

SEGURO DE GARANTÍA DE ALQUILER BERKLEY URUGUAY SEGUROS

Condiciones Generales

1. Objeto del seguro.

Este seguro tiene como objeto la indemnización al arrendador de las pérdidas que se le produzcan por el incumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento de un inmueble urbano o suburbano, ubicado en la República Oriental del Uruguay con los límites de cobertura y disposiciones que se indican en estas Condiciones Generales, así como en las Condiciones Particulares y los anexos y endosos que se acuerden.

2. Ley aplicable.

Las partes contratantes se someten a las disposiciones de este contrato de seguro como a la ley misma. Esta póliza se emite en base a las declaraciones del Asegurado y garantiza el pago de las indemnizaciones por los daños sufridos, conforme las Condiciones Generales y Particulares. Esta póliza no cubre lucro cesante ni puede originar beneficio ni enriquecimiento alguno para el Asegurado.

En caso de discordancia entre las Condiciones Generales y Particulares prevalecerán estas últimas. El Asegurador podrá informar al Tomador o al Asegurado del contenido de las condiciones anteriormente indicadas mediante medio electrónico que permita comprobar la recepción o acceso. A tales efectos, el Tomador y/o el Asegurado deberán suministrar y mantener actualizada la información electrónica al Asegurador.

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

3. Interés asegurable. Inexistencia de riesgo.

Este contrato sólo será válido y eficaz mientras el Asegurado tenga un interés asegurable lícito sobre el bien objeto del seguro. El contrato será nulo si, al tiempo de su celebración, el riesgo hubiera operado o desaparecido la posibilidad de que ocurriera.

Si las partes contratantes aceptaran que el seguro cubra un período anterior a su entrada en vigencia, será nulo si el Asegurado conocía a ese momento que el siniestro había ocurrido.

4. Reticencia o falsas declaraciones.

Las reticencias o declaraciones falsas de circunstancias conocidas por el Asegurado aún incurridas de buena fe, que hubiesen impedido el contrato o modificado sus condiciones, producen la nulidad del Contrato y caducidad de todos los derechos, quedando en beneficio del Asegurador las cantidades percibidas en concepto de premio.

5. Agravamiento del riesgo.

El asegurado, durante la vigencia del contrato, debe comunicar al Asegurador todas las circunstancias que agraven el riesgo y sean de tal naturaleza que si hubieran sido conocidas al momento de la celebración del contrato no lo habría celebrado, o lo habría hecho en otras condiciones. Esta notificación debe hacerse inmediatamente desde el momento en que sea conocida, salvo que medie una causa extraña no imputable.

Cuando el agravamiento del riesgo dependa de un acto del Tomador, Asegurado o de quien lo represente, debe ser notificado al Asegurador al menos cinco (5) días corridos antes de que se produzca, salvo que medie una causa extraña no imputable.

5.1. No existiendo siniestro, si el agravamiento del riesgo se debe a hecho del Tomador, Asegurado o de quienes lo representen, la cobertura quedará suspendida desde el momento en que el agravamiento se produzca.

Si el agravamiento se debe al hecho de tercero, la cobertura quedará suspendida desde el momento en que es conocida por el Asegurado o habiendo tomado conocimiento el Asegurador, desde el momento en que notifica al Asegurado tal circunstancia.

Si transcurrieran quince (15) días corridos desde que al Asegurador le fuera declarado el agravamiento del riesgo, sin que se acordara modificar el contrato de seguro o sin que este manifestara su voluntad de rescindirlo, el contrato se mantendrá en las condiciones pactadas inicialmente.

En caso de rescisión del contrato el Asegurador tendrá derecho a percibir el premio solo por el período transcurrido hasta ese momento.

5.2. En el caso de que el Tomador o el Asegurado hayan omitido la declaración del agravamiento del riesgo y sobreviniere un siniestro, el Asegurador quedará liberado de responsabilidad si el siniestro fue provocado por el hecho o las circunstancias agravantes del riesgo cuya declaración haya sido omitida.

6. Disminución del riesgo.

El Tomador o el Asegurado podrán, durante la vigencia del contrato, poner en conocimiento fehaciente del Asegurador todas las circunstancias que disminuyan el riesgo y sean de tal naturaleza que, si hubieran sido conocidas por este en el momento de la celebración del contrato, lo habría concluido en condiciones más favorables.

