

Seguro de Caución

Seguro Garantía de Alquiler

Condiciones Generales

Por una parte: **Compañía Cooperativa de Seguros Surco**, en adelante **Surco Seguros**, en su calidad de **Asegurador** y, por otra parte: **El Tomador de Seguro**, cuyos datos individualizantes surgirán de las Condiciones Particulares. Ambos **convienen en celebrar la siguiente Póliza**:

Surco Seguros informará al Tomador y/o al Asegurado del contenido de las Condiciones de la Póliza mediante medio electrónico. Para estos fines el Tomador y/o Asegurado deberán suministrar y mantener actualizada tal información electrónica.

Capítulo I

Definiciones

A los efectos de la presente Póliza, los términos tendrán el siguiente alcance:

1.1. En cuanto a las Personas

1.1.1 **Asegurador.** Surco Seguros, es la entidad emisora de la Póliza que mediante el cobro del premio asume la cobertura de los riesgos objeto de la misma.

1.1.2 **Tomador del Seguro.** Es la persona que contrata el seguro al Asegurador, y como tal asume los derechos y las obligaciones establecidas en la presente Póliza.

1.1.3 **Asegurado.** Es el Arrendador del inmueble, según se define en el Contrato de Arrendamiento, a favor de quien Surco Seguros asume la cobertura, siendo la persona física o jurídica titular del interés asegurable y a quien corresponden los derechos y obligaciones que se deriven del Contrato de Seguro, destinataria de la indemnización pactada una vez producido y amparado el siniestro.

1.1.4 **Arrendatario.** Es la persona física o jurídica, que mediante el pago de un precio arrienda un inmueble, cuyos derechos y obligaciones están definidos en el Contrato de Arrendamiento y en las leyes que le fueran aplicables.

1.1.5 **Arrendador.** Es la persona física o jurídica que da en arriendo un inmueble, cuyos derechos y obligaciones están definidos en el Contrato de Arrendamiento y en las leyes que le fueran aplicables.

1.2. En cuanto a la Póliza

1.2.1 **Póliza.** Es el Contrato que estipula las condiciones del Seguro.

1.2.1.1 **Integración.** La Póliza está integrada por las **Condiciones; Generales, de Riesgo Suplementario, Particulares** y Solicitud o **Propuesta** de Seguro.

Del mismo modo, formarán parte, los **Endosos** que se emitirán con motivo de modificaciones de cualquiera de ellas.

1.2.1.2 **Mecanismo de la Póliza.** En caso de oposición entre las cláusulas de las presentes

Condiciones Generales y las de Riesgo Suplementario, predominarán estas últimas; prevaleciendo las Condiciones Particulares sobre todas.

1.2.2 **Carga.** Es la necesidad de obrar de acuerdo con lo previsto en el ordenamiento jurídico y la Póliza de Seguro, a los efectos de gozar de la cobertura prevista y cuya inobservancia determina la ausencia de dicha cobertura respecto del riesgo del que se trate.

1.2.3 **Caducidad de la Póliza.** Es la cancelación de la Póliza por incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales.

1.3. En cuanto al Riesgo

1.3.1 **Riesgo.** Es el acontecimiento futuro, posible e incierto en cuanto a su producción o en cuanto al momento de su ocurrencia.

1.3.2 **Arrendamiento.** Contrato mediante el cual una parte llamada Arrendador se obliga a transferir de modo temporal el uso y goce de un inmueble a otra parte, llamada Arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y determinado por ese uso y goce.

1.3.3 **Interés Asegurable.** Es la relación lícita, económica, que une al Asegurado y/o Tomador del Seguro con la cosa sobre la cual recae el riesgo descrito en la presente Póliza, capaz de ocasionarle un perjuicio económico.

1.3.4 **Condición de Asegurabilidad.** Requisito exigido por Surco Seguros para tomar a su cargo determinado riesgo.

1.3.5 **Siniestro.** Es la ocurrencia del daño o pérdida, a consecuencia del riesgo cubierto por la presente Póliza. Constituye un solo y mismo siniestro el conjunto de daños o perjuicios ocasionados en un mismo momento, por la misma causa.

1.3.6 **Gastos comunes de cargo del Arrendatario.** Erogaciones derivadas de los servicios y consumos de los bienes en condominio.

1.4. En cuanto a los capitales asegurados y sus incidencias

1.4.1 **Capital Asegurado o Suma Asegurada.** Es el valor que constituirá el límite máximo a pagar por Surco Seguros, en cada riesgo, en caso de Siniestro, que constará en las Condiciones Particulares.

1.4.2 **Indemnización.** Es el monto al que se obliga a pagar Surco Seguros en caso de ocurrir el Siniestro, una vez realizadas las investigaciones y peritajes que estime convenientes; estando determinado por el importe de los daños hasta el

Capital Asegurado indicado en las Condiciones Particulares para cada cobertura específica, dentro de una misma anualidad de la póliza, independientemente de su relación con uno a más siniestros o eventos cubiertos.

1.5. En cuanto al costo del Seguro

1.5.1 **Premio.** Es la suma de dinero establecida en las Condiciones Particulares, incluyendo impuestos, tasas y demás cargos, que deberá pagar el Tomador y/o Asegurado para obtener la cobertura prevista en la presente Póliza.

