



Garantía de alquiler

Condiciones generales

### GLOSARIO

**Aseguradora:** Porto Seguro – Seguros del Uruguay 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:** 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, por tiempo determinado o no, la tenencia de un bien inmueble, mediante el pago de un alquiler.

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

**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 del riesgo de que se trate.

**Premio:** precio del seguro, incluyendo impuestos.

**Indemnización:** suma que la Aseguradora abona como consecuencia de la ocurrencia de un siniestro cubierto por la Póliza.

**Deducible:** cantidad de dinero establecida en las Condiciones Particulares de la Póliza, que será deducida de la indemnización, siendo de cargo del Asegurado.

**Riesgo:** suceso incierto que no depende de la voluntad del Asegurado, y cuya realización da origen a la prestación de la Aseguradora. La aceptación del seguro estará sujeta al análisis del riesgo.

**Siniestro:** todo evento cubierto por esta póliza.

**Suma asegurada:** cantidad fijada en las condiciones particulares y que constituye el límite máximo de indemnización a pagar por la Aseguradora en caso de 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.

**Análisis de crédito:** 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.

### CAPÍTULO I – DISPOSICIONES PRELIMINARES

#### 1. Objeto del seguro

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. Forma de contratación del seguro

La cobertura básica y las adicionales son contratadas a primer riesgo absoluto.

#### 3. Ámbito geográfico

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

#### 4. Domicilio constituido

El Tomador del seguro y el Asegurado constituyen domicilio especial a todos los efectos administrativos o judiciales que emerjan del presente contrato, en el denunciado en la Solicitud de seguro, o en el último comunicado fehacientemente a la Aseguradora.

### CAPÍTULO II - COBERTURA BÁSICA

#### A) No pago de alquileres

**4.1. 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 los alquileres.

**4.2.** Cualquier modificación contractual en los valores del alquiler realizada durante la vigencia del arrendamiento, solamente será indemnizable si se comunicara, antes de una eventual expectativa de siniestro, y se pagaran las diferencias de prima correspondientes, siempre con previa anuencia por escrito de la Aseguradora.

**4.3.** 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.

**4.4.** 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.

#### 5. Límite Máximo de Responsabilidad

La responsabilidad de la Aseguradora queda limitada a un máximo de hasta 18 (dieciocho) 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.

#### B) Daños al inmueble

**6. 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 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 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.

#### 7. Bienes Cubiertos

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.

#### 8. Límite máximo de responsabilidad

La responsabilidad máxima de la Aseguradora en esta cobertura, tiene un límite de hasta 2 (dos) veces el importe del alquiler mensual vigente en el momento de desocupación del inmueble por el arrendatario.

### **CAPÍTULO III – VIGENCIA DE LA PÓLIZA**

#### **9. Celebración del contrato de seguro**

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

**9.2.** La Aseguradora suministrará al Tomador la identificación del análisis de crédito que individualice la propuesta recibida por la misma, indicando la fecha y hora de su recibo.

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

**9.4.** 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 de la Aseguradora su aceptación y la modificación de la prima, si correspondiere.

#### **10. Vigencia de la póliza**

Este seguro podrá tener una vigencia anual de hasta 12 (doce) meses, o plurianual, 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, el cual es de 30 días. La fecha de finalización será establecida en la póliza.

#### **11. Renovación del contrato**

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

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

**11.3.** 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.

**11.4.** La renovación del seguro en caso de siniestro no es obligatoria, incluso si el seguro tuviera vigencia anual (doce meses). El Asegurado tendrá un plazo de 15 (quince) días corridos a partir de la fecha de la purga de la mora del arrendamiento o de la realización del acuerdo, aunque fraccionado, para presentar una Solicitud de seguro para emisión de nueva póliza con vistas al mantenimiento de la garantía.

### **CAPÍTULO IV – OBLIGACIONES Y CARGAS**

#### **12. Cargas del Asegurado**

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

- Elaborar el contrato de arrendamiento 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, copia autenticada del contrato de arrendamiento;
- 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 anuencia 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 a la Aseguradora, 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 a la Aseguradora y obtener su acuerdo con cualquier decisión que implique aumento de la pérdida en caso de expectativa de siniestro;

#### **13. 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.

#### **14. Pago de la prima**

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

**14.1.** 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.

**14.2.** El pago de la prima 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.

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

**14.4.** 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.

**14.5.** 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.

**14.6.** 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.

### **CAPÍTULO V – SINIESTROS**

#### **15. De la expectativa de siniestro**

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

**15.1.** 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 a la Aseguradora en el término previsto en la disposición anterior y sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 13, colaborar con las acciones judiciales que sea necesario iniciar, y presentar la documentación requerida.

**15.2.** 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.

**15.3.** 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. 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.

**15.4.** 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 que el arrendador la acepte. 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.

**15.5.** 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.

**15.6.** 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.

### 16. Siniestros

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 la póliza.

### 17. Liquidación de siniestros

**17.1** – 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.

**17.2.** 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) escrito inicial, copia de la sentencia que decreta el desalojo y comprobación de la desocupación efectiva del inmueble;

b) carta de comunicación del siniestro, dirigida al Departamento de Siniestros, discriminando las sumas no pagadas por el arrendatario;

c) copia del contrato de arrendamiento del inmueble;

d) informe mensual del avance de la acción

e) recibo de encontrarse al día en el pago de la contribución inmobiliaria;

f) certificado de encontrarse al día en el pago del impuesto a la renta de los alquileres, o que demuestre la exoneración de su pago;

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

**17.3.** La Aseguradora podrá solicitar otros documentos en caso de duda fundada y justificable. En este caso, el plazo previsto en el artículo 17.1 se suspenderá y reiniciará a partir del día hábil posterior a aquel en que sean completamente atendidas las exigencias.

