

**SEGURO DE PROTECCIÓN DE  
ALQUILERES.**

**CONDICIONES GENERALES**

**ADAPTADAS AL EXPEDIENTE N° 010SV-  
2018.**

## ÍNDICE

<u>I. PRELIMINAR .....</u>	<u>- 3 -</u>
<u>    Artículo 1. Legislación aplicable.....</u>	<u>- 3 -</u>
<u>    Artículo 2. Definiciones. ....</u>	<u>- 3 -</u>
<u>    Artículo 3. Efecto y extinción del contrato. ....</u>	<u>- 5 -</u>
<u>    Artículo 4. Bases del Seguro .....</u>	<u>- 5 -</u>
<u>    Artículo 5. Riesgos no asegurados. ....</u>	<u>- 6 -</u>
<u>II. COBERTURAS Y PRESTACIONES.....</u>	<u>- 6 -</u>
<u>III. NORMAS GENERALES.....</u>	<u>- 7 -</u>
<u>    Artículo 9. Actuación en caso de siniestro. ....</u>	<u>- 7 -</u>
<u>    Artículo 11. Importe y pago de las primas y efecto del impago.....</u>	<u>- 9 -</u>
<u>    Artículo 12. Prescripción y jurisdicción.....</u>	<u>- 10</u>
<u>    =</u>	

## I. PRELIMINAR

### Artículo 1. Legislación aplicable.

El presente contrato se rige por lo establecido en las Condiciones Generales, Particulares y Especiales y, salvo pacto en contrario que resulte más beneficioso para el Asegurado, por la Ley de Contrato de Seguro (Ley 50/1980, de 8 de Octubre), el Texto Refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados (Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre) y el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados (Real Decreto 2.486/98, de 20 de Noviembre).

Si el contenido del certificado de seguro difiere del de la solicitud de alta en el Seguro aportada por el tomador o de las cláusulas acordadas, el agente, el asegurado o tomador podrán reclamar a la Compañía en el plazo de un mes, a contar desde la entrega del mismo, para que subsane la divergencia existente. Transcurrido dicho plazo sin efectuarse la reclamación, se estará a lo dispuesto en el certificado.

**El Tomador del Seguro, mediante la firma de las Condiciones Particulares, acepta específicamente las cláusulas limitativas de los derechos del Asegurado que se resaltan en letra «negrita» en estas Condiciones Generales.**

### Artículo 2. Definiciones.

A efectos del contrato se entenderá, con carácter general, por:

**ASEGURADOR: MAPFRE ESPAÑA**, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., en lo sucesivo denominada «La Compañía», que, con sujeción a los términos de la Ley y de este contrato, asume el riesgo contractualmente pactado.

**TOMADOR DEL SEGURO:** La persona física o jurídica que con el Asegurador suscribe este contrato, y al que corresponden las obligaciones que del mismo derive, salvo las que por su naturaleza deban ser cumplidas por el Asegurado. En este contrato es:

**Tomador:** Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

**CIF:** S4833001C

**Domicilio:** C/ Donostia-San Sebastian, 1 - 01010 – Vitoria-Gasteiz.

**ASEGURADO:** La persona física o jurídica titular del interés asegurado que, en defecto del Tomador, asume las obligaciones derivadas del contrato. En el presente seguro el Arrendador de la vivienda, considerándose como asegurados a quienes tuvieran arrendadas sus viviendas dentro del ámbito del

presente concurso.

Cuando en lo sucesivo se utilice el término “Asegurado”, ha de entenderse referido a todas y cada una de las personas que como tal figuren en la póliza.

**BENEFICIARIO:** La persona física o jurídica que por previa designación del Asegurado resulta titular del derecho a la prestación del Asegurador.

