

COMPROMISO DE INDEMNIDAD

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los días del mes de de 2021, entre El Sr., DNI:, en adelante (el "LOTISTA" poseedor del Lote del Barrio Cerrado "Fideicomiso Santo domingo", sito en Ruta N° 58 Km 16 de la localidad de Guernica en adelante (el "LOTE"), constituyendo domicilio en y el señoren adelante EL CONSTRUCTOR, con domicilio constituido en XXXXXXXX y juntos LAS PARTES declaran que:

1. Que CAPUTO HERMANOS S.A. es la sociedad fiduciaria que actúa como administradora del FIDEICOMISO SANTO DOMINGO, fideicomiso que ha desarrollado el "Barrio Cerrado SANTO DOMINGO" ubicado en GUERNICA Provincia de Buenos Aires.
2. Que el terreno en el que se desarrolló el emprendimiento inmobiliario se encuentra dividido en lotes, cuyos fiduciantes poseedores de lotes (en adelante, indistintamente, los "Fiduciantes" o "Titulares") han comenzado -en muchos casos- a llevar adelante las obras de construcción dentro de esos lotes.
3. Que el LOTISTA es uno de los que se encuentra realizando una obra en el **LOTE identificado como** de su propiedad.
4. Que la normativa del "Barrio Cerrado SANTO DOMINGO" dispone que tanto los propietarios de los lotes, como los constructores a los que dichos propietarios encomienden la ejecución de esas obras, deben cumplir con las normas para el ingreso del personal de obra, debiendo el referido personal debidamente registrado bajo las normas laborales, provisionales, estar presentado en nómina y contar con ART y seguros, siendo en consecuencia el Fiduciario y el Fideicomiso ajenos a la responsabilidad por cualquier accidente o reclamo (laboral, previsional, civil, comercial o penal) derivado de la ejecución de la referida obra.
5. Que el Fideicomiso y el Fiduciario son absolutamente ajenos a cualquier reclamo de naturaleza laboral de trabajadores que hubieren actuado o actuaren en la ejecución de obras vinculadas a Constructor del Propietario, así como de cualquier supuesta solidaridad laboral que fuera invocada por los mismos conforme el Contrato de Fideicomiso. Que sin perjuicio de lo anterior, y de no tener responsabilidad alguna el Fideicomiso ni el Fiduciario por los trabajos que cada Fiduciante (lotista) y/o empresa constructora realiza dentro de los lotes de esos fiduciantes, el Fideicomiso y el Fiduciario han recibido reclamos laborales a través de los cuáles se ha reclamado al Fideicomiso y al Fiduciario una supuesta solidaridad laboral por trabajos que habrían realizado en lotes del Barrio
6. Que LAS PARTES reconocen que tanto el Fiduciario como el Fideicomiso son absolutamente ajenos a cualquier tipo de responsabilidad por las consecuencias de los trabajos, que estén realizando o que fuera a realizar en su Lote, en especial, los reclamos laborales, motivo por el cual LAS PARTES otorgan el presente compromiso de indemnidad a favor del Fiduciario y el Fideicomiso sujeto a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA: LAS PARTES manifiestan que son solidariamente responsables frente al Fideicomiso y/o el Fiduciario y/o el resto de los Titulares de Lotes, por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas en virtud de la obra realizada, a realizarse o que se esté realizando en el Lote, asumiendo la total responsabilidad por todos los daños y perjuicios que hubiera ocasionado u ocasione él y/o el constructor, sus contratistas o subcontratistas y/o sus empleados, y/o sus proveedores, al Fideicomiso y/o al Fiduciario y/o al resto de los Titulares.

