

POLIZA DE ALQUILER PARA PROPIEDADES
CONDICIONES PARTICULARES



El Surco Compañía de Seguros S.A., denominada en adelante el Asegurador, con domicilio en Maipú 1.300 Piso 21 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su carácter de fiador solidario, con renuncia a los beneficios de excusión y división, con arreglo a las Condiciones Generales adjuntas y a las Particulares que seguidamente se detallan, asegura al locador con domicilio en..... en adelante llamado el Asegurado, el pago en efectivo de hasta las suma máxima de: \$....., que resulte obligado a efectuarle el locatario , con domicilio en en adelante el Tomador, como consecuencia del incumplimiento, por parte de este último, de las obligaciones derivadas del Contrato de Alquiler, suscripto entre locador y locatario del bien inmueble detallado a continuación en OBJETO DEL CONTRATO.

Esta póliza cubre, únicamente, lo que respecta al pago en concepto de Locaciones y, si correspondieran y estuvieran incluidos en el Contrato de Alquiler, el pago en concepto de Gastos Comunes Ordinarios; Impuestos; Tasas; y Servicios de Energía Eléctrica, Gas y Agua; no respondiendo por multas y/o penalidades por pagos fuera de término.

CONTRATO DE ALQUILER DEL INMUEBLE UBICADO EN:
DURACION DEL CONTRATO:(Meses) FIN VIGENCIA DEL CONTRATO:

- Capitales asegurados para los diferentes supuestos indicados en la Cláusula 3 (Riesgos Cubiertos) de las Condiciones Generales que forman parte integral de la presente póliza:
- A) Valor mensual locativo: \$ (En caso de tener valores variables por distintos periodos, detallar)
 - B) Gastos comunes ordinarios: (X %) del monto total del Contrato:
 - C) Impuestos, Tasas y Servicios de energía eléctrica, gas y agua corriente previstos en el contrato: (Y %) del total del Contrato
 - D) Depósito en Garantía:

- Forman parte de la presente póliza:
- 1.- CONDICIONES GENERALES
 - 2.- ANEXO SUMA MAXIMA ASEGURADA
 - 3.- ANEXO CLAUSULAS DE INCLUSION IMPRESCINDIBLES A INCLUIR EN EL CONTRATO DE LOCACION
 - 4.- ANEXO DECLARACION GRUPO FAMILIAR CONVIVIENTE

VIGENCIA DE LA POLIZA: El presente seguro de caución regirá desde las 0 horas del día..../..../.... hasta la extinción de las obligaciones del Tomador que son materia de este seguro.

Productor: Matricula N°
Esta póliza ha sido aprobada por la Superintendencia de Seguros de la Nación por Proveído N° 113824

POLIZA DE ALQUILER PARA PROPIEDADES

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) Gastos comunes ordinarios, 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.-

POLIZA DE ALQUILER PARA PROPIEDADES CONDICIONES GENERALES



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) Depósito en Garantía Complementario especificado en las condiciones particulares (Frente de póliza), hasta la suma máxima prevista en el mismo.

g) 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 límite 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 última; no considerándose el excedente para ningún cálculo posterior, ni pudiendo ser aplicado a ningún otro concepto más que el recientemente mencionado.

c) Cláusula 3, inc f) El monto de la indemnización a pagar por el Asegurador será el que resulte del daño efectivamente sufrido y acreditado por el Asegurado hasta su concurrencia con la suma máxima asegurada indicada en el frente de póliza.-

POLIZA DE ALQUILER PARA PROPIEDADES
CONDICIONES GENERALES



d) 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 más que el recientemente mencionado.

e) 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 locación en las condiciones pactadas.

e) Deterioros sufridos en la propiedad locada provenientes del mero transcurso del tiempo y/o uso regular(Art. 1210 del Código Civil y Comercial de la Nación).-

f) Multas y penalidades previstas en el contrato de locación celebrado, incluyendo pero no limitándose a cláusulas penales, intereses moratorios ni resarcitorios, etc..-

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.

POLIZA DE ALQUILER PARA PROPIEDADES CONDICIONES GENERALES



6 - OBLIGACIONES DEL ASEGURADO

El locador está 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. En el caso que exista un probable siniestro que afectare la garantía del depósito complementario, el Asegurado deberá intimar fehacientemente de pago al Tomador dentro de los 10 días de conocidos los daños sufridos en la propiedad garantizada.;

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.- Locación - 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.

POLIZA DE ALQUILER PARA PROPIEDADES
CONDICIONES GENERALES



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.