**PÓLIZA DEL SEGURO:** Conjunto documentos que contiene las condiciones reguladoras del seguro. Forman parte integrante de la póliza: las condiciones de contratación, las prescripciones técnicas del pliego, las Condiciones Generales, las Particulares, que individualizan el riesgo, los Suplementos y Apéndices que se anexen a la misma para complementarla o modificarla. No obstante, se entenderán nulas y sin valor ni efecto alguno, cuantas estipulaciones se opongan o contradigan a las Condiciones del contrato y a las prescripciones técnicas del pliego, o no se ajusten al contenido de la Ley 50/1980 de 8 de octubre de Contrato de Seguro, publicada en el B.O.E. nº 250 de fecha 17 de octubre de 1980.

**CERTIFICADO DE PÓLIZA:** documento por el que la aseguradora certifica que el asegurado/arrendador identificado y para la situación del riesgo especificada, queda incorporado en la póliza de seguro, desde la fecha de adhesión expresada en el documento. La suma asegurada será la renta mensual especificada en el mismo.

**PRIMA:** El precio del seguro. El recibo contendrá, además, los recargos e impuestos de legal aplicación.

**SUMA ASEGURADA:** Cantidad establecida en las Condiciones Particulares o, en su caso, en las Generales de la póliza, que representa el **límite máximo de la indemnización a pagar por la Compañía en cada siniestro.**

**CONCEPTOS ESPECÍFICOS:** Arrendador, Arrendatario o Inquilino, Contrato de Arrendamiento o de Alquiler, Vivienda arrendada o Arrendamiento de vivienda, Renta de Arrendamiento (incluidas rentas asimiladas que figuren en el recibo y que se hayan establecido por este concepto en el contrato de arrendamiento e incluidas en el recibo de alquiler), Desahucio, que se emplearán para la realización de la póliza son los definidos como tales por las normas legales sobre arrendamientos urbanos y legislación civil general.

**RENTA MENSUAL:** cantidad establecida como pago del alquiler de la vivienda, incluidas rentas asimiladas que figuren en el recibo y que se hayan establecido por este concepto en el contrato de arrendamiento e incluidas en el recibo de alquiler (los gastos comunitarios e impuestos). No tendrán consideración de gastos comunitarios a efectos de la renta, los suministros que se prestan a través de la comunidad, tales como agua, luz, calefacción y otros similares.

**JUICIO DE DESAHUCIO:** Procedimiento judicial dirigido a obtener el desalojo de una vivienda, por parte del ocupante o poseedor de la misma o el juicio de desahucio con acumulación de acciones en reclamación de rentas vencidas e

impagadas u otros incumplimientos de obligaciones económicas derivadas del contrato.

**JUICIO DE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD:** el procedimiento judicial dirigido a reclamar las cantidades en concepto de rentas vencidas e impagadas u otros incumplimientos de obligaciones económicas derivadas del contrato.

**SINIESTRO:** Hecho cuyas consecuencias están total o parcialmente cubiertas por la Póliza. **El conjunto de los daños derivados de una misma causa, acaecidos en la misma fecha, constituyen un solo siniestro.**

### **Artículo 3. Efecto y extinción del contrato.**

La póliza se estipula por el periodo señalado en las Condiciones Particulares con opción a prórroga de 12 meses y entrará en vigor el día y hora señalados en dichas Condiciones Particulares, siempre que estén firmadas y la Compañía haya cobrado la prima del primer recibo.

Una vez extinguido el periodo de señalado, o la prórroga si fuese el caso, el seguro permanecerá en vigor durante 12 meses, para mantener la cobertura hasta los vencimientos individuales de todos los riesgos objeto del presente concurso.

### **Artículo 4. Bases del Seguro**

Las bases que la Compañía ha tenido en cuenta para la valoración del riesgo cubierto por este contrato y, en consecuencia, para la emisión de esta póliza de seguro y fijación de la prima aplicable al mismo, son las siguientes:

1ª La verificación por parte del Tomador de que, con arreglo a la documentación exigida al inquilino para la valoración del riesgo, en el momento de la firma del contrato de arrendamiento los ingresos anuales ponderados del arrendatario cumple con el mínimo de 12.000 €, y un máximo de 39.000 €, y que la renta de alquiler no supere en ningún caso el 30% de los ingresos brutos anuales del arrendatario, condiciones cuya veracidad y exactitud constituye requisito esencial para la aceptación del riesgo por el Asegurador.

