

DEFENSA JURIDICA DEL ARRENDADOR

Modelo 02009 (0904)

El presente contrato de seguro se rige por lo convenido en estas Condiciones Generales y en las Particulares de la póliza, de conformidad con lo establecido en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, y en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

En este contrato se entiende por:

Asegurador

ARAG Compañía Internacional de Seguros y Reaseguros, S.A.

Tomador del Seguro

La persona física o jurídica que con el Asegurador suscribe este contrato, con las obligaciones y derechos derivados del mismo.

Asegurado

El titular del interés asegurado, en su calidad de arrendador o subarrendador.

Arrendador o subarrendador

La persona física o jurídica que cede contractualmente a otra, su derecho al uso de una vivienda o local de negocio, por tiempo y precio convenidos.

Póliza

El documento contractual que contiene las Condiciones Regulatorias del Seguro, formado por estas Condiciones Generales, por las Condiciones Particulares que individualizan el riesgo y por los suplementos o apéndices que se emitan al contrato para completarlo o modificarlo.

Prima

El precio del seguro.

1. ¿A quién SE ASEGURA por esta póliza?

Al Tomador del seguro en su calidad de arrendador o subarrendador, por contrato regulado por la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, de una o más viviendas o locales de negocio, de los que sea legítimo propietario, usufructuario o arrendatario y que se detallan en las Condiciones Particulares de este contrato.

2. ¿Cuál es el OBJETO de este seguro?

Esta póliza ARAG de DEFENSA JURIDICA, está pensada para preservar los intereses del Asegurado:

1. DEFENDIENDO O RECLAMANDO sus derechos, en vía judicial, en los conflictos directamente relacionados con EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en vigor de alguna de las viviendas o locales descritos en la póliza y regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos. Asimismo, se garantizan los juicios de desahucio por falta de pago o por obras no consentidas cuando el Asegurado sea demandante. La reclamación de las rentas impagadas queda también garantizada, siempre que el deudor no sea insolvente según declaración judicial.

En cualquier caso, no quedan cubiertos aquellos litigios cuya cuantía sea inferior a 300 Euros.

2. DEFENDIENDO o RECLAMANDO los intereses del Asegurado, tanto por vía amistosa como judicial, en caso de incumplimiento contractual de otras Aseguradoras privadas y del Consorcio de Compensación de Seguros, al objeto de hacer efectivos los derechos que en general se deriven de las POLIZAS DE SEGURO en vigor durante el tiempo de validez del presente contrato, que tenga concertadas o de las que sea beneficiario en relación con la vivienda o local designado en esta póliza. El incumplimiento contractual garantizado se produce no sólo por la actualización expresa de la Aseguradora, sino también por la omisión tácita de su obligación de reparar el daño o indemnizar su valor, en el plazo máximo de tres meses desde la producción del siniestro. En este último supuesto ARAG garantiza también la reclamación, previa justificación documental por el Asegurado de haber declarado el siniestro dentro de plazo y haber reclamado, de forma fehaciente y sin resultado satisfactorio, sus daños. Incluye esta cobertura el pago de los honorarios por los peritajes contradictorios previstos en dichas pólizas de seguro, en la parte que en ellas se fije a cargo del Asegurado.

3. DEFENDIENDO LA RESPONSABILIDAD PENAL del Asegurado, como arrendador o subarrendador de la vivienda o local descrito en el contrato.

Quedan excluidos los hechos voluntariamente causados por el Asegurado o aquellos en que concurra dolo o culpa grave por parte de éste, según sentencia judicial firme.

4. RECLAMANDO al tercero responsable identificable, tanto por vía amistosa como judicial, LOS DAÑOS ocasionados a la vivienda o local designado en póliza y a las cosas muebles ubicadas en su interior propiedad del Asegurado, incluso los causados dolosamente, siempre que no sean consecuencia del incumplimiento de una relación contractual específica entre el Asegurado y el responsable de los daños, sin perjuicio de la garantía 2.5.

