

## POLIZA DE SEGURO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

---

Incorporada al Depósito de Pólizas bajo el código POL120210182

### 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: DEFINICIONES

Para los efectos de esta póliza se entiende por:

- a. Asegurado; la persona natural o jurídica que tiene la calidad de Arrendador, conforme al contrato de arriendo individualizado en las Condiciones Particulares.
- b. Arrendador, la persona natural o jurídica, propietario de un bien inmueble, que cede temporalmente su uso y disfrute a otra persona a cambio del pago de una renta.
- c. Arrendatario, la persona natural o jurídica quien, por medio de un contrato de arrendamiento, adquiere el uso y disfrute del inmueble arrendado a cambio del pago de una renta.
- d. Propietario; es la persona natural o jurídica a cuyo nombre se encuentra inscrito, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, el inmueble objeto del contrato de arriendo.
- e. Contrato de Arriendo; es el contrato en que se regulan las características, obligaciones y derechos del arrendador y arrendatario sobre el inmueble objeto del arriendo, y que se individualiza en las Condiciones Particulares.
- f. Contratante; la persona natural o jurídica que celebra el contrato de seguro de Restitución de Inmueble Arrendado con el asegurador y sobre quien recaen, en general, las obligaciones y cargas del contrato.
- g. Asegurador o Compañía; la entidad aseguradora que ha emitido esta póliza.
- h. Obligación de Restituir, es la fecha en la cual, de acuerdo al contrato de arriendo, el arrendatario debe hacer restitución del inmueble arrendado. A falta de estipulación será la indicada en la Ley 18.101.
- i. Suma asegurada; constituye el límite máximo de la indemnización que se obliga a pagar el asegurador en caso de siniestro según las coberturas otorgadas e individualizadas en las condiciones particulares.
- j. Área de Cobertura. Es la zona geográfica definida en las condiciones particulares.
- k. Codeudor Solidario: Persona natural o jurídica que comparece en el contrato de arrendamiento garantizando solidariamente todas las obligaciones del arrendatario en el contrato.

l. Deducible: Es el monto de la pérdida establecida en las Condiciones Particulares de la Póliza que siempre será de cargo del Asegurado.

m. Inmueble arrendado: es el bien raíz objeto del contrato de arrendamiento.

### ARTÍCULO 3: OBJETO DEL SEGURO

La Compañía Aseguradora bajo las condiciones y términos que más adelante se establecen, pagará al Asegurado el monto especificado en las Condiciones Particulares de la póliza, en la forma, tiempo, periodicidad y condiciones estipuladas en las mismas, para cubrir los riesgos de pérdida patrimonial que experimente el Asegurado como consecuencia de la imposibilidad de beneficiarse de los frutos civiles del inmueble a raíz del incumplimiento de la Obligación de Restituir el inmueble al término del Contrato de Arrendamiento individualizado en las Condiciones Particulares y suscrito por el Asegurado en calidad de arrendador.

Las coberturas que otorga la Compañía en virtud de esta póliza, siempre y cuando estén expresamente indicadas como contratadas en las Condiciones Particulares, son las que se indican a continuación:

A) Pérdidas de ingresos por arriendo. Se cubrirán los daños patrimoniales al asegurado como consecuencia de la imposibilidad de beneficiarse de los frutos civiles del inmueble a raíz del incumplimiento por parte del arrendatario en restituir el inmueble arrendado. Estas pérdidas de ingreso se cuantificarán basado en el valor de arriendo por metro cuadrado establecido en el contrato de arriendo vigente y cubierto por la póliza. Esta cobertura sólo operará en el evento que el arrendatario o quien no haya cumplido con su obligación de restitución, no haya pagado la renta de arrendamiento que corresponde.

B) Los pagos que el asegurado deba asumir relacionados a gastos comunes y servicios básicos como consecuencia de la imposibilidad de beneficiarse de los frutos civiles del inmueble a raíz del incumplimiento por parte del arrendatario en restituir el inmueble arrendado. Esta cobertura sólo operará en el evento que el arrendatario o quien no haya cumplido con su obligación de restitución, no haya pagado los gastos comunes y servicios básicos, en la medida que el contrato así lo exija.

C) 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 forzar el cumplimiento de la obligación de restituir el inmueble arrendado y las demás prestaciones e indemnizaciones derivadas del incumplimiento del arrendatario, ya sea término por no pago de rentas, desahucio judicial o bien por la expiración del plazo del arriendo.

D) 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.

Los límites de indemnización de estas coberturas estarán definidos en las Condiciones Particulares de la póliza.