Cualquier cambio de Arrendatario o Inquilino deberá ser comunicado a la Compañía Aseguradora, la cual, en función del tipo de cambio, emitirá el correspondiente suplemento de actualización de póliza o un nuevo certificado, anulando el anterior.

2ª La existencia de un contrato de arrendamiento de la vivienda propiedad del Asegurado identificada en las Condiciones Particulares de esta póliza, formalizado por escrito entre el Arrendador-Asegurado y el Arrendatario ocupante de la vivienda, y sujeto a la Ley de

Arrendamientos Urbanos. Dicho contrato deberá contener, como mínimo, las siguientes estipulaciones:

- Fecha de puesta a disposición del inmueble a favor del inquilino.
- Pago mensual de la renta de arrendamiento a través de entidad financiera.
- Indicación de las fechas en las que se deberá efectuar el pago de la renta de forma inexcusable.
- Importe de la renta mensual pactada incluidos todos los conceptos.
- Duración del contrato de arrendamiento.
- Fianza de un mes.
- Inventario de los bienes muebles arrendados con la vivienda. Renta de Arrendamiento (incluidas rentas asimiladas que figuren en el recibo y que se hayan establecido por este concepto en el contrato de arrendamiento e incluidas en el recibo de alquiler

**En caso de reserva, inexactitud o declaración intencionadamente falsa por parte del Asegurado en relación con las Bases del Seguro establecidas en este Artículo, la Compañía quedará liberada del pago de las prestaciones e indemnizaciones establecidas en esta Póliza.**

#### **Artículo 5. Riesgos no asegurados.**

Quedan excluidos de todas las coberturas y garantías de la Póliza, además de las limitaciones específicas de cada una de ellas, los siguientes supuestos:

- **Provocación intencionada del siniestro por parte del Asegurado.**
- **Conflictos armados (haya mediado o no declaración oficial de guerra).**
- **Motines y tumultos populares.**
- **Reacción o radiación nuclear o contaminación radiactiva.**
- **Inundaciones extraordinarias, huracanes, tempestades, erupciones volcánicas, movimientos sísmicos y, en general, los hechos que en virtud de su magnitud y gravedad sean calificados por el Gobierno de la Nación como «catástrofe o calamidad Nacional». Provocación intencionada del siniestro por parte del Asegurado.**

## **II. COBERTURAS Y PRESTACIONES.**

### **IMPAGO DE ALQUILERES**

Cubre el impago del alquiler por parte del inquilino de la vivienda alquilada.

La aseguradora asumirá hasta el 100% de la suma asegurada en las condiciones particulares y **con un máximo de 20 meses de renta sin periodo de carencia y sin franquicia.**

Pago de la prestación. El asegurador abonará al asegurado el importe total de las rentas vencidas e impagadas y hasta los límites garantizados de la siguiente forma:

Si como consecuencia de las gestiones extrajudiciales se consiguiera por parte de La Aseguradora adjudicataria que el inquilino deudor pagara la deuda contraída sin tener que interponer demanda, la cantidad recuperada se abonará al asegurado en un plazo máximo de quince días desde que el inquilino abonase la cantidad reclamada a la Aseguradora.

**El asegurador abonará al asegurado el importe total de las rentas vencidas e impagadas, en el momento que recaiga sentencia firme o cualquier otra resolución judicial definitiva en el juicio de desahucio instado contra el inquilino.**

## **DEFENSA JURÍDICA**

El asegurador garantiza **hasta el límite establecido (3.600 euros) en las condiciones particulares de la póliza** la defensa de conflictos directamente relacionados con el contrato de arrendamiento, incluyendo los desahucios por impago de rentas o por obras no consentidas.