5. RECLAMANDO por incumplimiento de los contratos de SERVICIOS DE REPARACION O MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES de

la vivienda o local, tanto por vía amistosa como judicial, cuando el pago de tales servicios corresponda íntegramente y haya sido satisfecho por el Asegurado.

6. Por último, ARAG pondrá a disposición del Asegurado un abogado, para que le informe telefónicamente, en prevención de cualquier litigio, sobre el alcance de los derechos que, con carácter general, le asistan en su calidad de arrendador o subarrendador, así como la forma en que mejor puedan defenderse.

Esta información jurídica se prestará a través del número de teléfono que, a tal efecto, se facilitará al Asegurado.

3. ¿Qué ALCANCE tiene el seguro?

ARAG asumirá los gastos causados como consecuencia de la intervención del Asegurado en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral, y le prestará los servicios de asistencia jurídica judicial y extrajudicial derivados de la cobertura del seguro, dentro de los límites y hasta la cifra máxima contratada, que se determinan en estas Condiciones Generales y en las Particulares de la póliza.

Tratándose de hechos que tengan la misma causa, serán considerados como un siniestro único.

4. ¿Qué GASTOS se hallan GARANTIZADOS?

ARAG garantiza los gastos siguientes:

1. Las tasas, derechos y costas judiciales derivadas de la tramitación de los procedimientos cubiertos.
2. Los honorarios y gastos de abogado.
3. Los derechos y suplidos de procurador, cuando su intervención sea preceptiva.
4. Los gastos notariales y de otorgamiento de poderes para pleitos, así como las actas, requerimientos y demás actos necesarios para la defensa de los intereses del Asegurado.
5. Los honorarios y gastos de peritos necesarios.

Asimismo, se garantiza la constitución, en los procesos penales amparados por la póliza, de las fianzas exigidas al Asegurado, para:

1. Obtener su libertad provisional.
2. Responder del pago de las costas judiciales, con exclusión de indemnizaciones y multas.

5. ¿Qué PAGOS NO están CUBIERTOS?

No están cubiertos por la póliza:

1. Las indemnizaciones e intereses de ellas derivados y las multas o sanciones que se impusieran al Asegurado.
2. Los impuestos u otros pagos de carácter fiscal dimanantes de la presentación de documentos públicos o privados ante los Organismos oficiales.
3. Los gastos que procedan de una acumulación o reconvención judicial, cuando se refieran a materias no comprendidas en las coberturas garantizadas.

6. ¿Cómo se FORMALIZA el seguro y qué INFORMACION es necesaria sobre el RIESGO?

Los datos que el Tomador haya facilitado en la solicitud de seguro constituyen la base de este contrato.

Si el contenido de la presente póliza difiere de la solicitud del seguro o de las cláusulas acordadas, el Tomador podrá reclamar al Asegurador en el plazo de un mes, a contar desde la entrega de la póliza, para que subsane la divergencia existente. Transcurrido este plazo sin efectuarse la reclamación, se estará a lo dispuesto en la póliza.

El Tomador del seguro tiene el deber de declarar a ARAG, antes de la formalización del contrato y de acuerdo con el cuestionario que se le facilite, todas las circunstancias por él conocidas que puedan influir en la valoración del riesgo. Quedará exonerado de tal deber si el Asegurador no le somete cuestionario o cuando, aún sometiéndoselo, se trate de circunstancias que puedan influir en la valoración del riesgo y que no estén comprendidas en él.

El Asegurador podrá rescindir el contrato en el plazo de un mes, a contar desde el momento en que conozca la reserva o inexactitud de la declaración del Tomador.

Durante la vigencia del contrato, el Tomador deberá comunicar a ARAG, tan pronto como le sea posible, todas las circunstancias que agraven el riesgo y sean de tal naturaleza que si hubieran sido conocidas por aquella en el momento de la perfección del contrato, no lo habría concluido o lo habría hecho en condiciones más gravosas.

