

# **BSE**

**CONDICIONES GENERALES**

**GARANTÍA DE ALQUILER**

**FIANZAS**

## ¡Bienvenido!

En este documento encontrarás las Condiciones Generales de las Pólizas de Fianzas Garantía de Alquiler aplicables a seguros nuevos y renovaciones con inicio de vigencia a partir del 19 de febrero de 2024 inclusive.

Éstas son iguales para todos los clientes e incluyen, entre otras, información general sobre las coberturas, exclusiones, derechos y deberes del Asegurado.

Recuerda que al contratar el seguro, se aplicarán también las Condiciones Particulares que son específicas para tu contrato.

Por más información sobre este seguro, consulta con tu Asesor de confianza o llamando a 1998.

**Muchas gracias por preferirnos.**

## TABLA DE CONTENIDO

<b>CAPÍTULO 1 - INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>5</b>
Información al Arrendador .....	5
Definiciones .....	5
<b>CAPÍTULO 2 - DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>6</b>
Ley de las Partes del Contrato .....	6
Solidaridad .....	6
Renovación del contrato .....	6
Extinción de las obligaciones .....	6
Rescisión unilateral del Arrendador.....	7
Pago de premio en caso de rescisión .....	7
Falsas declaraciones o reticencias .....	7
Modificación del riesgo .....	7
Ámbito geográfico .....	8
Domicilio constituido .....	8
Pluralidad de seguros .....	8
Jurisdicción.....	8
Riesgos no asegurados y perjuicios no indemnizables .....	8
Mora automática .....	9
<b>CAPÍTULO 3 - COBERTURA.....</b>	<b>9</b>
Riesgos cubiertos .....	9
Cobertura del impago de Alquileres .....	9
Exclusiones específicas de la cobertura de impago de Alquileres .....	9
Cobertura de impago de Gastos Comunes Ordinarios .....	10
Cobertura de impago de Servicios .....	10
Cobertura de Daños al Inmueble .....	10
Exclusiones específicas de la cobertura Daños al inmueble .....	10
Costas y costos judiciales .....	11

**CAPÍTULO 4 - DISPOSICIONES APLICABLES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO .....12**

Aviso de incumplimiento .....	12
Pagos provisorios adelantados .....	12
Cargas del Arrendador .....	12
Configuración del Siniestro .....	13
Denuncia del Siniestro .....	13
Liquidación y pago del Siniestro .....	14
Unidad de Siniestro .....	14
Comunicaciones .....	14
Subrogación .....	14
Prescripción .....	15

**CAPÍTULO 5 - DISPOSICIONES APLICABLES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LA COBERTURA DAÑOS AL INMUEBLE ... 15**

Aviso de incumplimiento .....	15
Intimación al Arrendatario .....	15
Configuración de Siniestro .....	15
Denuncia del Siniestro .....	15
Liquidación y pago del Siniestro .....	15
Caducidad .....	16

## CAPÍTULO 1 - INTRODUCCIÓN

## Información al Arrendador

Varias de las disposiciones contenidas en las presentes Condiciones Generales expresan las restricciones a la cobertura.

Sírvase leer la totalidad de la Póliza cuidadosamente para determinar los derechos, obligaciones y exclusiones a las coberturas.

Cuando el texto de la Póliza difiera del contenido de la propuesta formulada por el Tomador y la diferencia se encuentre destacada en la Póliza, la misma se considerará aprobada si no se reclama dentro de 30 (treinta) días corridos de haber recibido la Póliza según lo dispuesto por el Art. 3° de la Ley 19.678.

Salvo disposición expresa en contrario los plazos expresados en días se entenderán como días corridos.

En el apartado "Definiciones", las palabras en singular incluyen el plural y viceversa, y los pronombres que denoten género se aplicarán a cualquiera de ellos.

## Definiciones

En este contrato de seguro se entiende que:

**ARRENDADOR o ASEGURADO:** es la persona física o jurídica que da en arriendo un inmueble, cuyas obligaciones están definidas en las leyes y en el contrato.

**ARRENDATARIO o PROPONENTE o TOMADOR:** es la persona física que mediante el pago de un alquiler adquiere la tenencia temporaria del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, cuyas obligaciones están definidas en las leyes y en dicho contrato y que contrata el seguro con BSE

**BSE:** Hace referencia al Banco de Seguros del Estado, entidad aseguradora que asume las consecuencias patrimoniales del riesgo convenido.