Capítulo II Principio de Buena Fe y Declaraciones

2.1. Conocimiento de la Póliza

El Tomador/Asegurado tiene la carga de leer atentamente las condiciones de la presente Póliza, debiendo tener especialmente en cuenta que la cobertura contratada no ampara la totalidad de los riesgos, sino exclusivamente aquellos previstos expresamente y no excluidos en ella.

2.2. Principio de Buena Fe

Es el enunciado rector del Contrato de Seguros, siendo buena fe la calidad jurídica de la conducta que debe observar cada parte involucrada en la Póliza, tanto en el momento de la celebración del Contrato como en su ejecución; caracterizada por la honradez, lealtad, sinceridad y fidelidad, recíprocas.

2.3. Declaraciones

2.3.1 **El Asegurado/Tomador debe declarar en forma exacta, veraz y completa, todos los requerimientos indicados en la Propuesta o Solicitud, así como toda otra circunstancia que incida en la determinación del riesgo. La Póliza de Seguro es emitida en base a las declaraciones del Asegurado/Tomador, por lo cual la falta de exactitud en la información brindada, que posea incidencia en alguno de los elementos esenciales de la Póliza impedirá obtener la indemnización por la cobertura solicitada.**

2.3.2 **El Asegurado/Tomador, tienen la carga de comunicar a Surco Seguros, cualquier circunstancia que sea susceptible de modificar el estado del riesgo declarado en la Solicitud del Seguro, especialmente la ocurrencia de Siniestros anteriores a dicha Solicitud o Propuesta de Seguro. La omisión**

en la ejecución de esta carga, cuando ello implique un agravamiento del riesgo, supondrá la pérdida del derecho a la cobertura brindada por la Póliza. Constituye agravamiento del riesgo toda circunstancia que si hubiese existido al tiempo de la celebración del contrato lo hubiera impedido o modificado sus condiciones. Dichas circunstancias deben ser comunicadas al Asegurador inmediatamente de conocer el agravamiento.

2.3.3 **Toda declaración falsa o toda reticencia de circunstancias conocidas en que incurra el Asegurado al formular la Propuesta de Seguro, o que incurra el Asegurado/Tomador, durante la vigencia de la Póliza, que induzcan o puedan inducir a error al Asegurador sobre la calificación o determinación de los riesgos, aun hechas de buena fe, que a juicio de peritos hubiese impedido el contrato o modificado sus condiciones si el asegurador hubiese sido cerciorado del verdadero estado de las cosas, hace nulo el seguro. Cuando el contrato se haya anulado por dolo o culpa grave del Tomador, Asegurado, el Premio quedará por entero en beneficio del Asegurador.**

2.4. Omisión de Declaraciones

En ningún caso se podrán suplir las declaraciones obligatorias mencionadas, ni eximir al declarante de su responsabilidad por las omisiones o declaraciones inexactas en que incurra, por el hecho o la presunción de que Surco Seguros tenía o podía tener noticia o conocimiento de los riesgos por cualquier vía de información, aún de personas vinculadas a ésta.

Capítulo III

Objeto - Riesgos Asegurables

3.1. Garantía de Alquiler

3.1.1 Surco Seguros otorga una cobertura de Seguro de Caucción / Garantía de Alquiler por el cual garantiza al Asegurado, una indemnización por daños patrimoniales que el Arrendatario pueda causarle en ocasión del incumplimiento de las obligaciones contraídas en el Contrato de Arrendamiento. El Asegurador se obliga a resarcir, en el modo y dentro de los límites establecidos en la presente Póliza, el daño efectivamente sufrido por el Asegurado, a consecuencia del o los siniestros; no pudiendo dar lugar a ganancia o enriquecimiento de especie alguna para el Tomador o Asegurado.

3.1.2 La presente cobertura solo ampara contra el o los riesgos descritos en la Póliza, con las limitaciones y exclusiones que se establezcan. La interpretación del riesgo cubierto estará restringida a su descripción, no pudiendo extenderse a otras contingencias que ocasionen daños similares. El límite máximo de indemnización a pagar por el Asegurador por los siniestros y hechos ocurridos durante la vigencia del contrato será el convenido en la póliza.

3.2. La Garantía de Alquiler, incluye los siguientes Riesgos Asegurables:

3.2.1 **Incumplimiento en el Pago del Precio de los Arrendamientos.** Se garantiza al Asegurado el resarcimiento por las pérdidas que sufra como consecuencia del incumplimiento del Arrendatario, en virtud del no pago del precio de los arrendamientos.

3.2.1.1 Si por ley se postergaren los vencimientos o se modificare la forma y el plazo acordados originalmente para el pago de arrendamientos, los plazos de vencimiento pasarán a ser aquellos que dichas leyes establezcan.

3.2.2 **Incumplimiento en la Reparación de Daños al Inmueble.** Se garantiza al Asegurado el resarcimiento por el incumplimiento en la reparación de los daños provocados al inmueble por el Arrendatario, o que le fuesen imputables al mismo, siempre que dichos daños hayan sido reconocidos y su valor fijado por perito designado por Surco Seguros o por sentencia judicial pasada en autoridad de cosa juzgada.