Los montos a indemnizar para las coberturas A) y B) corresponden a las pérdidas efectivamente sufridas y acreditadas por el asegurado hasta el límite asegurado o hasta el plazo máximo que establezcan las condiciones particulares.

Los montos a cubrir para las coberturas C) y D) serán aquellos necesarios hasta obtener la restitución del inmueble.

Las coberturas señaladas en este artículo podrán ser contratadas en forma individual, en conjunto más de una de ellas, o todas ellas, de lo que se dejará expresa mención en las Condiciones Particulares de la póliza, así como el monto asegurado para cada una de ellas.

#### ARTÍCULO 4: CONDICIÓN DE COBERTURA.

a) Que entre el Arrendador 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, entre el Arrendador 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; y

b) 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 Propietario o Asegurado.

c) Que no se trate de contratos de arrendamiento con opción de compra o leasing

d) 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.

e) Que el inmueble dado en arrendamiento se encuentre en el Área de Cobertura.

f) Que el contrato de arrendamiento no contemple cláusula arbitral para resolver controversias entre arrendador y arrendatario

#### ARTÍCULO 5: OBLIGACIÓN DEL ASEGURADO

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

a) Que a la fecha de contratación e inicio de vigencia de la presente Póliza, el Contrato de Arriendo esté vigente y se encuentren acreditados todos los pagos de cargo del arrendatario;

b) Que el Contrato de Arriendo tenga estipulado un plazo de vigencia igual o superior al de la vigencia de la Póliza;

El Asegurado además, 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.
- d) Informar a la Aseguradora, dentro de diez (10) días corridos 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 restituyere el inmueble arrendado.
- 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 y su codeudor solidario cuando corresponda:
  - 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 la restitución del inmueble y el pago de las deudas asociadas al contrato, así como las destinadas a poner término al contrato de arriendo.
  - 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 corridos contado desde la fecha en que se le requiera su firma.

## ARTÍCULO 6: AGRAVACIÓN DEL RIESGO

El asegurado, o contratante en su caso, deberá informar al asegurador los hechos o circunstancias que agraven sustancialmente el riesgo declarado, y sobrevengan con posterioridad a la celebración del contrato, dentro de los cinco días siguientes de haberlos conocido, siempre que por su naturaleza, no hubieren podido

ser conocidos de otra forma por el asegurador.

Se presume que el asegurado conoce las agravaciones de riesgo que provienen de hechos ocurridos con su directa participación. Si el siniestro no se ha producido, el asegurador, dentro del plazo de treinta días a contar del momento en que hubiere tomado conocimiento de la agravación de los riesgos, deberá comunicar al asegurado su decisión de rescindir el contrato o proponer una modificación a los términos del mismo para adecuar la prima o las condiciones de la cobertura de la póliza. Si el asegurado rechaza la proposición del asegurador o no le da contestación dentro del plazo de diez días contado desde la fecha de envío de la misma, este último podrá dar por rescindido el contrato. En este último caso, la rescisión se producirá a la expiración del plazo de treinta días contado desde la fecha de envío de la respectiva comunicación.

Si el siniestro se ha producido sin que el asegurado, o el contratante en su caso, hubieren efectuado la declaración sobre la agravación de los riesgos señalada en el inciso primero, el asegurador quedará exonerado de su obligación de pagar la indemnización respecto de las coberturas del seguro afectadas por el agravamiento. No obstante, en caso que la agravación del riesgo hubiera conducido al asegurador a celebrar el contrato en condiciones más onerosas para el asegurado, la indemnización se reducirá proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiera aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo.

Estas sanciones no se aplicarán si el asegurador, por la naturaleza de los riesgos, hubiere debido conocerlos y los hubiere aceptado expresa o tácitamente.

Salvo en caso de agravación dolosa de los riesgos, en todas las situaciones en que, de acuerdo a los incisos anteriores, haya lugar a la terminación del contrato, el asegurador deberá devolver al asegurado la proporción de prima correspondiente al período en que, como consecuencia de ella, quede liberado de los riesgos.

## ARTÍCULO 7: MODIFICACIÓN O ALTERACION DEL RIESGO

El Contrato de Arriendo no podrá modificarse sin antes comunicar por escrito a la Compañía para su debida aprobación. Si el contrato es modificado sin la debida comunicación y aprobación por parte de la Compañía, cesará la cobertura de la póliza según se establece en el Artículo 16 de estas Condiciones Generales.

## 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 establecidos en este Condicionado General y de acuerdo con los límites señalados en las Condiciones Particulares.

