



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional

2020 - Año del General Manuel Belgrano

Resolución

Número: RESOL-2020-376-APN-SSN#MEC

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Lunes 19 de Octubre de 2020

Referencia: EX-2020-56040363-APN-GA#SSN - CONDICIONES GENERALES PARA EL SEGURO DE CAUCIÓN DE GARANTÍA DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES CON DESTINO HABITACIONAL

VISTO el Expediente EX-2020-56040363-APN-GA#SSN, la Ley N° 27.551, las Resoluciones SSN Nros. 13.760 del 16 de marzo 1977, 13.841 del 13 de junio de 1977 y 23.083, del 14 de febrero de 1994, y

CONSIDERANDO:

Que mediante la sanción de la Ley N° 27.551, promulgada en fecha 29 de junio de 2020, comenzó a regir una nueva regulación en materia de alquileres con destino habitacional.

Que a través de la aludida ley, entre otras cuestiones, se amplía a TRES (3) años el plazo mínimo de locación, y se introduce una modalidad específica y especial para el ajuste de los contratos, consistente en una actualización anual del canon por medio de la utilización de un índice que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (BCRA).

Que, al mismo tiempo, se incorpora la consignación del canon locativo para el caso que el locador del inmueble se rehúse a cobrarlo en tiempo y forma, y se establecen los tipos de garantías que podrán ser exigidas en el marco de las locaciones habitacionales, dentro de las cuales se encuentra el Seguro de Caucción.

Que las modificaciones introducidas por la Ley N° 27.551 motivan la necesidad de generar condiciones contractuales específicas para un Seguro de Caucción en los términos del inciso c) del Artículo del 13 de la citada ley, que prevean sublímites para los diversos riesgos considerados y, a tenor de lo establecido por el Artículo 14 de la misma ley, la vigencia anual con renovación automática hasta la finalización de las obligaciones del tomador.

Que en virtud de lo precedentemente expuesto y considerando el interés público comprometido, resulta primordial promover la implementación de condiciones contractuales que, sin revestir el carácter de obligatorias, contemplen y brinden respuesta a las nuevas disposiciones y realidades.

Que, en ese sentido, resulta oportuno aprobar nuevas condiciones contractuales sin derogar las Resoluciones SSN Nros. 13.760 de fecha 16 de marzo de 1977, 13.841 de fecha 13 de junio de 1977 y 23.083 de fecha 14 de febrero

de 1994, de Seguro de Caucción para Garantías de Alquileres (Inmuebles), en tanto que, por sus características, resultan de utilidad para cubrir las exigencias actuales del mercado inmobiliario en relación a la Locación de Bienes Inmuebles con destinos distintos al de vivienda.

Que la presente medida ha sido elaborada considerando los aportes brindados sobre el particular por las Cámaras del mercado asegurador.

Que la Gerencia Técnica y Normativa se expidió en el ámbito inherente a su competencia.

Que la Gerencia de Asuntos Jurídicos ha tomado intervención en las presentes actuaciones.

Que la presente se dicta en uso de las facultades previstas en el Artículo 67 de la Ley N° 20.091

Por ello,

LA SUPERINTENDENTA DE SEGUROS DE LA NACIÓN

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Apruébense las “CONDICIONES GENERALES PARA EL SEGURO DE CAUCIÓN DE GARANTÍA DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES CON DESTINO HABITACIONAL CONFORME LEY 27.551” que como Anexo IF-2020-68225959-APN-GTYN#SSN integran la presente.

ARTÍCULO 2°.- Regístrese, comuníquese, publíquese, y dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL.

Digitally signed by GUIDA Mirta Adriana
Date: 2020.10.19 16:08:35 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Mirta Adriana Guida
Superintendente
Superintendencia de Seguros de la Nación



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2020 - Año del General Manuel Belgrano

Informe

Número: IF-2020-68225959-APN-GTYN#SSN

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Viernes 9 de Octubre de 2020

Referencia: EX-2020-56040363- -APN-GA#SSN - ANEXO - CONDICIONES GENERALES

CONDICIONES GENERALES PARA EL SEGURO DE CAUCIÓN DE GARANTÍA DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES CON DESTINO HABITACIONAL CONFORME LEY 27.551

Artículo 1 - Preeminencia Normativa

Las partes contratantes se someten a las condiciones de la presente como a ley misma. En caso de discordancia entre las Condiciones Generales y las Condiciones Particulares, predominarán estas últimas.

Las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y demás leyes serán aplicables en las cuestiones no contempladas en esta póliza y de conformidad con el orden de prelación establecido en el Artículo 963 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 2 - Vínculo entre Tomador y Aseguradora

Las relaciones entre el Tomador y la Aseguradora se rigen por lo establecido en la Solicitud-Convenio accesoria a esta póliza, cuyas disposiciones no podrán ser opuestas al Asegurado. Los actos, declaraciones, acciones u omisiones del Tomador de la póliza que importan violación a lo establecido en dicha Solicitud-Convenio, incluida la falta de pago del premio en las fechas convenidas no afectarán en modo alguno los derechos del Asegurado frente a la Aseguradora. La utilización de esta póliza implica ratificación de los términos de la Solicitud-Convenio mencionada.