3.2.2.1 Condición de Asegurabilidad. Antes de entregar el inmueble al Arrendatario, el Asegurado realizará un Inventario referente al estado de uso y conservación del inmueble, describiendo sus condiciones, así como los daños que puedan existir. Tal Inventario deberá ser firmado por el Arrendatario y por el Asegurado y remitido a Surco Seguros.

3.2.2.2 Bienes cubiertos. Se amparan exclusivamente los elementos fijados a la estructura del inmueble, con naturaleza definitiva, y/o que formen parte integral de sus construcciones.

3.2.3 **Otros Incumplimientos.** Se garantiza al Asegurado el resarcimiento por las pérdidas que sufra como consecuencia del incumplimiento del Arrendatario, en virtud del no pago de:

3.2.3.1 Gastos Comunes

3.2.3.2 Tributos Municipales

3.2.3.3 Consumos de OSE

Acreditación y plazo máximo para el reclamo.

El Asegurado deberá acreditar en forma fehaciente el pago de los cargos incumplidos por el Arrendatario, en un plazo máximo de 180 días contados desde el correspondiente vencimiento. La cobertura no ampara cargos acreditados por fuera del plazo preestablecido, ni multas o intereses financieros.

Una vez acreditado el pago por los cargos incumplidos, Surco Seguros lo incorporará a la próxima liquidación mensual a abonar al Asegurado.

Capítulo IV

Causas de Exclusión Generales

Exclusiones Comunes a Todas las Coberturas

Sin perjuicio de las causas de exclusión específicas de los Riesgos Suplementarios, el presente Seguro no cubre los daños o pérdidas, sean o no consecuencia, directa, indirecta o hayan contribuido, los hechos o actos siguientes, o aquellos daños no cubiertos o pérdidas derivadas de:

4.1. **Alquileres, entendidos como precio de los arrendamientos, cargos y demás coberturas contratadas por el Asegurado, a las cuales no tenga derecho según sentencia definitiva ejecutoriada.**

4.2. Arrendamientos:

- 4.2.1 De espacios para estacionamiento de vehículos.
 - 4.2.2 De espacios destinados a publicidad.
 - 4.2.3 En aparts-hotels, hoteles residenciales o equiparados, incluyendo aquellos que prestan servicios regulares a sus usuarios y como tales estén autorizados a funcionar.
 - 4.2.4 Por temporada.
- 4.3. Inexigibilidad de los alquileres en virtud de las leyes que impidan el uso de las acciones pertinentes para su cobro, reduzcan o excluyan las garantías, incluso en caso de expropiación.
- 4.4. Arrendamiento realizado con inobservancia de cualquier disposición establecida por leyes, decretos, reglamentos, resoluciones o normas emanadas de las autoridades competentes.
- 4.5. Ejercicio del derecho de retención del inmueble por el Arrendatario, habilitado legalmente.
- 4.6. Cualquier gasto de intermediación o administración inmobiliaria, vinculado a la relación de arriendo.
- 4.7. Arrendamiento efectuado a socio o accionista del Asegurado o a persona en grado de parentesco por consanguinidad o afinidad con ellos hasta el segundo grado.
- 4.8. Subarrendamientos con consentimiento de cualquier naturaleza del Asegurado.
- 4.9. Cesión, comodato 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.
- 4.10. Incapacidad de pago derivada de hechos de la naturaleza tales como terremoto, temblor, erupción volcánica, huracán, ciclón, tornados, tempestades, inundaciones o maremotos, polución o contaminación del medio ambiente.
- 4.11. Incapacidad de pago motivada por la contaminación radioactiva 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.
- 4.12. Incapacidad de pago derivada de actos de Autoridades públicas, actos de hostilidad o guerra, actos de terrorismo, operaciones bélicas, revolución, insurrección, confiscación, tumultos, motines, huelgas y otros actos relacionados o derivados de estos eventos.

- 4.13. Lucro cesante y otras pérdidas indirectas, aunque resulten de uno de los gastos cubiertos.
- 4.14. Indemnización a terceros por daños y perjuicios como consecuencia directa o indirecta de uno de los riesgos o eventos cubiertos por este seguro.
- 4.15. Alquileres que no sean de cargo del Arrendatario como consecuencia de las acciones de rebaja establecidas conforme a las leyes de arrendamientos.
- 4.16. Multas y/o intereses financieros.
- 4.17. Alquileres que se devenguen con posterioridad a la fecha en la que el Arrendatario notifique al Arrendador su voluntad de entregar el inmueble objeto de arrendamiento, una vez vencido el plazo contractual oportunamente pactado.
- 4.18. Alquileres, cargos y demás sumas que pudieran devengarse una vez realizado el lanzamiento y luego de que el Arrendador sea notificado de que las llaves se encuentran a su disposición, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con el riesgo de incumplimiento en la reparación de daños al inmueble.
- 4.19. El daño cuyo origen se deba a: vicio propio, fuerza mayor, desgaste natural o producido por el uso o por el transcurso del tiempo y/o acción de condiciones atmosféricas como el calor, la luz o la humedad, etc.
- 4.20. Daños causados por terceros, desvalorización por cualquier causa o naturaleza, así como también aquellos daños o deterioros derivados o agravados en virtud de la negativa del Arrendador a recibir el inmueble una vez notificado del lanzamiento.
- 4.21. Daños causados por actos ilícitos, dolosos o por culpa grave, realizados por el Asegurado, o por los socios o representantes si se tratare de personas jurídicas.
- 4.22. Daños derivados de modificaciones realizadas al inmueble o sobre elementos no fijados a la estructura del inmueble con naturaleza definitiva y/o que no formen parte integral de sus construcciones.
- 4.23. Daños en las redes hidráulicas o eléctricas o tejados cuya construcción no se encuentre de conformidad con las especificaciones y normas técnicas reglamentarias de la construcción.
- 4.24. 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.
- 4.25. Daños u obstrucciones ocurridos en cañerías hidráulicas o de cableados, por uso o desgaste.