Conocida una agravación del riesgo, ARAG puede proponer, en el plazo de dos meses, la modificación del contrato u optar por su rescisión en el plazo de un mes.

En caso de que el Tomador no haya declarado el riesgo real o su agravación y se produjera un siniestro, será de aplicación la correspondiente REGLA DE EQUIDAD, por la que se reducirá el pago de los gastos garantizados proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiera aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo. De existir mala fe por parte del Tomador, el Asegurador no vendrá obligado a la prestación.

Si se produce una disminución del riesgo, el Tomador tiene derecho, a partir de la siguiente anualidad, a la reducción del importe de la prima en la proporción correspondiente.

7. ¿Cuándo se ABONAN las PRIMAS?

El Tomador del seguro está obligado al pago de la prima en el momento de la perfección del contrato. Las sucesivas primas deberán hacerse efectivas a sus vencimientos. Salvo pacto en contra, el abono de la prima se efectuará en el domicilio del Tomador del seguro.

En caso de impago de la primera prima, no comenzarán los efectos de la cobertura y el Asegurador podrá resolver el contrato o exigir su pago. El impago de las anualidades sucesivas producirá, una vez transcurrido un mes desde su vencimiento, la suspensión de las garantías de la póliza. En todo caso, la cobertura tomará efecto a las 24 horas del día en que el Tomador pague la prima.

El Asegurador puede reclamar el pago de la prima pendiente en el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de su vencimiento. Transcurrido dicho plazo sin producirse la reclamación, la póliza queda anulada desde la fecha del vencimiento.

8. ¿Qué debe entenderse por SINIESTRO?

Se entiende por siniestro todo hecho o acontecimiento imprevisto, que cause lesión en los intereses del Asegurado o modifique su situación jurídica, producido estando en vigor la póliza.

9. ¿Cuándo se entenderá PRODUCIDO un siniestro?

Depende del caso de que se trate. Así:

En litigios sobre materia contractual, se entenderá producido el siniestro en el momento en que se inició o se pretende que se inició, el incumplimiento de las normas contractuales.

En las infracciones penales, en el momento en que se haya realizado o se pretende que se ha realizado el hecho punible.

Por último, en los supuestos de reclamación por culpa no contractual, en el momento mismo en que el daño ha sido causado.

10. ¿Existe PLAZO de CARENANCIA?

Definamos, en primer lugar, qué es un plazo de carencia: es el tiempo en que, con posterioridad a la fecha de efecto de la póliza, si se produce un siniestro no está garantizado.

En este seguro y para los supuestos contractuales, existe un plazo de carencia de tres meses a contar desde la fecha de efecto de la póliza.

No existirá plazo de carencia cuando la póliza se emita en sustitución de un seguro anterior, que hubiera garantizado el siniestro.

11. ¿Existe MINIMO LITIGIOSO?

Definamos, también, qué es un mínimo litigioso: es aquella cuantía objeto de litigio, por debajo de la cual, el trámite no se halla garantizado.

En esta póliza y para los supuestos de reclamación judicial de daños, en defecto de otra estipulación expresa, existe un mínimo litigioso de 150 Euros.

12. ¿Qué SINIESTROS NO están CUBIERTOS?

No están cubiertos por la póliza:

1. Cualquier clase de actuaciones que deriven, en forma directa o indirecta, de hechos producidos por energía nuclear, alteraciones genéticas, radiaciones radiactivas, catástrofes naturales, acciones bélicas, disturbios y actos terroristas.

2. Los litigios que se deriven o tengan su origen en huelgas, cierres patronales, conflictos colectivos de trabajo o regulaciones de empleo.

3. Los hechos voluntariamente causados por el Asegurado o aquellos en que concurra dolo o culpa grave por parte de éste, según sentencia judicial firme.

4. Los siniestros que tengan su origen o estén relacionados con el proyecto, construcción, transformación o derribo del inmueble o instalaciones donde se halle ubicado el riesgo, así como los originados por canteras, explotaciones mineras e instalaciones fabriles.

