

GARANTÍA DE ALQUILER CONDICIONES GENERALES



ZURICH SANTANDER · SEGUROS URUGUAY

CONDICIONES GENERALES

1. LEY DE LAS PARTES CONTRATANTES

Artículo 1: Las partes contratantes se someten a las disposiciones de la Ley 19.678 como a las del presente contrato de seguros. En caso de discrepancia entre las Condiciones Generales y las Condiciones Particulares, serán válidas estas últimas.

Artículo 2: Objeto del Seguro

La presente póliza se concierne con el objeto de garantizar al asegurado el resarcimiento por las pérdidas que sufra, derivadas del no cumplimiento por el locatario del contrato de arrendamiento objeto de este seguro, respetándose las condiciones, coberturas y límites establecidos en la póliza.

2. DEFINICIONES

Artículo 3: Para los efectos de la presente póliza, se entenderá por:

ASEGURADOR: ZURICH SANTANDER SEGUROS URUGUAY S.A., entidad emisora de esta póliza que en su condición de Asegurador y mediante el cobro del premio, asume la cobertura de los riesgos objeto de este contrato, con arreglo a las condiciones de la póliza y que en su actividad se halla sometida a la supervisión de la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay.

TOMADOR: es la persona física o jurídica que suscribe con el Asegurador, el contrato de seguro a favor del Asegurado, y que se obliga personalmente al pago del premio.

ASEGURADO: es el arrendador del inmueble, según se define en el contrato de arrendamiento, a favor de quien se concede la cobertura prevista en estas Condiciones Generales, pudiendo acumular la condición de Tomador.

ARRENDADOR: es la persona física o jurídica que da en arriendo un inmueble, cuyas obligaciones están definidas en las leyes y en el contrato.

ARRENDATARIO/LOCATARIO: es la persona física o jurídica que mediante el pago de un alquiler adquiere la tenencia del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, cuyas obligaciones están definidas en las leyes y en dicho contrato.

ARRENDAMIENTO: es el contrato bilateral por el cual una de las partes se obliga a conceder a la otra, la tenencia de un bien inmueble, mediante el pago de un alquiler.

POLIZA/CONTRATO: documento que contiene las Condiciones Generales Comunes de este contrato, las Particulares, y la Solicitud que identifica el riesgo, así como las modificaciones que se produzcan durante la vigencia del seguro.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA POLIZA: estas Condiciones definen al Tomador del seguro y el plan contratado. Junto con las presentes Condiciones Generales constituyen la Póliza que rige los derechos y las obligaciones del Asegurador y el Asegurado.

CARGA: necesidad de obrar de acuerdo a lo previsto en la ley o el contrato, a los efectos de gozar de la cobertura de la Póliza, y cuya inobservancia determina la ausencia de dicha cobertura, respecto al riesgo de que se trate.

PREMIO: precio del seguro (impuestos incluidos).

INDENMIZACION: suma que el Asegurador abona como consecuencia de la ocurrencia de un siniestro cubierto por la Póliza.

RIESGO: posibilidad de un acontecimiento inesperado y externo, causante de daños materiales al Interés Asegurado, generador de un perjuicio o una necesidad económica. Las características que definen un riesgo son: incierto y aleatorio, posible, concreto, lícito y fortuito, debiéndose dar todas ellas sin excepción.

SINIESTRO: hecho cuyas consecuencias económicas dañosas están cubiertas por la Póliza. Será considerado como un solo siniestro el conjunto de reclamaciones por uno o varios daños, originados por la misma o igual causa. Se considerará como fecha de ocurrencia del siniestro el momento en que se produjo el primero de los daños.

SUMA ASEGURADA: Cantidad establecida en las Condiciones Particulares, que representa el límite máximo de la indemnización en cada siniestro.

CADUCIDAD: pérdida del derecho al cobro de la indemnización en un siniestro concreto, como consecuencia de la inobservancia de una carga legal o contractual.

EXPECTATIVA DE SINIESTRO: se genera vencidos diez días corridos desde la fecha establecida en el contrato de arrendamiento para el pago del alquiler, hasta que se decrete el desalojo mediante sentencia judicial.

ANALISIS DE CREDITO: antecedentes del solicitante, considerados a los efectos de la aceptación del seguro.

GASTOS COMUNES ORDINARIOS: erogaciones derivadas de los servicios y consumos de los bienes en condominio.

3. FORMA DE CONTRATACION DEL SEGURO

Artículo 4: La cobertura básica y las adicionales son contratadas a primer riesgo absoluto. En esta modalidad el Asegurado será indemnizado hasta el importe de los daños que justifique haber sufrido, no pudiendo exceder del máximo establecido en las Condiciones Particulares.

4. AMBITO TERRITORIAL

Artículo 5: Este seguro podrá ser contratado para garantía de contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos en todo el territorio nacional.

5. COMUNICACIONES

Artículo 6: Condiciones para su validez

Las comunicaciones de Asegurado y/o Tomador, sólo se considerarán válidas si han sido dirigidas por escrito al Asegurador y deberán remitirse al domicilio social de éste.

Las comunicaciones del Asegurador al Asegurado y/o Tomador se considerarán válidas si se han dirigido al último domicilio de este conocido por aquel. El Tomador y el Asegurado constituyen domicilio especial a todos los efectos administrativos o judiciales que emerjan del presente contrato, en el denunciado en la solicitud del seguro o en el último comunicado fehacientemente a la aseguradora.

6. COBERTURA

Artículo 7: El Asegurador cubre respecto a los riesgos mencionados a continuación, las prestaciones correspondientes a cada una de las coberturas de seguro, por las sumas aseguradas que figuren expresamente en las Condiciones Particulares.