LAS PARTES se obligan a cumplir o hacer cumplir a quien delegaran la obra o cualquier construcción y/o mejora con todas y cada una de las obligaciones establecidas por las normas laborales, de seguridad social y de higiene y seguridad del trabajo vigentes, presentes o futuras, haciéndose cargo de cualquier tipo de responsabilidad (laboral, impositiva, previsional, civil, comercial o penal) ante el incumplimiento de tales obligaciones. Se obligan asimismo a que el personal afectado a la obra o a cualquier construcción y/o mejora que ejecute en el Lote esté en nómina y con la ART correspondiente.

SEGUNDA: LAS PARTES mantendrán en todo momento indemne al Fideicomiso y/o al Fiduciario y/o al resto de los Titulares, frente a cualquier reclamo, acción o demanda que le hubieran formulado o pudieran formularle los contratistas y/o subcontratistas y/o proveedores y/o empleados de éstos o terceros, fundados en una supuesta solidaridad del Fideicomiso y/o del Fiduciario y/o del resto de los Titulares.

Asimismo, mantendrán indemne al Fideicomiso y/o al Fiduciario y/o al resto de los Titulares, frente a cualquier reclamo o demanda de terceros por daños y perjuicios causados por el Lotista, sus dependientes, subcontratistas, o proveedores o empleados de éstos.

En función de lo anterior, asumen de manera solidaria toda la responsabilidad que surja o hubiera surgido de cualquier reclamo o demanda relacionados y/o vinculados con las obras que se esté o hubiera ejecutado en el Lote contra el Fiduciario, el Fideicomiso y el resto de los Titulares, fundados en una supuesta solidaridad del Fideicomiso y/o del Fiduciario y/o del resto de los Titulares, por acciones civiles, relaciones laborales, por aportes y contribuciones de la seguridad social y/o accidentes de trabajo; liberando expresamente al Fiduciario, al Fideicomiso y al resto de los Titulares de toda obligación al respecto y asumiendo la obligación de: (i) levantar dentro de las 72 horas siguientes de haber recibido la intimación por parte del Fiduciario o el Fideicomiso, un embargo de cualquier naturaleza (preventivo, ejecutivo o ejecutorio) que se hubiera trabado sobre bienes muebles, inmuebles o dinero del Fiduciario o Fideicomiso o el resto de los Titulares; y (ii) abonar dentro de las 72 horas siguientes de haber recibido la intimación por parte del Fiduciario o el Fideicomiso, cualquier monto que le sea reclamado al Fideicomiso y/o el Fiduciario y/o al resto de los Titulares mediante sentencia judicial y liquidación aprobada y firme. La mora en el levantamiento del embargo y/o en el pago de ese monto operará automáticamente y de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna.

TERCERA: A fin de garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones asumidas en este Compromiso de Indemnidad, el FIDUCIANTE afecta en este acto el Lote en garantía, declarando ser el único titular de dicha propiedad, no estar inhibido para hacerlo, acreditando tales extremos mediante el original del Certificado que se adjunta al presente, que deberá ser remplazado por el Informe de Dominio e Inhibición una vez que el Lote esté inscripto en el Registro de la Propiedad correspondiente.

El fiduciante se compromete a mantener dentro de su dominio el inmueble antes citado hasta que se extingan o prescriban las obligaciones garantizadas y a no realizar ningún acto de disposición u ofrecerlo en garantía que pueda poner en peligro su libre disponibilidad en forma irrestricta.

En el caso que el FIDUCIANTE opte por transferir el Lote, para que dicha transferencia sea válida y sea autorizada por el Fideicomiso, deberá obtener del nuevo propietario un compromiso de indemnidad con los mismos alcances que el presente y será responsable en forma solidaria con el nuevo propietario por cualquier deuda que tuviera su causa en fecha anterior a esa transferencia.

