

CONDICIONES GENERALES

SEGURO DE FIANZA DE ARRENDAMIENTO

Cláusula 1 - LEY DE LAS PARTES CONTRATANTES.....	3
Cláusula 2 – INTERÉS ASEGURABLE- INEXISTENCIA DE RIESGO.	3
Cláusula 3 – RETICENCIA O FALSAS DECLARACIONES.....	3
Cláusula 4 – PLURALIDAD DE SEGUROS.	3
Cláusula 5 – OTORGAMIENTO, COMIENZO Y VIGENCIA DEL SEGURO.	4
Cláusula 6 – TERMINACIÓN ANTICIPADA Y RENOVACIÓN.	4
Cláusula 7 - PAGO DEL PREMIO.	6
Cláusula 8 –CAMBIO DE TITULARIDAD	6
Cláusula 9 – OBLIGACIÓN DE ACTUAR DE BUENA FE	6
Cláusula 10 – MORA AUTOMÁTICA.....	6
Cláusula 11 – FRAUDE O DOLO. HECHO DEL ASEGURADO.....	6
Cláusula 12 – VINCULO ENTRE LAS PARTES.....	7
Cláusula 13 - COMUNICACIONES.....	7
Cláusula 14 - CÓMPUTO DE LOS PLAZOS.....	7
Cláusula 15 – CADUCIDAD	7
Cláusula 16 - PRESCRIPCIÓN.....	7
Cláusula 17 - SUBROGACIÓN.....	8
Cláusula 18 - TRIBUNALES COMPETENTES.	8
Cláusula 19 – MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES.	8
CONDICIONES ESPECIFICAS	9
Cláusula 1 – DEFINICIONES ESPECÍFICAS	9
Cláusula 2 – OBJETO DEL SEGURO.....	10
Cláusula 3 – RIESGOS CUBIERTOS.....	10
Cláusula 4 – EXCLUSIONES.....	12
Cláusula 5 – OBLIGACIONES DEL ASEGURADO	13



Cláusula 6 – CONFIGURACIÓN DEL SINIESTRO Y DENUNCIA.....	14
Cláusula 7 – DEBER DE INFORMACIÓN Y VERIFICACIÓN DEL SINIESTRO.	14
Cláusula 8 – PAGO DEL SINIESTRO.	16
Cláusula 9 – SINIESTROS POR IMPAGO DE GASTOS COMUNES, IMPUESTOS Y CONSUMOS.	18

CONDICIONES GENERALES

SEGUROS DE FIANZA

Cláusula 1 - LEY DE LAS PARTES CONTRATANTES.

Las partes contratantes se someten a las disposiciones del presente contrato de seguro como a la ley misma. Esta póliza se emite en base a las declaraciones del Asegurado y garantiza el pago de las indemnizaciones por los daños habidos de conformidad con las Condiciones Generales y Particulares contenidas en la póliza. Este contrato no cubre lucro esperado ni puede originar beneficio ni enriquecimiento alguno para el Asegurado.

En caso de discordancia entre las Condiciones Generales y las Condiciones Específicas de esta póliza predominarán estas últimas, no obstante, las Condiciones Particulares que se establezcan primarán sobre las anteriores. El Asegurador podrá informar al Tomador o al Asegurado del contenido de las condiciones anteriormente indicadas mediante medio electrónico que permita comprobar la recepción o acceso; para estos fines el Tomador y/o el Asegurado deberán suministrar y mantener actualizada la información electrónica al Asegurador.

La propuesta presentada a la Compañía forma parte integrante del contrato de seguro.

Cualquier punto que no esté previsto y resuelto por esta póliza, se resolverá conforme a lo establecido por la normativa vigente y aplicable a la materia.

Cláusula 2 – INTERÉS ASEGURABLE- INEXISTENCIA DE RIESGO.

El presente contrato sólo tendrá validez mientras el Asegurado posea un interés asegurable lícito sobre el objeto del seguro. El contrato será nulo si, al tiempo de su celebración, el riesgo hubiera operado o desaparecido la posibilidad de que ocurriera.

Si las partes contratantes aceptaran que el seguro cubra un período anterior a su celebración, también será nulo si el Asegurado conocía a ese momento que el siniestro había ocurrido o la Compañía conocía que no podía ocurrir.

Cláusula 3 – RETICENCIA O FALSAS DECLARACIONES.

Las reticencias o declaraciones falsas de circunstancias conocidas por el Asegurado aún incurridas de buena fe, que hubiesen impedido el contrato o modificado sus condiciones, producen la nulidad del Contrato y caducidad de todos los derechos

Cláusula 4 – PLURALIDAD DE SEGUROS.

En caso de que el Tomador haya contratado uno o más seguros sobre los mismos riesgos y con vigencia coincidente en todo o en parte, deberá informarlo al Asegurador al momento de la contratación de la presente póliza o de la contratación de las pólizas adicionales en caso de ser posteriores. La notificación deberá realizarse con especificación de las demás aseguradoras, las sumas aseguradas y las vigencias contratadas.

La falta de notificación exonerará al Asegurador de la obligación de indemnizar y no da lugar a devolución del premio o porción del premio pagado.

En caso de pluralidad de seguros válidos, los aseguradores concurrirán al pago de la indemnización en proporción a la suma asegurada y hasta la concurrencia de la indemnización debida, salvo pacto en contrario. La indemnización debida se hará considerando los contratos vigentes y válidos a la fecha del siniestro.

El asegurador que abone una suma mayor a la que proporcionalmente tiene a su cargo, tendrá acción contra los demás aseguradores para efectuar el correspondiente ajuste y contra el asegurado en caso de que este hubiera recibido una indemnización mayor a la debida. En todo caso, los aseguradores podrán nombrar un liquidador común cuyos honorarios serán asumidos proporcionalmente entre todos los aseguradores que concurren válidamente.