- No pago de Alquileres
- Daños al Inmueble
- Asistencia Domiciliaria al Hogar

Artículo 8: No Pago de Alquileres

Riesgo Cubierto: Esta cobertura garantiza al Asegurado, el resarcimiento por las pérdidas que sufra, como consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento por el locatario, en virtud del no pago de alquileres.

Cualquier modificación contractual en los valores del precio del alquiler realizada durante la vigencia del arrendamiento, solamente será indemnizable si se comunicara, antes de una eventual expectativa de siniestro, siempre con previa anuencia por escrito del Asegurador. La variación de los precios podrá determinar un aumento del premio.

Si por ley se postergaren los vencimientos o se modificare la forma y el plazo acordados originalmente para el pago de alquileres, los plazos de vencimiento pasarán a ser aquellos que dichas leyes establezcan.

La responsabilidad de la Aseguradora queda limitada a un máximo de hasta 24 (veinticuatro) veces el importe del alquiler mensual establecido en las Condiciones Particulares de la Póliza, el cual comprende los reajustes legales y aumentos que hubieran sido pactados en el contrato de arrendamiento y que hubiesen sido comunicados a la Aseguradora. No ampara multas ni intereses.

El valor del límite máximo de responsabilidad acompañará las modificaciones de valores previamente establecidos en el contrato principal.

Artículo 9: Daños al Inmueble

Riesgo cubierto: Esta cobertura garantiza al Asegurado el resarcimiento por los daños provocados al inmueble por el arrendatario, o que le fueran imputables al mismo, siempre que dichos daños hayan sido reconocidos y su valor fijado por perito designado por el Asegurador o por sentencia definitiva. El Asegurado deberá, antes de entregar el inmueble al arrendatario, realizar un inventario referente al estado de uso y conservación de los bienes cubiertos, describiendo sus condiciones, así como los daños que puedan existir. El original de este inventario, debidamente firmado por el arrendatario y por el Asegurado, deberá ser enviado a la Aseguradora, a los fines de la aceptación de la cobertura.

Se consideran bienes cubiertos, a efectos de esta cobertura, los bienes fijados a la estructura del inmueble, con naturaleza definitiva, y/o que formen parte integral de sus construcciones.

La responsabilidad máxima de la Aseguradora en esta cobertura tiene un límite de hasta 5 (cinco) veces el importe del alquiler mensual vigente en el momento de desocupación del inmueble por el arrendatario.

Artículo 10: Coberturas Adicionales

La póliza de seguro, además de los riesgos descritos anteriormente ampara al Asegurado el resarcimiento debido al no pago por parte del arrendatario de los siguientes cargos legales:

- a) Gastos comunes ordinarios;
- b) Tributo domiciliario o Impuesto de puerta;
- c) Tarifa de saneamiento;
- d) Agua;
- e) Electricidad;
- f) Gas por cañería;
- g) Adicional mercantil.

La responsabilidad máxima de la Aseguradora, por periodo mensual, para las coberturas adicionales, será la siguiente:

- a) Gastos Comunes Ordinarios, Tributo domiciliario o impuesto de puerta, tarifa de saneamiento y adicional mercantil: hasta el 30% del importe del alquiler mensual establecido en las Condiciones Particulares de la Póliza, con un máximo de hasta 24 (veinticuatro) meses.
- b) Agua, Electricidad y Gas por Cañería: hasta el 25% del importe del alquiler mensual establecido en las Condiciones Particulares de la Póliza, con un máximo de hasta 24 (veinticuatro) meses.

La indemnización correspondiente a los cargos se deducirá de los respectivos límites máximos de responsabilidad.

Artículo 11: Coberturas de Asistencia Domiciliaria al Hogar

El Asegurador garantiza la puesta a disposición al ASEGURADO de una ayuda material inmediata, en forma de prestación económica o de servicios con el fin de limitar y controlar los daños materiales, presentados en la Vivienda asegurada, a consecuencia de un evento fortuito, de acuerdo con los términos y condiciones consignadas en la presente cláusula y por hechos derivados de los servicios especificados en el mismo.

El ASEGURADO tendrá derecho a reintegro de los diversos gastos cubiertos únicamente en caso de notificación inmediata antes de la reparación y acuerdo previo, siempre y cuando presente la factura correspondiente de dicha reparación.

Para efectos de esta cobertura, se considera EMERGENCIA una situación accidental y fortuita que deteriore la vivienda asegurada (fuga de agua), que no permita su utilización cotidiana (un corto circuito), que ponga en riesgo la seguridad de este y sus habitantes (una cerradura exterior inservible, un cristal exterior roto), e inhabilitación de la vivienda a consecuencia de un evento.

Servicios de Plomería

Cuando a consecuencia de una avería súbita (de repente) e imprevista en las instalaciones fijas de abastecimiento y/o sanitarias propias de la vivienda asegurada, se presente alguna rotura o fuga de agua o avería que imposibilite el suministro o evacuación de las aguas, se enviará a la brevedad posible un técnico especializado, que realizará la asistencia de emergencia necesaria para restablecer el servicio, siempre y cuando el estado de las redes lo permitan.

El presente servicio se prestará hasta los límites indicados en las Condiciones Particulares.

En cuanto a Fugas de gas, se brindará apoyo telefónico y se reportará a las autoridades competentes o empresa responsable del gas.

Exclusiones del servicio de Plomería: Quedan excluidas de la presente cobertura, la reparación y/o reposición de averías propias de: grifos, cisternas, depósitos, calentadores junto con sus acoples, tanques hidroneumáticos, bombas hidráulicas, radiadores, calefones, calefactores, aparatos de aire acondicionado, lavadoras, secadoras, y cualquier aparato doméstico conectado a las tuberías de agua, y en general de cualquier elemento ajeno a las conducciones de agua propias de la vivienda, arreglo de canales y bajantes, reparación de goteras debido a una mala impermeabilización o protección de la cubierta o paredes exteriores del inmueble, ni averías que se deriven de humedad o filtraciones. Así como cualquier tipo de reparación en aéreas comunes de edificios de apartamentos u oficinas o en instalaciones propiedad de la empresa proveedora de agua (OSE).