En tal caso, el premio deberá adecuarse a la disminución del riesgo y si hubiere sido abonado reducirse en la proporción correspondiente. A todo evento, el Asegurador tendrá derecho a rescindir unilateralmente el contrato dentro de los treinta (30) días corridos siguientes a contar del día en que recibió la comunicación. La rescisión producirá efectos transcurridos treinta (30) días corridos de su notificación.

7. Pluralidad de seguros.

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

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

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

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

8. Otorgamiento, comienzo y vigencia del seguro.

El otorgamiento del contrato de seguro o su modificación requerirá que el Asegurado y Tomador presenten a la Aseguradora la solicitud de seguro en el formulario que la Aseguradora proporcione, debidamente completado y firmado.

En caso de contrato de arrendamiento vigente al momento de presentar la solicitud de seguro, se agregará a la solicitud una vía original o testimonio por exhibición notarial del mismo, así como comprobantes de pago de arrendamientos anteriores, de existir.

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

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

Si el contrato de seguro durante su vigencia no hubiera sido objeto de cancelación o rescisión y no existieran deudas de ningún tipo con la Aseguradora, se podrá renovar la póliza automáticamente por otro

periodo adicional con el mismo plazo original y con el correspondiente ajuste de la prima, y así sucesivamente en los periodos subsiguientes. Si se decidiera por la Aseguradora o por el Asegurado que la póliza no se renueve a su vencimiento, deberá comunicarlo expresamente a la otra parte dentro del lapso y forma indicado en la presente para esos fines. -

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

9. Definiciones.

A los efectos de este contrato, se entiende por:

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

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

Asegurado: Persona o personas designadas como tal en las Condiciones Particulares de la Póliza.

Asegurador: BERKLEY INTERNATIONAL SEGUROS (Uruguay) S.A.

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

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

Deducible: Importe que será de cargo del Asegurado en caso de cada siniestro de pérdidas parciales y cuyo valor se encuentra determinado en las Condiciones Particulares de la Póliza.

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

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

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

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

Muebles cubiertos: Bienes originalmente de naturaleza mueble que se encuentran empotrados fijos en el Inmueble.

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

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

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

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

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

10. Pago del premio.

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

El Tomador deberá abonar el pago del premio respectivo por cada período de vigencia del seguro, aunque el contrato de arrendamiento pueda terminar antes de su vencimiento, cualquiera fuere la causa. La cancelación de la póliza requiere el consentimiento expreso del Asegurado.

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

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

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

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

10.1 Todos los pagos que resulten de la aplicación de esta cláusula, se efectuarán en las Oficinas del Asegurador o en el lugar que se conviniere fehacientemente entre el mismo y el Asegurado.

10.2 Aprobada la liquidación de un siniestro, el Asegurador podrá compensar cualquier saldo o deuda vencida de este contrato con las indemnizaciones acordadas y debidas.

10.3 La sola posesión de la Póliza no otorga derechos al Asegurado debiendo éste acreditar además mediante recibo en forma emitido por la Compañía que ha pagado el importe del premio.

11. Rescisión unilateral.

Cualquiera de las partes tiene derecho a rescindir el presente contrato mediante preaviso fehaciente de al menos un (1) mes de antelación a la fecha efectiva de la terminación. En caso de que sea el Asegurador, deberá mediar justa causa. El Asegurador tendrá derecho a la prima devengada por el tiempo transcurrido hasta la rescisión.

12. Riesgos cubiertos.

a) Arrendamientos impagos

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

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

2. Monto máximo de indemnización: La Aseguradora abonará al Asegurado hasta 24 (veinticuatro) meses del precio mensual del arrendamiento pactado contractualmente hasta la restitución del inmueble en los contratos de arrendamiento de casa-habitación y hasta 12 (doce) meses del precio mensual del arrendamiento pactado en los contratos de arrendamiento de locales comerciales, salvo que se pactare un plazo diferente en las condiciones particulares. Esta indemnización incluirá los ajustes legales y/o pactados en el contrato de arrendamiento, así como aquellos aumentos oportunamente comunicados por el Asegurado y aprobados por la Aseguradora. La indemnización aquí prevista no incluye multas y/o intereses de ningún tipo.

b) Daños al inmueble.