Artículo 3 - Vínculo entre Tomador y Asegurado

Este contrato resulta nulo si -a la fecha de su inicio de vigencia- entre el Tomador y el Asegurado existieran

vinculaciones económicas o jurídicas de sociedad, asociación o dependencia recíproca, o se tratara de sociedades controladas o vinculadas en los términos de la Ley de Sociedades Comerciales. Los derechos derivados de esta póliza caducarán cuando estas vinculaciones nazcan con posterioridad, salvo conformidad previa, expresa y fehaciente de la Aseguradora. Cuando se trate de personas físicas, el mismo efecto tendrá la relación de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad y/o afinidad.

Artículo 4 - Acuerdos entre Asegurado y Tomador

Todo acuerdo de cualquier naturaleza celebrado entre el Asegurado y el Tomador, sin intervención de la Aseguradora y que afecta la obligación garantizada, no priva a la Aseguradora de oponer al Asegurado todas las excepciones propias y las del Tomador aun cuando éste no las hubiese hecho valer o hubiera renunciado a ellas.

Artículo 5 - Objeto y Extensión del Seguro

Por la presente póliza y hasta el monto máximo indicado en las Condiciones Particulares, se cubre el incumplimiento por parte del Tomador de las obligaciones derivadas del contrato de locación de inmuebles con destino habitacional indicado en las condiciones específicas y Solicitud-Convenio suscriptas.

La responsabilidad para cada sublímite, será la que seguidamente se describe:

- a) Los cánones impagos por el periodo de vigencia establecido en el contrato de locación indicado en las Condiciones Particulares hasta la restitución del inmueble y las multas pactadas en el mismo, con la limitación en ellas especificadas. Solo se reconocerá como monto del alquiler, el pactado originalmente en términos nominales, quedando excluido cualquier reajuste o indexación que se hubiese convenido,
- b) La sustitución del depósito de garantía exigido por el Asegurado al Tomador, según lo establecido en el contrato de locación indicado en las Condiciones Particulares.
- c) El pago del canon de las Expensas Comunes Ordinarias en las fechas establecidas por el Reglamento de Copropiedad, siempre que estuvieran a cargo del Tomador hasta la restitución del inmueble.
- d) El pago de los Servicios de energía eléctrica, gas, agua corriente y telecomunicaciones siempre que estuvieran a cargo del Tomador, hasta la restitución del inmueble.
- e) 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

Se encuentran excluidos de la cobertura de los incisos c y d, los créditos por expensas y servicios que a la fecha de inicio de vigencia de la presente póliza tengan un atraso en sus pagos.

Artículo 6 - Suma Asegurada

La Suma Asegurada indicada en las Condiciones Particulares, y sus sucesivas renovaciones, los cuales habrán de suscribirse a tenor del Artículo 14° de la ley 27.551, constituye el límite máximo de la responsabilidad de la Aseguradora. Asimismo, esta suma debe entenderse como un importe nominal no susceptible de incrementos por depreciación monetaria ni otros conceptos a los efectos del pago.

Los Sublímites establecidos en las Condiciones Particulares constituyen individualmente la responsabilidad máxima de la Aseguradora por cada obligación amparada.

Artículo 7 - Aviso a la Aseguradora

El Asegurado deberá dar aviso a la Aseguradora de los actos u omisiones del Tomador que puedan dar lugar a la afectación de esta póliza dentro de un plazo de DIEZ (10) días de ocurridos o conocidos por él, bajo pena de caducidad. Sin perjuicio de lo anterior, el Asegurado está obligado a adoptar todos los recaudos extrajudiciales o judiciales a su alcance contra el Tomador. Si por no hacerlo se produjera una agravación del riesgo o se provocará la configuración del Siniestro en los términos previstos en el Artículo 11 - Determinación y Configuración Del Siniestro, la Aseguradora quedará liberada de la responsabilidad asumida por esta póliza.

Artículo 8 - Modificación del Riesgo

El Asegurado y el Tomador no pueden acordar modificaciones al contrato garantizado, sin la anuencia del Asegurador. La Aseguradora quedará liberada de toda responsabilidad cuando las modificaciones o alteraciones realizadas al contrato no cuenten con su conformidad previa expresa y fehaciente.

Artículo 9 - Pluralidad de Garantías

El Asegurado está obligado a solicitar la previa conformidad fehaciente de la Aseguradora para la celebración de otros seguros que cubran el mismo riesgo e interés que esta póliza, bajo pena de caducidad. En caso de aceptación por parte de la Aseguradora, ésta participará a prorrata del riesgo asumido en concurrencia con los otros garantes hasta el importe total de la garantía que se exija.

Artículo 10 - Cesión de Derechos

Los derechos emergentes de esta póliza caducarán en caso de ser cedidos o transferidos total o parcialmente sin conformidad previa, expresa y fehaciente de la Aseguradora.

Artículo 11 - Determinación y Configuración del Siniestro

El Asegurado tendrá derecho a exigir a la Aseguradora el pago pertinente cuando se hayan cumplido las siguientes condiciones: a) Que el Tomador no haya dado cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones a su

cargo, por causas que le sean imputables; b) Que el Asegurado haya intimado en forma fehaciente al Tomador por el cumplimiento de sus obligaciones amparadas por esta póliza, con un plazo de DIEZ (10) días, con resultado infructuoso que le competan contra el tomador y ; c) Que el Asegurado haya notificado la rescisión del contrato garantizado en virtud del incumplimiento del Tomador e inicie simultáneamente todas las acciones legales que le competan contra el tomador so pena de caducidad de los derechos indemnizatorios emergentes de esta póliza.

A los efectos indemnizatorios, el Asegurado deberá entregar a la Aseguradora las constancias que acrediten lo indicado en los puntos a), b) y c) precedentes, justificando los motivos y el monto de su reclamo.

Todo ello, sin perjuicio del derecho de la Aseguradora de solicitar al Asegurado la información y/o documentación necesarias, que razonablemente pueda suministrarle, para verificar el Siniestro o la extensión de la prestación a su cargo.

El derecho del Asegurado quedará configurado por la aceptación expresa o tácita de la Aseguradora (Artículo 56 Ley 17.418).

Artículo 12 - Pago de la Indemnización y Efectos

Reunidos los recaudos establecidos en el Artículo 11 - Determinación y Configuración del Siniestro; el Siniestro quedará configurado y tendrá como fecha cierta la de recepción por parte de la Aseguradora de la documentación pertinente, tendiente a determinar la ocurrencia y magnitud del incumplimiento denunciado e imputable al Tomador, debiendo la Aseguradora hacer efectivo al Asegurado el pago garantizado dentro de los QUINCE (15) días (conf. Artículo 49 de la ley 17.418). Los derechos que correspondan al Asegurado contra el Tomador en razón del Siniestro cubierto por esta póliza se transfieren a la Aseguradora hasta el monto de la indemnización abonada por este.

Artículo 13 – Vigencia y liberación de Responsabilidad

La presente póliza será de vigencia anual con renovación automática hasta la finalización de las obligaciones a cargo del Tomador cuyo cumplimiento cubre, o la desafectación anticipada de la garantía por parte del Asegurado.

La Aseguradora quedará liberada de toda responsabilidad al producirse la desafectación de la póliza de no haberse determinado siniestro alguno en los términos del Artículo 11 - Determinación y Configuración del Siniestro.

Queda entendido y convenido que la Aseguradora quedará liberada del pago de la suma garantizada cuando las disposiciones legales o contractuales pertinentes establezcan la dispensa del Tomador.

Artículo 14 - Prescripción Liberatoria

La prescripción de las acciones contra la Aseguradora, se producirá cuando prescriban las acciones del Asegurado contra el Tomador, de acuerdo con las disposiciones legales o contractuales aplicables.

Artículo 15 - Jurisdicción y Términos

Todos los plazos de días indicados en la presente póliza se computarán por días corridos. Las cuestiones judiciales que se planteen con relación al presente contrato entre el Asegurado y la Aseguradora se substanciarán ante los jueces del domicilio del Asegurado. Sin perjuicio de ello, el Asegurado o sus derecho-habientes podrán presentar sus demandas contra la Aseguradora ante los tribunales del domicilio de la sede central o sucursal donde se emitió la póliza.

CLÁUSULA DE AJUSTE DE LOS CAPITALS ASEGURADOS CONFORME LEY N° 27.551

Artículo 1 - Queda expresamente convenido que las Sumas Aseguradas previstas en esta póliza serán ajustadas anualmente de forma automática, en oportunidad de la renovación anual de la póliza a efectos de mantener actualizados sus valores.

Artículo 2 - Las Sumas Aseguradas serán ajustadas al cumplirse la anualidad de la Póliza, aplicando el incremento previsto por el Artículo 14° de la ley 27.551. En caso que el índice seleccionado no se encontrase disponible, será de aplicación el índice de precios que lo hubiere reemplazado.

Artículo 3 - La presente póliza se renovará de forma automática hasta la finalización de las obligaciones a cargo del Tomador.

Artículo 4 - Las nuevas primas a abonar por el Tomador serán las que surjan de aplicar las tasas de prima vigentes para la cobertura sobre las nuevas Sumas Aseguradas ajustadas.

Digitally signed by Gestion Documental Electronica
Date: 2020.10.09 14:03:36 -03:00

Mariano Veronelli
Gerente
Gerencia Técnica y Normativa
Superintendencia de Seguros de la Nación

Digitally signed by Gestion Documental
Electronica
Date: 2020.10.09 14:03:45 -03:00