

Garantía de Alquiler

CONDICIONES GENERALES DE LA PÓLIZA

Art. 1: Definiciones

Arrendador

Persona física o jurídica que da en arriendo un inmueble, cuyas obligaciones están definidas en las leyes y en el contrato.

Arrendatario o Locatario:

Arrendatario o 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 dicho contrato.

Asegurado

A favor de quien se concede la cobertura prevista en estas Condiciones Generales. Es el arrendador del inmueble, según el contrato de arrendamiento.

Capital o suma asegurada

Suma de dinero convenida como límite máximo a pagar en caso de siniestro.

Condiciones particulares

Son las condiciones que individualizan al contrato de seguros recogiendo las características del riesgo individual asegurado, determinan su objeto y alcance y las cláusulas que por voluntad de las partes completan o modifican las Condiciones Generales, dentro de lo permitido por la ley. Pueden contener por ejemplo la identificación de las partes contratantes, sus domicilios, la designación de beneficiarios, las coberturas contratadas, los bienes asegurados, el interés asegurable, los capitales asegurados, fecha de vigencia del contrato, forma de pago, importe del premio, nombre del corredor, etc.

Contrato de arrendamiento

Contrato bilateral por el cual el Arrendador se obliga a conceder al Arrendatario, la tenencia de un bien inmueble, a cambio del pago de un alquiler.

Endoso

Cualquier modificación que se realiza a la póliza luego de emitida.

INSUR

Hace referencia a la Compañía de Seguros Insur S.A., empresa de seguros que asume las consecuencias patrimoniales del riesgo, en los términos y condiciones que establece la póliza.

Gastos comunes ordinarios

Erogaciones derivadas de los servicios y consumos de los bienes en condominio.

Póliza

Todos los instrumentos escritos que documentan al contrato de seguro. Comprende a la Solicitud del Seguro, a estas Condiciones Generales, a las Condiciones Particulares y a todos los anexos que se emitan al momento de la suscripción o durante la vigencia del seguro.

Siniestro

Es el evento previsto en las Condiciones, que de producirse determina la realización del riesgo cubierto por la póliza y hace exigible la obligación de INSUR de cumplir la prestación convenida.

Tomador

Persona física o jurídica que suscribe con INSUR el contrato de seguro a favor del asegurado, y que se obliga personalmente al pago del premio.

Art. 2: Ley de las partes contratantes

Las partes del contrato se someten a todas las estipulaciones de esta Póliza como a la ley misma, en tanto no contravengan disposiciones de orden público en contrario.

Si hubiere contradicción entre las cláusulas de las Condiciones Generales y de las Condiciones Particulares, predominaran las de estas últimas.

Forman parte integrante de este contrato la solicitud de seguro, las comunicaciones fehacientes efectuadas entre las partes, así como los endosos que se emitieran durante la vigencia. Los derechos y obligaciones de las Partes del Contrato empiezan y terminan en las fechas consignadas en la Póliza.

Garantía de Alquiler

CONDICIONES GENERALES DE PÓLIZA

Cuando el texto de la póliza difiera del contenido de la propuesta formulada por el asegurado, la diferencia deberá destacarse en la póliza y se considerará aprobada por el tomador o asegurado si no se reclama dentro de 30 (treinta) días corridos de haber recibido la póliza.

Art. 3: Objeto

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.

Art. 4: Cobertura

A. No pago de alquileres

INSUR garantiza al asegurado el pago que el arrendatario deba realizar por incumplimiento en el pago de los alquileres pactados.

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.

Cualquier modificación contractual en los valores de alquiler que se hubiesen pactado con posterioridad a la firma del contrato, solo será indemnizada por INSUR si se comunicara y se pagaran las diferencias de prima correspondientes, siempre con el consentimiento por escrito de INSUR.

El valor del límite máximo de responsabilidad acompañará las modificaciones de valores previamente establecidos en el contrato principal, debiendo pagarse la respectiva diferencia de prima.

La suma máxima de indemnización será la establecida en las condiciones particulares de esta póliza, y comprenderá los reajustes legales y/o pactados en el contrato de arrendamiento y que hubiesen sido comunicados y aceptados por INSUR.

La indemnización aquí prevista no incluye multas, sanciones, recargos y/o intereses de ningún tipo.

B. Daños al inmueble

Cubre el resarcimiento al asegurado por los daños que hubiera provocado el arrendatario al inmueble, siempre que los mismos puedan ser atribuidos a este último.

El asegurado deberá, antes de entregar el inmueble al arrendatario, confeccionar un inventario respecto del estado de uso del inmueble y su conservación, que incluya los muebles fijados a la estructura del inmueble. El original de este inventario, debidamente firmado por el arrendatario y por el Asegurado, deberá ser enviado a IINSUR, a los fines de la aceptación de la cobertura.