Cláusula 5 – OTORGAMIENTO, COMIENZO Y VIGENCIA DEL SEGURO.

El otorgamiento del contrato de seguro o su modificación requerirá que el Asegurado y Tomador presenten al Asegurador la solicitud de seguro en el formulario que el Asegurador proporcione debidamente completado y firmado. En caso de contrato de arrendamiento vigente al momento de presentar la solicitud de seguro, se agregará a la solicitud una vía original o testimonio por exhibición notarial del mismo.

El Asegurador realizará el correspondiente análisis de la solicitud de seguro y una vez realizado, comunicará al Asegurado y/o al Tomador su aceptación o no del contrato de seguro. En caso de aceptación, se emitirán las condiciones particulares de la póliza de seguro contratada que serán entregadas al Asegurado.

La vigencia del contrato de seguro y, en consecuencia, los derechos y obligaciones del Asegurador, del Tomador y del Asegurado, empiezan y terminan en las fechas indicadas en las Condiciones particulares de la Póliza. Si en las mismas no se establecen las fechas de vigencia, el seguro tendrá una vigencia de doce (12) meses contados desde la fecha de aceptación del seguro o desde la fecha de inicio de vigencia del contrato de arrendamiento si ésta fuera posterior a aquella.

Cláusula 6 – TERMINACIÓN ANTICIPADA Y RENOVACIÓN.

Este seguro podrá ser rescindido en cualquier momento, por las siguientes causas:

- a) Por iniciativa del Asegurado, con presentación del acta de entrega de las llaves, más la declaración de inexistencia de deudas y/o daños al inmueble, donde la Aseguradora retendrá la prima calculada de acuerdo con la Tabla de Términos Cortos, iniciándose la cancelación en la fecha consignada en el acta de entrega de las llaves;

Tabla de Términos Cortos – Cálculo de Riesgo Corrido

El premio consignado en las condiciones particulares corresponde a la vigencia anual.

Por términos más cortos, el premio a ser abonado estará sujeto a la escala siguiente:

Hasta	% de Premio	Hasta	% de Premio
15 días	12	180 días	70
30 días	20	210 días	80
60 días	30	240 días	85
90 días	40	270 días	90
120 días	50	+ 270 días	100

150 días	60		
----------	----	--	--

No habrá lugar a devolución de premio si existe alguna reclamación pendiente o se ha pagado alguna indemnización con cargo a esta póliza.

Para plazos no previstos en la tabla que antecede, deberá utilizarse un porcentaje correspondiente al plazo inmediatamente superior.

- b) Automáticamente y de pleno derecho, independientemente de cualquier interpelación judicial o extrajudicial en los siguientes casos:
- b1) Si el Asegurado no hiciese declaraciones verdaderas o completas u omitiese circunstancias de su conocimiento que pudiesen haber influido en la aceptación del seguro o en la determinación de su prima;
 - b2) culpa grave o dolo del Asegurado;
 - b3) Si el Asegurado hiciere declaraciones inexactas u omitiere circunstancias que puedan influir en la aceptación de la Solicitud o en el valor de la prima, no gozará del derecho a la indemnización, sin perjuicio de la obligación del Tomador al pago de la prima vencida, hipótesis en que no habrá restitución de prima eventualmente pagada.
 - b4) Fallecimiento del arrendatario, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 20 del Decreto- Ley N° 14.219 y sus modificativas

En caso de rescisión anticipada (con excepción de la hipótesis prevista en el apartado b4) anterior), El Asegurador tendrá derecho al premio total que corresponda al periodo comprendido entre la fecha de inicio de la vigencia del seguro y la del efecto de la rescisión, según la tabla de periodos cortos del literal a).

En todo caso, no corresponderá la devolución del premio al Tomador del seguro, si existiere al tiempo de la rescisión alguna reclamación pendiente o se hubiere pagado alguna indemnización con cargo a esta póliza, debiendo cumplir el Tomador con el pago de toda la Póliza calculada sobre el plazo contractual original

6.1. La presente póliza será renovada automáticamente por periodos anuales (independientemente de la vigencia del contrato de arrendamiento), con el ajuste de premio correspondiente, calculado de acuerdo al reajuste del precio establecido en el contrato de arrendamiento. Bastará con la constancia del Asegurador en la póliza vencida o en instrumento separado, salvo que se pretenda modificar las condiciones vigentes, en cuyo caso, se deberá contar con el consentimiento expreso del Asegurado o en el caso de que se hayan materializado siniestros que den lugar a una evaluación del riesgo. No mediando aceptación sobre las modificaciones se dará por finalizado la póliza al vencimiento previsto.

En caso de prórroga legal del contrato de arrendamiento, la renovación del seguro solo se producirá si se presentara nueva solicitud de seguro y que la misma sea aceptada por el Asegurador

En la situación prevista en el párrafo anterior, se definirá un término propio para el contrato de seguro, con posibilidad de renovaciones posteriores, de acuerdo con la legislación vigente.

En todo caso, cualquiera de las partes podrá dejar sin efecto la renovación automática mediante una notificación a la otra con un plazo mínimo de treinta (30) días de anticipación a la conclusión del periodo del seguro en curso.

En caso de siniestro, la renovación del seguro solo se producirá si el Arrendatario pagare la totalidad de la deuda antes del inicio de la acción de desalojo.

Cláusula 7 - PAGO DEL PREMIO.

La prima es debida desde la celebración del contrato, pero no es exigible sino contra entrega de la póliza, salvo que se haya emitido un Certificado o instrumento provisorio de cobertura. Si se hubieren acordado facilidades para el pago del premio por constancia escrita, deberá estarse al día en el cumplimiento de esa obligación. Se entiende por premio la prima más los impuestos, tasas, gravámenes y todo otro recargo adicional de la misma.