CUARTA: Las Partes acuerdan que se considerarán escenarios de incumplimiento que habilitarán a ejecutar la presente indemnidad y la garantía otorgada por el LOTISTA en el presente: i) la traba de un embargo de cualquier naturaleza (preventivo, ejecutivo o ejecutorio) sobre bienes muebles, inmuebles o dinero del Fiduciario o Fideicomiso siempre que no haya sido levantado por el FIDUCIANTE y/o EL CONSTRUCTOR, sea por pago o por sustitución, dentro de las 72 horas siguientes de haber sido intimado fehacientemente por el Fiduciario o el Fideicomiso para liberar la medida cautelar, y/o ii) el depósito que debiera realizar el Fiduciario o el Fideicomiso en la cuenta judicial de los autos en donde se lo condenó a pagar la suma que surja de la sentencia judicial y liquidación aprobada y firme, siempre que ese depósito no hubiera sido realizado por alguna de LAS PARTES dentro de las 72 horas siguientes de haber sido intimado fehacientemente por el Fiduciario o el Fideicomiso para realizar el mismo.

A los fines del reclamo por vía ejecutiva de las obligaciones que asumen, reconocen expresamente que la obligación de pagar las sumas embargadas (escenario i) o el depósito (escenario ii), serán sumas líquidas y exigibles no sujetas a condición, bastando al Fiduciario o Fideicomiso acreditar los presupuestos en la ejecución a través de las constancias bancarias de las que surja el embargo y su importe y las constancias judiciales de las que surja el embargo, o la sentencia, la liquidación aprobada y la constancias del depósito por parte del Fiduciario, además de las constancias que emita el correo para acreditar notificaciones previas. Bajo tales condiciones, la deuda reclamada será líquida y exigible y podrá ser reclamada por el Fiduciario y/o el Fideicomiso por la vía ejecutiva aquí pactada y previa en el art. 520, 522, 523 y ss del CPCC, a cuyo fin LAS PARTES renuncian a recusar sin causa y a cuestionar la habilidad del título por falta de liquidez o exigibilidad, en la medida que se encuentren cumplidos los requisitos aquí establecidos.

QUINTA: Las obligaciones de LAS PARTES bajo este artículo seguirán vigentes por el término de prescripción de las acciones que dimanen de las causas o hechos que originan la obligación de indemnidad. Asimismo, la indemnidad otorgada a través de la presente es adicional a cualquier otra que corresponda por ley, contrato u otra causa y/o que hubiera sido otorgada. En consecuencia, podrá el Fiduciario y el Fideicomiso exigir la reparación integral de todos los menoscabos sufridos.

SEXTA: LAS PARTES manifiestan que ante cualquier reclamo deberán indistintamente cualesquiera de ellas, presentar las constancias que los trabajadores desisten -en forma incondicionada y sin perjuicio que los acuerdos se abonen en cuotas- de sus reclamos contra el Fideicomiso y el Fiduciario.

En caso de no cumplirse con este compromiso de indemnidad, el Fiduciario y/o Fideicomiso estarán facultados para ordenar que se suspenda la ejecución de la obra en el Lote hasta tanto se subsane esa obligación, sin que de ello se desprenda responsabilidad alguna para el Fiduciario y/o Fideicomiso y se limite el ingreso del CONSTRUCTOR al barrio para la realización de cualquier otra obra.

SEPTIMA: Para la resolución de toda controversia vinculada a la interpretación, aplicación o ejecución de las obligaciones emanadas del presente compromiso, las Partes pactan la jurisdicción de los Tribunales Nacionales en lo Comercial con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la República Argentina, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder.

OCTAVA: Las Partes manifiestan que la presente declaración y compromiso de indemnidad es de naturaleza irrevocable y se considerará aceptado por el Fiduciario y el Fideicomiso si el Fiduciario (que actúa como administrador y representante del Fideicomiso) no expresan su disconformidad por escrito con los términos del mismo dentro de los tres (3) días de recibida la presente.

EL CONSTRUCTOR

Propietario-
[certificación firma ante Escribanía
CAPUTO.]

Recibido por Caputo Hermanos S.A. que actúa como administrador y representante del Fideicomiso SANTO DOMINGO:

Firma:

Aclaración:

Fecha: