

CONDICIONES GENERALES

1 - LEY DE LAS PARTES CONTRATANTES.

Las partes contratantes se someten a las condiciones de la presente póliza como a la ley misma.

Las disposiciones de los Código Civil y de Comercio y demás leyes, solamente se aplicarán en las cuestiones no contempladas en esta póliza y en cuanto ello sea compatible. En caso de disconformidad entre las **Condiciones Generales** y las **Condiciones Particulares**, predominarán estas últimas.

2 - VINCULO Y CONDUCTA DEL TOMADOR

Las relaciones entre el Tomador y el Asegurador se rigen por lo establecido en la solicitud accesoria de esta póliza, cuyas disposiciones no podrán ser opuestas al Asegurado.

Los actos, declaraciones, acciones u omisiones del Tomador, aun mediando dolo o culpa grave, no afectarán en ningún modo los derechos del Asegurado frente al Asegurador.

La utilización de esta póliza por parte del Tomador implica ratificación de los términos de la solicitud.

3 - RIESGOS CUBIERTOS

Por el presente seguro y hasta la suma máxima indicada en **Condiciones Particulares**, se cubre:

- a) Las locaciones impagas por el período de vigencia establecido en el **Contrato de Alquiler** especificado en **Condiciones Particulares**.
- b) Expensas comunes ordinarias, si estuvieran a cargo del Tomador, por el periodo de vigencia establecido en el **Contrato de Alquiler** o hasta la efectiva desocupación del inmueble con las limitaciones establecidas en **Condiciones Particulares** y con los límites máximos particulares por tipo de evento establecidos en la **Cláusula 4 in fine.-**
- c) Impuestos, Tasas y Servicios de energía eléctrica, gas y agua corriente, si estuvieran a cargo del Tomador, por el periodo de vigencia establecido en el **Contrato de Alquiler** o hasta la efectiva desocupación del Inmueble con las limitaciones establecidas en **Condiciones Particulares** de la Póliza y con los límites máximos particulares por tipo de evento establecidos en **Cláusula 4 in fine.-**
- d) Ocupación indebida del inmueble con posterioridad al vencimiento del periodo de vigencia establecido en el **Contrato de Alquiler** y hasta la efectiva desocupación del mismo, con las limitaciones establecidas en **Condiciones Particulares** de la Póliza y con los límites máximos particulares por tipo de evento establecidos en **Cláusula 4 in fine.-**
- e) Por reintegro de gastos de rehabilitación y/o pérdida de titularidad de los servicios de energía eléctrica y/o gas y/o agua corriente, si el pago de los mismos estuviera a cargo del Tomador, hasta una vez el valor de la Locación mensual correspondiente al primer mes del **Contrato de Alquiler**.
- f) Ante la necesidad del inicio de acciones judiciales por desalojo y/o cobro de alquileres impagos a cargo de la aseguradora, esta tomará a su cargo el pago de costas y gastos judiciales, considerándose esa carga como una obligación accesoria a las ya asumidas en la presente póliza.

(Se deja constancia que la garantía indicada en la cláusula 3º inc. e) únicamente podrá ser ejecutada en caso que se hubiera garantizado la cobertura indicada en el inc. c) de dicha cláusula, respondiendo en tal caso por las multas y penalidades por pagos fuera de término respecto de los servicios de energía eléctrica y/o gas y/o agua corriente).-

4 - LIMITES DE LA RESPONSABILIDAD DEL ASEGURADOR.

El Asegurador responderá por esta póliza, como máximo, por todos y cada uno de los eventos, hasta el límite que surja de multiplicar la cantidad de meses establecidos en **Duración del Contrato de Alquiler** por el importe resultante de **Inciso A) Valor mensual locativo**, mas los importes resultantes de **Incisos B) y C)** especificados en **Condiciones Particulares**, estableciéndose el siguiente limite máximo particular por tipo de evento conforme con el siguiente detalle:

- a) **Cláusula 3, Incisos a) y d)** en conjunto: hasta el valor que surja de multiplicar la cantidad de meses establecidos en la **Duración del Contrato** por el valor de las Locaciones.
- b) **Cláusula 3, Inciso b):** se aplicará hasta el porcentaje indicado en **Inciso B)** de **Condiciones Particulares**, mes a mes, sobre el mes adeudado. En el supuesto caso de que el cálculo exceda el valor a abonar sobre dicha liquidación, se tomará el valor de esta ultima; no considerándose el excedente para ningún cálculo posterior, ni pudiendo ser aplicado a ningún otro concepto mas que el recientemente mencionado.
- c) **Cláusula 3, Inciso c):** Se aplicará hasta el porcentaje indicado en **Inciso C)** de **Condiciones Particulares**, mes a mes, sobre el mes adeudado. En el supuesto caso de que el cálculo exceda el valor a abonar sobre dicha liquidación, se tomara el valor de esta ultima; no considerándose el excedente para ningún cálculo posterior, ni pudiendo ser aplicado a ningún otro concepto mas que el recientemente mencionado.
- d) **Cláusula 3, Inciso e):** Hasta una vez el valor de la locación mensual correspondiente al primer mes del **Contrato de Alquiler**.

