

CONDICIONES GENERALES DEL SEGURO DE ALQUILER CASA HABITACIÓN

I. DEFINICIONES.

ASEGURADORA: MAPFRE URUGUAY COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A, persona jurídica que asume el riesgo contractualmente pactado.

TOMADOR DEL SEGURO: persona física o jurídica que suscribe con la Aseguradora 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: 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 el referido contrato.

POLIZA – CONTRATO: documentos que contienen las disposiciones reguladoras del seguro, y se compone de la Solicitud, las Condiciones Generales, Particulares y Especiales si las hubiere, así como los endosos que se emitan con motivo, de modificaciones de cualquiera de ellas.

II. PRECISIONES PREVIAS

Clausula 1. Objeto del Seguro.

Garantizar al asegurado la indemnización de las pérdidas que sufra, por el incumplimiento del arrendatario del contrato de arrendamiento de inmueble objeto de este seguro, respetando las condiciones, coberturas y límites establecidos en la póliza.

Clausula 2. Forma de Contratación.

La cobertura es contratada a primer riesgo absoluto.

Clausula 3. Ámbito Geográfico.

Este seguro podrá ser contratado para garantía de contratos de arrendamiento de inmuebles con destino casa-habitación, en todo el territorio de la República Oriental del Uruguay.

Clausula 4. Domicilio constituido.

El tomador del seguro y el asegurado constituyen domicilio especial a todos los efectos administrativos o judiciales de este contrato, en el denunciado en la solicitud del seguro, o en el último comunicado por escrito y de manera fehaciente a la Aseguradora.

III. COBERTURA.

Clausula 5. No pago de alquileres.

La cobertura ofrecida, garantiza al Asegurado el resarcimiento por las pérdidas que sufra, como consecuencia del incumplimiento en el pago de los arrendamientos por parte del Arrendatario, la que incluirá las acciones previstas en las cláusulas 19.4 y 22.4 del presente.

5.1 Cualquier modificación contractual en los valores del alquiler realizada durante la vigencia del arrendamiento, sólo se indemnizará si se comunicara, antes de una eventual expectativa de siniestro,

y se pagaran las diferencias de prima correspondiente, siempre con el consentimiento por escrito de la aseguradora.

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

5.3 El valor del límite máximo de la garantía acompañará las alteraciones de valores, siempre que en el contrato principal se hubieran pactado, debiéndose pagar correlativamente el aumento de la prima.

5.4. Límite Máximo de indemnización: La responsabilidad máxima de la aseguradora por el no pago de alquileres, quedará establecido en las Condiciones Particulares de la Póliza, y comprenderá los reajustes legales y aumentos que hubieran sido pactados en el contrato de arrendamiento y que hubiesen sido comunicados a la Aseguradora.

Clausula 6. No pago de gastos comunes ordinarios.

La cobertura ofrecida, garantiza al Asegurado el resarcimiento por las pérdidas que sufra, como consecuencia del incumplimiento en el pago de los gastos comunes ordinarios por parte del arrendatario. Quedan excluidos los gastos comunes extraordinarios y los fondos de reserva.

6.1 Límite Máximo de la indemnización: La responsabilidad máxima de la aseguradora por el no pago de los gastos comunes ordinarios, quedará establecida en las Condiciones Particulares de la Póliza.

Clausula 7. Daños al inmueble.

La cobertura ofrecida, garantiza al Asegurado el resarcimiento por los daños provocados por el arrendatario al inmueble, o que le fueran imputables al mismo, siempre que dichos daños hayan sido reconocidos y su valor fijado por perito designado por la Aseguradora 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 ese inventario, debidamente firmado por el arrendatario y por el Asegurado, deberá ser enviado a la Aseguradora, para la aceptación de la cobertura.

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

7.1 Límite Máximo de la indemnización: La responsabilidad máxima de la aseguradora por los daños al inmueble, quedará establecida en las Condiciones Particulares de la Póliza.

Clausula 8. Disposición general.

La indemnización correspondiente por cada uno de los riesgos cubiertos detallados, se deducirá de sus respectivos límites máximos., en la forma y condiciones previstos en las Condiciones Particulares.

Clausula 9. Coberturas adicionales

9.1 Además de las coberturas descritas, la póliza ampara al asegurado por el no pago por parte del arrendatario de los siguientes servicios asociados al arrendamiento objeto del seguro, siempre y cuando sean legal o contractualmente exigibles al arrendatario:

- a) Impuesto de puerta
- b) Saneamiento
- c) Agua
- d) Electricidad
- e) Gas por cañería

9.2 Se excluyen de la cobertura referida, intereses, multas y demás cargos adicionales por el incumplimiento o impuntualidad del arrendatario o el arrendador.

9.3 El asegurado deberá notificar por escrito al Asegurador el incumplimiento del inquilino por cualquiera de estos rubros, dentro de los cinco días hábiles siguientes conocerlo. En caso contrario, perderá el derecho a la indemnización de estas coberturas adicionales.

9.4 Para hacer efectivo el cobro será necesario presentar la notificación por escrito referida en el apartado 9.3 dirigida al Asegurador indicando las sumas no pagas por el arrendatario y adjuntando los recibos impagos. Las liquidaciones se harán conforme lo dispuesto por clausula 21 y siguientes.

9.5 La indemnización correspondiente a cada uno de los riesgos adicionales cubiertos se deducirá de sus respectivos límites

Clausula 10. Riesgos Excluidos y perjuicios no indemnizables.

10.1 El presente seguro no garantiza, en ninguna situación, los perjuicios resultantes de:

a. alquileres, cargos y demás coberturas contratadas por el Asegurado, a las cuales no tenga derecho según sentencia definitiva ejecutoriada.

b. arrendamientos de:

b.1. lugares autónomos o de espacios destinados para vehículos;

b.2. espacios destinados a publicidad;

b.3. apart hoteles, hoteles, residenciales o equiparados.

b.4. fincas por temporada.

c. arrendamiento con destino industria y comercio u otros destinos, en cualquiera de sus modalidades.

d. 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

e. arrendamiento realizado con inobservancia de cualquier disposición establecida por leyes, decretos, reglamentos, resoluciones o normas emanadas de las autoridades competentes;

f. ejercicio del derecho de retención del inmueble por el locatario, habilitado legalmente;

g. cualquier gasto de intermediación o administración inmobiliaria, vinculado a la relación de arriendo.

h. arrendamiento efectuado a socio o accionista del Tomador o Asegurado o a persona con grado de parentesco por consanguinidad o afinidad con ellos hasta el segundo grado.

i. subarrendamientos, aún con el consentimiento del Asegurado.

j. 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 y las cesiones expresamente autorizadas y/o consentidas por la Aseguradora;

k. cualquier deterioro derivado del uso normal del inmueble o daños causados por terceros, así como la desvalorización por cualquier causa o naturaleza.

l. incapacidad de pago derivada de hechos de la naturaleza o actos del poder público;

m. 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;

n. incapacidad de pago derivado 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;

ñ. radiaciones, contaminación por radioactividad de cualquier combustible nuclear; residuos nucleares o materiales de armas nucleares;

o. desmoronamiento, inundación, temblor de tierra y erupción volcánica;

p. gastos de recomposición de cualquier trabajo artístico o de decoración, pinturas o grabados, sea en vidrios, puertas, pisos, techos, paredes o muros;

q. lucro cesante y otras pérdidas indirectas, aunque resulten de uno de los riesgos cubiertos;

r. indemnización a terceros por daños y perjuicios como consecuencia directa o indirecta de uno de los eventos cubiertos por este seguro;

s. 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;

t. 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;

u. 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;

v. daño moral;

w. alquileres que no sean de cargo del inquilino como consecuencia de las acciones de rebaja establecidas conforme a las leyes de arrendamientos;

x. intereses o más cargos por incumplimiento o impuntualidad; multas rescisorias o tributos o consumos de servicios con excepción de los detallado en la cláusula 9 de coberturas adiciones

10.2 Especialmente para el riesgo cubierto por el no pago de gastos comunes ordinarios, el presente seguro no garantiza, en ninguna situación, los perjuicios resultantes de:

a. Cargos que no sean legal 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.

10.3 Especialmente para el riesgo cubierto por daños al inmueble, el presente seguro no garantiza, en ninguna situación, los perjuicios resultantes de lo que se indica a continuación, con excepción del daño cubierto previsto en la cláusula Séptima de las presentes Condiciones Generales;

a. daños derivados del uso normal del inmueble;

b. daños derivados de las 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 o de caso fortuito o fuerza mayor;

f. daños derivados de la acción de insectos y animales dañinos;

g. daños a la pintura del inmueble y/o empapelado cualquiera que sea la causa.

h. desmoronamiento total o parcial del inmueble, derivado de cualquier causa,

i. desvalorización del inmueble por cualquier causa o naturaleza;

j. daños derivados del incendio y/o explosión de cualquier causa o naturaleza;

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 causados por terceros;

n. daños derivados de cualquier causa a la piscina y/o a sus instalaciones, así como gastos de su conservación y limpieza.

o. hurto y/o apropiación indebida, derivada de cualquier causa, especialmente a los bienes accesorios anexos a la estructura del inmueble;

p. gastos de limpieza del inmueble.