Servicio de Cerrajería

Cuando a consecuencia de cualquier hecho accidental, como pérdida, extravío o robo de las llaves, inutilización de la cerradura por intento de hurto u otra causa que impida la apertura de la vivienda asegurada o bien que ponga en riesgo la seguridad de la misma, y a solicitud del ASEGURADO se enviará a la mayor brevedad posible un técnico especializado que realizará la asistencia de emergencia necesaria para restablecer el acceso al inmueble y, en lo posible, el correcto cierre de la puerta de la vivienda asegurada.

El presente servicio se prestará hasta los límites indicados en las Condiciones Particulares.

Exclusiones al servicio de Cerrajería: Quedan excluidas de la presente cobertura, la reparación y/o reposición de cerraduras y puertas de madera, que impidan el acceso a partes internas del inmueble a través de puertas interiores, así como también la apertura, cambio, reposición, o reparación de cerraduras de guardarropas y placares. Además, el cambio de las cerraduras de puertas interiores de acceso en el inmueble.

Servicios de Electricidad

Cuando a consecuencia de una avería súbita e imprevista en las instalaciones eléctricas propias en el interior de la vivienda asegurada, se produzca una falta de energía eléctrica en forma total o parcial (corto circuito) se enviará a la mayor brevedad posible un técnico especializado que realizará la asistencia de emergencia necesaria para restablecer el suministro de energía eléctrica, siempre y cuando el estado de las redes lo permitan. Además, reparación o cambio de tableros eléctricos, totalizadores de cuchillas, interruptores, breakers, o fusibles dañados por corto circuito o sobrecarga, únicamente en áreas que pertenezcan a la instalación eléctrica del inmueble domicilio del cliente.

El presente servicio se prestará hasta los límites indicados en las Condiciones Particulares.

Exclusiones al servicio de Electricidad: Quedan excluidas del presente servicio, la reparación y/o reposición de averías propias de: a) Enchufes o interruptores, elementos de iluminación tales como lámparas, bombillos o fluorescentes, balastos. b) Electrodomésticos tales como: estufas, hornos, calentadores, lavadora, secadoras, neveras y en general cualquier aparato que funcione por suministro eléctrico. c) Cualquier tipo de reparación en áreas comunes o en instalaciones propiedad de la Empresa de Energía (UTE).

Servicios de Vidriería

Cuando a consecuencia de un hecho súbito (de repente) e imprevisto se produzca la rotura de alguno de los vidrios o puertas de las ventanas que formen parte de las fachadas exteriores de la vivienda asegurada que den hacia la calle y que pongan en riesgo la seguridad de la misma, sus ocupantes, o de terceros, se enviará a la mayor brevedad posible un técnico que realizará la asistencia de emergencia, siempre y cuando las condiciones por motivos de la hora y del día lo permitan.

El presente servicio se prestará hasta los límites indicados en las Condiciones Particulares.

Exclusiones del servicio de Vidriería: Quedan excluidas del presente servicio: a) Cualquier clase de espejos, y cualquier tipo de vidrios que a pesar de ser parte de la edificación en caso de una rotura, no formen parte de cualquier fachada exterior de la vivienda que dé hacia la calle poniendo en peligro la seguridad del inmueble, sus ocupantes o terceros. b) Roturas de vidrios por fenómenos naturales.

Referencia y Coordinación de Técnicos para Fumigaciones

A solicitud del ASEGURADO, se le proporcionará información actualizada sobre los técnicos para realizar fumigaciones cercanas al lugar de la vivienda asegurada, y se coordinará la visita de estos para solventar emergencias o trabajos programados.

El Asegurador no asumirá responsabilidad alguna en relación con la atención prestada o falta de la misma por parte de los técnicos contactados y los gastos en que se incurran deberán ser pagados por el ASEGURADO.

Referencia de Técnicos en el Hogar

Cuando el ASEGURADO requiera de servicios de conexión en el hogar, se podrá enviar un profesional a que le atienda estos servicios, el costo de estos servicios correrá por cuenta del ASEGURADO.

Alcance del Servicio de Conexión en el Hogar: Por solicitud del ASEGURADO se enviará un especialista a su domicilio, para cotizar cualquier trabajo de reparación, mantenimiento, ampliación, o remodelación que este requiera fuera de cualquier situación de emergencia.

Los servicios de conexión incluyen el envío de plomeros, electricistas, cerrajeros, vidrieros, pintores, carpinteros, entre otros.

Se coordinará que el especialista presente al Asegurado, el presupuesto y programa de ejecución.

Una vez que el ASEGURADO haya aceptado el presupuesto por escrito asumiendo la totalidad del costo de los trabajos a realizar (mano de obra, materiales, entre otros) se procederá a realizarlo.

Durante la ejecución de los trabajos, el ASEGURADO podrá dirigirse al ASEGURADOR, para señalar cualquier inconformidad o deficiencia con respecto a los servicios prestados.

Estos servicios se ofrecen sin límite de eventos y se atenderán en horarios de oficina de lunes a sábado.

Garantía: los trabajos realizados por el personal autorizado por el ASEGURADOR, tendrán una garantía por dos meses, garantía que se pierde cuando el ASEGURADO adelante trabajos con personal diferente al recomendado por el ASEGURADOR sobre los ya ejecutados o cuando no se avise oportunamente de la existencia de una incidencia sobre dichos trabajos.

