

# **POLIZA DE SEGURO INTEGRAL PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

---

Incorporada al Depósito de Pólizas bajo el código POL420131814

## **CONDICIONES GENERALES**

### **ARTÍCULO 1. REGLAS APLICABLES AL CONTRATO**

Se aplicarán al presente contrato de seguro las disposiciones contenidas en los artículos siguientes y las normas legales de carácter imperativo establecidas en el Título VIII, del Libro II, del Código de Comercio. Sin embargo se entenderán válidas las estipulaciones contractuales que sean más beneficiosas para el asegurado o el beneficiario.

### **ARTÍCULO 2. COBERTURA Y MATERIA ASEGURADA**

#### 2.1) Materia Asegurada:

A. Cubre al Asegurado, en su calidad de arrendador, los riesgos de incumplimiento de obligaciones indicadas en el número 2.2) siguiente, que al arrendatario le impone el Contrato de Arrendamiento suscrito entre ambos.

B. Presta al Asegurado, servicios de Asesoría Legal destinados a hacer exigible al arrendatario, mediante gestiones extrajudiciales y actuaciones judiciales, el cumplimiento de las obligaciones cubiertas por la Póliza, conforme a lo establecido en el artículo 8. Tales gestiones y actuaciones tendrán por objeto, según el caso, cobrar las rentas insolutas y las demás prestaciones e indemnizaciones derivadas del incumplimiento del arrendatario, y obtener la terminación del Contrato de Arrendamiento por el no pago de las rentas de arrendamiento, con la consecuente restitución material del inmueble.

C. Cubrir al Asegurado, conforme a lo establecido en el artículo 9, los gastos de honorarios, notariales y judiciales, y las costas que se generen en la prestación de los servicios de Asesoría Legal, sin afectar por estos conceptos el monto asegurado establecido en las Condiciones Particulares.

#### 2.2) Cobertura de incumplimiento de obligaciones:

En los términos de la Póliza, la Aseguradora otorga cobertura de los siguientes riesgos de pérdida patrimonial que experimente el Asegurado a consecuencia del incumplimiento del Contrato de Arrendamiento individualizado en las Condiciones Particulares y suscrito por el Asegurado en calidad de arrendador:

a) Cobertura de Crédito. Incumplimiento del arrendatario de su obligación de pagar las rentas del Contrato de Arrendamiento.

b) Cobertura de Garantía. Incumplimiento del arrendatario de su obligación de restituir materialmente el inmueble a la fecha de terminación del Contrato de Arrendamiento por el no pago de las rentas de arrendamiento.

Ambas coberturas estarán limitadas, en conjunto, al monto asegurado, según se indica en las Condiciones Particulares.

### **ARTÍCULO 3. OBLIGACIONES DEL ASEGURADO**

Para la contratación y cobertura de la presente Póliza, son condiciones indispensables:

- a) Que a las fechas de contratación e inicio de vigencia de la presente Póliza, el Contrato de Arrendamiento se encuentre vigente y con sus pagos de renta al día, acreditables mediante mecanismo que dé certeza del pago;
- b) Que el Contrato de Arrendamiento tenga estipulado un plazo de vigencia igual o superior a un año;
- c) Que entre el Asegurado y el arrendatario no existan vinculaciones económicas o jurídicas de sociedad, asociación o dependencia de uno y otro, ni de sociedad filial o coligada, cuando se trate de sociedades anónimas, de manera tal que las partes del contrato no se encuentren relacionadas, en los términos del artículo 100 de la Ley 18.045, sobre Mercado de Valores. Tratándose de personas naturales, que entre el Asegurado y el arrendatario no existan vínculos de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado inclusive, ni sean cónyuges entre sí. Si con posterioridad a la emisión de la Póliza se produjera cualquiera de las vinculaciones aquí mencionadas, la presente Póliza quedará automáticamente sin efecto, a menos que la Aseguradora, conociendo tal vinculación, la hubiere aprobado expresamente y por escrito.
- d) Que no participen del Contrato de Arrendamiento el Estado de Chile, el Fisco, sus ministerios, subsecretarías, servicios y, en general, cualquier institución o entidad que sea parte de la administración centralizada o descentralizada del Estado, sea como arrendador o arrendatario; y
- e) Que el inmueble dado en arrendamiento se encuentre en el Área de Cobertura.