10.4 Riesgos excluidos.

Además de los casos previstos por la Ley o estas Condiciones Generales, la Aseguradora quedará exenta 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, hiciera declaraciones falsas, inexactas u omisas, o agravara intencionalmente el riesgo.

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 a la Aseguradora para adecuar la cobertura y recalcular la prima, o si el agravamiento del riesgo fuere intencional. Siempre que lo haga dentro de los 15 (quince) días siguientes a la recepción del aviso de agravamiento del riesgo, la Aseguradora 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 luego de la notificación, debiendo ser restituida la diferencia de la prima, calculada proporcionalmente al período a transcurrir. En caso de continuidad del contrato, la Aseguradora podrá cobrar la diferencia de prima que corresponda.

- d. El Asegurado no realizare la denuncia del siniestro a la Aseguradora tan pronto como tome conocimiento del mismo, o no adoptare las providencias inmediatas para minimizar sus consecuencias, de acuerdo a las instrucciones que se le indiquen al Asegurado para llevar adelante ambas acciones.
- e. El Asegurado no presentara la documentación exigida por la Aseguradora 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.

IV. VIGENCIA DE LA PÓLIZA.

Clausula 11. Celebración del contrato de Seguro.

11.1 La celebración o modificación del contrato de seguro sólo podrá realizarse mediante solicitud firmada por el Tomador del seguro y el Asegurado, con la conformidad de la aseguradora.

11.2 La Aseguradora se reserva el derecho de aceptar o rechazar el seguro, en un plazo de 15 días contados a partir de la fecha de presentación de la Solicitud del seguro en la Aseguradora, sea para seguros nuevos o renovaciones, así como para modificaciones que impliquen modificación del riesgo.

11.3 La Aseguradora podrá solicitar al Tomador que le proporcione documentos complementarios para el análisis y aceptación del riesgo o de la modificación propuesta durante el plazo previsto para la aceptación.

11.4 En caso de solicitud por parte de la Aseguradora de documentos complementarios, el plazo de 15 días referenciado en la cláusula 11.2 quedará suspendido, volviendo a correr a partir de la fecha en que sea entregada la documentación complementaria solicitada.

11.5 El inicio de la vigencia de la cobertura deberá coincidir con la fecha de aceptación de la Solicitud o con el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento, siempre que esta sea posterior y que así sea expresamente acordado entre las partes.

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

Clausula 12. Vigencia de la Póliza.

Este seguro podrá tener una vigencia anual o pluri anual de hasta 12 (doce) meses, y se prorrogará mientras subsista la relación arrendaticia (por todos los plazos: contractual, legal y judicial, conforme se establezca en la póliza, teniendo como inicio la fecha de aceptación de la Solicitud de seguro por la Aseguradora, 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.

Clausula 13. Renovación del Contrato.

13.1 El seguro será de renovación automática por períodos anuales, independientemente de la vigencia pactada por condiciones particulares (anual o plurianual). La renovación incluirá el ajuste de premio que corresponda.

13.2 En caso de prórroga del contrato de arrendamiento por acto normativo, la cobertura del seguro solamente persistirá mediante aceptación de una nueva solicitud de parte de la Aseguradora, sin perjuicio de la cobertura aplicable a los plazos legal y judicial, respectivamente, que continuará hasta la total restitución de la vivienda arrendada.

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

13.4 La renovación del seguro en caso de siniestro no es obligatoria, aun cuando el seguro tuviera vigencia anual. Para que sea posible, el arrendatario debe cumplir previamente con el pago de las sumas adeudadas.

Clausula 14. Extinción del Contrato.

14. 1 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 de la primera la parte proporcional al tiempo transcurrido, iniciándose la cancelación en la fecha consignada en el acta de entrega de las llaves;

b. automáticamente y de pleno derecho, independientemente de cualquier interpelación judicial o extrajudicial en los siguientes casos:

1. Si el asegurado hiciera declaraciones falsas o incompletas u omitiese circunstancias de su conocimiento que pudiesen haber influido en la aceptación del seguro o en la determinación de su prima.

2. Fallecimiento del arrendatario, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 20 del Decreto – Ley 14.219 y sus modificativas;

3. Culpa grave o dolo del Asegurado;

4. Si ocurriesen cualesquiera de las situaciones previstas en el capítulo denominado “Pérdida de derecho” de estas condiciones, hipótesis en que no habrá restitución de prima eventualmente pagada.