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

La suma máxima de indemnización será la establecida en las condiciones particulares de esta póliza.

La indemnización aquí prevista no incluye multas, sanciones, recargos y/o intereses de ningún tipo.

C. No pago de gastos comunes ordinarios

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

Queda expresamente excluido el incumplimiento de pago de gastos comunes extraordinarios o de fondos de reserva.

La suma máxima de indemnización por el no pago de gastos comunes ordinarios es el establecido en las condiciones particulares de esta póliza.

La indemnización aquí prevista no incluye multas, sanciones, recargos y/o intereses de ningún tipo.

D. Coberturas adicionales

INSUR cubre el pago que el Arrendatario deba realizarle al Arrendador por concepto de pago de servicios adeudados que se detallan a continuación, siempre y cuando sean legal o contractualmente exigibles al arrendatario:

- Impuesto de puerta.
- Saneamiento.

- Consumo de agua.
- Consumo de electricidad.
- Consumo de gas por cañería.

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.

La indemnización correspondiente a cada uno de los riesgos adicionales se deducirá de sus respectivos límites máximos de responsabilidad, establecidos en las condiciones particulares de esta póliza.

La indemnización aquí prevista no incluye multas, sanciones, recargos y/o intereses de ningún tipo.

Art. 5: Modificaciones del Riesgo

INSUR queda liberado de toda responsabilidad que surja de modificaciones introducidas al contrato después de la emisión de la póliza a menos que tales cambios hayan contado con su conformidad previa y escrita.

Art. 6: Riesgos excluidos, Pérdidas no Indemnizables y Pérdida de Derechos

Pérdidas 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 cualesquier materiales nucleares; m) incapacidad de pago 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

Garantía de Alquiler

CONDICIONES GENERALES DE PÓLIZA

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.

Pérdida de derechos: 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.

Riesgos excluidos: Además de los casos previstos por la Ley o estas Condiciones Generales, INSUR 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; 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 INSUR 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, INSUR 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, INSUR podrá cobrar la diferencia de prima que corresponda. d) El Asegurado no realizare la denuncia del siniestro a INSUR tan pronto como tome conocimiento del mismo, o no adoptare las providencias inmediatas para minimizar sus consecuencias; e) El Asegurado no presentara la documentación exigida por INSUR para los accionamientos judiciales que correspondieren, o no prestar la debida colaboración para el seguimiento de dichos trámites judiciales incluyendo la concurrencia a las audiencias que fijare la justicia competente.

Pérdidas no indemnizables y riesgos excluidos en la cobertura de daños al inmueble: Esta cobertura no garantiza: 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.

Art. 7: Vigencia de la Póliza

Celebración del contrato de seguro: 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 INSUR. INSUR suministrará al Tomador la identificación del análisis de crédito que individualice la propuesta recibida por la misma, indicando la fecha de su recibo.

INSUR se reserva el derecho de aceptar o rechazar el seguro sea para seguros nuevos o renovaciones, así como para modificaciones que impliquen modificación del riesgo.

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 INSUR su aceptación y la modificación de la prima, si correspondiere.

Vigencia de la póliza: Este seguro podrá tener una vigencia anual de hasta 12 (doce) meses, o plurianual, conforme se establezca en la póliza.

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

En todos los casos, el inicio de vigencia de la póliza deberá respetar el plazo de validez de la aprobación del análisis de crédito.

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 por acto normativo, la cobertura del seguro solamente persistirá mediante aceptación de nueva solicitud por parte de INSUR

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.

La renovación del seguro en caso de siniestro no es obligatoria, aun cuando el seguro tuviera vigencia anual y procederá únicamente si el arrendatario hubiere abonado las sumas adeudadas con anterioridad al inicio del juicio de desalojo.

Finalización del contrato: 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 INSUR retendrá la prima calculada de manera 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 interpellación 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 ocurriese cualquiera de las situaciones previstas en el artículo «Pérdida de Derechos», hipótesis en que no habrá restitución de la prima eventualmente pagada.

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 toda la póliza calculada sobre el plazo contractual original.

Art. 8: Obligaciones y Cargas del Asegurado

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

- 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 INSUR previamente a la aceptación del riesgo, ejemplar firmado del modelo de contrato de arrendamiento que se suscribirá.
- Hacer que el contrato de arrendamiento opere en perfecta forma y vigencia legales.
- No efectuar ninguna modificación en el contrato de arrendamiento, sin la previa y expresa conformidad por escrito de INSUR, mientras esté vigente la cobertura de esta póliza.
- No contratar otra garantía de arrendamiento para las mismas obligaciones aseguradas por esta póliza.
- Permitir a INSUR 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.