Exclusiones Generales al Servicio de Asistencia en el Hogar

Los servicios de emergencia sólo se prestarán en la vivienda asegurada. Asimismo, será excluyente del servicio:

- a) Cualquier falla o daño preexistente en los componentes e instalaciones en el lugar de residencia del ASEGURADO y que aparece como su domicilio permanente en el contrato. Es falla preexistente, la que ya exista y sea demostrable antes de la fecha de inicio de vigencia del contrato o de solicitud del servicio de asistencia hogar.
- b) Cualquier reparación contratada directamente por el afiliado.
- c) Reparaciones de daños en los bienes muebles del ASEGURADO o de otros y que sean consecuencia de fallas en los servicios eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de gas y por rotura de vidrios.
- d) Daños intencionales, así como los causados por guerra, rebelión, asonada, motín, protesta, paro y situaciones que alteren la seguridad pública.
- e) Daños por terremoto, erupción volcánica, inundación, erupción, y cualquier fenómeno natural.
- f) Cuando por orden de autoridad competente se impida la ejecución de los trabajos.
- g) Cuando cualquier autoridad competente con orden de allanamiento, cateo, aseguramiento, rescate, se vea obligada a forzar o destruir cualquier elemento de acceso como puertas, ventanas, cerraduras en el domicilio del afiliado.
- h) Cambio de vidrios de ventanas y puertas que den a patios posteriores e interiores o hacia el interior de conjuntos cerrados de habitación.
- i) Cambio o reposición de puertas de madera interiores y exteriores.
- j) Recubrimientos de acabados de pisos, paredes, pisos, y techos como enchapes, azulejos, mosaicos, mármol, granito, tapiz, alfombra, pintura, madera, drywall, yeso, cielo raso, materiales de barro, entre otros.

En caso de que el costo del servicio de emergencia exceda el monto establecido, este excedente será cubierto por el Asegurado.

Exclusiones

No son objeto de los SERVICIOS, las situaciones de asistencia que presenten las siguientes causas:

- a) La mala fe del ASEGURADO, comprobada por el personal del ASEGURADOR o quien actué a su cargo. Tampoco se cubrirá actos donde el Asegurado no proporcione información veraz y oportuna o cuando incumpla cualesquiera de las obligaciones indicadas en la presente cláusula.
- b) Los fenómenos de la naturaleza de carácter extraordinario, tales como inundaciones, terremotos, erupciones volcánicas, huracanes, tempestades ciclónicas, etc.

- c) Hechos y actos del hombre derivados del terrorismo, guerra, guerrilla, vandalismo, motín o tumulto popular, etc.
- d) Hechos y actos de fuerzas armadas, fuerza o cuerpo de seguridad.
- e) La energía nuclear radiactiva.
- f) La ingestión de drogas, sustancias tóxicas, narcóticos o medicamentos sin prescripción médica.
- g) Enfermedades mentales.
- h) El incumplimiento de las obligaciones procesales que imponga la autoridad judicial como medida preventiva para asegurar la asistencia del ASEGURADO en el procedimiento.
- i) La falta de cooperación del ASEGURADO para la recuperación de la caución exhibida por la empresa.

Obligaciones del Asegurado

Con el fin de que el ASEGURADO pueda disfrutar de los servicios contemplados, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Abstenerse de realizar gastos o arreglos sin haber consultado previamente con el ASEGURADOR o quien actué a su cargo.
- b) Identificarse como ASEGURADO ante los funcionarios del ASEGURADOR o ante las personas que esta última compañía contrate con el propósito de prestar los servicios contemplados en el presente documento.

Proceso General de Solicitud del Servicio de Asistencia

En caso de que un ASEGURADO requiera de los servicios contemplados, se procederá de la siguiente forma:

- a) El ASEGURADO que requiera del servicio se comunicará con el ASEGURADOR a los números telefónicos especificados dentro de las 24 horas de ocurrido el hecho por el cual el ASEGURADO solicite el servicio de asistencia.
- b) El ASEGURADO procederá a suministrarle al funcionario del ASEGURADOR o quien actué a su cargo, que atienda la llamada respectiva, todos los datos necesarios para identificarlo como ASEGURADO, así como los demás datos que sean necesarios con el fin de poder prestar el servicio solicitado, tales; como la ubicación exacta del ASEGURADO; un número telefónico en el cual localizarlo; descripción por el ASEGURADO del problema que sufre, el tipo de ayuda que precise.
- c) Queda entendido que el personal únicamente prestará los servicios contemplados en este contrato, a las personas que figuren como ASEGURADOS activos.
- d) Una vez cumplidos todos los requisitos indicados, el ASEGURADOR o quien actué a su cargo, le prestará al ASEGURADO los servicios solicitados a los cuales tenga derecho de conformidad con los términos, condiciones y limitaciones del presente documento.
- e) En caso de que el ASEGURADO no cumpla adecuadamente con los requisitos indicados, el ASEGURADOR no asumirá responsabilidad ni gasto alguno relacionado con la no-prestación de los servicios relacionados con el presente contrato.

Prestación de los Servicios

Queda entendido que el ASEGURADOR podrá prestar los servicios en forma directa, o a través de terceros con quienes dicha compañía contrate, bajo su exclusiva responsabilidad.