Cláusula 8 –CAMBIO DE TITULARIDAD

El Tomador deberá dar aviso al Asegurador del cambio de titularidad del objeto del contrato dentro de un lapso de diez (10) días corridos de que sea efectivo. Los derechos y obligaciones derivados de este contrato no pasan al nuevo adquirente salvo aprobación expresa de parte del Asegurador. En ese sentido el Asegurador tendrá veinte (20) días corridos desde la notificación para (i) resolver el contrato conforme a lo establecido en las presentes condiciones generales, o (ii) transferirlo al nuevo titular.

La falta de notificación exonerará al Asegurador de la obligación de indemnizar y no da lugar a devolución del premio o porción del premio pagado, salvo causa extraña no imputable al Tomador.

En el caso de que se trate de una transmisión hereditaria, los causahabientes tendrán un plazo de sesenta (60) días corridos contados a partir del fallecimiento o de la declaratoria de herederos, a opción del Asegurado, para notificar al Asegurador; salvo imposibilidad derivada del desconocimiento de la existencia de la póliza, debidamente probado por quien lo alega.

Cláusula 9 – OBLIGACIÓN DE ACTUAR DE BUENA FE

Sin perjuicio de las demás obligaciones que se establezcan en la presente póliza, tanto el Tomador, el Asegurado como el Asegurador estarán obligados a actuar de buena fe y no transgredir el deber de informar en la etapa precontractual, de perfeccionamiento y de ejecución del contrato de seguro.

Cláusula 10 – MORA AUTOMÁTICA.

La mora en el cumplimiento de las obligaciones pactadas se producirá de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, por el solo vencimiento de los plazos acordados, o por la omisión o realización de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado.

Cláusula 11 – FRAUDE O DOLO. HECHO DEL ASEGURADO.

El Asegurado perderá todos los beneficios aplicables y el Asegurador tendrá derecho a exigir un reintegro más la indemnización de los daños y perjuicios sufridos cuando cualquiera de las reclamaciones respecto de la presente Póliza fuere en cualquier forma fraudulenta o dolosa, por la utilización de medios o dispositivos fraudulentos o dolosos para obtener cualquier beneficio conforme a la Póliza por parte del Asegurado.

Queda expresamente entendido que el Asegurador no está obligado a cubrir siniestros causados por dolo o culpa grave por parte del Asegurado, constituyendo la misma como una exclusión de responsabilidad.

De igual forma, en caso de que el siniestro sea causado intencionalmente o exagerado en sus consecuencias por parte del Tomador, Asegurado o Beneficiario a fines de obtener un enriquecimiento ilícito para sí o para

un tercero a través de la indemnización que espera lograr, perderá todo derecho a la misma y a la devolución de la prima abonada.

Cláusula 12 – VINCULO ENTRE LAS PARTES.

Las relaciones entre el Tomador y la Aseguradora se rigen por lo establecido en la solicitud de seguro, cuyas disposiciones no podrán ser opuestas al Asegurado, así como los avales o convenios que se suscriban. Los actos, declaraciones, acciones u omisiones del Tomador, no afectarán en ningún modo los derechos del Asegurado frente a la Aseguradora

Entre el Tomador y el Asegurado no deberán existir vinculaciones económicas ni jurídicas de sociedad, asociación o dependencias recíprocas

Cláusula 13 - COMUNICACIONES.

Todas las comunicaciones entre el Asegurador y el Asegurado deberán hacerse por escrito, y deberá ser entregada personalmente o mediante telegrama colacionado, siempre con acuse de recibo dirigido al Asegurador o la dirección del Tomador o del Asegurado que aparezca en esta póliza. En todo caso, al momento de la contratación de la póliza el Asegurado podrá optar por establecer un domicilio electrónico a fines de que sea informado de estas comunicaciones, debiendo indicar y mantener actualizada dicha información.

Cláusula 14 - CÓMPUTO DE LOS PLAZOS.

Todos los plazos de días indicados en la presente póliza se computarán corridos, salvo disposición expresa en contrario. Todos los plazos que venzan en día inhábil o feriado se entenderán prorrogados hasta el primer día hábil siguiente.

Cláusula 15 – CADUCIDAD

El Asegurado deberá configurar y denunciar el siniestro dentro del plazo de 1 año contado desde que la obligación es incumplida por el Tomador. El incumplimiento de esta carga hará perder al Asegurado los derechos indemnizatorios que acuerda la presente póliza

Cláusula 16 - PRESCRIPCIÓN.

Toda acción basada en el presente contrato de seguro prescribe en el plazo de dos (2) años contado desde que la correspondiente obligación es exigible.

Cláusula 16.1 -

La Prescripción en caso de la indemnización comenzará a correr desde que se informa al Asegurado de la aceptación tácita o expresa del siniestro o del rechazo del mismo. En el caso del premio, se hará exigible según lo pactado en las condiciones particulares de la póliza, y la prescripción empezará a correr desde el vencimiento de la última cuota impaga o desde la fecha en que sea exigible el pago de contado

Cláusula 16.2 -

Los actos de procedimiento establecidos por en el presente contrato o en la normativa nacional vigente y aplicable para la liquidación del daño, suspende la prescripción de las acciones para el cobro del premio y de la indemnización, reanudándose el cómputo una vez cumplidos.

Cláusula 17 - SUBROGACIÓN.

Por el sólo hecho de la indemnización y sin necesidad de cesión alguna, el Asegurador subroga al Asegurado en todos los derechos y acciones que puedan corresponderle contra terceros responsables. El recibo indemnizatorio firmado por el Beneficiario o quien lo represente será prueba suficiente del resarcimiento. Toda actitud del Asegurado, anterior o posterior al siniestro, que perjudique los derechos del Asegurador emergentes de la subrogación, será de su exclusiva responsabilidad y el Asegurador podrá repetir contra él por los perjuicios causados.