4.26. Daños causados por Infiltración y vibración, así como perjuicios y/o daños causados por polución y contaminación. Particularmente se excluyen los gastos para limpieza o descontaminación del medio ambiente (tierra, subsuelo, aire, agua).

4.27. Radiaciones, contaminación por radiactividad de cualquier combustible nuclear; residuos nucleares o materiales de armas nucleares.

4.28. Daños a la pintura del inmueble y/o empapelados, cualquiera que sea la causa.

4.29. Gastos de recomposición de cualquier trabajo artístico o de decoración, pinturas o grabados, sea en vidrios, puertas, pisos, techos, paredes o muros.

4.30. Desmoronamiento total o parcial del inmueble, excepto aquel causado por dolo del Arrendatario.

4.31. Desvalorización del inmueble por cualquier causa o naturaleza.

4.32. Daños derivados de incendio y/o explosión de cualquier causa o naturaleza, salvo aquél causado por dolo del Arrendatario.

4.33. 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.

4.34. Jardines, árboles o cualquier tipo de plantación.

4.35. Robo y/o hurto derivado de cualquier causa, a los bienes accesorios anexos a la estructura del inmueble o considerados inmuebles por accesión.

4.36. Gastos de limpieza del inmueble.

4.37. Daños a los muebles ubicados en el interior de la residencia, con excepción de los daños verificados en los inmuebles por accesión.

4.38. Daños y perjuicios derivados de la Responsabilidad Civil.

4.39. Pandemia catastrófica o cualquier otro acontecimiento, en los casos en los cuales la tasa de desempleo publicada por el INE alcance y/o supere un 20%.

4.40. La falta de Denuncia del o los Siniestros en los plazos establecidos en la presente Póliza.

4.41. Cuando el Tomador del Seguro, Asegurado o propietario omitiere colaborar con el Asegurador a requerimiento de éste.

4.42. Cuando el Asegurado y/o Tomador carezca de interés asegurable.

4.43. El incumplimiento de las obligaciones y la inobservancia de las cargas impuestas al Tomador del Seguro o Asegurado en el presente contrato, y/o en la Legislación aplicable.

4.44. El Asegurado, en cualquier circunstancia, procurare obtener beneficios ilícitos o enriquecimiento indebido con motivo del cobro de cualquier indemnización prevista en esta Póliza.

4.45. La comisión de fraude, dolo o culpa grave en la alteración de información, declaraciones juradas, en las manifestaciones o comunicaciones previstas en la presente Póliza, declaraciones falsas, se alterare la información o incurriere en reticencia de la misma, cualquiera sea la etapa en las que se produzcan estas conductas, destacándose a mero título enunciativo la Propuesta o Solicitud de Seguro, la denuncia, liquidación de siniestros, o aún en el desarrollo de trámites judiciales o extrajudiciales posteriores a la vigencia del contrato.

4.46. Si el Tomador del Seguro o Asegurado no cumplieren con algunas de las obligaciones o cargas que según los términos de la presente Póliza les corresponde asumir, y cuando los daños se produzcan a causa de, o motivadas por, un evento no amparado en la póliza.

4.47. La no presentación por parte del Asegurado de la documentación exigida por el Asegurador 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.

4.48. Si 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 Surco Seguros para adecuar la cobertura y recalcular el premio, o si el agravamiento del riesgo fuere intencional.

Capítulo V

Condición Resolutoria Expresa

5.1. La cobertura prevista en esta Póliza se rescindiré automáticamente sin derecho a restitución de premio alguno, si se dieren algunas de las siguientes circunstancias:

5.1.1 Pago de una única indemnización que hubiere alcanzado la suma asegurada para una cobertura.

5.1.2 Sumatoria de indemnizaciones abonadas, que hubieren alcanzado la suma asegurada para esa cobertura.

5.2. Se considera justa causa de rescisión por parte de la Compañía Aseguradora, que el Tomador/Asegurado informe la contratación de un seguro, sobre los mismos riesgos asegurados por la presente Cobertura, con más de un asegurador, con vigencia coincidente en todo o en parte. Tal rescisión

se comunicará fehacientemente al Asegurado con una antelación de un mes, el Asegurador tendrá derecho al cobro del premio por el riesgo corrido, por el tiempo transcurrido hasta la rescisión.

