 30% semestral y los intereses compensatorios por pago fuera de plazo con el tope máximo indicado en el punto 6.2. precedente.

6.4. La tasa por suministro de agua potable y desagües cloacales y la tasa municipal de Alumbrado, Barrido y Limpieza de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (o su equivalente según la denominación que le asigne la jurisdicción del Contrato), los cuales serán abonados mediante comprobante otorgado por los organismos correspondientes, que acrediten la falta de pago del locatario.

7. OBLIGACIONES EXCLUIDAS.

Las restantes obligaciones que pudiere asumir el Locatario quedan expresamente excluidas de la Fianza que resulte de la aceptación de la presente oferta, enumerándose a continuación de modo ejemplificativo y no taxativo:

7.1. Los excedentes de los montos que como topes máximos mensuales se describen en la cláusula sexta.

7.2. Las cláusulas penales por cualquier concepto que se hubieren establecido en el contrato de locación.

7.3. Los intereses y multas contenidas en el contrato de locación con excepción de lo descrito en los puntos 6.2. y 6.3. precedente.

7.4. Las expensas de carácter extraordinario y sus intereses de cualquier naturaleza con independencia de quién las hubiere asumido en el contrato de locación.

7.5. 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.

7.6. Cualquier cargo y/o multa, sean legales o convenidas, derivado de la rescisión anticipada del contrato de locación, se trate de preaviso de ley; meses de depósito; falta de reintegro del inmueble en el plazo concertado; etc.

7.7. Los impuestos que pesen sobre el inmueble sean locales ó provinciales; tasas de servicios domiciliarios; contribuciones de cualquier naturaleza; gastos y/o precios de los servicios (ya se trate de

suministro de gas natural, energía eléctrica, conectividad, telefonía, televisión por cable, 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 exceptuarán de la presente disposición aquellos rubros expresamente reconocidos en la cláusula sexta.

7.8. La presente oferta no implica tomar a cargo deterioros o daños en el inmueble locado 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 Cód. Civ. y Com.

8. REQUISITOS A CUMPLIR PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES AFIANZADAS.

En caso de incumplimiento por parte del Locatario de una o más obligaciones afianzadas, el Locador deberá:

8.1. Informar por cualquier medio a Hoggax del incumplimiento del Locatario. Dicho incumplimiento deberá ser informado por el Locador a Hoggax dentro de los diez (10) días corridos inmediatos siguientes al vencimiento del pago de cada obligación. Hoggax procederá a constatar el estado de mora y a tomar contacto con el Locatario. Si al cabo de diez (10) días hábiles contados a partir de la notificación antes mencionada, el Locatario no abonase la suma pendiente -sea éste el canon locativo, las expensas o tasas alcanzadas por la fianza-, Hoggax abonará al Locador el importe de la obligación en mora; esto, previa exhibición del documento del contrato de locación del que resulte la incorporación de la cláusula de fianza Hoggax. La no presentación de dicho documento habilitará a Hoggax a retener el pago de la obligación incumplida. Si Hoggax intimase por medio escrito al Locador a su presentación en un plazo no inferior a cinco (5) días, y el Locador incumpliese con dicha carga, caducará la Fianza, y Hoggax quedará eximida de responder por el pago de las obligaciones afianzadas. Si el Locador fuese moroso en la denuncia del incumplimiento por parte del Locatario, Hoggax quedará eximida de responder por la obligación incumplida. En caso que el Locador se presentase ante Hoggax denunciando diversos incumplimientos, Hoggax sólo responderá por aquellos que correspondan a obligaciones vencidas dentro de los diez (10) días corridos inmediatos anteriores a la formulación de la denuncia de incumplimiento.