7. RIESGOS NO CUBIERTOS

Artículo 12: No Pago de Alquileres

Perdidas no Indemnizables: El presente seguro no garantiza, en ninguna situación, las pérdidas resultantes de:

- a) alquileres, cargos y demás coberturas contratadas por el Asegurado, a las cuales no tenga derecho según sentencia definitiva ejecutoriada;
- b) arrendamientos:
 - b.1) de lugares autónomos o de espacios para estacionamiento de vehículos;
 - b.2) de espacios destinados a publicidad;
 - b.3) en apart-hotels, hoteles residenciales o equiparados, incluyendo aquellos que prestan servicios regulares a sus usuarios y como tales estén autorizados a funcionar;
 - b.4) por temporada;
- c) inexigibilidad de los alquileres en virtud de leyes que impidan el uso de las acciones pertinentes para su cobro, reduzcan o excluyan las garantías, incluso en caso de expropiación;
- d) arrendamiento realizado con inobservancia de cualquier disposición establecida por leyes, decretos, reglamentos, resoluciones o normas emanadas de las autoridades competentes;
- e) ejercicio del derecho de retención del inmueble por el locatario, habilitado legalmente;
- f) cualquier gasto de intermediación o administración inmobiliaria, vinculado a la relación de arriendo;
- g) arrendamiento efectuado a socio o accionista del Tomador o Asegurado o la persona en grado de parentesco por consanguinidad o afinidad con ellos hasta el segundo grado;
- h) subarrendamientos con consentimiento de cualquier naturaleza del Asegurado;
- i) cesión o préstamo del inmueble arrendado, total o parcial, derivados de cualquier causa, aunque se verifiquen luego de la contratación de este seguro, aunque haya habido consentimiento expreso del Asegurado, sin perjuicio de los derechos emergentes de las cesiones legales;
- j) cualquier deterioro derivado del uso normal del inmueble o daños causados por terceros, desvalorización por cualquier causa o naturaleza, así como también aquellos daños o deterioros derivados o agravados en virtud de la negativa del arrendador a recibir el inmueble una vez notificado del lanzamiento;
- k) incapacidad de pago derivada de hechos de la naturaleza o actos del poder público;
- l) incapacidad de pago motivada por la contaminación radiactiva y/o exposiciones a radiaciones nucleares o ionizantes, aunque sean provocadas, desencadenadas o agravadas, directa o indirectamente, por cualquier accidente nuclear, así como efectos primarios y secundarios de la combustión de cualesquiera materiales nucleares;
- m) incapacidad de pagos derivados de actos de autoridades públicas, actos de hostilidad o guerra, operaciones bélicas, revolución, rebelión, insurrección, confiscación, tumultos, motines, huelgas y otros actos relacionados o derivados de estos eventos;
- n) radiaciones, contaminación por radioactividad de cualquier combustible nuclear; residuos nucleares o materiales de armas nucleares;
- ñ) desmoronamiento, inundación, temblor de tierra y erupción volcánica;
- o) gastos de recomposición de cualquier trabajo artístico o de decoración, pinturas o grabados, sea en vidrios, puertas, pisos, techos, paredes o muros;
- p) lucro cesante y otras pérdidas indirectas, aunque resulten de uno de los riesgos cubiertos;
- q) Indemnización a terceros por daños y perjuicios como consecuencia directa o indirecta de uno de los eventos cubiertos por este seguro;
- r) daños ubicados en las redes hidráulicas o eléctricas cuyo mantenimiento sea de responsabilidad del prestador del servicio correspondiente, y en el caso de edificios de propiedad horizontal, que sean de cargo del condominio;
- s) daños causados por actos ilícitos, dolosos o por culpa grave, realizados por el Asegurado, el beneficiario, o por los socios o representantes si se tratare de personas jurídicas;

- t) daños en las redes hidráulicas y eléctricas o tejados cuya construcción no se encuentre de conformidad con las especificaciones y normas técnicas reglamentarias de la construcción;
- u) daño moral;
- v) alquileres que no sean de cargo del inquilino como consecuencia de las acciones de rebaja establecidas conforme a las leyes de arrendamientos;
- w) multas rescisorias;
- x) alquileres que se devenguen con posterioridad a la fecha en la que el arrendatario notifique al arrendador su voluntad de entregar el inmueble objeto de arrendamiento, una vez vencido el plazo contractual oportunamente pactado;
- y) alquileres, cargos y demás sumas que pudieran devengarse una vez realizado el lanzamiento y luego de que el arrendador sea notificado de que las llaves se encuentran a su disposición.

Exclusiones: Además de los casos previstos por la Ley o estas Condiciones Generales, el Asegurador quedara exento de cualquier obligación derivada de esta póliza si:

- a) el siniestro se debiera a dolo del Asegurado o si la reclamación del mismo fuese fraudulenta o de mala fe;
- b) el Asegurado por cualquier medio, procurara obtener un beneficio ilícito de este seguro;
- c) durante la vigencia del seguro se produjere la modificación del riesgo, de manera de agravarlo, aumentando la posibilidad de un siniestro, y el Asegurado no comunicara dicha circunstancia al Asegurador para adecuar la cobertura y recalcular el premio, o si el agravamiento del riesgo fuere intencional. Siempre que lo haga dentro de los 15 (quince) días corridos siguientes a la recepción del aviso de agravamiento del riesgo, el Asegurador notificará por escrito su decisión de cancelar el contrato o, mediante acuerdo entre las partes, restringir la cobertura contratada. La cancelación del contrato sólo será eficaz 30 (treinta) días corridos luego de la notificación, debiendo ser restituida la diferencia del premio, calculada proporcionalmente al período a transcurrir. En caso de continuidad del contrato, el Asegurador podrá cobrar la diferencia de premio que corresponda;
- d) El Asegurado no realizare la denuncia del siniestro al Asegurador tan pronto como tome conocimiento del mismo, o no adoptare las providencias inmediatas para minimizar sus consecuencias, conforme lo establecido en el artículo 20.
- e) El Asegurado no presentara la documentación exigida por el Asegurador para los accionamientos judiciales que correspondieren, o no prestare la debida colaboración para el seguimiento de dichos trámites judiciales incluyendo la concurrencia a las audiencias que fijare la justicia competente.