También se incluye la defensa de la responsabilidad penal como arrendador, la reclamación al responsable de los daños materiales causados a la vivienda arrendada, la reclamación en caso de incumplimiento de contratos de servicios de reparación o mantenimiento de las instalaciones y la defensa de derechos del asegurado como propietario de la vivienda, reclamación a sus vecinos por infracción de normas legales relativas a higiene, ruidos o actividades molestas, la reclamación de sus intereses en los conflictos con sus vecinos, por cuestiones de servidumbre de paso, luces, etc., así como la defensa y reclamación de sus intereses frente a la comunidad de propietarios en que se halle la vivienda.

La compañía a través del Servicio de Orientación Jurídica, atenderá telefónicamente las consultas, dudas o problemas que sobre cualquier materia legal en el ámbito del ordenamiento jurídico español, le formule el Asegurado. El servicio se limita a la orientación telefónica respecto a la cuestión que se plantee, **sin emitir dictamen escrito.**

## **III. NORMAS GENERALES.**

### **Artículo 9. Actuación en caso de siniestro.**

#### 9.1. Comunicación.

- El Asegurado – Arrendador, a través del agente colaborador, deberá poner **en conocimiento del Asegurador la existencia de rentas impagadas en un plazo máximo de quince días a partir de la primera renta devengada impagada, independientemente del momento en que surtan efecto las coberturas previstas en estas Condiciones. En el caso de que el Asegurado incumpla el plazo de comunicación anteriormente fijado, quedará obligado a indemnizar al Asegurador por los daños y perjuicios causados por el retraso en la comunicación.**
- El resto de siniestros cubiertos por la póliza suscrita no contemplados en el párrafo anterior deberán ser comunicados a la Compañía lo antes posible y **como máximo dentro de los siete días siguientes de haber sido conocidos por el Asegurado o el Tomador del Seguro.**

La notificación puede ser realizada telefónicamente, utilizando el **Centro de Asistencia Telefónica** de la Compañía cuyo número es 902 1 365 24, o bien al correo electrónico **judicentral.mapgen@mapfre.com**, pero deberá ser ratificada por escrito cuando ésta lo considere necesario para la más correcta tramitación del siniestro.

- El Asegurado y el Tomador del Seguro, según el caso, están obligados a Facilitar a la Compañía cuanta información pueda necesitar respecto de las circunstancias del siniestro, así como a transmitirle cualquier notificación judicial, extrajudicial o administrativa que llegue a su conocimiento y esté relacionada con el siniestro.

## 9.2. Pago de indemnizaciones.

**Las indemnizaciones correspondientes serán satisfechas en España y en euros.**

## 9.3. Anticipo de la Prestación de Impago

Siempre que el arrendador, asesorado por la compañía aseguradora, haya iniciado las acciones judiciales de desahucio del inquilino, por impago de la renta, **dentro de los tres meses posteriores, como máximo, al de inicio del impago**, el asegurado podrá solicitar al asegurador un adelanto por el total de las rentas impagadas hasta dicho momento. **Para el inicio de las acciones judiciales por parte del arrendador, éste deberá de ponerse en contacto con el Servicio de defensa Jurídica de la compañía.**

Tras este abono inicial, el asegurador seguirá adelantando mensualmente y hasta el límite máximo de las mensualidades de rentas garantizadas, el importe de las rentas impagadas que se vayan devengando.

En cualquier caso, en el supuesto de que el Arrendatario efectuara el abono de la cantidad adeudada al arrendador, con posterioridad al momento en que se hubiera hecho efectiva la indemnización conforme a la garantía referida, el Asegurado estará obligado a reintegrar a la Aseguradora la misma cantidad percibida del arrendatario. Igualmente estará obligado a efectuar tal reintegro



en el supuesto de percibir las rentas no abonadas de cualquier otra persona física o jurídica que efectúe el pago en nombre del Arrendatario.

**También estará obligado a efectuar tal reintegro en el supuesto en el que tras percibir el anticipo de la prestación no obtuviera dictado del Juzgado de la correspondiente sentencia estimatoria de la acción de desahucio por falta de pago de rentas o condenatoria al pago por parte del Arrendatario de las rentas impagadas, a cuyos efectos el Asegurado facilitará al Asegurador testimonio de la sentencia judicial recaída.**

### **Artículo 11. Importe y pago de las primas y efecto del impago.**

El Tomador del Seguro está obligado al pago de la prima de acuerdo con lo previsto en las Condiciones Generales y Particulares. En ausencia de pacto, respecto del lugar de pago, la Compañía presentará los recibos en el último domicilio que el Tomador del Seguro le haya facilitado.