5.3. En ningún caso la cancelación de la Póliza perjudicará el derecho del Asegurado a la cobertura de siniestros ocurridos con anterioridad a tal cancelación.

Capítulo VI Obligaciones de las Partes Involucradas

6.1. Obligaciones del Tomador y/o Asegurado

Son obligaciones y cargas del Tomador y/o Asegurado, todas las que surgen del presente contrato y especialmente:

6.1.1 Actuar de buena fe y no transgredir el deber de informar en la etapa precontractual, de perfeccionamiento y de ejecución del contrato de seguro.

6.1.2 Proporcionar al Asegurador, antes de la celebración del contrato, no solo la información que figura en el cuestionario que este le suministre, sino todas las circunstancias por él conocidas que puedan influir en la valoración del riesgo.

6.1.3 Comunicar al Asegurador todas las circunstancias que agraven o disminuyan el riesgo,

6.1.4 Elaborar el contrato de arrendamiento de acuerdo con lo previsto en las Leyes de Arrendamientos, estableciendo para el pago del precio del arrendamiento, los medios de cobro que a estos efectos dispone Surco Seguros.

6.1.5 Hacer que el contrato de arrendamiento opere en perfecta forma y vigencia legales;

6.1.6 No efectuar ninguna modificación en el contrato de arrendamiento, mientras esté vigente la cobertura de esta póliza, sin el consentimiento expreso y escrito de Surco Seguros.

6.1.7 Pagar el precio del alquiler mensual, y cualquier otro cargo que corresponda en cumplimiento del contrato de alquiler, por los medios de pago convenidos entre las partes, dentro de los primeros diez días corridos de cada mes.

6.1.8 La conservación del Inmueble y especialmente:

6.1.8.1 Mantener el inmueble en buen estado de conservación y seguridad.

6.1.8.2 Comunicar al Asegurador de manera concomitante o con antelación suficiente a su ocurrencia, cualquier circunstancia que suponga una modificación realizada al bien

asegurado o al vínculo que liga este último al Asegurado, ocurrido durante la vigencia de esta Póliza, entre los cuales se destaca especialmente y a mero título enunciativo:

6.1.8.2.1 Modificación del interés asegurable.

6.1.8.2.2 Cambios en el uso o el destino del inmueble.

6.1.9 Pagar al Asegurador el Premio, así como adicional del premio, en caso de emitirse endoso que implique cobro adicional de Premio.

6.1.9.1 Indivisibilidad del Premio. Cualquier indemnización resultante de la presente Póliza, se abonará luego de haber sido cancelado el Premio, dentro de los plazos indicados en las Condiciones Particulares. En todos los casos, el Asegurador podrá descontar de la indemnización a abonar, el Premio pendiente de pago que por esta u otras Pólizas debiere pagar el Tomador del Seguro.

6.1.10 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.

6.1.11 Realizar un inventario referente al estado de uso y conservación del inmueble, describiendo sus condiciones, así como los daños que puedan existir, antes de entregar el inmueble al Arrendatario.

6.1.12 Deber de informar. Si el tomador contrata un seguro sobre los mismos riesgos con más de un asegurador, con vigencia coincidente en todo o en parte, deberá informarlo a cada uno de ellos al momento de su contratación, con indicación del asegurador y de la suma asegurada; en caso contrario, los aseguradores no informados quedarán exonerados de la obligación de indemnizar, sin devolución de premios.

6.1.13 Permitir a Surco Seguros 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.

6.1.14 **Notificar a Surco Seguros y obtener su acuerdo con cualquier decisión que implique aumento de la pérdida en caso de expectativa de siniestro.**

6.1.15 **Comunicar al Asegurador la ocurrencia del siniestro en los plazos y condiciones establecidos en la Póliza.**

6.1.16 **Cuidar los bienes asegurados y emplear toda la diligencia posible para prevenir o disminuir los eventuales daños que pudiesen sufrir, aminorando las consecuencias del siniestro.**

6.1.17 **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. La violación dolosa de esta carga libera al Asegurador de su obligación de indemnizar.**

6.1.18 **Denunciar a Surco Seguros el siniestro por “Incumplimiento en la Reparación de Daños al Inmueble” o por “Otros Incumplimientos” dentro de los cinco días contados desde que tomara conocimiento.**

6.1.19 **Cumplir con las obligaciones y cargas relativas a cada tipo de siniestro.**

6.1.20 **Comunicar en forma fehaciente a Surco Seguros, dentro de los 180 días corridos contados desde su vencimiento, los eventuales cargos impagos y de cargo del Arrendatario correspondientes por:**

6.1.20.1 **Gastos Comunes.**

6.1.20.2 **Tributos Municipales.**

6.1.20.3 **Consumos de OSE.**

6.1.21 **Presentar la documentación exigida por Surco Seguros para los accionamientos judiciales que correspondieren, y prestar la debida colaboración para el seguimiento de dichos trámites judiciales, incluyendo**

concurrir a las audiencias que fijare la justicia competente.