Artículo 13: Daños al Inmueble

Esta cobertura no cubre:

- a) daños derivados del paso del tiempo y/o del uso legítimo del inmueble, caso fortuito, fuerza mayor y/o vicios del inmueble (artículo 1819 del Código Civil);
- b) daños derivados de modificaciones realizadas al inmueble;
- c) daños u obstrucciones ocurridos en cañerías hidráulicas y cableados, por uso o desgaste;
- d) daños causados por la acción paulatina de temperatura, humedad, infiltración y vibración, así como contaminación derivada de cualquier causa;
- e) daños derivados de hechos de la naturaleza;
- f) daños derivados de la acción de insectos y animales dañinos;
- g) daños a la pintura del inmueble y/o empapelados, cualquiera que sea la causa;
- h) desmoronamiento total o parcial del inmueble, excepto aquél causado por dolo del arrendatario;
- i) desvalorización del inmueble por cualquier causa o naturaleza;

- j) daños derivados de incendio y/o explosión de cualquier causa o naturaleza, salvo aquél causado por dolo del arrendatario;
- k) daños físicos o materiales constatados antes de la entrega del inmueble al arrendatario y que consten en el inventario referente al estado de uso y conservación del inmueble, el que será parte integrante del contrato de seguro;
- l) jardines, árboles o cualquier tipo de plantación;
- m) daños derivados de cualquier causa a la piscina y/o a sus instalaciones, así como gastos de su conservación y limpieza;
- n) hurto y/o apropiación indebida, derivada de cualquier causa, especialmente a los bienes accesorios anexos a la estructura del inmueble;
- ñ) gastos de limpieza del inmueble,
- o) daños a los muebles ubicados en interior de la residencia, con excepción de los daños verificados en los inmuebles por accesión;
- p) daños y perjuicios.

Artículo 14: Coberturas Adicionales

Las coberturas adicionales incluidas en la presente póliza no garantizan, en ninguna situación, las pérdidas resultantes de:

- a) cargos que no sean legalmente o contractualmente exigibles al arrendatario;
- b) los gastos comunes extraordinarios o los fondos de reserva;
- c) intereses y demás cargos por incumplimiento o impuntualidad.
- d) multa moratoria ocasionada por el Asegurado, así como la demora en la entrega de documentos que puedan influenciar en la aplicación de una multa, agravando el monto a ser indemnizado.

8. VIGENCIA DEL SEGURO

Artículo 15: Celebración del contrato de seguro

La celebración o modificación del contrato de seguro solamente podrá realizarse mediante solicitud firmada por el Tomador del seguro y el Asegurado.

El Asegurador suministrará al Tomador la identificación del análisis de crédito que individualice la propuesta recibida por la misma, indicando la fecha de su recibo.

Este seguro permanecerá vigente por el plazo estipulado en las Condiciones Particulares de la Póliza.

El Asegurado y el Tomador, en cualquier momento, podrán suscribir una nueva Solicitud o petitionar la emisión de endoso, para modificar el límite de la garantía contractualmente previsto, quedando a criterio del Asegurador su aceptación y la modificación del premio, si correspondiere.

Artículo 16: Vigencia de la póliza

Este seguro podrá tener una vigencia anual de hasta 12 (doce) meses, o plurianual, conforme se establezca en las condiciones particulares, teniendo como inicio la fecha de aceptación de la Solicitud de seguro por el Asegurador, o el inicio del contrato de arrendamiento, si éste fuera posterior. En todos los casos, el inicio de vigencia de la póliza deberá respetar el plazo de validez de la aprobación del análisis de crédito, el cual es de 30 días corridos. La fecha de finalización será establecida en las Condiciones Particulares de la póliza.

Artículo 17: Renovación del contrato

El seguro será de renovación automática por períodos anuales, independientemente de la vigencia pactada de conformidad con el artículo anterior, con el ajuste de premio correspondiente.

En caso de prórroga del contrato de arrendamiento en virtud de acto normativo, la cobertura del seguro solamente persistirá mediante aceptación de nueva Solicitud por parte del 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.

La renovación del seguro en caso de siniestro procederá únicamente si el Arrendatario hubiere abonado las sumas adeudadas con anterioridad al inicio del juicio de desalojo.

Artículo 18: Extinción de la Póliza

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 el premio calculado 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:

| Plazo hasta | % del premio anual |
|-----------------|--------------------|
| 15 días | 12 |
| 1 mes | 20 |
| 2 meses | 30 |
| 3 meses | 40 |
| 4 meses | 50 |
| 5 meses | 60 |
| 6 meses | 70 |
| 7 meses | 75 |
| 8 meses | 80 |
| 9 meses | 85 |
| 10 meses | 90 |
| Más de 10 meses | 100 |

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 del premio;

b2) culpa grave o dolo del Asegurado;

9. PAGO DEL PREMIO

Artículo 19: Obligaciones del pago y efectos de su incumplimiento

Los premios del presente seguro serán calculados en base a las tasas fijadas por el Asegurador.

A cada período de vigencia del seguro se debe siempre por el Tomador del seguro el pago del premio respectivo, aunque el contrato de arrendamiento pueda terminar antes de su vencimiento, por cualquier causa. La cancelación de la póliza requiere el consentimiento expreso del Asegurado.

El pago del premio para contar con el seguro de alquiler como garantía personal, deberá ser una obligación principal del arrendatario, y como tal, estar prevista en el contrato de arrendamiento.

Podrá extenderse hasta el 30º (trigésimo) día corrido desde la fecha de pago establecida en los recibos emitidos por el Asegurador. Igual plazo regirá para el pago que sea consecuencia de cualquier endoso al contrato que suponga cobro adicional del premio.

Cuando la fecha límite para el pago del premio al contado o de cualquiera de sus cuotas coincida con un día inhábil, el pago podrá ser efectuado el primer día hábil siguiente. El Asegurador enviará el documento de cobro directamente al Tomador del seguro.

Transcurrido el plazo indicado en los literales anteriores sin que se haya pagado el premio o alguna de las cuotas en que el mismo haya sido fraccionado, en caso de aplicarse dicha modalidad, el Tomador del seguro incurrirá en mora de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, y quedará expedita la vía judicial para el cobro de la misma por parte del Asegurador.