**CAPITAL O SUMA ASEGURADA:** Suma de dinero convenida como límite máximo a pagar en caso de siniestro.

**CONDICIONES PARTICULARES:** Son las condiciones que individualizan al contrato de seguros recogiendo las características del riesgo individual asegurado, determinan su objeto y alcance y las cláusulas que por voluntad de las partes completan o modifican las Condiciones Generales, dentro de lo permitido por la Ley. Pueden contener por ejemplo la identificación de las partes contratantes, sus domicilios, la designación de beneficiarios, las coberturas contratadas, los bienes asegurados, el interés asegurable, los capitales asegurados, fecha de vigencia del contrato, forma de pago, importe del premio, nombre del corredor, etc.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** es el contrato bilateral, según modelo proporcionado por BSE, por el cual el Arrendador se obliga a conceder al Arrendatario, la tenencia de un bien inmueble, a cambio del pago de un alquiler.

**ENDOSO:** Cualquier modificación que se realiza a la Póliza luego de emitida.

**GASTOS COMUNES ORDINARIOS:** erogaciones derivadas de los servicios y consumos de los bienes en condominio.

**PARTES DEL CONTRATO:** El Arrendatario, el Arrendador y el BSE constituyen las partes del presente contrato y declaran conocer y aceptar las cláusulas del mismo.

**SINIESTRO:** Es el evento que de producirse determina la realización del riesgo cubierto por la Póliza y hace exigible la obligación del BSE de cumplir la prestación convenida



**SUB-LÍMITE:** Es la suma de dinero convenida como límite máximo a pagar en caso de Siniestro para aquellas coberturas de riesgos especiales y específicamente determinadas en la Póliza. Cada sub-límite establecido en esta Póliza se considera parte del Capital o Suma Asegurada y no como una adición a este.

**VIGENCIA:** Es el período estipulado en las Condiciones Particulares de este seguro, en que la póliza proporciona cobertura, y que comienza a la hora 00:00 del día de inicio de vigencia y finaliza a la hora 24:00 del día final de vigencia.

## CAPÍTULO 2 - DISPOSICIONES GENERALES

### Ley de las Partes del Contrato

**Art. 1 -** Queda expresamente convenido que las Partes del Contrato se someten a todas las estipulaciones de la Póliza como a la Ley misma. Si hubiere contradicción entre las cláusulas de las Condiciones Generales y de las Condiciones Particulares, se deberá estar a lo que dispongan estas últimas.

**Art. 2 -** La Póliza, la solicitud de seguro, las comunicaciones relativas al riesgo, así como los endosos que el BSE emitiera durante la Vigencia y el Contrato de Arrendamiento y sus anexos, forman parte integrante del contrato de seguro. Los derechos y obligaciones de las Partes del Contrato empiezan y terminan en las fechas consignadas en la Póliza.

### Solidaridad

**Art. 3 -** En caso de existir más de un Arrendador o Asegurado, se pacta expresamente frente al BSE la solidaridad activa en relación a los derechos y facultades, y la solidaridad pasiva en relación a las obligaciones y cargas.

### Renovación del contrato

**Art. 4 -** El seguro será de renovación automática por períodos anuales siempre que exista Contrato de Arrendamiento vigente y salvo pacto en contrario establecido en las Condiciones Particulares. La renovación incluirá el ajuste de premio que corresponda.

La renovación automática del seguro se encuentra condicionada a la inexistencia de incumplimientos del Arrendatario de sus obligaciones con el BSE o del Arrendatario con el Arrendador.

En caso de prórroga del Contrato de Arrendamiento por acto normativo, la cobertura del seguro no se prorrogará automáticamente, siendo necesaria la aceptación por parte de BSE de una nueva solicitud de seguro.

**Art. 5 -** Para Contratos de Arrendamiento con precio pactado en moneda nacional, en cada renovación de la Póliza la Suma Asegurada se reajustará aplicando la variación del Índice de Precios al Consumo de los últimos 12 (doce) meses.

### Extinción de las obligaciones

**Art. 6 -** Este seguro rige hasta la extinción definitiva de las obligaciones del Arrendatario y/o hasta la fecha que establezcan las Condiciones Particulares y/o de acuerdo al Contrato de Arrendamiento y/o hasta que las llaves del inmueble queden a disposición del Arrendador y se realice la desocupación efectiva del inmueble, lo que cronológicamente ocurra primero.



## Rescisión unilateral del Arrendador

**Art. 7** - Sin perjuicio de las demás causales de rescisión establecidas en la presente Póliza o por la normativa aplicable, este seguro podrá ser rescindido en cualquier momento por iniciativa del Arrendador, mediante comunicación escrita al BSE por cualquier medio fehaciente expresando dicha voluntad. En este caso el BSE tendrá derecho a percibir premio por el período transcurrido entre el inicio de vigencia y la fecha de la mencionada comunicación.

## Pago de premio en caso de rescisión

**Art. 8** - En cualquier caso de rescisión anticipada, el BSE tendrá derecho al premio que corresponda al período comprendido entre la fecha de inicio de la vigencia del seguro y la del efecto de la rescisión, según cálculo realizado a prorrata.

No corresponderá la devolución de premio al Arrendatario, si existiere al tiempo de la rescisión alguna reclamación pendiente o se hubiere pagado alguna indemnización con cargo a esta Póliza, debiendo cumplir con el pago total del Premio.

## Falsas declaraciones o reticencias

**Art. 9** - Las falsas declaraciones, alteración de los hechos o reticencia de circunstancias conocidas por el Arrendatario y/o Arrendador, aún hechas de buena fe al contratar el seguro, que a juicio de peritos hubiesen impedido el contrato, o modificado sus condiciones si el BSE se hubiera cerciorado del verdadero estado de las cosas, determinan la nulidad del seguro, sin perjuicio de las acciones penales que puedan corresponder. En este caso el BSE conservará el derecho de reclamar la devolución de las indemnizaciones abonadas, y además en caso de mala fe del Arrendatario, el derecho a percibir la totalidad del Premio.

Cuando las falsas declaraciones, alteración de los hechos o reticencia del Arrendatario y/o Arrendador y/o de cualquier persona amparada por la Póliza, fueran cometidas durante la ejecución del contrato, en similares condiciones a las previstas en el inciso anterior, el BSE podrá disponer la resolución del seguro y efectuar el recupero de las indemnizaciones abonadas y en caso de mala fe del Arrendatario, percibir la totalidad del Premio.

La falsa declaración, alteración de los hechos o reticencia cometida por el Arrendatario no perjudicará el derecho a la indemnización respecto del Arrendador que no haya participado en la misma.

## Modificación del riesgo

**Art. 10** - Las modificaciones o alteraciones al Contrato de Arrendamiento deberán contar con la conformidad expresa del BSE en forma previa. El incumplimiento de esta carga hará perder al Arrendador los derechos indemnizatorios que acuerda la presente Póliza.

Una vez comunicadas al BSE las modificaciones o alteraciones que el Arrendatario y Arrendador tengan intención de realizar al Contrato de Arrendamiento, el BSE contará con un plazo de 15 (quince) días para expresar su conformidad o rechazo de las mismas. Si el BSE no se expidiera dentro de dicho término, se entenderá que acepta las mismas en las condiciones pactadas inicialmente.

Las modificaciones o alteraciones al Contrato de Arrendamiento que no cuenten con la conformidad expresa del BSE en forma previa, serán las únicas circunstancias de agravamiento de riesgo (artículo 18 y siguientes de la Ley 19.678) oponibles por el BSE al Arrendador.



## Ámbito geográfico

**Art. 11** - Esta garantía podrá ser contratada para arrendamientos urbanos y suburbanos de inmuebles en todo el territorio de la República Oriental del Uruguay.

## Domicilio constituido

**Art. 12** - El Arrendatario constituye domicilio especial, a todos los efectos administrativos o judiciales de este contrato, en el denunciado en la solicitud del seguro o en el último comunicado por escrito y de manera fehaciente a BSE.

El Arrendador constituye domicilio especial, a todos los efectos administrativos o judiciales de este contrato, en el que surge del Contrato de Arrendamiento afianzado o en el último comunicado por escrito y de manera fehaciente a BSE.

## Pluralidad de seguros

**Art. 13** - El Arrendador deberá informar por escrito al BSE respecto de cualquier otro seguro o garantía aceptada o que se acepte posteriormente sobre los mismos riesgos contratados en la presente Póliza, con Vigencia coincidente en todo o en parte.

La falta de cumplimiento de la carga indicada en el inciso precedente liberará al BSE de su obligación de indemnizar.

Una vez comunicada al BSE la existencia de otros seguros o garantías, el BSE concurrirá al pago de la indemnización con las demás empresas aseguradoras o garantes en proporción a la Suma Asegurada y hasta la concurrencia de la indemnización debida, salvo que en dicha instancia se pacte expresamente en contrario con las demás empresas aseguradoras o garantes.

## Jurisdicción

**Art. 14** - Toda controversia judicial que se plantee entre las Partes con relación a la presente Póliza, será sustanciada ante los Tribunales de la República Oriental del Uruguay ubicados en la ciudad de Montevideo.

## Riesgos no asegurados y perjuicios no indemnizables

**Art. 15** - El BSE quedará liberado del pago de las sumas aseguradas cuando el Siniestro fuese ocasionado directa o indirectamente por o refiera a:

a - Incapacidad de pago derivado de actos de autoridades públicas, actos de hostilidad o guerra, operaciones bélicas, revolución, rebelión, insurrección, confiscación, tumultos, motines, huelgas y otros actos relacionados o derivados de estos eventos.

b - Hechos de la naturaleza incluidos, pero no limitados a desmoronamiento, inundación, temblor de tierra y erupción volcánica.

c - Actos ilícitos, dolosos o por culpa grave, realizados por el Arrendador, el beneficiario, o por los socios o representantes si se tratare de personas jurídicas.

d - Reclamos por Contrato de Arrendamiento efectuado entre cónyuges, concubinos en los términos de la ley N° 18.246, ascendientes o descendientes legítimos, naturales, adoptivos o por afinidad en cualquier grado, colaterales por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado, socios o accionistas.

e - Reclamos por cobro de intereses, multas, penalidades o sanciones de cualquier naturaleza.

f - Reclamos por daños extrapatrimoniales.



## Mora automática

**Art. 16 -** La Parte que no diere cumplimiento a las obligaciones emergentes de la presente Póliza en los plazos establecidos, incurrirá en mora de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

### CAPÍTULO 3 - COBERTURA

## Riesgos cubiertos

**Art. 17 -** Según surja de las Condiciones Particulares, este seguro podrá cubrir hasta los montos indicados en aquellas y dentro de los límites y condiciones fijados en la presente Póliza, las pérdidas que sufra el Arrendador, por los siguientes riesgos derivados del incumplimiento del Arrendatario:

- a - Impago de Alquileres
- b - Impago de Gastos Comunes Ordinarios
- c - Impago de Servicios
- d - Daños al Inmueble

## Cobertura de Impago de Alquileres

**Art. 18 -** El BSE cubre el pago que el Arrendatario deba realizarle al Arrendador por concepto de alquileres adeudados que fuera determinado por sentencia judicial pasada en autoridad de cosa juzgada.

**Art. 19 -** Si por disposición legal se postergaren los vencimientos o se modificare la forma y el plazo acordados para el pago de los alquileres, los plazos de vencimientos pasarán a ser aquellos que dichas leyes establezcan.

## Exclusiones específicas de la cobertura de Impago de Alquileres

**Art. 20 -** El BSE quedará liberado del pago de las Sumas Aseguradas cuando el Siniestro fuese ocasionado directa o indirectamente por; o el incumplimiento del Arrendatario derive de; o el reclamo refiera a:

- a - Cualquier gasto de intermediación o administración inmobiliaria, vinculado a la relación de arriendo.
- b - Subarrendamientos, aún con el consentimiento del Arrendador.
- c - Cesión del Contrato de Arrendamiento, total o parcial, aunque se verifiquen luego de la contratación de este seguro, aunque haya habido consentimiento expreso del Arrendador, sin perjuicio de los derechos emergentes de las cesiones legales y las cesiones expresamente autorizadas y/o consentidas por BSE.
- d - Lucro cesante (distinto a la pérdida de alquileres) y otras pérdidas indirectas, aunque resulten de uno de los riesgos cubiertos.
- e - Indemnización a terceros por daños y perjuicios y/o por cualquier otro concepto, como consecuencia directa o indirecta de uno de los eventos cubiertos por este seguro.



## Cobertura de Impago de Gastos Comunes Ordinarios

Art. 21 - El BSE cubre el pago que el Arrendatario deba realizarle al Arrendador por concepto de gastos comunes ordinarios adeudados que fuera determinado por sentencia judicial pasada en autoridad de cosa juzgada.

Queda expresamente excluido el incumplimiento de pago de gastos comunes extraordinarios o de fondos de reserva. Esta cobertura opera como Sub-Límite de la cobertura de Impago de Alquileres.

## Cobertura de Impago de Servicios

Art. 22 - El BSE cubre el pago que el Arrendatario deba realizarle al Arrendador por concepto de pago de servicios adeudados que se detallan a continuación, y que fuera determinado por sentencia judicial pasada en autoridad de cosa juzgada:

- a - Impuesto de puerta
- b - Saneamiento
- c - Consumos de agua
- d - Consumos de electricidad
- e - Consumo de gas por cañería

Esta cobertura opera como Sub-Límite de la cobertura de Impago de Alquileres.

## Cobertura de Daños al Inmueble

Art. 23 - El BSE cubre el pago de las sumas que el Arrendatario deba realizarle al Arrendador por daños ocasionados al inmueble constatados exclusivamente una vez desocupado el mismo.

Sin perjuicio del inventario realizado por las partes del Contrato de Arrendamiento referente al estado de uso y conservación de los bienes otorgados en arrendamiento, en ningún caso se considerarán bienes cubiertos a los efectos de esta cobertura, bienes que no se encuentren fijados a la estructura del inmueble con naturaleza definitiva y/o que no formen parte integral de sus construcciones.

Esta cobertura opera como Sub-Límite de la cobertura de Impago de Alquileres.

## Exclusiones específicas de la cobertura Daños al Inmueble

Art. 24 - El BSE quedará liberado del pago de las Sumas Aseguradas cuando el Siniestro fuese ocasionado directa o indirectamente por; o el incumplimiento del Arrendatario derive de; o el reclamo refiera a:

- a - Daños por el uso normal del inmueble.
- b - Daños a bienes cuyo mantenimiento no sea responsabilidad del Arrendatario.



- c - Daños causados por terceros respecto de los cuales el Arrendatario no sea responsable.
- d - Desvalorización del inmueble por cualquier causa o naturaleza.
- e - Lucro cesante y otras pérdidas indirectas, aunque resulten de uno de los riesgos cubiertos.
- f - Modificaciones o reformas realizadas al inmueble.
- g - Gastos de recomposición de cualquier trabajo artístico o de decoración, pinturas o grabados, sea en vidrios, puertas, pisos, techos, paredes o muros.
- h - Jardines, árboles o cualquier tipo de plantación.
- i - Hurto y/o apropiación indebida, derivada de cualquier causa, especialmente a los bienes accesorios anexos a la estructura del inmueble.

## Costas y costos judiciales

**Art. 25** - Este seguro cubre los gastos judiciales y honorarios profesionales que se originen por acciones que en vía civil deban ser instauradas contra el Arrendatario, siempre que las mismas se relacionen directamente con un Siniestro cubierto por el seguro y la asistencia letrada sea asumida por los abogados y procuradores que designe el BSE a tales efectos.

En caso de que el Arrendador designara su propio abogado, serán de su cargo los honorarios profesionales generados, así como cualquier otro gasto derivado de dicha designación.

**Art. 26** - Todo pago que el BSE efectúe con cargo a la presente Póliza, se imputará a la misma con los límites que se establecen en las Condiciones Generales y Particulares de la misma.

Como excepción de esta norma de carácter general, se establece que serán de cargo del BSE, no imputándose a la Suma Asegurada:

- a - Los honorarios de los abogados y procuradores que el BSE designe para asistir al Arrendador.
- b - Los gastos que previamente autorice el BSE y que sean necesarios para la mejor asistencia letrada del Arrendador.

**Art. 27** - Ante cualquier recupero, sea realizado por el Arrendador o por el BSE, de sumas que hayan sido objeto de indemnización o de pago adelantado provisorio, el BSE tendrá prioridad de cobro hasta el total resarcimiento de las sumas abonadas.

**Art. 28** - Si el Arrendador y el Arrendatario rescinden anticipadamente el Contrato de Arrendamiento, o el Arrendatario en cualquier momento desocupa el inmueble quedando las llaves de la finca a entera disposición del Arrendador, el BSE responderá únicamente por los eventuales incumplimientos que hubieran ocurrido hasta ese momento.



**CAPÍTULO 4 - DISPOSICIONES APLICABLES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO**

## Aviso de incumplimiento

Art. 29 - El Arrendador deberá dar aviso por escrito al BSE de los incumplimientos del Arrendatario que puedan dar lugar a la indemnización estipulada en esta Póliza, acompañado de la documentación indicada en el artículo 32 literal h), dentro de un plazo máximo de 15 (quince) días hábiles contados desde que tomó o debió haber tomado conocimiento de los mismos.

En caso de que el Arrendador no cumpla con lo establecido en el párrafo anterior, el período a tener en cuenta para la indemnización iniciará en la fecha en que se dé el aviso de incumplimiento en forma, quedando el período anterior sin cobertura.

## Pagos provisorios adelantados

Art. 30 - El BSE, a solicitud del Arrendador, podrá adelantar hasta la Suma Asegurada establecida en las Condiciones Particulares, el importe de cada alquiler y/o cargo vencido y no pagado, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a - El primer adelanto se hará en el plazo máximo de 30 (treinta) días a partir de la fecha de la presentación en el BSE de la constancia de intimación de pago que constituye en mora al Arrendatario (artículo 32 literal f)).
- b - Los demás adelantos se harán sucesivamente, respetándose el orden de los vencimientos de las obligaciones aseguradas.
- c - En el caso de impago de gastos comunes y/o de servicios, el adelanto se realizará previa presentación de la documentación que acredite el pago por parte del Arrendador.

El adelanto de pagos provisorios se encuentra condicionado al cumplimiento por parte del Arrendador de todas las cargas que la presente Póliza le impone. En especial deberá presentar la documentación que se detalla en el artículo 32 literal h).

Art. 31 - El adelanto de pagos provisorios no significa ni podrá ser invocado como reconocimiento formal o implícito de la existencia de cobertura. El Arrendador se obliga a devolver al BSE en un plazo de 10 (diez) días hábiles cualquier adelanto percibido si posteriormente se verificara la ausencia de derecho del mismo a la indemnización por cualquier circunstancia.

## Cargas del Arrendador

Art. 32 - Son cargas del Arrendador:

- a - Que el Contrato de Arrendamiento se haya suscrito de acuerdo al modelo proporcionado por el BSE
- b - Hacer que el Contrato de Arrendamiento opere en perfecta forma y vigencia legales.
- c - Acreditar fehacientemente a juicio del BSE haber cumplido con todas las obligaciones a su cargo en relación al Contrato de Arrendamiento.



d - No realizar acuerdo transaccional, de rescisión ni de ninguna otra naturaleza con el Arrendatario sin previo consentimiento por escrito del BSE.

e - Permitir al BSE 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 y la Ley N° 19.678, pudiendo asimismo exigir los originales de cualquier documento que se relacione con el seguro, el contrato afianzado, las acciones judiciales que correspondieren, examinar libros y proceder a las inspecciones que juzgue necesarias.

f - Constituir en mora al Arrendatario según lo exige la normativa aplicable, y seguir las instrucciones de BSE en cuanto al inicio y avance de las acciones judiciales de desalojo, lanzamiento, ejecutivas u otras que pudieran corresponder.

g - Cumplir con todas las obligaciones y cargas legales y procesales necesarias para el inicio y desarrollo de los procesos judiciales correspondientes.

h - Proporcionar al BSE todos los documentos que a criterio de éste sean necesarios para comprobar y liquidar los incumplimientos del Arrendatario y que permitan el inicio y desarrollo de los procesos judiciales pertinentes. Entre otros que pudieran corresponder, se deberá presentar:

1 - carta del Arrendador discriminando las sumas no pagadas por el Arrendatario;

2 - Contrato de Arrendamiento del inmueble;

3 - comprobante de encontrarse al día en el pago de la contribución inmobiliaria y del Impuesto de Primaria o que demuestre la exoneración de su pago;

4 - comprobante de encontrarse al día en el pago del impuesto a la renta de los alquileres, o que demuestre la exoneración de su pago;

i - No incurrir en acto u omisión que pueda perjudicar los derechos del BSE a recuperar los montos indemnizados por la presente Póliza.

j - Adoptar todos los recaudos extrajudiciales a su alcance contra el Arrendatario tendientes a evitar el incumplimiento o la agravación de sus efectos, o los recaudos judiciales si correspondiere.

El incumplimiento de estas cargas hará perder al Arrendador los derechos indemnizatorios que acuerda la presente Póliza.

## Configuración del Siniestro

**Art. 33** - El Siniestro queda configurado al momento que la sentencia que ordena el desalojo y/o condena al Arrendatario al pago de las sumas adeudadas objeto de cobertura se encuentra firme.

## Denuncia del Siniestro

**Art. 34** - Una vez configurado el Siniestro conforme a lo establecido en el artículo anterior, el Arrendador deberá denunciarlo al BSE dentro del plazo de 20 (veinte) días hábiles, adjuntando toda la documentación pertinente, conjuntamente con la notificación escrita por el Arrendador comunicando el objeto del incumplimiento, la fecha y el monto reclamado.



## Liquidación y pago del Siniestro

**Art. 35** - Configurado y denunciado el Siniestro en los términos de los artículos precedentes, el BSE procederá a liquidar y hacer efectivo el pago al Arrendador del importe correspondiente dentro de los 60 (sesenta) días desde la denuncia, siempre que se haya dado cumplimiento por parte del Arrendador a todos los requisitos previstos en la Póliza.

El BSE podrá solicitar documentación que considere necesaria para proceder a la liquidación del Siniestro. En este caso, el plazo previsto en el párrafo anterior se suspenderá y reiniciará a partir del día hábil posterior a aquel en que sean completamente atendidas las exigencias.

**Art. 36** - De la indemnización se deducirá todo importe que por los rubros cubiertos por la presente Póliza hayan sido efectivamente recibidos por el Arrendador, así como también los eventuales pagos provisorios adelantados por el BSE.

Si al momento del pago del Siniestro el inmueble no fue desocupado por el Arrendatario, la indemnización tendrá carácter provisorio, procediéndose al ajuste final una vez que el inmueble haya sido efectivamente desocupado por el Arrendatario.

**Art. 37** - El Arrendador se obliga a devolver inmediatamente al BSE, dentro del plazo de 10 días hábiles:

- a - una vez determinada la indemnización final, cualquier exceso que le haya sido pagado bajo cualquier concepto y, en especial, a título de pago provisorio adelantado;
- b - toda suma de dinero que por concepto de alquileres y/o demás rubros cubiertos perciba del Arrendatario y que hubiera sido indemnizada o adelantada por el BSE;
- c - en caso de las acciones de reforma de plazo o clausura del desalojo, toda suma tarifada establecida por los artículos 51 y 52 del Decreto – Ley N° 14.219 y modificativas, y que hubiera sido indemnizada o adelantada por el BSE;
- d - cualquier suma que le haya sido pagada bajo cualquier concepto, y en especial, a título de pago provisorio adelantado, si posteriormente se verificara la ausencia o pérdida de derecho a la indemnización por cualquier circunstancia.

## Unidad de Siniestro

**Art. 38** - Todos los incumplimientos bajo cualquiera de las coberturas que determinen el pago por parte de BSE de una indemnización, serán considerados un único Siniestro, y la Póliza que se afectará será aquella en cuya vigencia ocurrió el primer incumplimiento.

## Comunicaciones

**Art. 39** - Toda comunicación entre el BSE y el Arrendador deberá realizarse por telegrama colacionado u otro medio de comunicación fehaciente.