Cláusula 18 - TRIBUNALES COMPETENTES.

Toda controversia judicial que se plantee en relación al presente contrato, de su ejecución o de sus consecuencias, entre el Asegurador y el Asegurado y/o Tomador, se sustanciará ante los jueces competentes de la Capital de la República Oriental del Uruguay.

Cláusula 19 – MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES.

En todo tiempo durante la vigencia de la Póliza, el Asegurador y el Asegurado podrán convenir el cambio de las condiciones particulares del contrato o las circunstancias relativas al mismo, pero en tales casos lo que se hubiere convenido deberá constar por escrito en un endoso o anexo a la Póliza, que será parte integrante del contrato de seguro.

CONDICIONES ESPECIFICAS

SEGURO DE FIANZA DE ARRENDAMIENTO

Cláusula 1 – DEFINICIONES ESPECÍFICAS.

A los efectos de este contrato de seguro, se entiende por:

Arrendador: Persona física o jurídica que otorga con el Arrendatario el contrato de arrendamiento y los documentos necesarios para su celebración.

Arrendatario: Persona física o jurídica que otorga con el Arrendador el contrato de arrendamiento y los documentos necesarios para su celebración.

Asegurado: Persona o personas designadas como tal en las Condiciones Particulares de la Póliza y es la persona a la que se le garantiza el cumplimiento de la obligación afianzada

Asegurador: SBI Seguros Uruguay S.A.

Cargos: Prestaciones cubiertas por la póliza con exclusión del precio del arrendamiento (alquiler) tales como: gastos comunes, daños al inmueble, tributos y consumos.

Cargos: Prestaciones cubiertas por la póliza con exclusión del precio del arrendamiento (alquiler) tales como: gastos comunes, daños al inmueble, tributos y consumos.

Contrato de arrendamiento: Contrato cuyo objeto es la entrega del Arrendador al Arrendatario del uso y goce del inmueble a cambio de pago de un precio o alquiler según los términos allí establecidos. También se entenderá como Contrato de Arrendamiento los anexos al mismo debidamente firmados por las partes.

Gastos comunes extraordinarios: partidas de dinero correspondiente a los gastos derivados de situaciones puntuales extraordinarias generados por el goce y uso de los bienes que se encuentren en condominio simple o de propiedad horizontal, tales como reparaciones o adquisición de los bienes de uso común, pago de indemnizaciones o multas, etc.

Gastos comunes: partidas de dinero correspondientes a los gastos derivados de los servicios, consumos, y tributos habituales generados por el goce y uso de los bienes que se encuentren en condominio simple o de propiedad horizontal.

Indemnización: Prestación que la Aseguradora paga al Asegurado como consecuencia del acaecimiento del siniestro.

Inmueble: Bien de naturaleza inmueble incluyendo los bienes muebles empotrados contenidos en aquel y los bienes por accesión al mismo que forma parte del objeto del contrato de arrendamiento.

Muebles empotrados o Muebles cubiertos: Bienes originalmente de naturaleza mueble que se encuentran empotrados fijos en el inmueble. Con respecto de electrodomésticos, se entenderán como mueble cubierto únicamente los anafes, hornos, campanas extractoras, aires acondicionaos o termotanques que se encuentren empotrados al inmueble y debidamente incluidos en el inventarios.

Póliza/contrato de seguro: Conjunto de disposiciones normativas que regulan la relación asegurativa contenidas en los documentos que incluyen la solicitud de seguro, las condiciones generales, las condiciones particulares y los eventuales anexos y endosos.

Premio: Contraprestación incluyendo tributos que constituye el precio de la póliza o contrato de seguro.

Proponente: Es el responsable del cumplimiento de la obligación, o sea, el que suscribe el convenio con el Asegurador, para que éste emita la póliza respectiva. Puede o no coincidir en la misma figura del Tomador.

Riesgo: Situación de producción incierta independiente de la voluntad de las partes del contrato de seguro y cuya efectiva producción constituye el siniestro -

Siniestro: Todo evento que origine daños y/o perjuicios cubiertos por la presente póliza.

Tomador: Es la persona que contrata el seguro al Asegurador, se obliga al pago del premio y resulta obligado frente al Asegurado.

Cláusula 2 – OBJETO DEL SEGURO.

El seguro que se contrata por la presente póliza tiene como objeto la indemnización al arrendador de las pérdidas que se le produzcan a primer riesgo absoluto por el incumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento de un inmueble urbano o suburbano, situado dentro del territorio de la República Oriental del Uruguay con los límites de cobertura y disposiciones que se indican en estas condiciones generales de póliza así como en las condiciones particulares y los eventuales anexos y endosos que se acuerden.

Cláusula 3 – RIESGOS CUBIERTOS.

a) Arrendamientos impagos

1. El Asegurador reembolsará al Asegurado las pérdidas sufridas como consecuencia del incumplimiento por parte del Tomador/arrendatario en el pago del precio del arrendamiento (alquiler) pactado.

A tales efectos, el Asegurador reembolsará al Asegurado las sumas y los ajustes que se hubieran pactado expresamente en el contrato de arrendamiento. Cualquier aumento en el precio que se hubiera pactado con posterioridad a la firma del contrato sólo será reembolsado por la Arrendadora si el Asegurado lo hubiera comunicado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a celebrado dicho acuerdo de aumento de precio y si el mismo hubiera sido aprobado por el Asegurador. Dicho acuerdo en el aumento del precio del arrendamiento podrá significar un aumento de la prima de esta póliza, a criterio del Asegurador. En caso de no comunicación por el Asegurado o no aprobación del aumento por el Asegurador, ésta cumplirá con su obligación al reembolsar los montos previstos en el contrato originalmente celebrado.