5 - RIESGOS NO ASEGURADOS.

Son riesgos excluidos de la presente póliza, para todas las coberturas, los originados como consecuencia de:

- a) Obligaciones emergentes de alteraciones y/o modificaciones y/o prórrogas del **Contrato de Alquiler** especificado en **Condiciones Particulares**, adoptadas por el locador y el locatario, sin autorización expresa de la Aseguradora.
- b) Todos los casos en que las disposiciones legales y contractuales aplicables establezcan la dispensa del Tomador;
- c) Hechos o actos efectuados por subinquilinos y ocupantes ni responsabilidades en que los mismos pudieran incurrir, por resultar ajenos al contrato
- d) El locador no mantenga la prestación de la locacion en las condiciones pactadas.

Queda asimismo convenido que el Asegurador no responde por las multas, o penalidades, ni por hechos o actos u otras responsabilidades en que el Tomador pudiera incurrir, cualquiera sea la causa, que no estén debidamente especificados en las **Condiciones Particulares** del presente seguro.

6 - OBLIGACIONES DEL ASEGURADO.

El locador esta obligado a cumplir las siguientes cargas, bajo pena de caducidad de los derechos indemnizatorios emergentes de esta póliza:

- a) Proceder, conforme se de inicio a la vigencia del **Contrato de Alquiler** asegurado, a la suscripción con el tomador del respectivo **Convenio de Desocupación** (opcional), en el que deberá coincidir la fecha de desocupación con la de finalización del contrato originario, el que deberá ser entregado al Asegurador, junto al Contrato Principal, en la oportunidad prevista en **Cláusula 8 in fine**.
- b) Exigir del locatario la entrega en forma mensual de los comprobantes de pago de las expensas comunes ordinarias y de los servicios de gas y/o energía eléctrica y/o agua corriente y/o impuestos y/o tasas;
- c) Intimar fehacientemente al locatario, dentro de los cinco días hábiles de operado el incumplimiento (de dos períodos consecutivos), amparado por **Cláusula 3 ut supra** y en virtud de lo previsto en el art. 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación a los efectos que en el plazo perentorio de diez días corridos proceda a regularizar la deuda, bajo apercibimiento de desalojo y ejecución;
- d) Efectuar la correspondiente **Denuncia de Siniestro** al asegurador, dentro de un plazo de cinco días hábiles, que se contarán desde las fechas a continuación indicadas para cada concepto:

1.- Locacion - **Cláusula 3, Inciso a)**: el día en que se produzca el vencimiento estipulado en **Cláusula 6, Inciso c)**. La falta de notificación oportuna implicará la caducidad de la cobertura sobre las locaciones impagas anteriores, no afectando los derechos del locador sobre indemnizaciones futuras.

La notificación con un atraso mayor a treinta días corridos del vencimiento estipulado, será penalizado con la caducidad de todos los derechos indemnizatorios emergentes del riesgo cubierto en **Cláusula 3, Inciso d) (Ocupación indebida)**.

2.- Expensas comunes ordinarias - **Cláusula 3, Inciso b)**: si estuvieran a cargo del Tomador, el día en que se produzca el vencimiento estipulado en **Cláusula 6, Inciso c)**. La falta de notificación oportuna implicará la caducidad de los derechos indemnizatorios que se informen fuera del plazo estipulado, no afectando los derechos del locador sobre indemnizaciones futuras.

3.- Impuestos, Tasas y Servicios de energía eléctrica, gas y agua corriente, **Cláusula 3, Inciso c)**: si estuvieran a cargo del Tomador, el día en que se produzca el vencimiento estipulado en **Cláusula 6, Inciso c)**.

La falta de notificación oportuna implicará la caducidad de los derechos indemnizatorios que se informen fuera del plazo estipulado, no afectando los derechos del locador sobre indemnizaciones futuras.

4.- Gastos de rehabilitación de energía eléctrica y/o gas y/o Agua Corriente, dentro de un plazo de tres días hábiles de en que tome conocimiento del corte del suministro;

5.- Ocupación indebida **Cláusula 3, Inciso d)**, dentro de un plazo de tres días hábiles de producido el vencimiento del **Contrato de Alquiler**. La falta de notificación oportuna será penalizado con la caducidad de los todos derechos indemnizatorios emergentes del riesgo cubierto.

e) En caso que, a juicio exclusivo del Asegurador, considere que corresponde iniciar acción judicial de desalojo, cobro de alquileres y/o por cualquier incumplimiento contractual del Locatario, deberá el Locador, a elección y petición del Asegurador y dentro de los diez días corridos de ser requeridos:

- 1.- Otorgar poder para el ejercicio de la representación judicial a favor de los profesionales que éste indique para asumir la representación y patrocinio del Locador.
- 2.- Proceder a la cesión de acciones y derechos que le competen con relación al **Contrato de Alquiler** y al **Convenio de Desocupación** (de existir) a favor del Asegurador, otorgándole a éste la legitimación activa necesaria para actuar en los supuestos referidos.