14.2 En caso de rescisión anticipada (con excepción de la hipótesis prevista en el apartado anterior Clausula 14.1.b.4), el Asegurador tendrá derecho al premio total que corresponda al período comprendido entre la fecha de inicio de la vigencia del seguro y la del efecto de la rescisión, según cálculo realizado a prorrata sobre el plazo original de la vigencia contratada, debiendo restituir la diferencia.

14.3 No corresponderá la devolución de 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 con el pago de oda la póliza calculada sobre el plazo contractual original.

..

V. OBLIGACIONES Y CARGAS DEL ASEGURADO.

Clausula 15. Cargas del Asegurado.

Son cargas del Asegurado so pena de caducidad de los derechos emergentes de la Póliza:

a. Elaborar el contrato de arrendamiento o el modelo que se utilice para él, de acuerdo con lo previsto en las Leyes de Arrendamientos, o, en caso de arrendamiento vigente, enviar a la Aseguradora previamente a la aceptación del riesgo, ejemplar firmado del modelo de contrato de arrendamiento que se suscribirá;

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 conformidad por escrito de la Aseguradora, 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 a la Aseguradora 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 e inmediata a la Aseguradora conforme a lo previsto en la cláusula 19 del presente.

- g. Notificar a la Aseguradora y obtener su acuerdo con cualquier decisión que implique aumento de la pérdida en caso de expectativa de siniestro;
- h. El Tomador no quedará exento del pago de la prima integral a la Aseguradora, en caso de expectativa de siniestro, durante la vigencia de la Póliza.

Clausula 16. Deducible.

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 que omitiere colaborar con la Aseguradora a los efectos del inicio o seguimiento de las acciones judiciales. Todo período perjudicado por su falta de colaboración, quedará de su cargo.

Clausula 17. Pago de la Prima.

Las primas del presente seguro serán calculadas en base a las tasas fijadas por la aseguradora.

17.1 A cada período de vigencia del seguro se debe siempre por el Tomador del seguro el pago de la prima respectiva, 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.

17.2 El pago de la prima de alquiler como garantía personal, deberá ser una obligación principal del arrendatario, y como tal, estar prevista en el contrato de arrendamiento.

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

17.4 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 de la Aseguradora.

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

Clausula 18. Pérdida de derechos.

18.1 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.

18.2 Si la inexactitud o la omisión en las declaraciones no resultara de mala fe del asegurado, la Aseguradora podrá:

- a. cancelar el seguro, reteniendo de la prima originalmente pactada, la parte proporcional al tiempo transcurrido.
- b. permitir la continuidad del seguro, cobrando la diferencia de la prima que corresponda.

18.3 También perderá el derecho a la indemnización el Asegurado, si no presentara la documentación exigida por la Aseguradora 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

VI. SINIESTROS.

Clausula 19. Expectativa de siniestro.

19.1 El Asegurado deberá comunicar a la Aseguradora en el plazo de cinco 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 luego de los diez días corridos inmediatos al vencimiento de la fecha de pago fijada en el contrato de arrendamiento (artículo 55 in fine Decreto –Ley N° 14.219).

19.2 El Asegurado tiene la carga, so pena de perder el derecho a la 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 a la Aseguradora en el término previsto en la disposición anterior, colaborar con las acciones extrajudiciales y judiciales que sea necesario iniciar, y presentar la documentación requerida.

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

19.4 Aunque las negociaciones y demás actos relativos a las acciones judiciales o procedimientos extrajudiciales con el arrendatario sean hechos por el Asegurado, la Aseguradora podrá asistir a dichas negociaciones, cuando lo juzgue conveniente. En la medida que las acciones judiciales para obtener el desalojo son de cargo de la Aseguradora (cláusula 22.4), el Asegurado queda obligado a hacer y permitir que se haga cualquier acto que se vuelva necesario, o pueda ser exigido por la Aseguradora, 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 (art. 669 Código de Comercio). La intervención de la Aseguradora 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.

19.5 Si el Asegurado y el Tomador rescinden el contrato de arrendamiento una vez verificada la expectativa de siniestro debidamente informada a la Aseguradora, ésta únicamente abonará las sumas adeudadas por el inquilino hasta el momento en que el mismo entregue la finca, y queden las llaves a entera disposición del arrendador. No serán de cargo de la Aseguradora: 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,

19.6 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 de la Aseguradora a partir del momento en que ocurra dicho acto.

19.7 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.

Clausula 20. Siniestro.

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

Clausula 21. Liquidación del siniestro.

21.1 La Aseguradora efectuará la liquidación del siniestro en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos a contar del cumplimiento por parte del Asegurado de todos los requisitos previstos en la póliza.