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 3 letra C y D), son los siguientes:

I. Gastos de Asesoría Legal. Corresponde a los gastos y honorarios de abogados y procuradores, en los que se deba incurrir la Aseguradora con el fin de obtener la restitución de la propiedad arrendada:

a. Representación extrajudicial del Asegurado, con el objeto de obtener la restitución del inmueble y el pago de las rentas insolutas por la vía extrajudicial.

b. Representación judicial: 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 5 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 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: EXCLUSIONES

Se excluye de la cobertura de esta Póliza:

a) Gestiones que deban tramitarse fuera del Área de Cobertura;

- b) Los gastos que se deriven de una acumulación de juicios, o de la tramitación de una demanda reconvenzional;
- c) La tramitación de cualquier otra acción que no derive del incumplimiento de la obligación de restitución.
- d) La restitución del inmueble cuando exista subarrendatario.
- e) La atención de asuntos ocurridos antes de la entrada en vigencia de la Póliza, tales como juicios pendientes entre el Asegurado y el arrendatario.
- f) Gestiones destinadas a percibir un pago por consignación, y
- g) La atención de asuntos regidos por una legislación distinta a la establecida en la Ley 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos y sus modificaciones
- h) Cualquier daño material al bien arrendado
- i) Pérdidas de ingresos que deriven de causas anteriores a la fecha de configuración del siniestro.
- j) Pagos que el asegurado deba asumir relacionados a gastos comunes y servicios básicos anteriores a la fecha de configuración del siniestro.
- k) Gastos de honorarios, abogados, procuradores, notariales, judiciales, costas en que haya incurrido el asegurado por cualquier asesoría legal convenida directamente, sin haber requerido el servicio de la compañía en caso de haberse contratado las coberturas C) y D) del artículo 3.

#### ARTÍCULO 11: DENUNCIA DE SINIESTRO

El asegurado debe notificar al asegurador, tan pronto sea posible una vez tomado conocimiento, de la ocurrencia de cualquier hecho que pueda constituir o constituya un siniestro.

Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendador podrá hacer efectiva esta póliza, hasta por un monto no superior a la suma asegurada, siempre que:

- a) Él haya notificado al Arrendatario, mediante carta certificada, enviada a más tardar el quinto día hábil contado desde la fecha en que debió ser restituida la propiedad, requiriéndole que cumpla lo estipulado en el contrato de arrendamiento correspondiente, además de señalarle el monto de las rentas impagas, de gastos comunes y servicios básicos impagos asociados al inmueble arrendado con ocasión del contrato de arrendamiento.
- b) Al quinto día hábil desde enviada la carta certificada y no habiendo alcanzado un acuerdo entre el Arrendador y Arrendatario, comenzará a correr un nuevo plazo de quince (15) días hábiles para que el primero formalice la denuncia del siniestro a la Compañía.

Junto con la denuncia de siniestro o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, el Asegurado deberá entregar 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 como 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 como arrendador, de modo que el arrendatario no pueda excusarse en un eventual incumplimiento del arrendador para abstenerse de restituir el inmueble;
- d) Una declaración jurada firmada ante Notario en que conste que el arrendatario no ha efectuado la restitución del inmueble.

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.

El siniestro se entenderá configurado al concluir el comparendo de estilo sin que la parte demandada hubiere acreditado la restitución del inmueble.

El incumplimiento de esta obligación exime al asegurador de la obligación de indemnizar.

## ARTÍCULO 12: CESIÓN DE DERECHOS

El Asegurado podrá ceder o transferir en todo o en parte los derechos provenientes de esta póliza, para lo cual requerirá la aprobación previa, expresa y escrita de la Compañía.

## ARTÍCULO 13: SUBROGACIÓN

Por el hecho del pago de la indemnización del siniestro, la Compañía queda subrogada en los derechos y acciones que el Asegurado (arrendador) tenga contra el Arrendatario, de conformidad a lo establecido en el artículo 534 del Código de Comercio.

## ARTÍCULO 14: COMUNICACION ENTRE LAS PARTES

Todas las notificaciones y comunicaciones que se realicen entre las partes, podrán efectuarse a las direcciones de correo electrónico 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 15 sobre Resolución de Contrato por No Pago de Prima.

#### ARTÍCULO 15: 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 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 16: TERMINACIÓN ANTICIPADA

La Aseguradora puede poner término anticipado al contrato de seguro si el Contrato de Arriendo es modificado sin previa aprobación de la Aseguradora. La terminación del contrato se producirá a la expiración del plazo de treinta días contado desde la fecha de envío de la respectiva comunicación.

#### ARTÍCULO 17. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

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 543 del Código de Comercio.

## ARTÍCULO 18: DOMICILIO

Se fija como domicilio especial para el cumplimiento de todas las obligaciones de esta póliza, el que se señale en las Condiciones Particulares.