5. Los procedimientos judiciales en materia de urbanismo, concentración parcelaria y expropiación.

6. Los hechos que se declaren después de transcurrir dos años desde la fecha de rescisión o extinción de este contrato y aquéllos cuyo origen o primera manifestación se haya producido antes de la fecha de efecto de la póliza.

13. ¿Cuándo y cómo debe DECLARARSE el siniestro?

El Tomador del seguro o el Asegurado o el Beneficiario deberán comunicar a ARAG el acaecimiento del siniestro dentro del plazo máximo de siete días de haberlo conocido, salvo que se haya fijado en la póliza un plazo más amplio. En caso de incumplimiento, el Asegurador podrá reclamar los daños y perjuicios causados por la falta de declaración.

Este efecto no se producirá si se prueba que el Asegurador ha tenido conocimiento del siniestro por otro medio.

El Tomador del seguro o el Asegurado deberá, además, dar al Asegurador toda clase de informaciones sobre las circunstancias y consecuencias del siniestro. En caso de violación de este deber, la pérdida del derecho a la indemnización sólo se producirá en el supuesto de que hubiese concurrido dolo o culpa grave.

14. ¿Cómo se TRAMITA el siniestro?

Aceptado el siniestro, ARAG prestará las garantías y asumirá el pago de los gastos correspondientes, de acuerdo con la naturaleza y circunstancias del siniestro.

En la cobertura prevista en el artículo 2.1., cuando las circunstancias del riesgo sean distintas de las conocidas por el Asegurador, el pago de los gastos garantizados se reducirá conforme a la regla de equidad establecida en el artículo 6, siempre que la diferencia entre el importe real del alquiler de la vivienda o local y el que consta en la póliza o recibo del último vencimiento sea superior al 10%.

Cuando sea necesaria la asistencia jurídica del Asegurado, el Asegurador le informará de su derecho a la libre elección de profesionales que le representen y defiendan en el correspondiente litigio.

En caso de reclamación de daños, ARAG garantizará la gestión de un arreglo transaccional que reconozca las pretensiones o derechos del Asegurado. Si la vía amistosa o extrajudicial no ofreciese resultado positivo aceptable por el Asegurado, se procederá a la tramitación por vía judicial, siempre que lo solicite el interesado y no sea temeraria su pretensión.

Ningún miembro del personal de ARAG que se ocupe de la gestión de siniestros de Defensa Jurídica, realizará actividades parecidas en otros ramos o en otras Entidades que operen en ramos distintos del de Vida.

15. ¿Qué hacer en caso de DESAVENENCIA sobre la TRAMITACION?

Cuando el Asegurador, por considerar que no existen posibilidades razonables de éxito, estime que no procede la iniciación de un pleito o la tramitación de un recurso, deberá comunicarlo al Asegurado.

En caso de desavenencia, podrán las partes acogerse al arbitraje previsto en el artículo 21 de estas Condiciones Generales.

El Asegurado tendrá derecho, dentro de lo límites de la cobertura concertada, al reembolso de los gastos habidos en los pleitos y recursos tramitados en discrepancia con el Asegurador, o incluso con el arbitraje, cuando, por su propia cuenta, haya obtenido un resultado más beneficioso.

16. ¿Cómo se efectúa la ELECCION de ABOGADO y PROCURADOR?

El Asegurado tendrá derecho a elegir libremente el procurador y abogado que hayan de representarle y defenderle, a partir del momento en que se vea afectado por cualquier procedimiento judicial, administrativo o arbitral amparado por la cobertura del seguro.

Antes de proceder a su nombramiento, Asegurado comunicará a ARAG el nombre del abogado y procurador elegidos. El Asegurador podrá recusar justificadamente al profesional designado, y de subsistir la controversia, se someterá al arbitraje previsto en el artículo 21.