6.2. Obligaciones de Surco Seguros

Son obligaciones de Surco Seguros, todas las que surgen del presente contrato y especialmente:

6.2.1 **Actuar de buena fe y no transgredir el deber de informar en la etapa precontractual, de perfeccionamiento y de ejecución del contrato de seguro.**

6.2.2 **Pagar al Arrendador los alquileres mensuales abonados por el Arrendatario y/o las indemnizaciones correspondientes a los incumplimientos en el pago de alquileres asegurados conforme a la Póliza dentro de los primeros quince días hábiles de cada mes.**

6.2.3 **Indemnizar en los términos, condiciones y alcances previstos en la presente Póliza.**

6.2.4 **Tomar todas las providencias una vez denunciado un siniestro, para verificarlo y liquidar la prestación a que se encuentra obligado.**

6.3. Obligaciones de las Partes

6.3.1 **Mantener total reserva de aquellos datos y elementos que pudieran ser aportados; en virtud de la presente contratación.**

6.3.1.1 **No queda comprendida dentro de la confidencialidad aquella información que haya sido conocida por el público en general sin que esto se deba a revelaciones efectuadas por la parte receptora, o resultare disponible porque haya sido revelada en virtud de exigencias legales, judiciales o de otras autoridades.**

6.3.1.2 **Las partes se exoneran, expresa y recíprocamente, de la eventual responsabilidad que pudiera derivarse de brindar la información que guarde relación con datos necesarios para la debida ejecución de la póliza.**

6.3.2 **Asimismo, las partes se autorizan expresa y recíprocamente a grabarse y conservar toda conversación telefónica que mantengan. Surco Seguros manifiesta que se advertirá en forma previa a la grabación.**

Capítulo VII Vigencia de las Coberturas

7.1. Vigencia

La vigencia para cada cobertura será la establecida en las Condiciones Particulares.

De realizarse modificaciones de la presente Póliza, estas surtirán efecto a partir de la emisión de las Condiciones Particulares que las contengan.

7.2. Renovación Automática – Denuncia

Si se pactara la prórroga o renovación automática, cualquiera de las partes podrá dejarla sin efecto mediante una notificación escrita a la otra parte, efectuada con un plazo de treinta días corridos de anticipación a la conclusión del período del seguro en curso,

conforme a los requisitos establecidos en el numeral siguiente.

7.3. Rescisión

7.3.1 El Tomador podrá rescindir el contrato en cualquier tiempo, sin expresión de causa, siempre que lo comunique fehacientemente al Asegurador con una antelación de un mes. Deberá presentar la Rescisión de Contrato de Arrendamiento, conjuntamente con el Acta de Entrega del Inmueble, con expresa mención de la entrega de llaves y la declaración expresa de inexistencia de deudas y/o daños al inmueble.

7.3.2 El Asegurador podrá rescindir el contrato mediando justa causa, siempre que lo comunique fehacientemente al Asegurado con una antelación de un mes.

7.3.3 El Asegurador tendrá derecho al cobro del premio por el riesgo corrido conforme a la *Tabla de Cálculo de Riesgo Corrido* durante el período transcurrido hasta la rescisión. No corresponderá la devolución del Premio si existiere al tiempo de la rescisión alguna reclamación pendiente o si se hubiere pagado alguna indemnización con cargo a esta Póliza.

7.3.3.1 **Tabla de Cálculo de Riesgo Corrido – Vigencia Anual**

El premio por el riesgo corrido queda sujeto a la escala siguiente:

Hasta	Porcentaje Sobre Premio Anual
15 días	12%
1 mes	20%

2 meses	30%
3 meses	40%
4 meses	50%
5 meses	60%
6 meses	70%
7 meses	75%
8 meses	80%
9 meses	85%
10 meses	90%
Más de 10 meses	100%

7.4. Suspensión de Cobertura

7.4.1 **Agravamiento del riesgo no existiendo siniestro.** Si el agravamiento del riesgo se debe a un hecho del Tomador, Asegurado o de quienes lo representen, la cobertura quedará suspendida desde el momento en que el agravamiento se produzca.

7.4.1.1 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.

7.4.1.2 Si transcurrieran quince 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 rescindir, el contrato se mantendrá en las condiciones pactadas inicialmente.

7.4.2 En caso de rescisión del Contrato, se aplicará lo dispuesto en *Tabla de Cálculo de Riesgo Corrido – Vigencia Anual*.

Capítulo VIII Prohibición de Ceder la Póliza

8.1. El Asegurado no podrá transferir, ceder o endosar la presente Póliza.

8.2. No obstante, el Asegurado tiene la posibilidad de ceder su derecho eventual de indemnización, siempre y cuando el Asegurador sea notificado. La cesión no libera al Asegurado de ninguna de sus obligaciones contractuales con el

Asegurador. Los derechos del Asegurador no podrán ser perjudicados por tal cesión. Asimismo, el Cesionario de ella no podrá pretender más derechos que los que ostenta el Asegurado. Una vez operada la misma, el nombre del Cesionario figurará en las Condiciones Particulares de la Póliza.