2. Monto máximo de indemnización: El Asegurador abonará al Asegurado hasta el monto máximo establecido en las condiciones particulares de la póliza por concepto de arrendamientos impagos. Esta indemnización podrá incluir los ajustes legales y/o pactados en el contrato de arrendamiento, así como aquellos aumentos oportunamente comunicados por el Asegurado y aprobados por el

Asegurador, en la medida de que sea expresamente pactado en las referidas condiciones particulares. La indemnización aquí prevista no incluye multas y/o intereses de ningún tipo.

b) Daños al inmueble.

1. La presente póliza cubre el reembolso al Asegurado por los daños que hubiera provocado el arrendatario al inmueble, siempre que los mismos puedan ser atribuidos a este último. a través de una pericia solicitada por el Asegurador o por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada. Por iguales mecanismos se determinará el valor de los daños. A los efectos de la presente cobertura, es carga del Asegurado, confeccionar previamente a la firma del contrato de arrendamiento, un inventario respecto del estado de uso del inmueble y su conservación, que incluya los muebles empotrados fijos, firmado por Arrendador y Arrendatario. Una vía original de este inventario deberá ser entregado al Asegurador junto con el contrato de arrendamiento a los efectos de la aceptación de cobertura de un evento o su declinación. En caso de que no se realice dicho inventario, se presumirá que al momento del otorgamiento del contrato de arrendamiento el inmueble se encontraba en el mismo estado que al momento de su desocupación, pudiendo el asegurado probar lo contrario.
2. Límites de la cobertura: El Asegurador solamente reembolsará al Asegurado los daños provocados al inmueble y/o a los bienes muebles empotrados fijados a la estructura del inmueble en forma definitiva y/o que forme parte integral del/los edificios cubiertos.
3. Monto máximo de Indemnización: El Asegurador abonará por este concepto al Asegurado hasta la indemnización máxima establecida en las condiciones particulares de la póliza.

c) Gastos Comunes

1. El Asegurador reembolsará al Asegurado las pérdidas sufridas como consecuencia del incumplimiento por parte del Tomador/arrendatario en el pago de los gastos comunes relacionados con el inmueble.

A tales efectos, el Asegurador reembolsará al Asegurado las sumas y los ajustes que se hubieran pactado expresamente en el contrato de arrendamiento y que fueran expresamente aprobadas por la asamblea de copropietarios y de la administración actuante en caso que la hubiera. Entre otros, no estarán cubiertos los gastos comunes extraordinarios o que formen parte del fondo de reserva.

2. Monto máximo de indemnización: El Asegurador abonará al Asegurado hasta el monto máximo establecido en las condiciones particulares de la póliza por concepto de incumplimiento de pago de gastos comunes. Esta indemnización incluirá los ajustes determinados por la asamblea de copropietarios y trasladables al arrendatario. La indemnización aquí prevista no incluye multas y/o intereses de ningún tipo.

d) Tributos y consumos.

1. El Asegurador reembolsará al Asegurado las pérdidas sufridas como consecuencia del incumplimiento por parte del Tomador/arrendatario en el pago de los tributos y/o consumos relacionados con el inmueble, específicamente los siguientes: i) tributos domiciliarios y/o impuesto de puerta; ii) tarifa de saneamiento; iii) electricidad; iv) agua corriente; v) gas por cañería; vi) adicional mercantil, si correspondiera.

A tales efectos, el Asegurador reembolsará al Asegurado las sumas impagas por el arrendatario por los conceptos antes referidos siempre que los mismos se encuentren a su nombre o le correspondan en su carácter de propietario del inmueble y previa entrega de toda la documentación correspondiente, actualizada a la fecha de su presentación ante el Asegurador.

2. Monto máximo de indemnización: El Asegurador abonará al Asegurado hasta el máximo establecido en cada caso de acuerdo con las condiciones particulares de la póliza:

Las indemnizaciones previstas no incluyen multas y/o recargos de ningún tipo, así como la demora en la entrega de documentos que puedan influenciar en la aplicación de una multa, agravando el monto a ser indemnizado.

Cláusula 4 – EXCLUSIONES.

La presente póliza no cubre los siguientes riesgos:

- a) Arrendamientos de espacios accesorios al inmueble o de estacionamiento para vehículos, espacios destinados a publicidad, casas de salud o residenciales de ancianos, pensionados, hoteles, *apart-hotels* o similares y/o arrendamientos por temporada;
- b) Daños derivados del uso legítimo del inmueble, paso del tiempo, fuerza mayor, caso fortuito y/o vicios del inmueble;
- c) Daños derivados de modificaciones realizadas al inmueble con posterioridad a la firma del contrato de arrendamiento cuando el Asegurado haya consentido a las mismas, o si fueren hechas con anterioridad, derivados de la ilegalidad de dichas modificaciones;
- d) Daños ocasionados por la obstrucción en cañerías hidráulicas y cableados si los mismos fueron consecuencia del buen uso o desgaste;
- e) Daños causados por la variación de temperatura, humedad, infiltración, vibración de cualquier tipo sea externa o del propio inmueble y/o contaminación derivada de cualquier causa;
- f) Daños a la pintura del inmueble y/o empapelados;
- g) Daños derivados del derrumbe parcial y/o total del inmueble, cualquiera fuera la causa con excepción de dolo del arrendatario.
- h) Daños derivados del no pago del alquiler por el arrendatario cuando el motivo de ello sea imputable al Asegurado y reconocido legalmente o por sentencia firme.
- i) Desvalorización del inmueble, cualquiera sea su causa;
- j) Daños derivados de incendio y/o explosión de cualquier naturaleza, salvo la causada por el arrendatario con dolo;
- k) Daños existentes en el inmueble con anterioridad a la confección del inventario y firma del contrato de arrendamiento;
- l) Jardines, árboles y/o cualquier tipo de plantas;
- m) Daños a piscinas y/o sus instalaciones;
- n) Daños a y/o hurto de cualquier bien accesorio al inmueble;
- o) Gastos de limpieza del inmueble;
- p) Daños a bienes muebles, salvo aquellos empotrados o fijos a la construcción y debidamente incluidos en el inventario;

- q) Daños y perjuicios de cualquier tipo por encima de las coberturas aquí identificadas, derivadas del incumplimiento del arrendatario (incluido el daño emergente, lucro cesante y daño moral);
- r) Gastos de intermediación o administración inmobiliaria;
- s) Indemnización a terceros por daños y perjuicios derivados directa o indirectamente de alguno de los eventos cubiertos por esta póliza;
- t) Daños a las redes hidráulicas y/o eléctricas y/o de comunicación y/o de televisión para abonados, provocados por el prestador del servicio correspondiente;
- u) Daños provocados por el propio Asegurado;
- v) Arrendamientos, gastos comunes, tributos y/o impuestos devengados una vez ejecutado el lanzamiento y/o luego de que el Asegurado hubiera sido notificado de que las llaves del inmueble se encuentran a su disposición.

El Asegurador no abonará suma alguna en los siguientes casos:

- a) Cuando una sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada determine que el Asegurado no tiene derecho a cobrar alguna suma por los riesgos cubiertos en esta póliza;
- b) Si existiera retención del inmueble por parte del arrendatario, siempre que la misma fuere legítima y reconocida legalmente o por sentencia firme;
- c) Si existiera subarrendamiento con consentimiento del Asegurado y el mismo no haya sido notificado y consentido por el Asegurador previo al siniestro;
- d) Si hubiere cesión o préstamo total o parcial del inmueble arrendado;
- e) Si hubiere existido agravamiento del riesgo y el mismo no hubiera sido comunicado fehacientemente por el Asegurado dentro del lapso establecido en la ley N° 19.678, siempre que dicho agravamiento hubiera influido en la ocurrencia de un evento cubierto.

Cláusula 5 – OBLIGACIONES DEL ASEGURADO

Sin perjuicio de las demás obligaciones que se establezcan en la presente póliza, estará obligado a:

- i. Otorgar el contrato de arrendamiento en tres vías firmadas por las partes, una de las cuales será destinada al Asegurador y conteniendo todos los elementos que requieren las leyes de arrendamiento vigentes para su correcta eficacia y con los datos contenidos en la solicitud de seguro, no pudiendo ser modificado sin la previa autorización de la compañía de seguros, excepto en caso de aumento de precio del arrendamiento en cuyo caso se lo deberá comunicar al Asegurador.
- ii. el Asegurador tendrá la potestad de aceptar contratos ya vigentes al momento de presentar la solicitud de seguro.

Dicho contrato de arrendamiento debe:

- a) incluir la obligación del arrendatario de pagar en tiempo y forma la prima del seguro de fianza de arrendamiento;
- b) incluir un inventario detallado del inmueble arrendado y de los muebles empotrados fijos incluidos en el arrendamiento indicando en cada caso su estado de conservación y los daños que existieran;
- c) incluir la prohibición de subarrendar el inmueble;
- d) ser extendido en tres vías originales, una de las cuales será entregada al Asegurador.

-Las condiciones indicadas en este apartado ii que debe cumplir el contrato de arrendamiento, lo son sin perjuicio de la potestad del Asegurador de aceptar contratos ya vigentes que no cumplan con alguna de las mismas-

- iii. Declarar si existen obligaciones emergentes del contrato de arrendamiento garantizadas por fuera de la presente póliza de seguro, y en caso de existir, el Asegurador pagará la correspondiente indemnización en forma proporcional respecto de dichas garantías adicionales.
- iv. Proporcionar al Asegurador todos los documentos que la misma le requiera a efectos del control de la veracidad de los datos proporcionados a los efectos de este seguro.
- v. Permitir al Asegurador las inspecciones que la misma requiera a los efectos de este seguro, antes y durante la vigencia del contrato de arrendamiento.
- vi. Colaborar con el Asegurador en todo lo que la misma le requiera a los efectos de las acciones judiciales que correspondan instaurar contra el Arrendatario.

Cláusula 6 – CONFIGURACIÓN DEL SINIESTRO Y DENUNCIA.

A los efectos de la presente póliza, se entiende que el siniestro se configurará al momento de dictarse el decreto inicial que ordena el desalojo, siempre que el mismo ocurra dentro del plazo de vigencia de la póliza.

En todo caso, el Asegurado tiene la carga de informar de la ocurrencia del siniestro y formalizar la denuncia al Asegurador dentro de los diez (10) días corridos luego del vencimiento del plazo de pago del alquiler y/o cargos previstos en la póliza, luego de los diez (10) días corridos inmediatos al vencimiento de la fecha de pago fijada en el contrato de arrendamiento (artículo 55 parte final del Decreto- Ley N° 14.219)

En caso de incumplimiento de esta obligación se perderá el derecho a la indemnización.

Transcurridos los diez (10) días corridos del vencimiento del plazo establecido en el contrato para el pago del alquiler, el Asegurado dispondrá de sesenta (60) días corridos desde que se produjo el atraso para notificar fehacientemente al Asegurador. Las sumas denunciadas fuera de este plazo quedarán a cargo del Asegurado y no serán abonadas por el Asegurador.

En el caso de impago de gastos comunes, impuestos y consumos, el Asegurado dispondrá de noventa (90) corridos desde que se produjo el impago para notificar fehacientemente al Asegurador, acompañado de los recaudos que acrediten la erogación adeudada de acuerdo a lo establecido en este condicionado. Las sumas denunciadas fuera de este plazo quedarán a cargo del Asegurado y no serán abonadas por el Asegurador.

Cláusula 7 – DEBER DE INFORMACIÓN Y VERIFICACIÓN DEL SINIESTRO.