- **Prima.**

La tasa total (impuestos incluidos) se establece un 1,3% sobre la renta anual del alquiler de cada Arrendador.

Mensualmente La Compañía recibirá listado actualizado de Asegurados incorporados durante el mes anterior que forman parte del programa y emitirá un certificado de cobertura anual que se remitirá al domicilio del Asegurado y se generaran los recibos correspondientes al importe anual de las altas del primer año de seguro. Transcurrido el primer año de seguro el recibo mensual se generará por el importe de la comunicación de incorporaciones del mes anterior más los del mismo mes del año anterior que se mantengan en el programa con aplicación de la revalorización que corresponda.

Las comunicaciones de baja en el programa, se realizarán con el mismo procedimiento que las altas, generando importes negativos, que minorarán el importe del recibo.

Según se vayan generando las primas, se irán liquidando a la compañía por el importe anual de prima y con periodicidad mensual. A mes vencido, se liquidarán las pólizas contratadas el mes anterior por su prima anual.

**El impago de las primas libera a La Compañía de sus obligaciones.**

### **PAGO DURANTE LA SUSPENSIÓN DEL SEGURO.**

Si el contrato no hubiera sido resuelto o extinguido conforme a los apartados anteriores, la cobertura volverá a tener efecto a las 24 horas del día en que el Tomador del Seguro pague la prima.

## **Artículo 12. Prescripción y jurisdicción.**

El presente contrato queda sometido a la jurisdicción española, siendo Juez competente para el conocimiento de las acciones derivadas del mismo el del domicilio del Asegurado, a cuyos efectos éste designará un domicilio en España, en caso de que el suyo estuviese situado en el extranjero.

Conforme a la normativa establecida para la protección de los usuarios de los servicios financieros (Orden Eco 734/2004 de 11 de marzo; RD 303/2004, de 20 de febrero), en el caso de que se suscite controversia en la interpretación o ejecución del presente contrato de seguro, el Tomador del seguro, el Asegurado, los beneficiarios y los terceros perjudicados o sus derechohabientes podrán formular reclamación ante la Dirección de Reclamaciones de MAPFRE por carta (Apartado de Correos 281-28220 Majadahonda, Madrid) o por correo electrónico (reclamaciones@mapfre.com), de conformidad con el Reglamento para la solución de conflictos entre las sociedades del Grupo MAPFRE y los usuarios de sus servicios financieros, que puede consultarse en la página Web “mapfre.com”, y a las normas de actuación que lo resumen y que se facilitan al Tomador junto con este contrato.

Asimismo, podrán formular reclamaciones y quejas los clientes de la Compañía, así como sus derechohabientes, en relación con la actuación de sus agentes de seguros y operadoras de banca seguros, de conformidad con el Reglamento y el procedimiento antes citados.

La reclamación podrá realizarse en soporte papel o por medios informáticos, electrónicos o telemáticos, conforme a lo previsto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica.

Desestimada dicha reclamación o transcurrido el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que el reclamante la haya presentado, podrá éste formular reclamación ante el Comisionado para la Defensa del Cliente de Servicios Financieros, funciones asumidas por el Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (Paseo de la Castellana, 44, 28046, Madrid; correo electrónico: reclamaciones.seguros@meh.es, Oficinavirtual:www.dgsfp.es).

Sólo con la expresa conformidad de las partes, podrán someterse las diferencias derivadas de la interpretación y cumplimiento de este contrato de seguro al juicio de árbitros, de acuerdo con la legislación vigente.

Las acciones que se deriven de este contrato prescribirán en el término de dos años, excepto las correspondientes a prestaciones de daños personales, en cuyo caso el plazo de prescripción será de cinco años.