

Condiciones que salen en el frente de la póliza de Caucción de alquiler

LEY DE LAS PARTES CONTRATANTES

1. Las partes contratantes se someten a las condiciones de la presente póliza como a la ley misma. Las disposiciones de los Códigos Civil y de Comercio y demás leyes, solo 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 Particulares, predominarán estas últimas.

VÍNCULO Y CONDUCTA DEL TOMADOR

2. 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.

RIESGOS CUBIERTOS

3. Por el presente seguro y hasta la suma máxima indicada en las Condiciones Particulares, se cubren:

- A) Las locaciones impagas por el período de vigencia establecido en el contrato de locación especificado en las Condiciones Particulares.
- B) Expensas comunes ordinarias, si estuvieran a cargo del tomador, por el período de vigencia establecido en el Contrato de Alquiler o hasta la efectiva desocupación del Inmueble.
- C) Impuestos, tasas y servicios de energía eléctrica, gas y agua corriente, si estuvieran a cargo del Tomador, por el período de vigencia establecido en el Contrato de Alquiler o hasta la efectiva desocupación del Inmueble.
- D) Ocupación indebida del inmueble con posterioridad al vencimiento del período de vigencia establecido en el Contrato de Alquiler y hasta la efectiva desocupación del mismo.
- 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 estuvieran a cargo del Tomador.
- F) Ante la necesidad del inicio de acciones judiciales por desalojo y/o cobro de alquileres impagos a cargo de la aseguradora, ésta tomará a su cargo el pago de costas y gastos judiciales, considerándose esa carga una obligación accesoria a las ya asumidas en la presente póliza.

LÍMITES DE LA RESPONSABILIDAD DEL ASEGURADOR

4. El Asegurador responderá por esta póliza, como máximo, hasta la suma asegurada indicada en Condiciones Particulares. Dicha suma asegurada debe entenderse como un importe nominal no susceptible de incrementos por depreciación monetaria ni otros conceptos a los efectos del pago, salvo pacto en contrario detallado en Condiciones Particulares

OBLIGACIONES DEL ASEGURADO

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

- a) 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;
- b) Intimar fehacientemente al locatario, dentro de los cinco días hábiles de operado el incumplimiento (de dos períodos consecutivos), amparado por la Cláusula 3 de la presente 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;
- c) 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.- Locación - Cláusula 3, Inciso a): el día en que se produzca el vencimiento estipulado en el Inciso b). 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 el Inciso b). 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 el Inciso b). La falta de notificación

Condiciones que salen en el frente de la póliza de Caucción de alquiler

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 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.

MODIFICACIÓN DEL RIESGO

6. 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.

CONFIGURACIÓN Y DETERMINACIÓN DEL SINIESTRO

7. El siniestro quedará configurado luego de haber resultado infructuosa la intimación fehaciente de pago hecha por el Locador, Cláusula 5, Inciso b), 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 b), con su correspondiente aviso de correo y documental avalativa del incumplimiento del locatario, a tenor de lo referido en Cláusula 3

PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN

8. Recibida la Denuncia de Siniestro, acompañada de la documentación conforme Cláusula 7 y verificada la misma, el Asegurador procederá abonar el derecho indemnizatorio hasta la concurrencia de la Suma Máxima indicada en las Condiciones Particulares, 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.

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.

PRESCRIPCIÓN LIBERATORIA

9. La fecha en que prescriban las acciones contra la aseguradora será la misma en que prescriban las acciones del asegurado contra el tomador, de acuerdo con las disposiciones legales o contractuales aplicables.

JURISDICCIÓN

10. 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 del domicilio del Asegurado. Sin perjuicio de ello, el Asegurado o sus derecho habientes podrá presentar sus demandas contra la Aseguradora ante los tribunales del domicilio de la sede central o sucursal donde se emitió la póliza.