8.2. Si la mora de cualquiera de las obligaciones garantizadas por Hoggax se extendiese a un nuevo período mensual, el Locador deberá presentar y entregar a Hoggax: (i) un ejemplar del contrato de locación, debidamente firmado; y (ii) la documentación necesaria para acreditar que él es legítimo poseedor y/o tenedor del inmueble locado (copia de título de propiedad, contrato de locación con facultades de subarrendar, boleto de compra-venta con posesión, etc.). Si así lo requiriese Hoggax, el Locador deberá otorgar un poder especial a favor de los abogados que Hoggax indique para la promoción de las acciones de desalojo y ejecución de alquileres a que hubiere lugar. El costo de otorgamiento de dicho poder -que será otorgado ante el escribano que Hoggax indique-, como también el envío de cartas documento intimatorias y/o el pago de los honorarios de los abogados que intervengan en los eventuales litigios serán por cuenta y cargo de Hoggax, quien a su vez tomará a su cargo los gastos causídicos y de gestión judicial. Si el Locador incumpliese con la presentación de los documentos requeridos, Hoggax podrá retener el pago de las obligaciones afianzadas por plazo indeterminado. En caso de que Hoggax intimase al Locador a presentar la documentación indicada en los ptos. (i) y (ii) y/o al otorgamiento del poder para juicios para promover acciones legales, lo hará por un plazo no menor a diez (10) días. Asimismo, en el supuesto de dar inicio a la acción judicial de desalojo, si conforme la jurisdicción del bien locado correspondiese abonar el sellado del Contrato de Locación, será exclusiva obligación del Locador dar pleno e inmediato cumplimiento a tal requerimiento.

Si el Locador incurriera en mora en la presentación de tales documentos, en el otorgamiento del poder aludido o en el cumplimiento del sellado del contrato, caducará la Fianza, y Hoggax quedará eximida de responder por el pago de las obligaciones afianzadas, haciendo expresa reserva respecto a su derecho de reclamar ante el Locador todo lo pagado con anterioridad.

8.3. Hoggax quedará inmediatamente subrogada en los derechos del Locador en la medida en que vaya honrando la fianza y abonando obligaciones a cargo del Locatario, quedando autorizada a promover su ejecución o demandar al Locatario el otorgamiento de otras garantías a su arbitrio como los saldos de precio no abonados considerándose todas las obligaciones como de plazo vencido. EL co-peticionante asume frente a Hoggax las mismas obligaciones que el Locatario, pudiendo Hoggax promover a su respecto las mismas acciones que contra el Locatario, de quien el co-peticionante se constituye en codeudor solidario, liso, llano y principal pagador.



9. ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LAS PARTES.

9.1. Hoggax tendrá derecho a:

9.1.1. Recibir del Locatario 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 locado; a declarar la rescisión del contrato de locación y proceder a la restitución del mismo al Locador, encontrándose habilitado para decidir la promoción de la acción de desalojo o ejecución de alquileres según su leal saber y entender. Hoggax podrá declinar hacer uso de estas atribuciones si los incumplimientos del Locatario se produjesen en un estadio del contrato de locación en el que fuese a su criterio inconveniente la promoción de la acción de desalojo. En tal caso, lo comunicará al Locador para que este promueva la acción pertinente para recobrar la tenencia del inmueble locado.

9.1.2. Formular cargos al Locatario (deudor afianzado) y/o al Co-peticionante vía débito automático en cuenta bancaria o tarjeta de crédito por todas y cada una de las sumas que mensualmente deba abonar al al Locador.

9.1.3. Pedir y obtener la traba de medidas cautelares contra el Locatario, ya sea que actúe en representación del Locador o subrogada en los derechos de éste respecto del Locatario.

9.1.4. Requerir al Locador el suministro de una Clave Bancaria Única correspondiente a una cuenta bancaria de titularidad del propio Locador, para que las sumas correspondientes a las obligaciones afianzadas sean abonadas mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria del Locador sirviendo entonces la constancia de transferencia como suficiente recibo de pago.

9.2. El Locador se obliga a:

9.2.1. 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, y lo dispuesto en el contrato de locación.

9.2.2. Notificar a Hoggax de cualquier incumplimiento en que incurra el Locatario que pueda comprometer la fianza resultante de la aceptación de la presente oferta, 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, en los términos explicitados en la cláusula 8.1.

9.2.3. Abstenerse de perseguir del Locatario el cobro de cualquier suma que hubiese percibido de Hoggax en cumplimiento de la fianza, sin perjuicio de preservar la plena legitimación para impulsar todas las acciones inherentes a la satisfacción de los créditos que tenga respecto de las obligaciones del Locatario no alcanzadas por la fianza Hoggax.

9.3. El Locatario se obligará a:

9.3.1. Disponer y aplicar de fondos y recursos económicos suficientes para atender las obligaciones derivadas del contrato de locación a suscribir.

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

9.3.3. Dar aviso a Hoggax de cualquier circunstancia, hecho o cualquier otro conflicto con el Locador o terceros que pueda comprometer la fianza otorgada.

9.3.4. 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 notificará por escrito a Hoggax y brindará toda la información y documentación respecto del hecho y sus circunstancias.

