PÓLIZA DE SEGURO DE CAUCIÓN DE GARANTÍA PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Incorporada al Depósito de Pólizas bajo el código POL120190082

ARTÍCULO I: 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 II: DEFINICIONES.

Para los efectos de esta póliza se entiende por:

- a) "Asegurado"; la persona natural o jurídica que tiene la calidad de Arrendatario, conforme al contrato de arriendo individualizado en el Certificado de Caución de Garantía.
- b) "Tomador" o "Contratante"; la persona natural o jurídica que solicita la contratación del seguro de caución de garantía, cuyas obligaciones quedan garantizadas por esta póliza.
- c) "Asegurador" o "Compañía"; la entidad aseguradora que ha emitido esta póliza.
- d) "Beneficiario" o "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 de Asegurado y Propietario, sobre el inmueble objeto del arriendo, y que se individualiza en el Certificado de Caución de Garantía de la Póliza.
- f) "Gastos a Indemnizar"; se entiende como todos los daños materiales, diferentes al deterioro normal por uso y tiempo del inmueble.

ARTÍCULO III: OBJETO DEL SEGURO DE CAUCIÓN DE GARANTÍA O COBERTURA.

3.1 La presente Póliza tiene por objeto garantizar el pago de la deuda por los "Gastos a Indemnizar", la que no podrá ser superior a la suma asegurada, derivados de los daños materiales incurridos por el Arrendatario sobre el inmueble arrendado, que no hayan sido pagados por él, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Arriendo, indicado en los Certificados de Caución de Garantía asociados.

3.2 Esta Póliza operará en exceso una vez que se extinga la garantía en efectivo exigida por el Propietario hasta el monto establecido como límite asegurado en el respectivo Certificado de Caución de Garantía.

3.3 No serán objeto de este seguro los gastos de consumos de luz, gas, agua potable, gasto común, extracción de basuras, rentas de arrendamiento y demás consumos que no estén comprendidos dentro de

los Gastos a Indemnizar y que sean propios de la garantía en efectivo señaladas en el Contrato de Arriendo. Tampoco serán objeto del presente seguro los eventos súbitos, accidentales e imprevistos fuera del control del arrendatario, tales como los casos fortuitos o de fuerza mayor definidos en el artículo 45 del Código Civil.

3.4 Las obligaciones del Asegurador están limitadas a garantizar las deudas por daños materiales a la propiedad causadas por el Asegurado, la que no podrá ser superior a la suma asegurada, originadas con posterioridad a la fecha de la contratación e inicio de la Póliza.

3.5 Por último, la cobertura de esta Póliza sólo se activará respecto de la diferencia que pudiera existir, una vez reparados los daños materiales con la garantía en efectivo señalada en el Certificado de Caución de Garantía respectivo.

ARTÍCULO IV: CONDICIÓN DE COBERTURA.

4.1 Que entre el Propietario y el Asegurado 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 Propietario y el Asegurado 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

4.2 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.

ARTÍCULO V: DELIMITACION DEL RIESGO

5.1 El Seguro de Caución de Garantía entra en vigor desde la fecha de emisión de la Póliza y particularmente desde la fecha de emisión de cada Certificado de Caución de Garantía asociado a ésta. Esta Póliza solo cubre los riesgos durante su vigencia.

5.2 Todos los Certificados de Caución de Garantía emitidos cuya fecha de inicio de cobertura esté dentro de la vigencia de esta póliza estarán cubiertos por ésta, aun cuando su fecha de expiración sea posterior al vencimiento de la póliza, por lo tanto, esta póliza garantizará el pago de la deuda por los "Gastos a Indemnizar" hasta la fecha indicada en cada uno de los Certificados de Caución de Garantía, siempre y cuando su duración máxima sea de 365 días.

5.3 La Caución de Garantía finaliza si se produce una de las condiciones siguientes:

- a) Mutuo acuerdo entre el Propietario y Asegurado, devolviendo a la Compañía la Póliza con firma conforme de ambos;
- b) Realizado el pago de la indemnización correspondiente al Propietario;
- c) Trascurridos los plazos estipulados en la cláusula 11.2 de la presente Póliza, el Propietario no hubiese realizado la respectiva denuncia del siniestro a la Compañía.

d) Si durante la vigencia de la presente Póliza, cambiare por cualquier circunstancia el Propietario, a menos que las partes de mutuo acuerdo demuestren que el contrato de arriendo respectivo se mantiene vigente.