Salvo dispensa por escrito del Asegurador, el Asegurado deberá informar al Asegurador dentro de los quince (15) días corridos siguientes al siniestro de toda la información necesaria para su verificación, y la determinación de la extensión y cuantía del mismo, así como todas las circunstancias que puedan considerarse comprendidas en las coberturas del seguro. Además de dicha información por escrito, deberá suministrar toda la documentación necesaria para dichos fines y una declaración de los seguros existentes, permitiendo y facilitando al Asegurador realizar todas las gestiones e indagaciones necesarias para realizar dicha verificación.

Como mínimo, deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Nota comunicando el siniestro al Asegurador, con determinación de los conceptos y montos no pagados por el Arrendatario;
- b) Vía original o en su caso testimonio por exhibición notarial del contrato de arrendamiento vigente a ese momento con inclusión del inventario firmado por las partes.
- c) Constancias exigidas por la normativa a los efectos de habilitar el desalojo, como ser: recibo de pago del último periodo exigible del impuesto de contribución inmobiliaria del inmueble, certificado emitido por la Dirección General Impositiva que acredite de que el Asegurado se encuentra al día con el pago del impuesto a la renta por arrendamientos o que se encuentra exonerado de su pago, y todo otro recaudo que la normativa legal o reglamentaria exigiere;
- d) Los demás documentos que el Asegurador requiera para el inicio de las acciones de desalojo y/o ejecutiva de lo adeudado, a cuyos efectos el Asegurado deberá firmar los escritos judiciales que se le solicitare por aquella;
Para la hipótesis en que el Asegurado contratara sus propios Abogados, además de los documentos antes expuestos deberá presentar:
Escrito inicial, informe mensual del avance de la acción, copia de la sentencia que decreta el desalojo y comprobación de la desocupación efectiva del inmueble
- e) Los documentos adicionales que el Asegurador solicite a los efectos de la correcta determinación y liquidación del siniestro. En este caso, el plazo de aceptación y pago se suspenderá en los términos establecidos en la cláusula 7.2 siguiente.

El incumplimiento de informar las circunstancias del siniestro conforme se establece en la presente, dará lugar a que el Tomador o Asegurado pierda el derecho a la indemnización, salvo causa extraña no imputable o razones de fuerza mayor.

Cláusula 7.1 – Verificación del siniestro

El Asegurador podrá designar uno o más expertos para verificar el siniestro y la extensión de la prestación a su cargo, examinar la prueba instrumental y realizar las indagaciones necesarias a tales fines. El informe de los expertos no compromete al Asegurador, es únicamente un elemento de juicio para que éste pueda pronunciarse acerca del derecho del Asegurado.

Esta estimación o valuación del daño no tiene más alcance que el de fijar su valor para el caso de que la Compañía reconozca el derecho del Asegurado, o para el caso de que la Compañía y/o el asegurado fuera condenado por sentencia ejecutoriada y siempre únicamente con respecto al valor de los daños sobre los cuales se hubiera reconocido o establecido su responsabilidad.

Serán a cargo del Asegurador los gastos en que se incurran por las tareas de verificación del siniestro, a menos de que se incurran en gastos por la conducta irregular o declaraciones inexactas del Asegurado o del Beneficiario.

Se excluyen los gastos de remuneración al personal dependiente del Asegurado o Beneficiario que colabore con la tarea de verificación, así como los gastos de representación del Asegurado o Beneficiario en caso de que deseen hacerse representar en las tareas.

Cláusula 7.2 – Aceptación y liquidación del siniestro

El Asegurador está obligado a dar respuesta del siniestro planteado y liquidar el mismo dentro de los treinta (30) días corridos contados desde la fecha de recibida la denuncia. Este plazo no se computará en caso de que el Asegurador, por causas ajenas a su alcance y voluntad, no cuente con los elementos suficientes para determinar la cobertura del siniestro en cuyo caso se entenderá suspendido el plazo. Vencido el plazo de treinta (30) días sin respuesta de parte del Asegurador, se entenderá aceptado el siniestro tácitamente.

Cláusula 8 – PAGO DEL SINIESTRO.

El Asegurador realizará el pago de los anticipos aplicables, dentro del plazo de treinta (30) días corridos contados desde la aceptación expresa o tácita del siniestro, siempre que se hayan cumplido las obligaciones y cargas previstas en el presente contrato o en las normativas nacionales vigentes y aplicables.

En razón del deber de indemnización, y salvo que las partes convinieran en algo diferente, la misma será realizada de la siguiente forma:

- 1) La indemnización comprenderá la suma de todas las prestaciones (alquileres y/o cargos) con plazo vencido y no pagados por el arrendatario, manteniendo el límite máximo de cobertura previsto en las condiciones generales y particulares de esta póliza.
- 2) La indemnización comprenderá las prestaciones (alquileres y/o cargos) adeudadas hasta la desocupación y entrega efectiva al Arrendador del bien arrendado, ya sea que se haya producido por (i) entrega voluntaria de las llaves por parte del Arrendatario y habiéndolo aceptado el arrendador, (ii) por ejecución del lanzamiento judicial o (iii) en el supuesto de que el Arrendador tenga plena disposición del inmueble por otro concepto o gestión. El Asegurador no responderá por prestaciones generadas con posterioridad a dicha entrega del inmueble o desde que el mismo se encuentre disponible para el Arrendador, ni tampoco por las prestaciones generadas con posterioridad a la notificación al arrendador de que se encuentran a su disposición las llaves del inmueble luego de efectivizado el lanzamiento judicial.
- 3) El pago de la indemnización que comprenda las prestaciones (alquileres y/o cargos) se hará en efectivo, excepto el pago de la indemnización por bienes muebles dañados que se hará a opción del Asegurador en efectivo o mediante la correspondiente reparación de los mismos
- 4) Cualquier recuperación posterior al pago de la indemnización será prorrateadas entre el Asegurado y la Aseguradora, en la proporción de las fracciones garantizadas y no garantizadas de las pérdidas.
- 5) El patrocinio de los Asegurados y los honorarios de abogados y costas judiciales serán de cargo de la Aseguradora. En caso que el arrendador designare un abogado, los honorarios de este último serán de su cargo, así como las costas del proceso.
- 6) **Daños al inmueble:** Si al momento de recepción por el Arrendador del inmueble arrendado, el mismo o alguno de los bienes muebles cubiertos por esta póliza presenta daños causados por el Arrendatario, deberá dar aviso al Asegurador dentro del lapso de veinte (20) días siguientes contados a partir de la desocupación, indicando los daños constatados y adjuntando copia del inventario otorgado. De ser reparable o repuesto, deberá adjuntar