Capítulo IX Siniestro

9.1. Configura Siniestro cualquiera de los siguientes incumplimientos:

9.1.1 Incumplimiento del pago de alquileres.

9.1.2 Incumplimiento en la reparación de daños al inmueble.

9.1.3 Otros incumplimientos del Arrendatario, incluyendo:

9.1.3.1 Gastos comunes.

9.1.3.2 Tributos Municipales.

9.1.3.3 Consumos de OSE.

9.2. **Siniestro por Incumplimiento del Pago del Precio de los Arrendamientos**

9.2.1 El siniestro se configura por el incumplimiento del pago del alquiler mensual, por parte del Arrendatario, dentro de los diez días corridos, del mes siguiente al mes que se liquida.

9.2.2 Transcurridos veinte días corridos adicionales, sin que se verifique el correspondiente pago por parte del Arrendatario, el Asegurado tiene la carga, so pena de perder el derecho a la indemnización, de disponer todas las medidas necesarias con el fin de minimizar las pérdidas, destacándose a mero título enunciativo colaborar con las acciones judiciales que sea necesario iniciar, y presentar la documentación requerida.

9.2.3 El Asegurado tiene la carga de seguir las instrucciones de Surco Seguros en cuanto al inicio y avance de las acciones judiciales, so pena de pérdida del derecho a percibir la indemnización.

9.2.4 Aunque las negociaciones y demás actos relativos a las acciones judiciales o procedimientos extrajudiciales con el Arrendatario sean hechos a título del Asegurado, Surco Seguros 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 Surco Seguros, con el fin de que se efectúe el cobro de la deuda, y a no perjudicar los derechos de ésta por el recupero de montos indemnizados o a indemnizarse.

9.2.5 En caso de siniestro el Asegurado deberá presentar, en un plazo máximo de 15 días corridos, contados desde la ocurrencia del siniestro, so pena de caducidad de la prestación a cargo de Surco Seguros, la siguiente documentación:

9.2.5.1 Original del Contrato de Arrendamiento.

9.2.5.2 Recibo de encontrarse al día en el pago de la contribución inmobiliaria.

9.2.5.3 Certificado de encontrarse al día en el pago del impuesto a la renta de los alquileres, o que se demuestre la exoneración de su pago.

9.2.5.4 Todo aquel documento que se requiera para iniciar las acciones de intimación y desalojo o cualquier otra que correspondiere.

9.3. Siniestro por incumplimiento en la Reparación de Daños al Inmueble

9.3.1 El siniestro se configura en caso de que inmueble presente daños no reparados por el Arrendatario.

9.3.2 Acreditación y plazo máximo para el reclamo:

9.3.2.1 El Asegurado deberá comunicar el hecho a Surco Seguros, y enviar al menos

2 (dos) presupuestos detallados con precios especificados, con el fin de la fijación del valor de los respectivos daños, por perito designado por Surco Seguros, en el plazo máximo de 15 (quince) días corridos 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.

9.3.2.2 Quedará a criterio de Surco Seguros 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.

9.3.2.3 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.

9.4. Siniestro por Otros Incumplimientos

9.4.1 El siniestro se configura a partir de:

9.4.1.1 El incumplimiento del Arrendatario respecto del pago de:

9.4.1.1.1 Gastos comunes.

9.4.1.1.2 Tributos Municipales.

9.4.1.1.3 Consumos de OSE.

9.4.1.2 La denuncia del Asegurado, acreditando la documentación correspondiente al pago de los mismos.

9.4.2 Acreditación y plazo máximo para el reclamo:

9.4.2.1 El Asegurado deberá acreditar en forma fehaciente el pago de los cargos incumplidos por el Arrendatario, en un plazo máximo de 180 días contados desde el correspondiente vencimiento. La cobertura no ampara cargos acreditados fuera del plazo preestablecido.

9.4.2.2 Una vez acreditado el pago por los cargos incumplidos, Surco Seguros lo incorporará a la próxima liquidación mensual a abonar al Asegurado.

9.5. La inobservancia de cualquiera de las cargas establecidas en el presente capítulo, producirá la caducidad del derecho al cobro de la indemnización o de haberse abonado, el reintegro de los valores indemnizados.

9.6. Cualquier pago del Arrendatario posterior a las fechas de vencimiento preestablecidas, serán computados por Surco Seguros como recupero de siniestros, restableciéndose el Capital Asegurado por el monto recuperado.

Capítulo X Indemnización

10.1. Disposiciones Comunes a todos los Riesgos

10.1.1 Los procedimientos para la liquidación del Siniestro, no confieren ni quitan derechos; salvo el caso de aceptación expresa o tácita del Siniestro por parte del Asegurador.

10.1.2 El Asegurador se obliga a resarcir, conforme a la presente Póliza, el daño patrimonial que justifique el Asegurado, causado por el Siniestro, sin incluir el lucro cesante.

10.1.3 Límite máximo indemnización. El límite máximo de indemnización a abonar por el Asegurador durante la vigencia de la Póliza, será el establecido en sus Condiciones Particulares. A los efectos de determinar dicho límite, se considerarán todos los

importes pagados por el Asegurador como resultado de uno o más siniestros simultáneos o sucesivos ocurridos durante la vigencia anual de la Póliza, sin perjuicio de lo establecido en el numeral 6 del Capítulo X.