5.4 Cualquier modificación o anexo al Contrato de Arriendo debe ser notificado por el Propietario a la Compañía dentro de los 15 días siguientes a su realización, para ser sometida a su debida aprobación en virtud de lo señalado en el artículo VIII de la Póliza.

ARTÍCULO VI: OBLIGACIÓN DEL ASEGURADO

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

6.1 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 las Deudas;

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

ARTÍCULO VII: AGRAVACIÓN DEL RIESGO

El Propietario no podrá tolerar o permitir los incumplimientos del Contrato de Arriendo por parte del Asegurado, que agraven los riesgos cubiertos por la Póliza.

El Propietario queda obligado a tomar todas las medidas necesarias para evitar el aumento de tal pérdida.

El incumplimiento de esta obligación por parte del Propietario, autoriza a la Compañía para reducir la indemnización sólo a la suma a que habría ascendido la pérdida en caso que el Propietario hubiese adoptado dichas medidas o para pedir la resolución del Contrato de Arriendo, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 583 del Código de Comercio.

Todo reclamo y/o notificación deberá hacerse por escrito por el Propietario a la Compañía, tan pronto se haya constatado un incumplimiento del Contrato de Arriendo que autorice para hacer efectiva esta póliza.

ARTÍCULO VIII: 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, la póliza se extingue automáticamente.

ARTÍCULO IX: PAGO DE LA PRIMA

La prima de la presente Póliza será calculada sobre la base del importe de la caución y por el período de la cobertura.

El Asegurado deberá pagar la prima en el momento de la suscripción del riesgo para luego recibir la Póliza correspondiente.

En caso de renovación de la Póliza, la prima de dicha renovación deberá ser pagada antes la emisión del documento en que se extienda el periodo de cobertura.

ARTÍCULO X: RELACIONES ENTRE LA COMPAÑÍA Y EL ASEGURADO

Las relaciones entre la Compañía y el Asegurado se rigen por las cláusulas y estipulaciones contenidas en este documento y el respectivo Certificado de Caución de Garantía. El Asegurado será el responsable del pago de la prima de la Póliza.

El incumplimiento por parte del Asegurado de sus obligaciones, incluida la falta de pago de la prima, no es oponible al Propietario y no afectará ni perjudicará en modo alguno los derechos del Propietario para solicitar el cobro de los daños materiales existentes.

Una vez emitida la Póliza, el Asegurado no podrá poner término anticipada a la misma, salvo devolución de la Póliza a la Compañía con la firma conforme por parte del Propietario.-

ARTÍCULO XI: 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 XII: DETERMINACIÓN Y CONFIGURACIÓN DEL SINIESTRO

El Propietario podrá hacer efectiva esta póliza, hasta por un monto no superior a la suma asegurada, siempre que:

12.1 Él haya notificado al Asegurado, mediante carta certificada requiriéndole que cumpla lo estipulado en el contrato de arrendamiento correspondiente, además de señalarle el monto de los daños materiales a la propiedad causados durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

12.2 Al quinto día hábil desde enviada la carta certificada y no habiendo alcanzado un acuerdo entre el Propietario y Asegurado, comenzará a correr un nuevo plazo de siete días hábiles para que el primero realice la denuncia del siniestro a la Compañía.

12.3 La denuncia consistirá en una declaración suscrita por el Propietario en la que se especifique el hecho en que consiste el incumplimiento y el monto de la indemnización solicitada con su debida justificación y fundamentación. Adjuntando también copia de la carta certificada singularizada en el punto anterior.

12.4 Las partes declaran que los Gastos a Indemnizar sólo operarán, y por lo tanto se activará la cobertura de esta Póliza, una vez que el Propietario haya costado los daños materiales producidos al inmueble arrendado objeto de este seguro con el dinero de la garantía en efectivo, y sigan existiendo daños materiales por indemnizar.

Por lo tanto, la cobertura de la presente póliza sólo se activará y cubrirá hasta la suma asegurada consignada en el Certificado de Caución de Garantía, si una vez reparados los daños materiales del bien arrendado con la garantía en efectivo referida, siguieren existiendo costos asociados a la reparación de dichos daños.