Si ocurriera un siniestro dentro del plazo de pago del premio al contado o de cualquiera de sus cuotas, sin que haya sido efectuado, el derecho a la indemnización no se verá afectado.

10. OBLIGACIONES DEL ASEGURADO

Artículo 20: El incumplimiento por parte del asegurado de cualquier de las obligaciones establecidas a continuación, liberará al Asegurador de toda obligación derivada de la póliza:

- a) Elaborar el contrato de arrendamiento de acuerdo con lo previsto en las Leyes de Arrendamientos, o, en caso de arrendamiento vigente, enviar al Asegurador previamente a la aceptación del riesgo, copia autenticada del contrato de arrendamiento;
- b) Hacer que el contrato de arrendamiento opere en perfecta forma y vigencia legales;
- c) No efectuar ninguna modificación en el contrato de arrendamiento, sin la previa y expresa anuencia por escrito del Asegurador, mientras esté vigente la cobertura de esta póliza;
- d) No contratar otra garantía de arrendamiento para las mismas obligaciones aseguradas por esta póliza;
- e) Permitir al Asegurador comprobar la exactitud de sus declaraciones, facilitando por todos los medios a su alcance, las verificaciones que se hagan necesarias, dentro de la más estricta buena fe a que se refiere el artículo 1291 del Código Civil, pudiendo asimismo exigir los originales de cualquier documento que se relacione con el seguro, examinar libros y proceder a las inspecciones que juzgue necesarias;
- f) Comunicar en forma fehaciente al Asegurador, dentro de los diez días hábiles luego de conocer el hecho causante de las pérdidas indemnizables por este seguro, incluso expectativa de siniestro;
- g) Notificar al Asegurador y obtener su acuerdo con cualquier decisión que implique aumento de la pérdida en caso de expectativa de siniestro.

11. SINIESTROS

Artículo 21: Expectativa de Siniestro

El Asegurado deberá comunicar al Asegurador dentro de diez días hábiles luego del vencimiento del plazo de pago del alquiler y/o cargos previstos en la póliza, en los casos en que el arrendatario deje de pagarlos.

El Asegurado tiene la carga, so pena de perder el derecho a una indemnización, a disponer y ejecutar, en el tiempo debido, todas las medidas necesarias con el fin de minimizar las pérdidas, destacándose a mero título enunciativo: dar aviso del incumplimiento al Asegurador en el término previsto en la disposición anterior y sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 19, colaborar con las acciones judiciales que sea necesario iniciar, y presentar la documentación requerida.

El Asegurado tiene la carga de seguir las instrucciones del Asegurador en cuanto al inicio y avance de las acciones judiciales, so pena de pérdida del derecho a percibir una indemnización.

Aunque las negociaciones y demás actos relativos a las acciones judiciales o procedimientos extrajudiciales con el arrendatario sean hechos por el Asegurado, el Asegurador podrá asistir a dichas negociaciones, cuando lo juzgue conveniente. El Asegurado queda obligado a hacer y permitir que se haga cualquier acto que se vuelva necesario, o pueda ser exigido por el Asegurador, con el fin de que se efectúe el cobro de la deuda, y a no perjudicar los derechos de ésta por el recupero de los montos indemnizados o a indemnizarse. La intervención del Asegurador y los actos relativos a las negociaciones no pueden, en ningún caso, implicar mayor responsabilidad que las que constan en los límites previstos en las condiciones de la póliza.

Si el Asegurado y el Tomador rescinden el contrato de arrendamiento una vez verificada la expectativa de siniestro debidamente informado al Asegurador, ésta únicamente abonará las sumas adeudadas por el inquilino hasta el momento en que el mismo entregue la finca, y que el arrendador la acepte. No serán de cargo del Asegurador: el pago de multas rescisorias, así como tampoco el saldo de alquileres restante hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento, ni otras cantidades asumidas por el locatario cualquiera fuere su naturaleza.

Si la rescisión del contrato de arrendamiento con la consecuente entrega y recepción de la finca, se produce sin que el inquilino haya incurrido en mora, cesa toda obligación del Asegurador a partir del momento en que ocurra dicho acto, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 21 de estas Condiciones.

Todo acuerdo de rescisión deberá ser puesto en conocimiento de la Aseguradora, desde la etapa de su negociación, y deberá contener un detalle de los rubros y cantidades adeudadas por el inquilino, si fuere el caso.

Artículo 22: Disposiciones especiales para siniestros en relación al riesgo de Daños al Inmueble

En caso que el inmueble presente daños causados por el arrendatario, el Asegurado deberá comunicar el hecho al Asegurador y enviar como mínimo 2 (dos) presupuestos detallados con precios especificados, con fines de fijación del valor de los respectivos daños, por perito designado por el Asegurador, en el plazo máximo de 15 (quince) días corridos a partir de la desocupación del inmueble. Deberá enviar el original del inventario, debidamente firmado por el arrendatario, con la identificación de todos los daños constatados.

Quedará a criterio del Asegurador la realización de inspección, antes de la liberación de las reparaciones, en 5(cinco) días hábiles a contar de la fecha de presentación de los presupuestos, indemnización que será pagada en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos desde la presentación de las facturas de las reparaciones. El Asegurador tendrá la facultad de disponer la ejecución de las reparaciones indemnizables por empresas contratadas por la misma.

Tratándose de bienes que formen parte de un juego, la indemnización será realizada tomándose como base su valor unitario, aunque se produzca la desvalorización del conjunto.

Artículo 23: Disposiciones especiales para siniestros en relación con Coberturas Adicionales

El Asegurado deberá comunicar en forma fehaciente al Asegurador, dentro de los quince días hábiles siguientes a conocer el hecho causante de las pérdidas indemnizables por estas coberturas adicionales.