9.3.5. En caso de incurrir en incumplimientos que habilitaran el reclamo del Locador a Hoggax por la presente fianza, el Locatario será multado con un interés compensatorio y punitivo equivalente a dos y media veces la tasa promedio cobrada por el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuento de documentos a treinta días (nominal anual vencida, serie estadística), no capitalizable por las obligaciones derivadas de la falta de pago. Asimismo, frente a cualquier incumplimiento del Locatario respecto una o más de las obligaciones asumidas en la presente fianza, se le aplicará una cláusula penal que se podrá calcular, a plena discreción de Hoggax, bajo los siguientes parámetros: (a) un valor fijo de \$5.000.- (pesos cinco mil) más IVA. ante el primer reclamo y \$7.200.- (pesos siete mil doscientos) más IVA. por cada reclamo sucesivo, o (b) el valor que resulte de calcular el 10% del cánón locativo vigente al momento de su aplicación, por cada reclamo, no pudiendo en ningún caso el monto total de penalidad superar el 20% del valor del contrato. Hoggax decidirá aplicar uno u otro mecanismo de cálculo respondiendo a los principios de equidad y buena fe.

10. EFECTOS DE LOS PAGOS REALIZADOS POR HOGGAX AL LOCADOR.

Las obligaciones que se pauten en el contrato de locación con cargo al Locatario son de su exclusiva cuenta y cargo, por lo que los pagos que haga Hoggax al Locador en cumplimiento de la fianza que resultará de la aceptación de la presente oferta, no purgan la mora del Locatario, dejando incólume el derecho del Locador o su cesionario y/o Hoggax a rescindir 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.

11. INVARIABILIDAD DEL COSTO DE LA FIANZA.

La caducidad prevista en la cláusula 12, o la terminación anticipada del contrato de locación por cualquier causa, no otorgará derecho alguno al deudor afianzado o al co-peticionante de reclamar la restitución de la parte proporcional del precio pagado por la presente fianza otorgada, siendo tal precio definitivo y los pagos realizados o a realizarse de propiedad de Hoggax, no siendo susceptibles de disminución, revocación, ó reembolso total o parcial.

12. CADUCIDAD POR NO FIRMA DEL CONTRATO.

La presente oferta caducará automáticamente si: (a) el contrato de locación sobre el inmueble identificado en la cláusula cuarta no se suscribiera dentro de los sesenta (60) días corridos inmediatos siguientes al otorgamiento de esta oferta de fianza; (b) existiesen indicios claros, precisos y concordantes que a juicio de Hoggax permitan presumir que la celebración del contrato de locación es simulada o fraudulenta ó; (c) el Locador no fuese legítimo poseedor o tenedor del inmueble objeto del contrato de locación.

13. CONSTITUCIÓN DE DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO.

Con motivo de la presente oferta, las partes constituyen domicilio especial electrónico en las casillas de correo que a continuación se agregan, en las que se tendrán por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan en los términos del artículo 75 del Código Civil y Comercial, reformado por el art. 1 de la Ley 27.551:

Hoggax: legales@hoggax.com

Locatario a: XXXX

14. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

Todas las partes aceptan que para el caso de controversia respecto de la inteligencia y/o alcance de las estipulaciones contenidas en la presente oferta serán competentes los tribunales ordinarios con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Alternativamente, y al sólo arbitrio de Hoggax o del Locador, se podrá optar a su vez por promover acción en la jurisdicción correspondiente al lugar de radicación del inmueble renunciando a cualquier otro fuero. El Locatario y el co-peticionante de la presente oferta de fianza, en caso de aceptarla, habrán renunciado irrevocablemente a recusar sin causa al magistrado que resulte sorteado en las acciones promovidas en su contra por Hoggax o por el Locador.

15. ALCANCE TERRITORIAL Y LEY APLICABLE.

La presente oferta de fianza sólo aplica para la locación de inmuebles ubicados dentro del territorio de la República Argentina, bajo control político y policial del Estado Argentino. Se aplican a su respecto las leyes vigentes en la República Argentina dictadas por las autoridades constituidas, según el parámetro temporal fijado en el art. 7 del Código Civil y Comercial.

Se emite la presente oferta de fianza en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los XX días del mes de XX de 20XX.



DRA. SOFÍA ANTONELLA NIGRO

APODERADA
MAP SOCIEDAD DE AVALES S.A.