12.5 Configurado de esta manera el siniestro, la Compañía dispondrá la correspondiente liquidación de acuerdo al procedimiento establecido en el Reglamento de los Auxiliares del Comercio de Seguros que consta del Decreto de Hacienda N° 1055, publicado en el Diario Oficial de fecha 29 de diciembre de 2012.

ARTÍCULO XIII: RECLAMO DE SINIESTRO

Todo reclamo deberá hacerse por escrito por el Propietario a la Compañía tan pronto haya tomado conocimiento, del incumplimiento del contrato o incumplimiento del pago de los daños materiales a la propiedad por parte del Asegurado, con la finalidad de evitar cualquier tipo de agravamiento del riesgo, según lo descrito en el artículo VII anterior.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar, según su gravedad, a la reducción de la indemnización o la resolución de la presente Póliza, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 583 del Código de Comercio.

ARTÍCULO XIV: PLURALIDAD DE GARANTÍAS.

Al momento de contratar el seguro el Asegurado deberá informar a la Compañía sobre la existencia de otros seguros que amparen el mismo objeto.

Si hubiera otras pólizas de seguros de garantía respecto de las obligaciones establecidas en el contrato asegurado, se procederá en los términos establecidos en el artículo 556 del Código de Comercio. En este sentido, el Propietario podrá reclamar a cualquiera de los aseguradores el pago del siniestro, según el respectivo seguro, y a cualquiera de los demás, el saldo no cubierto.

ARTÍCULO XV: SUBROGACIÓN

Por el hecho del pago de la indemnización del siniestro, la Compañía queda subrogada en los derechos y acciones que el Propietario tenga contra el Asegurado, de conformidad a lo establecido en el artículo 534 del Código de Comercio. Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía tiene derecho a que el Asegurado le reembolse toda suma que ella haya pagado al Beneficiario en virtud de esta póliza con los costos, reajustes e intereses que correspondan.

ARTÍCULO XVI: REEMBOLSO

Si por resolución judicial se determinare que el Asegurado no ha incurrido en incumplimiento o si con motivo de la misma resolución resultare que el perjuicio indemnizado por la Compañía es superior al que realmente era de cargo del Asegurado, el Propietario deberá restituir las sumas correspondientes incluidos los reajustes que procedan a la Compañía, sujeta la restitución en este último caso a la condición de que el Propietario ya hubiera hecho el reembolso respectivo a la Compañía.

ARTÍCULO XVII: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Cualquier dificultad que se suscite entre el Asegurado, el Tomador o el Beneficiario, según corresponda, y la Compañía, sea en relación con la validez o ineficacia del contrato de seguro, o con motivo de la interpretación o aplicación de sus condiciones generales o particulares, su cumplimiento o incumplimiento, o sobre la procedencia o el monto de una indemnización reclamada al amparo del mismo, será resuelta por un árbitro arbitrador, nombrado de común acuerdo por las partes cuando surja la disputa. 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.

No obstante lo estipulado precedentemente, el Asegurado, el Tomador o el Beneficiario, según corresponda, podrá, por sí solo y en cualquier momento, someter al arbitraje de la Superintendencia de Valores y Seguros las dificultades que se susciten con la Compañía cuando el monto de los daños reclamados no sea superior

a 120 Unidades de Fomento, de conformidad a lo dispuesto en la letra i) del artículo 3º del Decreto con Fuerza de ley N° 251, de Hacienda, de 1931.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso que el siniestro sea inferior a 12 Unidades de Fomento, el asegurado podrá optar por ejercer su acción ante la justicia ordinaria.

ARTÍCULO XVIII: COMUNICACIÓN ENTRE LAS PARTES

Todas las notificaciones y comunicaciones que se realicen con ocasión de la presente Póliza deberán efectuarse a las direcciones de correo electrónico que acuerden las partes. No obstante lo anterior, las comunicaciones podrán efectuarse por escrito y podrán remitirse, mediante entrega en el domicilio de la parte destinataria o envío de carta certificada dirigida a tal lugar.

Las notificaciones efectuadas por medio de correo electrónico se entenderán realizadas al día hábil siguiente de haberse enviado éstas; las efectuadas mediante entrega en el domicilio de la parte destinataria, se entenderán realizadas el día en que fueron entregadas, y 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.

ARTÍCULO XIX DOMICILIO

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