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

### 18. Pago de la indemnización

**18.1.** 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.

**18.2.** La responsabilidad de la Aseguradora cesa a partir de la fecha de la desocupación efectiva del inmueble con entrega de llaves. A partir de ese momento, no será de cargo de la Aseguradora el pago de los alquileres u otras obligaciones estipuladas en el contrato de arrendamiento, y que se generen con posterioridad.

**18.3.** 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.

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

**18.5.** El patrocinio de los Asegurados y los honorarios de abogados y costas judiciales serán de cargo de la Aseguradora. En caso que el arrendador designe un abogado, con autorización de la Aseguradora, los honorarios de este último serán de su cargo, así como las costas del proceso.

### 19. Adelantos

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, 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.

**19.1.** 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 las determinaciones judiciales para proseguir regularmente la acción judicial.

**19.2.** 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.

**19.3.** 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.

**19.4.** 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.

**19.5.** 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.

### **20.1. Disposiciones especiales para siniestros en relación al riesgo daños al inmueble**

En caso que el inmueble presente daños causados por el arrendatario, el Asegurado deberá comunicar el hecho a la Aseguradora 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 la Aseguradora, 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.

**20.2.** Quedará a criterio de la Aseguradora 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 indemnizables por empresas contratadas por la misma.

**20.3.** 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.

### **CAPÍTULO VI - PÉRDIDAS NO INDEMNIZABLES, PÉRDIDA DE DERECHOS Y RIESGOS EXCLUIDOS**

#### **21. 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) 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 la persona en grado de parentesco por consanguinidad o afinidad con ellos hasta el segundo grado;

i) subarrendamientos con consentimiento de cualquier naturaleza 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;

k) cualquier deterioro derivado del uso normal del inmueble o daños causados por terceros, así como 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 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;

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) multas rescisorias.

**22. Pérdida de derechos**

Si el Asegurado hiciera 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.

**23. 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;

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, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 13.

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.

**24. Pérdidas no indemnizables y riesgos excluidos en la cobertura de daños al inmueble**

Esta cobertura no garantiza:

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 empapelados, 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 de 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 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.

**CAPÍTULO VII – DISPOSICIONES GENERALES**

**25. Subrogación**

Al abonar la indemnización, la Aseguradora quedará subrogada 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 de la Aseguradora.

**26. 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 la Aseguradora retendrá la prima calculada de acuerdo con la Tabla de Términos Cortos, iniciándose la cancelación en la fecha consignada en el acta de entrega de las llaves;

**TABLA DE TÉRMINOS CORTOS**

Relación a ser aplicada sobre la vigencia original para la obtención del plazo en días	% de Prima Anual	Relación a ser aplicada sobre la vigencia original para la obtención del plazo en días	% de Prima Anual
15 días	13	195 días	73
30 días	20	210 días	75
45 días	27	225 días	78
60 días	30	240 días	80
75 días	37	255 días	83
90 días	40	270 días	85
105 días	46	285 días	88
120 días	50	300 días	90
135 días	56	315 días	93
150 días	60	330 días	95
165 días	66	345 días	98
180 días	70	365 días	100

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

b) por iniciativa de la Aseguradora, donde ésta retendrá de la prima la parte proporcional al tiempo transcurrido;

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

c1) Si el Asegurado no hiciese declaraciones verdaderas o completas u omitiese circunstancias de su conocimiento que

podiesen haber influido en la aceptación del seguro o en la determinación de su prima;

c2) fallecimiento del arrendatario, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 20 del Decreto – Ley N° 14.219 y sus modificativas;

c3) culpa grave o dolo del Asegurado;

c4) Si ocurriese cualquiera de las situaciones previstas en el artículo "Pérdida de Derechos", hipótesis en que no habrá restitución de prima eventualmente pagada.

### **CAPÍTULO VIII - COBERTURAS ADICIONALES**

27. Podrán contratarse, mediante el pago de la prima correspondiente, las coberturas adicionales que se detallan en los siguientes numerales, a las cuales les resultan aplicables todas las disposiciones de los capítulos anteriores.

**27.1. Riesgo amparado.** Por medio de la contratación de una cobertura adicional, se garantizará al Asegurado el resarcimiento en razón del no pago por parte del arrendatario de los siguientes cargos legales, los que podrán ser contratados en forma conjunta o individual:

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

**27.2. Pérdidas no indemnizables y riesgos excluidos**

Las mencionadas coberturas 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.**

**27.3. Límite Máximo de Responsabilidad**

La responsabilidad máxima de la Aseguradora para cada una de las coberturas adicionales será la siguiente:

**a) Gastos Comunes Ordinarios, Tributo domiciliario o impuesto de puerta y tarifa de saneamiento:** hasta 18 (dieciocho) veces el monto declarado en la póliza para cada una de las coberturas.

**b) Agua, Electricidad y Gas por Cañería:** hasta 6 (seis) veces el monto declarado en la póliza para cada una de las coberturas.

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

**27.4. Siniestro**

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

**27.4.2.** 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;
- b1) documento emanado del condominio, donde se discriminen los rubros y montos de los gastos;
- b2) recibo de tributo domiciliario o impuesto de puerta
- b3) recibo de tarifa de saneamiento

b4) recibo de agua;

b5) recibo de electricidad;

b6) recibo de gas.

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

**27.4.4.** 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.