7 - MODIFICACION DEL RIESGO.

Cualquier modificación o alteración del **Contrato de Alquiler** especificado en **Condiciones Particulares** realizadas por el Asegurado sin consentimiento previo del Asegurador, harán caducar los derechos indemnizatorios emergentes del presente seguro.

8 - CONFIGURACION Y DETERMINACIÓN DEL SINIESTRO.

El siniestro quedará configurado luego de haber resultado infructuosa la intimación fehaciente de pago hecha por el Locador, Cláusula 6, Inciso c) ut supra, en la cual se haya fijado un plazo de diez días corridos, conforme lo dispuesto por el 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación a contar desde la fecha de recepción de la intimación por parte del locatario para regularizar la deuda y/o entrega del inmueble locado

El Asegurado deberá dar a conocer tal circunstancia al Asegurador dentro de los cinco días hábiles de vencido el plazo mencionado en el párrafo precedente, debiendo acompañar la siguiente documentación, en original, sin perjuicio de toda aquella que no enumerada, haga al **Contrato de Alquiler** referido:

- 1) **Denuncia de Siniestro;**
- 2) **Contrato de Alquiler;**
- 3) **Convenio de Desocupación (de existir);**
- 4) Carta Documento prevista en **Cláusula 6, Inciso c)**, con su correspondiente aviso de correo y documental avalativa del incumplimiento del locatario, a tenor de lo referido en **Cláusula 3 ut supra.**
- 5) Seguidamente y en oportunidad de ser solicitado, deberá acompañar al Asegurador, los títulos previstos en **Cláusula 6, Inciso e).**

9 - PAGO DE LA INDEMNIZACION

Recibida la **Denuncia de Siniestro**, acompañada de la documentación conforme **Cláusula 8 ut supra** y verificada la misma, el Asegurador procederá abonar el derecho indemnizatorio hasta la concurrencia de la **Suma Máxima** indicada en las **Condiciones Particulares** y con los límites máximos particulares por tipo de evento conforme **Cláusula 4 ut supra**, dentro de los siguientes plazos y en el domicilio de la Aseguradora:

- a) Locaciones cuyo incumplimiento se produjeran con anterioridad a la recepción de la denuncia: dentro de los quince días corridos.
- b) Expensas comunes ordinarias, Impuestos, Tasas y Servicios de energía eléctrica, gas y agua corriente de corresponder, cuyos vencimientos se produjeran con anterioridad a la recepción de la denuncia: dentro de los quince días corridos.
- c) Locaciones cuyos vencimientos se produjeran con posterioridad: en las mismas fechas en que debieron ser abonados por el inquilino.
- d) Expensas comunes ordinarias, Impuestos, Tasas y Servicios de energía eléctrica, gas y agua corriente cuyos vencimientos se produjeran con posterioridad: en las fechas de los vencimientos correspondientes.
- e) Indemnizaciones para el supuesto de efectiva ocupación por el Tomador: mensualmente dentro de los primeros diez días hábiles del mes posterior a la ocupación indebida.
- f) Indemnizaciones por gastos de rehabilitación de Servicios de energía eléctrica, gas y agua corriente de corresponder: al momento de la desocupación del inmueble o al agotamiento de la suma asegurada, lo que ocurra primero.

Los derechos que corresponden al Asegurado contra el Tomador, en razón del siniestro cubierto por esta Póliza y otros gastos incurridos con motivo de la promoción de juicio de desalojo y/o cobro de alquileres, se transfieren al Asegurador hasta el monto de la indemnización abonada por éste.

10 - PRESCRIPCION LIBERATORIA.

La prescripción de las acciones del Asegurado contra el Asegurador se efectivizará al año de producido el incumplimiento del Tomador. La prórroga del plazo de prescripción convenida entre el Asegurado y el Tomador, o la renuncia por este último a la prescripción ocurrida, no podrá ser opuesta al Asegurador.

11 - JURISDICCION.

Las cuestiones judiciales que se susciten entre el Asegurador y el Asegurado con motivo de la aplicación de este contrato, se tramitarán ante los Tribunales Ordinarios Civiles de la Ciudad de Buenos Aires, por ser los mismos competentes según el domicilio de la ASEGURADORA, pactando dicha prórroga expresamente las partes, quienes renuncian a la recusación sin causa así como a invocar cualquier causal de incompetencia del tribunal interviniente, declinando de ventilar la controversia suscitada ante cualquier otro fuero o jurisdicción al convenido.

El Asegurado presta expresa conformidad a la competencia referida, entendiendo que la misma es sustancial a los efectos de la concesión del seguro de garantía aquí contenido.

12 - COMUNICACIONES Y TERMINOS.

Toda comunicación entre el Asegurador y el Asegurado deberá realizarse por carta documento, telegrama colacionado u otro medio fehaciente. Todos los términos y plazos se computarán por días hábiles, salvo que se exprese lo contrario, excepto en aquellos casos en que la ley establezca otra modalidad, prevaleciendo esta última, en su caso.