### **ARTÍCULO 4. EXCLUSIONES**

Se excluye de la cobertura de esta Póliza:

- a) El pago de las rentas de arrendamiento adeudadas con anterioridad al término del período de Carencia y las adeudadas con posterioridad a la muerte del arrendatario.
- b) El incumplimiento de cualquier obligación del arrendatario diferente de las de (i) pagar las rentas de arrendamiento y (ii) restituir el inmueble al término del contrato por no pago de la renta de arrendamiento.
- c) Gestiones que deban tramitarse fuera del Área de Cobertura;
- d) Los gastos que se deriven de una acumulación de juicios, o de la tramitación de una demanda reconvenzional;
- e) La tramitación del desahucio del Contrato de Arrendamiento como acción principal del juicio o cuando la acción de terminación interpuesta en virtud de esta Póliza se enervare por el demandado mediante el pago de las rentas adeudadas.
- f) La tramitación de cualquier otra acción que no derive del incumplimiento del pago de las rentas de arrendamiento.
- g) La restitución del inmueble cuando exista subarrendatario.
- h) La atención de asuntos ocurridos antes de la entrada en vigencia de la Póliza, tales como juicios pendientes entre el Asegurado y el arrendatario.
- i) Gestiones destinadas a percibir un pago por consignación, y
- j) La atención de asuntos regidos por una legislación distinta a la establecida en la Ley 18.101 y sus modificaciones.

## **ARTÍCULO 5. DENUNCIA DE SINIESTRO**

Una vez cumplidos quince (15) días de atraso del arrendatario en el pago de la renta, el Asegurado dispondrá de diez (10) días para realizar la denuncia de siniestro a la Aseguradora o a quién ésta designe en las Condiciones Particulares.

Junto con la denuncia de siniestro o dentro de los diez (10) días siguientes, el Asegurado entregará a la Aseguradora los siguientes antecedentes:

- a) Una copia fiel del Contrato de Arrendamiento y sus eventuales modificaciones;
- b) Los comprobantes de haberse encontrado el arrendatario al día en el pago de las rentas a la fecha de contratación de la Póliza, y
- c) Una declaración jurada firmada ante Notario sobre el hecho de haber cumplido íntegramente el propio Asegurado sus obligaciones en cuanto arrendador, y de no haber sufrido el arrendatario perjuicio ni obstáculo alguno en el uso del inmueble arrendado a causa de actos u omisiones atribuibles a la responsabilidad del Asegurado en cuanto arrendador, de modo que el arrendatario no pueda excusarse en un eventual incumplimiento del arrendador para abstenerse de pagar la renta;

Después de recibida la denuncia de siniestro, la Aseguradora procederá a designar un abogado para otorgar la Asesoría Legal. Oportunamente se informará al Asegurado que concurra a suscribir los documentos pertinentes para tramitar las gestiones extrajudiciales y judiciales necesarias. Si concluyere sin éxito la cobranza extrajudicial, se procederá a presentar una demanda judicial de término del Contrato de Arrendamiento por falta de pago de la renta y cobro de rentas insolutas ante el tribunal competente, a fin de obtener el pago de dichas rentas adeudadas, el término del contrato por no pago de tales rentas y la consecuente restitución del inmueble al Asegurado.

El siniestro se entenderá configurado al concluir el comparendo de estilo -oportunidad en la que se verifica la segunda de las reconveniones de pago exigidas por la legislación vigente- sin que la parte demandada hubiere acreditado estar al día en el pago de las rentas de arrendamiento, ni se obtuviere el pago de las rentas adeudadas en dicha audiencia, ni se lograre un acuerdo de pago de las mismas.

## **ARTÍCULO 6. INDEMNIZACIÓN Y SUBROGACIÓN**

Dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de celebración del comparendo de estilo referido en el artículo anterior, sobre Aviso de Impago y Configuración del Siniestro, la Aseguradora en forma directa cuantificará la pérdida con el solo mérito de los antecedentes referidos en el artículo anterior, más los que surjan durante las gestiones de Asesoría Legal, y, en cuanto el Asegurado hubiere cumplido sus obligaciones de la Póliza, indemnizará al Asegurado por el monto de las rentas que aún se mantuvieren insolutas.

Lo anterior no afecta al derecho que tiene el Asegurado de exigir, siempre que lo estime conveniente, la designación de un liquidador de siniestros.

Transcurridos treinta (30) días desde este primer pago, y en cuanto hubiere rentas cubiertas insolutas, la Aseguradora procederá a indemnizar al Asegurado por el valor de la renta que hubiere vencido en el período, y así sucesivamente cada treinta (30) días hasta la extinción del número de rentas cubiertas, la extinción del monto asegurado o la restitución material del inmueble, lo que ocurra primero.

Una vez pagada la indemnización del siniestro operará la subrogación legal. No obstante, la Aseguradora podrá pedir al Asegurado, aun como condición previa para el pago de la indemnización, que le ceda el crédito contra el arrendatario y su codeudor solidario hasta por un monto igual al de la indemnización.

## **ARTÍCULO 7. OTRAS OBLIGACIONES DEL ASEGURADO**

El Asegurado deberá cumplir con todas y cada una de las siguientes obligaciones:

- a) Pagar oportunamente la prima, en la forma y plazos establecidos en las Condiciones Particulares.
- b) Dar en todo momento debido cumplimiento a las obligaciones que en su calidad de arrendador le imponen la ley y el Contrato de Arrendamiento.
- c) Informar a la Aseguradora sobre cualquier cambio en las condiciones del Contrato de Arrendamiento. La Aseguradora puede poner fin al contrato de seguro si el riesgo asegurado se agrava sustancialmente por eventos imprevisibles, extinguiéndose la cobertura del seguro una vez transcurridos treinta (30) días contados desde el envío al Asegurado de una comunicación escrita informando la terminación del seguro.
- d) Informar a la Aseguradora, dentro de diez (10) días desde la fecha de su ocurrencia, de la venta o cualquier otra forma de transferencia de dominio, usufructo o mera tenencia del inmueble arrendado.
- e) Informar a la Aseguradora, o a quién ésta designe en las Condiciones Particulares, si después de realizada la denuncia de siniestro el arrendatario pagare rentas adeudadas, dentro de los diez (10) días siguientes de haber recibido el pago.
- f) Poner a disposición del abogado designado por la Aseguradora todos los antecedentes y medios de prueba que le sean requeridos para su representación, como asimismo todas las comunicaciones, notificaciones y avisos judiciales o extrajudiciales que reciba en relación al Contrato de Arrendamiento o a las gestiones a las que dé lugar éste o su incumplimiento.
- g) Comparecer personalmente, cada vez que sea citado a declarar, a absolver posiciones, a diligencias probatorias o a cualquier otra diligencia judicial.
- h) Para los efectos de interponer demanda judicial en contra del arrendatario o su codeudor solidario:
  - i. Otorgar a la Aseguradora o a los abogados que ésta designe, un mandato judicial con las facultades de ambos incisos del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, para representar en juicio al Asegurado, y ejercer en su nombre las acciones destinadas a obtener el pago de las rentas de arrendamiento adeudadas, el término del Contrato de Arrendamiento debido al impago de la renta y la restitución del inmueble por terminación del contrato debido al impago de la renta;
  - ii. A requerimiento de la Aseguradora, cederle los derechos y acciones que le correspondan para demandar judicialmente la terminación del Contrato de Arrendamiento por falta de pago de la renta, cobro de rentas insolutas y restitución del inmueble por terminación del contrato debido al impago de la renta. Esta cesión incluirá todos los derechos que competen al arrendador para cobrar y percibir la totalidad de las rentas adeudadas más sus intereses, reajustes, costas procesales y personales. En el caso que en el proceso judicial se recuperen sumas por un monto que exceda el valor de la indemnización más las costas personales y procesales de la causa, dicho excedente será restituido al Asegurado; y
  - iii. Suscribir los instrumentos necesarios para formalizar los actos antes enumerados, y cualquier otro documento que sea necesario para la adecuada presentación de las acciones judiciales que corresponda. La firma de dichos documentos deberá realizarla el Asegurado concurriendo al lugar que la Aseguradora le indique, dentro del plazo de diez (10) días contado desde la fecha en que se le requiera su firma.

## **ARTÍCULO 8. ASESORÍA LEGAL**

La Aseguradora se obliga a otorgar Asesoría Legal al Asegurado a través de abogados habilitados para el ejercicio de la profesión, asumiendo los gastos y honorarios correspondientes, en los términos del artículo 2, número 2.1) letra B y el artículo 9 siguiente.

La designación de los abogados a través de los cuales se prestará este servicio será facultad exclusiva de la Aseguradora.

Corresponderá exclusivamente a los abogados designados por la Aseguradora decidir las acciones a seguir en cada caso.

## **ARTÍCULO 9. GASTOS**

Los gastos cuyo desembolso se encuentra cubierto por la presente Póliza, a los cuales se refiere el artículo 2 número 2.2) letra C, son los siguientes:

I. Gastos de Asesoría Legal. Corresponde a los gastos y honorarios de abogados y procuradores, en los que deba incurrir la Aseguradora con el objeto de demandar judicialmente la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo por la falta de pago de la renta, cobrar las rentas insolutas y obtener la consecuente restitución material del inmueble. Comprende los siguientes gastos:

a. Representación simple del Asegurado, con el objeto de realizar el cobro extrajudicial de las rentas impagas. Corresponde a intentos de comunicación con el arrendatario y con su codeudor solidario, instándolos a pagar lo adeudado.

b. Representación judicial del Asegurado, en las acciones correspondientes para obtener el término del Contrato de Arrendamiento, cobro de las rentas insolutas y otros conceptos adeudados, cuyas acciones emanen de la ley 18.101 y sus modificaciones. Comprende el estudio de los antecedentes proporcionados por el Asegurado; la preparación y presentación de una demanda judicial; el encargo de la notificación a un receptor judicial; la asistencia a los comparendos de rigor, y en general todas las gestiones necesarias para la tramitación completa del juicio.

c. Redacción de mandatos o poderes, cuando se requiera para efectuar alguno de los trámites precedentemente indicados.

d. Asesoría al Asegurado para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en las letras f), g) y h) del artículo 7 sobre Otras Obligaciones del Asegurado.

II. Gastos Notariales. Corresponde a los derechos o aranceles que los notarios públicos cobran por la autorización de firma en escrituras de cesión de derechos o mandatos del arrendador a la Aseguradora o personas que ésta designe.

III. Gastos Judiciales. Corresponde a los gastos derivados de las acciones tendientes a obtener ante los tribunales ordinarios de Justicia el término del Contrato de Arrendamiento, el cobro de rentas insolutas, la restitución del inmueble y otros gastos que se generen en los juicios regidos por la ley 18.101 y sus modificaciones. Son los siguientes:

- a. Notificación de demanda
- b. Notificación de sentencia
- c. Recepción de prueba testimonial y confesional
- d. Notificación de cumplimiento incidental
- e. Lanzamiento
- f. Certificaciones
- g. Embargo y retiro de especies.

## **ARTÍCULO 10. COMUNICACION ENTRE LAS PARTES**

Todas las notificaciones y comunicaciones que se realicen entre las partes, podrán efectuarse a las direcciones de correo electrónico de que se deje constancia en las Condiciones Particulares o por envío de carta certificada dirigida al domicilio de la parte destinataria.

Las notificaciones efectuadas por medio de correo electrónico se entenderán realizadas el día en que fueron efectuadas, en tanto que las notificaciones hechas por carta certificada, se entenderán realizadas al tercer día hábil siguiente al ingreso a correo de la carta, según el timbre que conste en el sobre respectivo.

Lo anterior es sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12 sobre Resolución de Contrato por No Pago de Prima.

## **ARTÍCULO 11. TERMINACIÓN**

Tanto Asegurado como Aseguradora podrán poner término anticipado a la Póliza en cualquier momento, sin expresión de causa, mediante comunicación escrita enviada a la otra parte. En tales casos, el Asegurado sólo adeudará la prima por el período devengado (efectivamente cubierto por el seguro) y la Aseguradora tendrá derecho sólo a la proporción de la prima contratada que comprende el período efectivamente cubierto por el seguro. Sin embargo, si el Asegurado hubiere realizado o realizare una denuncia de siniestro que genere o pueda generar el pago de cualquier modo indemnización o servicios de Asesoría Legal, no tendrá derecho a devolución de prima y deberá pagar la que adeudare por toda la vigencia de la Póliza, manteniendo así la cobertura hasta su extinción.

La terminación del seguro realizada por el Asegurado producirá sus efectos desde el día que la comunicación arriba mencionada sea recibida por la Compañía en los términos del artículo precedente. La terminación del seguro realizada por la Aseguradora producirá sus efectos transcurridos el plazo de 10 días contados desde la fecha de expedición del aviso.

## **ARTÍCULO 12. PRIMA Y EFECTOS DEL NO PAGO DE PRIMA**

La Aseguradora podrá, en el evento de mora o simple retardo en el pago de todo o parte de la prima, reajustes o intereses, declarar resuelto el contrato mediante carta dirigida al domicilio que el Asegurado haya señalado en la Póliza.

La resolución del contrato operará al vencimiento del plazo de quince días corridos, contados desde la fecha de envío de la carta, a menos que antes de producirse el vencimiento de ese plazo sea pagada toda la parte de la prima, reajustes e intereses que estén atrasados, incluidos los correspondientes para el caso de mora o simple retardo. Si el vencimiento del plazo de 15 días, recién señalado, recayera un día sábado, domingo o festivo, se entenderá prorrogado para el primer día hábil inmediatamente siguiente que no sea sábado.

Mientras la resolución no haya operado, la Aseguradora podrá desistirse de ella mediante una nueva carta en que así lo comunique a la persona que contrató el seguro y dirigida al domicilio antes aludido en esta cláusula.

La circunstancia de haber recibido pago de todo o parte de la prima atrasada, y de sus reajustes o intereses, o de haberse desistido de la resolución, no significará que la Aseguradora renuncie a su derecho de poner nuevamente en práctica el mecanismo de resolución pactado en esta cláusula, cada vez que se produzca un nuevo atraso en el pago de todo o parte de la prima.

## **ARTÍCULO 13. ARBITRAJE**

Cualquier dificultad que se suscite entre el asegurado, el contratante o el beneficiario, según corresponda, y la compañía, en relación con el contrato de seguro de que da cuenta esta póliza, o con motivo de la interpretación o aplicación de sus Condiciones Generales o Particulares, su cumplimiento o incumplimiento, o sobre cualquiera indemnización u obligación referente a la misma, será resuelta por un árbitro arbitrador, nombrado de común acuerdo por las partes. Si los interesados no se pusieren de acuerdo en la persona del árbitro, éste será designado por la Justicia Ordinaria, y en tal caso el árbitro tendrá las facultades de arbitrador en cuanto al procedimiento, debiendo dictar sentencia conforme a derecho.

En ningún caso podrá designarse en el contrato de seguro a la persona del Árbitro.

En las disputas que surjan entre el Asegurador y el Asegurado con motivo de un siniestro cuyo monto sea inferior a 10.000 Unidades de Fomento el Asegurado podrá optar por ejercer su acción ante la Justicia Ordinaria, en los términos establecidos en el artículo 543º del Código de Comercio.

## **ARTÍCULO 14. PLAZOS**

Los plazos establecidos en la presente Póliza se entienden de días corridos.

## **ARTÍCULO 15. DEFINICIONES**

Sin perjuicio de las definiciones comprendidas en otros artículos, para los efectos de la presente Póliza los siguientes conceptos, destacados "en negrita" y con sus iniciales en mayúscula, tendrán el significado definido a continuación.

**Área de Cobertura.** El territorio nacional, con excepción de la Isla de Pascua, el Archipiélago de Juan Fernández y la Antártica Chilena.

**Asegurado.** Persona natural o jurídica que como arrendador tiene derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario del Contrato de Arrendamiento y a ejercer los derechos emanados de la Póliza.

**Aseguradora.** La compañía de seguros de crédito emisora de esta Póliza.

**Asesoría Legal.** El encargo profesional que recibe, asume y acepta el abogado designado por la Aseguradora en favor del Asegurado en aquellas materias incluidas en la cobertura de esta Póliza, conforme a lo establecido en el artículo 1 letra B sobre Objeto del Contrato y artículo 8 sobre Asesoría Legal.

**Denuncia de Siniestro.** La comunicación del Asegurado a la Aseguradora o a quien ésta haya designado en las Condiciones Particulares, del hecho de haber incumplido el arrendatario su obligación de pagar la renta íntegra y oportunamente.

**Carencia.** Número de meses contados desde la fecha de inicio de vigencia de la Póliza durante el cual el riesgo de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario no se encuentra cubierto y es asumido íntegramente por el Asegurado. Se establece en las Condiciones Particulares.

**Contrato de Arrendamiento.** Convención, pactada por escrito y formalizada por escritura pública o mediante instrumento privado con las firmas de todos los comparecientes autorizadas ante Notario, que da cuenta del arrendamiento de un inmueble urbano destinado a vivienda, local comercial u oficina, que en su forma y fondo se rige por la Ley 18.101 y sus modificaciones, y que da cuenta de las siguientes circunstancias y condiciones: a) que un tercero asume, en carácter de codeudor solidario, las obligaciones del arrendatario, al

menos en los mismos términos que éste; b) que incluye cláusula expresa de prohibición de subarrendar; c) que individualiza adecuadamente el inmueble dado en arrendamiento; d) que señala de manera clara el monto de la renta mensual de arrendamiento y la forma y fechas establecidas para su pago, y e) que no se ha pactado someter los conflictos entre las partes al conocimiento de un juez árbitro, esto es, que el conocimiento de eventuales controversias corresponde a los tribunales ordinarios de Justicia chilenos.

Póliza. El contrato de seguro compuesto por las presentes condiciones generales, las Condiciones Particulares, los endosos y la previa propuesta del Asegurado.

## **ARTÍCULO 16 DOMICILIO**

Para todos los efectos legales que deriven de la presente póliza, las partes fijan su domicilio en la ciudad señalada en las Condiciones Particulares.