1. La presente póliza cubre el reembolso al Asegurado por los daños que hubiera provocado el arrendatario al inmueble, siempre que los mismos puedan ser atribuidos a este último, a través de una pericia solicitada por la Aseguradora o por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada. Por iguales mecanismos se determinará el valor de los daños. A los efectos de la presente cobertura, es carga del Asegurado, confeccionar previamente a la firma del contrato de arrendamiento, un inventario respecto del estado de uso del inmueble y su conservación, que incluya los muebles empotrados fijos, firmado por Arrendador y Arrendatario. Una vía original de este inventario deberá ser entregado a la Aseguradora junto con el contrato de arrendamiento a los efectos de la aceptación de cobertura de un evento o su declinación. En caso de que no se realice dicho inventario, se presumirá que al momento del otorgamiento del contrato de arrendamiento el inmueble se encontraba en el mismo estado que al momento de su desocupación, pudiendo el asegurado probar lo contrario.

2. Límites de la cobertura: La Aseguradora solamente reembolsará al Asegurado los daños provocados al inmueble y/o a los bienes muebles empotrados fijados a la estructura del inmueble en forma definitiva y/o que forme parte integral del/los edificios cubiertos.

3. Monto máximo de Indemnización: La Aseguradora abonará por este concepto al Asegurado una indemnización máxima de hasta 15 (quince) Unidades Reajustables para Locales Comerciales y una indemnización máxima de hasta 5 veces el precio del alquiler mensual para viviendas.

c) Gastos Comunes

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

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

2. Monto máximo de indemnización: La Aseguradora abonará al Asegurado hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor del precio mensual del arrendamiento al momento de verificado el siniestro hasta la restitución del inmueble, con un máximo de veinticuatro (24) meses para los contratos de arrendamiento de casa habitación o doce (12) meses para los de locales comerciales, o el plazo pactado en las condiciones particulares. Esta indemnización incluirá los ajustes determinados por la asamblea de copropietarios y trasladables al arrendatario. La indemnización aquí prevista no incluye multas y/o intereses de ningún tipo.

d) Tributos y consumos.

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

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

2. Monto máximo de indemnización: la Aseguradora abonará al Asegurado un máximo de hasta los siguientes montos en cada caso:

i) **tributos domiciliarios y/o impuesto de puerta:** hasta 8 (ocho) Unidades Reajustables al momento de verificado el siniestro hasta la restitución del inmueble;

ii) **tarifa de saneamiento y/o adicional mercantil si correspondiera:** hasta 8 (ocho) Unidades Reajustables al momento de verificado el siniestro hasta la restitución del inmueble.

iii) **electricidad, agua corriente, gas por cañería:** hasta 8 (ocho) Unidades Reajustables al momento de verificado el siniestro hasta la restitución del inmueble.

Las indemnizaciones aquí previstas no incluyen multas y/o recargos de ningún tipo.

13. Exclusiones.

La presente póliza no cubre los siguientes riesgos:

- a) Arrendamientos de espacios accesorios al inmueble o de estacionamiento para vehículos, espacios destinados a publicidad, casas de salud o residenciales de ancianos, pensionados, hoteles, *apart-hotels* o similares y/o arrendamientos por temporada;
- b) Daños derivados del uso legítimo del inmueble, paso del tiempo, fuerza mayor, caso fortuito y/o vicios del inmueble;
- c) Daños derivados de modificaciones realizadas al inmueble con posterioridad a la firma del contrato de arrendamiento cuando el Asegurado haya consentido a las mismas, o si fueren hechas con anterioridad, derivados de la ilegalidad de dichas modificaciones;
- d) Daños ocasionados por la obstrucción en cañerías hidráulicas y cableados si los mismos fueron consecuencia del buen uso o desgaste;
- e) Daños causados por la variación de temperatura, humedad, infiltración, vibración de cualquier tipo sea externa o del propio inmueble y/o contaminación derivada de cualquier causa;
- f) Daños a la pintura del inmueble y/o empapelados;
- g) Daños derivados del derrumbe parcial y/o total del inmueble, cualquiera fuera la causa con excepción de dolo del arrendatario.
- h) Daños derivados del no pago del alquiler por el arrendatario cuando el motivo de ello sea imputable al Asegurado y reconocido legalmente o por sentencia firme.
- i) Desvalorización del inmueble, cualquiera sea su causa;
- j) Daños derivados de incendio y/o explosión de cualquier naturaleza, salvo la causada por el arrendatario con dolo;
- k) Daños existentes en el inmueble con anterioridad a la confección del inventario y firma del contrato de arrendamiento;
- l) Jardines, árboles y/o cualquier tipo de plantas;
- m) Daños a piscinas y/o sus instalaciones;
- n) Daños a y/o hurto de cualquier bien accesorio al inmueble;
- o) Gastos de limpieza del inmueble;
- p) Daños a bienes muebles, salvo aquellos fijos a la construcción;
- q) Daños y perjuicios de cualquier tipo por encima de las coberturas aquí identificadas, derivadas del incumplimiento del arrendatario (incluido el daño emergente, lucro cesante y daño moral);
- r) Gastos de intermediación o administración inmobiliaria;
- s) Indemnización a terceros por daños y perjuicios derivados directa o indirectamente de alguno de los eventos cubiertos por esta póliza;
- t) Daños a las redes hidráulicas y/o eléctricas y/o de comunicación y/o de televisión para abonados, provocados por el prestador del servicio correspondiente;
- u) Daños provocados por el propio Asegurado;
- v) Arrendamientos, gastos comunes, tributos y/o impuestos devengados una vez ejecutado el lanzamiento y luego de que el Asegurado hubiera sido notificado de que las llaves del inmueble se encuentran a su disposición.

La Aseguradora no abonará suma alguna en los siguientes casos:

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

Adicionalmente a lo anterior, queda entendido y convenido que se hallan EXCLUIDOS, de la cobertura que otorga la presente póliza, si no conforman específicamente el riesgo cubierto:

- a) el uso o el uso indebido de Internet o servicio similar; Internet significa la red informática pública mundial de computadoras como existe actualmente o se pueda manifestar en el futuro, incluyendo Internet, una intranet, una extranet o una red privada virtual.
- b) la transmisión electrónica de datos u otra información;
- c) cualquier código malicioso, virus de computadora o problema similar
- d) el uso o el uso indebido de cualquier dirección de Internet, sitio web, sistema de computación, red de computadoras o servicio similar;
- e) cualquier dato u otra información publicada en un sitio web, Internet, intranet, red de área local, red privada virtual o servicio similar;
- f) cualquier pérdida y/o daño de datos, o daño a cualquier sistema de computación, incluyendo, entre otros, equipos o software (salvo que esa pérdida y/o daño fuera causada por un peligro cubierto mediante el presente);
- g) el funcionamiento o malfuncionamiento de Internet, intranet, red de área local, red privada virtual o servicio similar, o de cualquier dirección de Internet, sitio web o servicio similar (salvo que ese malfuncionamiento fuera causado por un peligro cubierto mediante el presente); o
- h) cualquier violación, ya sea intencional o no intencional, de cualquier derecho de propiedad intelectual (incluidos entre otros, los derechos de marcas comerciales, copyright [derechos de autor] o de patentes). Queda excluida también cualquier acción tomada para prevenir, evitar, controlar o eliminar los riesgos enumerados precedentemente, o disminuir sus consecuencias

14. Cambio de titularidad

El Tomador deberá dar aviso al Asegurador del cambio de titularidad de los bienes asegurados dentro de un plazo de diez (10) días corridos de que se haya hecho efectivo. Los derechos y obligaciones derivados de este contrato no pasarán al nuevo adquirente salvo aprobación expresa de parte del Asegurador. A tales efectos, el Asegurador tendrá veinte (20) días corridos desde la notificación para: (a) resolver el contrato conforme a lo establecido en las presentes condiciones generales; o (b) transferirlo al nuevo titular.

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

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

15. Obligaciones del Tomador, Asegurado o Beneficiario

Sin perjuicio de las demás obligaciones que se establezcan en la presente póliza, el Tomador, Asegurado y Beneficiario estarán obligados a:

- i. Actuar de buena fe y no transgredir el deber de informar en la etapa precontractual, de perfeccionamiento y de ejecución del contrato de seguro.
- ii. Pagar al Asegurador el premio, en la forma convenida en las condiciones de la póliza.
- iii. Pagar el premio por entero, cuando como consecuencia de un siniestro el Asegurado recibe indemnización, cualquiera haya sido la modalidad de pago convenida para hacerlo efectivo o cuando el contrato se haya anulado por dolo o culpa grave del Tomador, Asegurado o Beneficiario.
- iv. Proporcionar al Asegurador, antes de la celebración del contrato, la información de todas las circunstancias conocidas que puedan influir en la valoración del riesgo incluso si no han sido expresamente solicitadas por el Asegurador en la negociación o cualquier cuestionario que pueda proporcionarse con ese fin. Toda declaración falsa o inexacta o la reticencia de informar al Asegurador de las circunstancias conocidas del Asegurado, aun hechas de buena fe, que podrían haber impedido el contrato o modificado sus condiciones, hace nulo el seguro.
- v. Comunicar al Asegurador todas las circunstancias que agraven o disminuyan el riesgo, según lo dispuesto en el contrato.
- vi. Cuidar los bienes asegurados conservándolos en el estado que tenían al contratar el seguro y emplear toda la diligencia posible para precaver o disminuir los eventuales daños que pudiesen sufrir, aminorando las consecuencias del siniestro. Los gastos en que incurra el Asegurado para precaver el siniestro o disminuir los daños, hasta la adopción de medidas por el propio Asegurador, siempre que no sean inoportunos o desproporcionados a los bienes salvados, serán de cuenta del Asegurador pero nunca excederán el límite del seguro.
- vii. No remover ni introducir cambios en las cosas dañadas, que haga más difícil establecer la causa del daño mismo, salvo que lo hiciera para disminuir el daño o por imposición del interés público. El Asegurador solo puede invocar esta disposición cuando proceda en forma diligente y en tiempo razonable a la determinación de las causas del siniestro y a la valuación de los daños. La violación dolosa de esta carga libera al Asegurador de su obligación de indemnizar.
- viii. Comunicar al Asegurador la producción del siniestro en los plazos y condiciones establecidos en las condiciones de la póliza.
- ix. Si el Asegurado y/o el Tomador estuviera conformado por dos o más personas, las mismas serán solidariamente responsables de sus obligaciones respecto de la Aseguradora.
- x. Otorgar el contrato de arrendamiento en tres vías firmadas por las partes, una de las cuales será destinada al Asegurador y conteniendo todos los elementos que requieren las leyes de arrendamiento vigentes para su correcta eficacia y con los datos contenidos en la solicitud de seguro, no pudiendo ser modificado sin la previa autorización de la compañía de seguros, excepto en caso de aumento de precio del arrendamiento en cuyo caso se lo deberá comunicar al Asegurador.

- xi. El Asegurador tendrá la potestad de aceptar contratos ya vigentes al momento de presentar la solicitud de seguro.-
Dicho contrato de arrendamiento debe:
 - a) incluir la obligación del arrendatario de pagar en tiempo y forma la prima del seguro de fianza de arrendamiento;
 - b) incluir un inventario detallado del inmueble arrendado y de los muebles empotrados fijos incluidos en el arrendamiento indicando en cada caso su estado de conservación y los daños que existieran;
 - c) incluir la prohibición de subarrendar el inmueble;
 - d) ser extendido en tres vías originales, una de las cuales será entregada al Asegurador.
- xii. Declarar si existen obligaciones emergentes del contrato de arrendamiento garantizadas por fuera de la presente póliza de seguro, y en caso de existir, el Asegurador pagará la correspondiente indemnización en forma proporcional respecto de dichas garantías adicionales.
- xiii. Proporcionar al Asegurador todos los documentos que la misma le requiera a efectos del control de la veracidad de los datos proporcionados a los efectos de este seguro.
- xiv. Permitir al Asegurador las inspecciones que la misma requiera a los efectos de este seguro, antes y durante la vigencia del contrato de arrendamiento.
- xv. Colaborar con el Asegurador en todo lo que la misma le requiera a los efectos de las acciones judiciales que correspondan instaurar contra el Arrendatario.

16. Obligaciones del Asegurador

Sin perjuicio de las demás obligaciones que se establezcan en la presente póliza, será obligación del Asegurador:

- i. Actuar de buena fe y no transgredir el deber de informar en la etapa precontractual, de perfeccionamiento y de ejecución del contrato de seguro.
- ii. Indemnizar al Asegurado o Beneficiario en los términos, condiciones y alcances previstos en la póliza
- iii. Tomar todas las medidas a su alcance para que una vez denunciado un siniestro, sea verificado y se liquide la prestación a que se encuentra obligado.