- Comunicar a INSUR y obtener su acuerdo con cualquier decisión que implique aumento de la pérdida en caso de expectativa de siniestro.

Art. 9: Deducible

En los casos en que el asegurado comunique el incumplimiento del arrendatario a INSUR 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 INSUR a los efectos del inicio o seguimiento de las acciones judiciales.

Art. 10: Pago de Prima

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

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.

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.

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. INSUR 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 interpellación judicial o extrajudicial

alguna, y quedará expedita la vía judicial para el cobro de la misma por parte de INSUR.

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.

Art. 11: Siniestros

Expectativa de siniestro:

El asegurado deberá comunicar a INSUR en el plazo de 5 (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 Nº 14.219).

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 INSUR en el término previsto en la disposición anterior, colaborar con las acciones extrajudiciales y judiciales que sea necesario iniciar, y presentar la documentación requerida.

El asegurado tiene la carga de seguir las instrucciones de INSUR 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, INSUR 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 INSUR, 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 de INSUR 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 informada a INSUR, 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 INSUR 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 de INSUR a partir del momento en que ocurra dicho acto.

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

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.

Liquidación del siniestro:

INSUR 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.

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

- Carta de comunicación del siniestro, dirigida al Departamento de Siniestros, discriminando las sumas no pagadas por el arrendatario.
- Copia del contrato de arrendamiento del inmueble
- Recibo de encontrarse al día en el pago de la contribución inmobiliaria;
- Certificado de encontrarse al día en el pago del impuesto a la renta de los alquileres, o que demuestre la exoneración de su pago

- Copia de recibo de pago de los alquileres.
- Todo documento que se requiriera para iniciar las acciones de intimación y desalojo o cualquier otra que correspondiere.
- En caso de siniestro, si el asegurado designare a sus propios abogados, 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.

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

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

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, gastos comunes ordinarios y/o servicios 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 eventuales adelantos, observándose el límite máximo de responsabilidad previsto en la póliza.

La responsabilidad de INSUR 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 de INSUR 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, INSUR 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 prorrataeada entre el asegurado e INSUR, en la proporción de las fracciones garantizadas y no garantizadas de las pérdidas.

Garantía de Alquiler

CONDICIONES GENERALES DE PÓLIZA

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.

En este caso, el asegurado deberá comunicar el hecho a INSUR 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 INSUR, en el plazo máximo de 15 (quince) 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 INSUR 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. La Aseguradora tendrá la facultad de disponer la ejecución de las reparaciones. 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.

El patrocinio de los asegurados y los honorarios de los abogados y costos judiciales, serán de cargo de INSUR.

En caso que el arrendador designare abogado para las acciones extrajudiciales o judiciales que correspondan, los honorarios de este último serán de su cargo, así como los costos y cualquier otro gasto derivado o asociado al proceso.

Adelantos:

INSUR 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 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.

La Aseguradora, sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, 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 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 a INSUR cualquier adelanto realizado, si posteriormente, se verificara la falta de cobertura del siniestro.

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

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

El asegurado se obliga a devolver a INSUR, 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.

Art. 12: Repetición

Todo pago que INSUR se vea compelido a efectuar al Asegurado como consecuencia de la emisión de este seguro dará derecho a repetirlo contra el Tomador y/o sus deudores solidarios,

sus sucesores a título particular o universal, actualizado en función de la variación de la moneda de acuerdo al decreto-ley N° 14.500, más sus intereses legales y gastos.

Cuando el incumplimiento del Tomador fuera imputable a su mala fe, culpa o negligencia, INSUR tendrá derecho a exigir, además, daños y perjuicios.

Art. 13: Subrogación

INSUR se subrogará en los derechos y acciones del asegurado contra el arrendatario o cualquier tercero para recuperar el monto de la indemnización abonada. El asegurado responderá personalmente frente a INSUR de todo acto u omisión que perjudique los derechos de INSUR contra el arrendatario, fiadores y/o terceros, ni podrá llevar a cabo ningún acuerdo o transacción sin la previa anuencia de INSUR.

Art. 14: Jurisdicción, Comunicaciones y Cómputo de Plazos

Toda controversia judicial que se plantee entre las partes con relación a la presente Póliza, será sustanciada ante los Tribunales de la República Oriental del Uruguay, ubicados en la ciudad de Montevideo.

Toda comunicación entre INSUR y el asegurado deberá realizarse por medio de comunicación fehaciente.

Todos los plazos a que se hace referencia en estas Condiciones se computarán por días hábiles, salvo especificación en contrario.

Art. 15: 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 INSUR.



Seguros de Crédito y Caución

Compañía de Seguros Insur S.A.

Ituzaingó 1377 · Of. 502 · Edificio Constitución · CP11000 · Montevideo · Uruguay · Teléfono: (598) 2916 0872

www.segurosinsur.com.uy