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

- a.** carta de comunicación del siniestro, dirigida al Departamento de Siniestros, discriminando las sumas no pagadas por el arrendatario;
- b.** copia de recibo de pago de los alquileres;
- c.** copia del contrato de arrendamiento del inmueble;
- d.** recibo de encontrarse al día en el pago de la contribución inmobiliaria;
- e.** certificado de encontrarse al día en el pago del impuesto a la renta de los alquileres, o que demuestre la exoneración de su pago;

f. todo documento que se requiriera para iniciar las acciones de intimación y desalojo o cualquier otra que correspondiere.

21.3 La Aseguradora podrá solicitar otros documentos en caso de duda fundada y justificable. En este caso, el plazo previsto en el artículo 21.1 se suspenderá y reiniciará a partir del día hábil posterior a aquel en que sean completamente atendidas las exigencias.

21.4. Transcurrido el plazo establecido de 30 (treinta) días corridos, con el cumplimiento por el Asegurado de las exigencias, se deberá abonar la indemnización.

Clausula 22. Pago de la indemnización.

22.1 El importe de la indemnización será pagado en caso de siniestro y se determinará por la sumatoria de los alquileres no abonados por el arrendatario, gastos comunes ordinarios no abonados por el arrendatario, y daños al inmueble que correspondan, todo de acuerdo a las presentes condiciones, deduciendo cualquier importe efectivamente recibido a cualquier título, inclusive el deducible y eventuales adelantos, observándose el límite máximo de responsabilidad previsto en la Solicitud del Seguro, Condiciones Particulares y Condiciones Generales del Seguro.

22.2 La responsabilidad de la Aseguradora cesa a partir de la fecha de la desocupación efectiva del inmueble y la notificación al Asegurado de que las llaves se encuentran a su disposición. A partir de ese momento, no será de cargo de la Aseguradora el pago de los alquileres u otras obligaciones estipuladas en este contrato, y que se generen con posterioridad.

22.3 El pago de la indemnización se realizará en efectivo, o a través de los medios de pago que fueren legalmente admisibles. .

En caso de que aplique la cobertura por daños al inmueble, la Aseguradora podrá optar por la reparación de la cosa en lugar de la indemnización en efectivo.

Para que aplique dicha cobertura, el Asegurado deberá comunicar el hecho a la Aseguradora en forma inmediata a su conocimiento, y enviar como mínimo 2 presupuestos detallados con precios especificados, con fines de fijación del valor de los respectivos daños, por perito designado por la Aseguradora, en el plazo máximo de 30 días 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 de la Aseguradora la realización de la inspección, antes de la liberación de las reparaciones, en 7 días hábiles a contar de la fecha de presentación de los presupuestos, indemnización que será pagada en el plazo máximo de 15 días corridos desde la presentación de las facturas de las reparaciones. La Aseguradora tendrá la facultad de disponer la ejecución de las reparaciones indemnizables por empresas contratadas por la misma.

22.4 El patrocinio de los asegurados y los honorarios de los abogados y costos judiciales, serán de cargo de la Aseguradora. En caso que el arrendador designare abogado para las acciones extrajudiciales o judiciales que correspondan, los honorarios de éste último serán de su cargo, así como los costos y cualquier otro gasto derivado o asociado al proceso.

En caso de siniestro, si el Asegurado designare abogado, además de los documentos listados en la cláusula 21.2, deberá presentar toda la documentación referida a la intimación de pago, y el proceso de desalojo, incluido testimonio del expediente judicial donde se decretó el desalojo de la finca y la comprobación de la desocupación efectiva del inmueble.

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

Clausula 23. Adelantos.

23.1 La Aseguradora 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, y descontando el Deducible correspondiente; de acuerdo con los siguientes criterios:

- a. El primer adelanto se hará en el plazo máximo de 30 (treinta) días 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.

23.2 La Aseguradora, 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, 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 los decretos judiciales para proseguir regularmente la acción judicial.

23.3. 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 a la Aseguradora cualquier adelanto realizado, si posteriormente, se verificara la falta de cobertura del siniestro y ésta se comunicará en un plazo no superior a 30 días posteriores al pago efectuado.

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

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

23.6. El Asegurado se obliga a devolver a la Aseguradora, 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.

Clausula 24. Subrogación.

Al abonar la indemnización, la Aseguradora quedará subrogada en todos los derechos y acciones del 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 de la Aseguradora.

VII. MECANISMO DE RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Clausula 25. Jurisdicción.

Se establece la jurisdicción de los tribunales del domicilio del inmueble objeto del arrendamiento, para dirimir cualquier asunto derivado del presente contrato.