6.- Depósito en garantía Complementario, dentro del plazo de 15 días hábiles de recibida la posesión del inmueble.-

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).**

En relación a la cobertura específica de Depósito en Garantía, el siniestro quedará configurado luego de haber resultado infructuosa la intimación fehaciente de pago hecho por el Asegurado al Tomador en los términos previstos en la Cláusula 6, inc. c).-

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 correspondiente denuncia de siniestro, el Formulario Inspección del estado del Inmueble al momento del comienzo de la relación Locativa y la correspondiente acta de entrega de llaves.-**

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.**

**POLIZA DE ALQUILER PARA PROPIEDADES
CONDICIONES GENERALES**



- 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.
- g)** Indemnización por el Depósito en Garantía Complementario al momento de verificado el daño efectivamente sufrido.-

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.

**POLIZA DE ALQUILER PARA PROPIEDADES
CONDICIONES GENERALES**



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.

SUMA ASEGURADA MAXIMA

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 la Duración del Contrato por el valor de las locaciones mensuales, mas los importes resultantes de los Incisos B), C) Y D) de corresponder, estableciéndose un límite máximo particular por tipo de evento los enumerados y detallados en la Cláusula 4 (Limites de la Responsabilidad del Asegurador) de las Condiciones Generales (adjuntas a la presente póliza).

POLIZA DE ALQUILER PARA PROPIEDADES ANEXO



CLÁUSULAS DE INCLUSIÓN IMPRESCINDIBLE

A los efectos de la cobertura detallada resultará imprescindible proceder a la inclusión de las siguientes cláusulas en el Contrato de Alquiler, las que no deberán ser desvirtuadas por otras cláusulas insertas en el mismo, bajo pena de caducidad de los derechos indemnizatorios emergentes de esta póliza:

SEGURO DE GARANTÍA

En garantía del fiel y debido cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, el LOCATARIO contrata y el LOCADOR lo acepta, un seguro de caución a favor del LOCADOR con intervención de EL SURCO COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A., póliza nro....., denominada aquí como la ASEGURADORA, con domicilio constituido a los efectos del presente en Maipú 1300 Piso 21 C.A.B.A.. En virtud de dicho contrato de seguro la ASEGURADORA, acaecido el incumplimiento por parte del LOCATARIO, garantiza al LOCADOR la debida percepción por éste del canon locativo previsto en el contrato y/o el que resultase de conformidad a la renegociación del mismo oportunamente comunicado y aceptado por la ASEGURADORA, con más los gastos ocasionados por impuestos y servicios, de corresponder, obligándose el LOCADOR al cobrar estos importes, transferir a favor de la ASEGURADORA, los derechos que le correspondan respecto del LOCATARIO hasta la suma abonada por la primera.-

En caso de falta de pago del canon locativo mensual por el LOCATARIO, y para que el LOCADOR pueda reclamar a la ASEGURADORA los alquileres no cobrados, conforme a lo previsto por el Art. 827 del Código civil y Comercial de la nación, deberá el LOCADOR, en forma fehaciente y luego de dos períodos impagos consecutivos, intimar al LOCATARIO a que en el plazo de 10 días corridos abone la totalidad de las sumas adeudadas bajo apercibimiento de ejecución y desalojo de conformidad con lo previsto por el Art. 1222 y por el Art. 1219 inc. C) del Código civil y Comercial de la Nación.-

La citada póliza cubrirá, en la medida que así estuviese determinado en el Frente de Póliza y hasta el valor allí indicado la sustitución del Depósito en Garantía, el cual estará destinado a cubrir aquellos daños sufridos por la propiedad y que no resulten del uso normal y habitual de la cosa dada en locación.-

Una vez reintegrada la Póliza al inquilino luego de tomar posesión del inmueble se producirá la caducidad de los derechos indemnizatorios previstos en la misma.-

El seguro de garantía referido, es condición de esta locación razón por la cual la tenencia del bien le será entregada al LOCATARIO una vez que el LOCADOR tenga en su poder la Póliza de Seguro aquí referido, debidamente extendido a su favor.

INTRANSFERIBILIDAD

El presente contrato de locación es absolutamente intransferible y su trasgresión se considerara especial causal de desalojo, asimismo, le queda prohibido al LOCATARIO subarrendarlo total o parcialmente, ni dar el inmueble en préstamo aunque sea gratuito ni permitir su ocupación por terceros en ningún carácter.---

**POLIZA DE ALQUILER PARA PROPIEDADES
ANEXO**



DECLARACION DE GRUPO FAMILIAR CONVIVIENTE

A los fines de la continuación de la locación en los términos del Art. 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación y de su continuación a los efectos de su consideración para la eventual aplicación de los términos del seguro de caución, el LOCATARIO declara que el inmueble locado será ocupado única y exclusivamente por su persona, junto con las siguientes personas que conforman su grupo familiar conviviente:

1.- NO CORRESPONDE