10.1.4 Las indemnizaciones serán pagadas en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos desde la acreditación del incumplimiento o de las facturas correspondientes a las reparaciones o los cargos pagados por el Arrendador. Dicho plazo se suspenderá en los casos en que Surco Seguros, por razones ajenas a su alcance y voluntad, no contara con los elementos suficientes para determinar la cobertura del siniestro.

10.1.4.1 En el caso de las reparaciones, Surco Seguros tendrá la facultad de disponer su ejecución por parte de empresas por ella contratadas.

Capítulo XI Subrogación

11.1. El ejercicio de derechos y acciones que en razón de un siniestro correspondan al Asegurado contra terceros responsables de los daños o perjuicios, se transfiere al Asegurador una vez pagada la indemnización y hasta el monto de la misma.

10.2. El Tomador y/o Asegurado, será responsable de todo acto u omisión que perjudique este derecho del Asegurador.

10.3. El Asegurador garante una vez abonada la suma adeudada por el arrendatario y cubierta por la póliza, estará legitimado para promover la intimación de pago, la acción de desalojo y lanzamiento y la de cobro ejecutivo de alquileres, en un todo de acuerdo con los artículos 48, 49 y 59 del Decreto-Ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974 y normas modificativas o sustitutivas, incluso en los casos previstos por los artículos 20 y 22 de la Ley N° 15.799, de 30 de diciembre de 1985 y normas modificativas o sustitutivas.

Capítulo XII Prescripción

12.1. Plazo de Prescripción

Las acciones derivadas de este contrato de seguro prescriben en el plazo de dos años.

12.2. Comienzo del plazo de Prescripción

12.2.1 La prescripción del pago de la indemnización comenzará a correr desde que se comunica al Asegurado la aceptación o de su aceptación tácita o por el rechazo del siniestro en forma expresa.

12.2.2 La prescripción del pago del premio por parte del Asegurado o Tomador será exigible

según lo pactado en las condiciones particulares de la póliza. Cuando el premio debe pagarse en cuotas, la prescripción para su cobro se computa a partir del vencimiento de la última cuota impaga.

12.3. Suspensión

Los actos de procedimiento establecidos por la ley o el contrato para la liquidación del daño, suspenden la prescripción de las acciones para el cobro del premio y de la indemnización, reanudándose el cómputo una vez cumplidos.

Capítulo XIII Otras Estipulaciones

13.1. Ley entre las Partes Contratantes

Las partes contratantes se someten a las disposiciones de la presente Póliza de Seguro como la ley misma.

13.2. Plazos

Los plazos expresados en la presente Póliza serán computados como días corridos, y comenzará a computarse al día siguiente a la ocurrencia del suceso de que se trate. Todos los plazos que venzan en día inhábil se entenderán prorrogados hasta el primer día hábil siguiente. Lo dispuesto precedentemente, regirá salvo expresa disposición en contrario.

13.3. Mora

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

13.4. Indivisibilidad

Las partes acuerdan la indivisibilidad de las obligaciones pactadas.

13.5. Interés Moratorio

La falta de cumplimiento en las fechas estipuladas aparejará la aplicación de interés moratorio, que se fijará tomando como referencia la tasa promedio máxima trimestral para operaciones a crédito para consumo familia, que establece el Banco Central del Uruguay, incrementada en un treinta por ciento (30%), en cualquiera de las monedas a que se haga referencia, y se calculará a partir de la fecha de ocurrido el incumplimiento y sobre su monto.

13.6. Domicilios

El Tomador del Seguro o el Asegurado en su caso, constituyen domicilios especiales, incluido el electrónico, a todos los efectos, administrativos o judiciales que emerjan de la presente Póliza, en el declarado en la Solicitud del Seguro, o en el último comunicado al Asegurador.

13.7. Notificaciones

A los efectos de esta Póliza se convienen como medios válidos de comunicación los siguientes:

13.7.1 Telegrama colacionado con acuse de recibo – TCC-PC;

13.7.2 Nota con acuse de recibo. El acuse deberá contener fecha, nombre completo, firma, aclaración de firma y cédula de identidad de quien lo recibió; y

13.7.3 Correo electrónico. Se considerará medio válido de notificación el efectuado a los domicilios electrónicos constituidos, siendo el domicilio electrónico de Surco Seguros cliente@surco.com.uy y el del Tomador del Seguro, Asegurado y Cesionario, el que surja en cada caso en la Solicitud de Seguro. El correo electrónico, sin embargo, no será válido como medio de notificación de Cesiones de Indemnización.

13.7.4 Comunicaciones Whatsapp. Se considerará medio válido de notificación el efectuado a los celulares constituidos en la Póliza. Siendo el de Surco Seguros 270900891, Whatsapp no será válido como medio de notificación de Cesiones de Indemnización.

13.7.5 Surco Seguros podrá utilizar la prensa como medio válido de comunicación para notificar el cambio de domicilio.

13.8. Prórroga de Competencia

De suscitarse controversia judicial con relación a la presente Póliza, será dirimida ante los Tribunales de Montevideo.