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

- a) carta de comunicación, dirigida al Departamento de Siniestros, con discriminación de las sumas no pagadas 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.

El Asegurador 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.

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.

Artículo 24: Siniestro

Se configura un siniestro amparado por el seguro al momento de dictarse el decreto inicial que ordena el desalojo, siempre que el mismo ocurra dentro del plazo de vigencia de esta póliza.

Artículo 25: Deducible

Cantidad de dinero que será detraída de la indemnización en las siguientes hipótesis:

En los casos en que el Asegurado comunique el incumplimiento del arrendatario a la Aseguradora luego del plazo de 60 días corridos, el período a tener en cuenta para la indemnización se iniciará en la fecha de comunicación del evento, quedando el período anterior a cargo del Asegurado a título de deducible o participación obligatoria.

Lo mismo ocurrirá en caso de que omitiere colaborar con el Asegurador a los efectos del inicio o seguimiento de las acciones judiciales.

Artículo 26: Liquidación de Siniestros

La Aseguradora efectuará la liquidación del siniestro en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos a contar de la fecha de ocurrencia del siniestro, siempre y cuando el asegurado dé cumplimiento de todos los requisitos previstos en la póliza.

Los documentos necesarios en caso de siniestro a presentar por parte del Asegurado, bajo pena de caducidad de la prestación a cargo del Asegurador, son:

- a) carta de comunicación del siniestro, dirigida al Departamento de Siniestros, discriminando las sumas no pagadas por el arrendatario;
- b) copia del contrato de arrendamiento del inmueble;
- c) recibo de encontrarse al día en el pago de la contribución inmobiliaria;
- d) certificado de encontrarse al día en el pago del impuesto a la renta de los alquileres, o que demuestre la exoneración de su pago;
- e) todo documento que se requiriera para iniciar las acciones de intimación y desalojo o cualquier otra que correspondiere.

Para la hipótesis en que el Asegurado contratará a sus propios Abogados, además de los documentos antes expuestos deberá presentar:

- f) 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.

El Asegurador podrá solicitar otros documentos en caso de duda fundada y justificable. En este caso, el plazo previsto en este artículo se suspenderá y reiniciará a partir del día hábil posterior a aquel en que sean completamente atendidas las exigencias.

Artículo 27: Subrogación

Al abonar la indemnización, el Asegurador quedará subrogado en todos los derechos y acciones que competan al Asegurado contra el arrendatario o terceros. El Asegurado no podrá llevar a cabo ningún acto que perjudique ese derecho, incluso ningún acuerdo o transacción sin la previa anuencia del Asegurador.

12. INDENMIZACION

Artículo 28: Pago de la Indemnización

El importe de la indemnización será pagado en caso de siniestro y será determinado por la sumatoria de los alquileres no abonados por el arrendatario, deduciendo cualquier importe efectivamente recibido a cualquier título, inclusive eventuales adelantos, observándose el límite máximo de responsabilidad previsto en la póliza.

La responsabilidad del Asegurador cesa a partir de la fecha de la desocupación efectiva del inmueble con entrega de llaves y aceptación de las mismas por parte del Arrendador. A partir de ese momento, no será de cargo del Asegurador el pago de los alquileres u otras obligaciones estipuladas en el contrato de arrendamiento, y que se generen con posterioridad.

Si una vez efectivizado el lanzamiento del arrendatario, el arrendador se negare a recibir las llaves una vez notificado de que éstas se encuentran a su disposición, el Asegurador no se hará cargo de las sumas que se devenguen con posterioridad a la referida notificación.

Cualquier recuperación posterior al pago de la indemnización será prorrateada entre el Asegurado y el Asegurador, en la proporción de las fracciones garantizadas y no garantizadas de las pérdidas.

El pago de indemnización se efectuará en efectivo. En caso de siniestro por daños al inmueble, el Asegurador podrá optar por la reparación del bien.

El patrocinio de los Asegurados y los honorarios de abogados y costas judiciales serán de cargo del Asegurador.

En caso de que el arrendador designare un abogado, los honorarios de este último serán de su cargo, así como las costas del proceso.

Artículo 29: Adelantos

El Asegurador se obliga, sin perjuicio de las demás disposiciones de estas Condiciones Generales, a adelantar al Asegurado el importe de cada alquiler y/o cargo vencido y no pagado, observando el límite máximo de responsabilidad, fijado en la póliza, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) El primer adelanto se hará en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos a partir de la fecha de la presentación de la intimación de pago de los alquileres.
- b) Los demás adelantos se harán sucesivamente, respetándose el orden de los vencimientos del pago de los alquileres.

El Asegurador, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, suspenderá la concesión de adelantos o tendrá el derecho de recuperar del Asegurado los adelantos efectuados, siempre que:

- a) no sean atendidas posibles instrucciones, para proseguir las actuaciones judiciales;
- b) queden las referidas actuaciones paralizadas por más de 30 (treinta) días corridos, en virtud de omisión del Asegurado en la práctica de acto que le corresponda adoptar en el curso de la acción judicial;
- c) no se cumplan las determinaciones judiciales para proseguir regularmente la acción judicial.

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

El Asegurado se obliga a devolver inmediatamente al Asegurador, una vez determinada la indemnización, cualquier exceso que le haya sido pagado a título de adelanto.

El Asegurado se obliga a devolver inmediatamente al Asegurador toda suma de dinero por los alquileres y demás rubros que perciba del arrendatario y que hubiera sido indemnizada por el Asegurador.

El Asegurado se obliga a devolver al Asegurador, en caso de las acciones de reforma de plazo o clausura del desalojo, toda suma tarifada establecida por los artículos 51 y 52 del Decreto – Ley N° 14.219 y modificativas.