17. Procesos en caso de siniestro.

Salvo que las partes acuerden pactar lapsos y procesos diferentes en las condiciones particulares o en endosos y anexos adicionales, será obligación tanto del Tomador, Asegurado o Beneficiario como del Asegurador, cumplir las obligaciones y procesos establecidos a continuación y de forma subsiguiente, los establecidos en la normativa nacional vigente y aplicable al contrato.

17.1

El Asegurado o Beneficiario, o quien tuviere interés, tiene la carga de informar de la ocurrencia del siniestro al Asegurador en forma inmediata, y además, la carga de formalizar la denuncia dentro de los diez (10) días corridos de ocurrido el siniestro o desde que tuvo conocimiento del mismo.

A los efectos de la presente póliza, se entiende que el siniestro se configurará en los siguientes términos:

El retraso del Arrendatario se producirá al vencerse el plazo de diez (10) días corridos desde la fecha prevista en el contrato de arrendamiento para el pago del alquiler y/o para el pago de alguno de los demás conceptos cubiertos por esta póliza, sin haber dado cumplimiento a dichos pagos.

El siniestro se producirá al vencerse el plazo de la intimación judicial de pago efectuada al arrendatario sin que éste haya cumplido completamente la misma.

En caso de incumplimiento de esta obligación, el Tomador, Asegurado o Beneficiario perderán el derecho a la indemnización.

Cláusula 17.2

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

Como mínimo, deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Nota comunicando el siniestro al Asegurador, con determinación de los conceptos y montos no pagados por el Arrendatario. En caso de existir variación en los conceptos y montos mencionados, el Asegurado deberá actualizar los mismos por escrito a la Aseguradora dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que se configure dicha variación;
- b) Vía original o en su caso testimonio por exhibición notarial del contrato de arrendamiento vigente a ese momento con inclusión del inventario firmado por las partes.
- c) Constancias exigidas por la normativa a los efectos de habilitar el desalojo, como ser: recibo de pago del último periodo exigible del impuesto de contribución inmobiliaria del inmueble, certificado emitido por la Dirección General Impositiva que acredite de que el Asegurado se encuentra al día con el pago del impuesto a la renta por arrendamientos o que se encuentra exonerado de su pago, y todo otro recaudo que la normativa legal o reglamentaria exigiere;
- a) Los demás documentos que la Aseguradora requiera para el inicio de las acciones de desalojo y/o ejecutiva de lo adeudado, a cuyos efectos el Asegurado deberá firmar los escritos judiciales que se le solicitare por aquella;
- d) Los documentos adicionales que el Asegurador solicite a los efectos de la correcta determinación y liquidación del siniestro.

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

17.3

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

17.4

El Asegurador deberá liquidar el daño, o realizará el pago de los anticipos aplicables, dentro del plazo de sesenta (60) días corridos contados desde la aceptación expresa o tácita del siniestro, siempre que se hayan

cumplido las obligaciones y cargas previstas en el presente contrato o en las normativas nacionales vigentes y aplicables. En caso de que la prestación no sea pagada dentro del plazo indicado, el Asegurador incurrirá en mora por el sólo vencimiento del plazo, y los intereses moratorios comenzarán a correr desde esa fecha a la misma tasa que la estipulada para el caso de no pago del premio, sin perjuicio de que el Tomador optara por la aplicación de las disposiciones del Decreto Ley N° 14.500 del 8 de marzo de 1976 o el que sea vigente a la fecha.