también un presupuesto de reparación o de reposición firmado por el técnico correspondiente. El Asegurador tendrá la opción de coordinar con el Asegurado dentro del plazo de cinco (5) días hábiles siguientes a la comunicación indicada, para realizar una inspección del bien con un perito designado por la misma. Realizada la inspección, el Asegurado y el perito de común acuerdo procederán a determinar un valor de reparación, o de reposición de los daños constatados o en su caso, de indemnización (si no pudieren ser reparados o repuestos), firmándose finalmente un acta de acuerdo de indemnización:

- i. En caso de que la compañía no realizara la inspección, o habiéndola realizado, el perito no expidiera las resultas de la misma dentro del plazo de tres (3) días corridos a su realización, el presupuesto presentado quedará firme y el Asegurado quedará habilitado a proceder a la reparación, en cuyo caso la indemnización será pagada en un plazo de veinte (20) días hábiles contados desde que el Asegurado le presente al Asegurador la factura o recibo de pago de la correspondiente reparación.
- ii. Si luego de realizada la inspección, el perito designado por el Asegurador determinare un valor de reparación o reposición diferente al presupuestado, se estará al valor que disponga el perito y la indemnización será pagada en un plazo de veinte (20) días hábiles desde que el perito expidiera las resultas.
- iii. Si el bien dañado no pudiere ser reparado o repuesto, el Asegurador determinará con un perito designado por la misma su valor de indemnización.

Cláusula 8.1 – Anticipos de indemnización

Se entenderá que el primer anticipo de la indemnización comprenderá las prestaciones adeudadas hasta ese momento. Los siguientes anticipos de la indemnización comprenderán las prestaciones que se fueran generando con posterioridad hasta que se produzca el lanzamiento del inmueble o la desocupación voluntaria del mismo y se pagarán en forma sucesiva conforme a las fechas de vencimiento del pago de los alquileres.

En ese sentido, el Asegurado se obliga a devolver inmediatamente al Asegurador:

- 1) Toda suma que la misma le haya pagado en exceso como anticipo de indemnización, una vez detectado el exceso;
- 2) Toda suma de dinero por alquileres y/o cargos que le sea pagada por el Arrendatario y que le haya sido indemnizada por el Asegurador;
- 3) Toda suma de dinero recibida a consecuencia de los procedimientos de clausura del desalojo o reforma de plazo previsto por los artículos 51 y 52 del decreto-ley 14219, concordantes y modificativas.

El Asegurado deberá devolver los anticipos de indemnización efectuados por el Asegurador si no cumple las instrucciones y requerimientos del Asegurador a los efectos de iniciar y/o continuar con las actuaciones judiciales o éstas queden paralizadas durante un tiempo mayor a treinta (30) días hábiles a consecuencia de cualquier omisión del Asegurado respecto de un acto judicial que le corresponda realizar. Así como en el caso de que el Tomador o Asegurado haya realizado transacciones o arreglos judiciales o extrajudiciales, sin el previo consentimiento por escrito del Asegurador.

La concesión de anticipos no significa ni podrá ser invocada como reconocimiento formal o implícito de la existencia de cobertura. El Asegurado se obliga a devolver a la Aseguradora cualquier anticipo realizado, si posteriormente, se verificara la falta de cobertura del siniestro

Cláusula 8.2 -

El crédito por la correspondiente indemnización no puede ser cedido sin previa autorización de el Asegurador. Si por interdicción, embargo, o por cualquier otra circunstancia, se dificultase el pago de la indemnización, el Asegurador podrá consignar judicialmente su importe.

Cláusula 9 – SINIESTROS POR IMPAGO DE GASTOS COMUNES, IMPUESTOS Y CONSUMOS.

El Asegurado deberá comunicar en forma fehaciente a la Aseguradora, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a conocer el hecho causante de las pérdidas indemnizables por estas coberturas adicionales.

10.1. Se exigirán para la liquidación del siniestro los siguientes documentos, de acuerdo con el (los) cargo (s) contratado (s) en la póliza:

- a) Nota comunicando el siniestro al Asegurador, con determinación de los conceptos y montos no pagados por el Arrendatario;
- b) Documento emanado del condominio, donde se discriminen los rubros y montos de los gastos;
- c) Recibo de tributo domiciliario o impuesto de puerta
- d) Recibo de tarifa de saneamiento
- e) Recibo de agua;
- f) Recibo de electricidad;
- g) Recibo de gas.

10.2. La Aseguradora se obliga a adelantar al Asegurado el importe de los cargos legales contratados en la póliza, vencidos y no pagados, observando el límite máximo de responsabilidad fijado para estas coberturas adicionales.

10.3. El importe de la indemnización será abonado al ocurrir el siniestro y será determinado por la sumatoria de los cargos legales no pagados por el arrendatario y cubiertos por la póliza de seguro, siendo deducidos cualquier importe efectivamente recibido a cualquier título, y eventuales adelantos, observándose el límite máximo de responsabilidad, previsto en la póliza