## Subrogación

**Art. 40** - El BSE se subrogará en los derechos y acciones del Arrendador contra el Arrendatario, los fiadores del Arrendatario y/o cualquier tercero para recuperar el monto de la indemnización abonada, sin perjuicio de la acción directa que le corresponda contra el Arrendatario y/o sus fiadores conforme a las condiciones de la solicitud del seguro. El Arrendador responderá personalmente frente al BSE de todo acto u omisión que perjudique los derechos del BSE contra el Arrendatario, fiadores y/o terceros.



## Prescripción

Art. 41 - La acción para reclamar el pago de la indemnización del Siniestro prescribe en el plazo de 2 (dos) años contados desde la comunicación al Arrendador de la aceptación o el rechazo del Siniestro en forma expresa o al cumplirse el plazo establecido en el artículo "Liquidación y pago del Siniestro" sin que se hubiese hecho efectivo el pago requerido.

### CAPÍTULO 5 - DISPOSICIONES APLICABLES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LA COBERTURA DAÑOS AL INMUEBLE

Se aplican al presente capítulo todas las disposiciones del capítulo precedente que no sean directamente modificadas por las disposiciones del presente capítulo.

## Aviso de incumplimiento

Art. 42 - El Arrendador deberá dar aviso por escrito al BSE de la existencia de daños al inmueble constatados al momento de su desocupación, dentro del plazo máximo de 48 horas contados desde la efectiva desocupación de la finca.

El no cumplimiento de la presente carga, hará perder al Arrendador el derecho indemnizatorio de la cobertura de Daños al Inmueble.

## Intimación al Arrendatario

Art. 43 - El BSE no podrá ser requerido por el Arrendador al pago de las sumas aseguradas por la presente cobertura, si no mediara una previa intimación de pago al Arrendatario de los daños ocasionados, realizada por el Arrendador, mediante el envío de telegrama colacionado con acuse de recibo (TCCPC), acta notarial o intimación judicial con plazo de 10 (diez) días hábiles, de la cual deberá proporcionar constancia fehaciente.

## Configuración de Siniestro

Art. 44 - El Siniestro queda configurado al transcurrir con resultado infructuoso el plazo de la intimación que constituye en mora al Arrendatario.

## Denuncia de Siniestro

Art. 45 - Una vez configurado el Siniestro conforme a lo establecido en el artículo anterior, el Arrendador deberá denunciarlo al BSE dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles, adjuntando toda la documentación pertinente, conjuntamente con la notificación escrita por el Arrendador comunicando el objeto del incumplimiento, la fecha y el monto reclamado.

## Liquidación y pago del Siniestro

Art. 46 - Configurado y denunciado el Siniestro en los términos de los artículos precedentes, el BSE procederá a liquidar y hacer efectivo el pago al Arrendador del importe correspondiente dentro de los 60 (sesenta) días desde la denuncia, siempre que se haya dado cumplimiento por parte del Arrendador a todos los requisitos previstos en la Póliza.

De la indemnización se deducirá todo importe que, por los rubros cubiertos por la presente cobertura, hayan sido efectivamente recibidos por el Arrendador.



**Art. 47 -** Para proceder a la liquidación de la indemnización, el Arrendador deberá proporcionar al BSE dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la denuncia del Siniestro:

- a - el original del inventario, debidamente firmado por el Arrendatario;
- b - documento identificando todos los daños constatados aportando fotografías u otros registros si se le requiriera;
- c - como mínimo 2 presupuestos con detalle de precio de las reparaciones a realizar;
- d - Acta de entrega del Inmueble.

El BSE, directamente o a través de un liquidador designado fijará el valor de los respectivos daños quedando a su criterio la realización de una inspección en un plazo máximo de 7 (siete) días hábiles a contar de la fecha de presentación de los presupuestos.

**Art. 48 -** El Arrendador no podrá modificar ni reparar los bienes dañados, hasta tanto el BSE verifique la existencia de los mismos. De considerarlo necesario el Arrendador podrá solicitar, y el BSE a su entera discreción autorizar, la reparación o reposición inmediata de los bienes dañados.

## Caducidad

**Art. 49 -** El Arrendador deberá configurar el Siniestro dentro del plazo de 90 (noventa) días contados desde la efectiva desocupación del inmueble. El presente plazo se suspenderá durante las Ferias Judiciales y la Semana de Turismo.

El incumplimiento de esta carga hará perder al Arrendador los derechos indemnizatorios que acuerda la presente Póliza.