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

- 1) La indemnización comprenderá la suma de todas las prestaciones (alquileres y/o cargos) con plazo vencido y no pagados por el arrendatario, manteniendo el límite máximo de cobertura previsto en las condiciones generales y particulares de esta póliza.
- 2) La indemnización comprenderá las prestaciones (alquileres y/o cargos) adeudadas hasta la desocupación y entrega efectiva al Arrendador del bien arrendado, ya sea que se haya producido por entrega voluntaria habiéndolo aceptado el arrendador o por ejecución del lanzamiento judicial. El Asegurador no responderá por prestaciones generadas con posterioridad a dicha entrega del inmueble ni tampoco por las prestaciones generadas con posterioridad a la notificación al arrendador de que se encuentran a su disposición las llaves del inmueble luego de efectivizado el lanzamiento judicial.
- 3) El pago de la indemnización que comprenda las prestaciones (alquileres y/o cargos) se hará en efectivo, excepto el pago de la indemnización por bienes dañados que se hará a opción del Asegurador en efectivo o mediante la correspondiente reparación de los mismos
- 4) Si al momento de recepción por el Arrendador del inmueble arrendado, el mismo o alguno de los bienes cubiertos por esta póliza presenta daños causados por el Arrendatario, deberá dar aviso al Asegurador dentro del plazo previsto para las denuncias de siniestros, indicando los daños constatados y adjuntando copia del inventario otorgado. De ser reparable o repuesto, deberá adjuntar también un presupuesto de reparación o de reposición firmado por el técnico correspondiente. El Asegurador tendrá la opción de coordinar con el Asegurado dentro del plazo de cinco (5) días hábiles siguientes a la comunicación indicada, para realizar una inspección del bien con un perito designado por la misma. Realizada la inspección, el Asegurado y el perito de común acuerdo procederán a determinar un valor de reparación, o de reposición de los daños constatados o en su caso, de indemnización (si no pudieren ser reparados o repuestos), firmándose finalmente un acta de acuerdo de indemnización:
 - i. En caso de que la compañía no realizara la inspección, o habiéndola realizado, el perito no expidiera las resultas de la misma dentro del plazo de tres (3) días corridos a su realización, el presupuesto presentado quedará firme y el Asegurado quedará habilitado a proceder a la reparación, en cuyo caso la indemnización será pagada en un plazo de veinte (20) días hábiles contados desde que el Asegurado le presente al Asegurador la factura o recibo de pago de la correspondiente reparación.
 - ii. Si luego de realizada la inspección, el perito designado por el Asegurador determinare un valor de reparación o reposición diferente al presupuestado, se estará al valor que disponga el perito y la indemnización será pagada en un plazo de veinte (20) días hábiles desde que el perito expidiera las resultas.
 - iii. Si el bien dañado no pudiere ser reparado o repuesto, el Asegurador determinará con un perito designado por la misma su valor de indemnización.

17.5

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

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

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

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

17.6

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

De igual forma, en caso de que el siniestro sea causado intencionalmente o exagerado en sus consecuencias por parte del Tomador, Asegurado o Beneficiario a fines de obtener un enriquecimiento ilícito para sí o para un tercero a través de la indemnización que espera lograr, perderá todo derecho a la misma y a la devolución de la prima abonada.

17.7

El crédito por la correspondiente indemnización puede ser cedido, sin embargo, deberá cursar una notificación previa al Asegurador por escrito, antes de ocurrir un siniestro. Confiriendo entonces al cesionario los derechos correspondientes en los términos, condiciones y con las limitaciones que le correspondería al Asegurado en el marco de la presente póliza.

Si por embargo, interdicción, o por cualquier otra circunstancia, se dificultase el pago de la indemnización, la Aseguradora podrá consignar judicialmente su importe.

18. Verificación del siniestro.

El Asegurador podrá designar uno o más expertos para verificar el siniestro y la extensión de la prestación a su cargo, examinar la prueba instrumental y realizar las indagaciones necesarias a tales fines. El

informe del o los expertos no compromete al Asegurador, es únicamente un elemento de juicio para que éste pueda pronunciarse acerca del derecho del Asegurado.

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

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

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

19. Fraude, dolo. Hecho del Asegurado.

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

20. Comunicaciones.

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

21. Cómputo de los plazos.

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

22. Prescripción.

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

22.1

La Prescripción en caso de la indemnización comenzará a correr desde que se informa al Asegurado de la aceptación tácita o expresa del siniestro o del rechazo del mismo. En el caso del premio, se hará exigible

según lo pactado en las condiciones particulares de la póliza, y la prescripción empezará a correr desde el vencimiento de la última cuota impaga o desde la fecha en que sea exigible el pago de contado

22.2

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

23. Subrogación.

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

24. Tribunales competentes.

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

25. Mora automática.

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

26. Modificación de las condiciones.

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