Si el abogado o procurador elegido por el Asegurado no reside en el partido judicial donde haya de sustanciarse el procedimiento, serán a cargo del Asegurado los gastos y honorarios por los desplazamientos que el profesional incluya en su minuta.

El abogado y procurador designados por el Asegurado, gozarán de la más amplia libertad en la dirección técnica de los asuntos

encomendados, sin estar sujetos, en ningún caso, a las instrucciones del Asegurador, el cual no responde de la actuación de tales profesionales ni del resultado del asunto o procedimiento.

Cuando deban intervenir con carácter urgente abogado o procurador antes de la comunicación del siniestro, ARAG satisfará igualmente los honorarios y gastos derivados de su actuación.

En caso de conflicto de intereses entre las partes del contrato, ARAG informará inmediatamente al Asegurado, a fin de que éste pueda decidir sobre la designación del abogado y procurador que estime conveniente para la defensa de sus intereses, conforme a la libertad de elección reconocida en este artículo.

17. ¿Cuál es el LIMITE pasa el PAGO de HONORARIOS profesionales?

Sin perjuicio del límite cuantitativo de la póliza que se establece en el artículo 3 de estas Condiciones Generales, ARAG satisfará los honorarios del abogado que actúe en defensa del Asegurado, con sujeción a las normas fijadas a tal efecto por el Consejo General de la Abogacía Española y de no existir estas normas se estará a lo dispuesto por las de los respectivos colegios. Las normas orientativas de honorarios serán consideradas como límite máximo de la obligación del Asegurador. Las discrepancias sobre la interpretación de dichas normas serán sometidas a la comisión competente del Colegio de Abogados correspondiente.

En el supuesto de que, por elección del Asegurado, interviniera en el siniestro más de un abogado, el Asegurador satisfará como máximo los honorarios equivalentes a la intervención de uno solo de ellos, para la completa defensa de los intereses del Asegurado, y ello sujeto siempre a las normas de honorarios citadas anteriormente. Los derechos del procurador, cuando su intervención sea preceptiva, serán abonados conforme arancel o baremo.

18. ¿Puede el Asegurado aceptar TRANSACCIONES?

El Asegurado puede transigir los asuntos en trámite, pero si ello produce obligaciones o pagos a cargo del Asegurador, ambos deberán actuar siempre y previamente de común acuerdo.

19. ¿Cuál es la EXTENSION TERRITORIAL del seguro?

Las garantías contratadas serán de aplicación a los siniestros producidos dentro del territorio español, con sujeción al derecho y tribunales españoles.

20. ¿Cuál es la DURACION del seguro?

El seguro entra en vigor en el día y hora indicados en las Condiciones Particulares de la póliza, siempre y cuando se haya satisfecho la prima correspondiente y terminará a la misma hora del día en que se cumpla el tiempo estipulado.

A su vencimiento, el seguro se entenderá prorrogado por un nuevo período de un año y así sucesivamente. No obstante, las partes pueden oponerse a la prórroga del contrato mediante notificación escrita a la otra parte, efectuada con un plazo de dos meses de anticipación al vencimiento de la póliza.

21. ¿Cómo se SOLUCIONAN los posibles CONFLICTOS entre las PARTES?

El Asegurado tendrá derecho a someter a arbitraje cualquier diferencia que pueda surgir entre él y el Asegurador sobre el presente contrato de seguro.

La designación de árbitros no podrá hacerse antes de que surja la cuestión disputada.

Si cualquiera de las partes decidiese ejercitar sus acciones ante los organismos jurisdiccionales, deberá acudir al juez del domicilio del Asegurado, único competente por imperativo legal. En el caso de que el Asegurado resida en el extranjero deberá designar un domicilio en España.

22. ¿Existe SUBROGACION?

ARAG se subroga automáticamente en los derechos y acciones que correspondan al Asegurado (o a sus herederos legales) contra terceras personas, a consecuencia del hecho que originó la prestación garantizada, para intentar recuperar el importe de los pagos efectuados.

23. ¿Cómo se efectúan las COMUNICACIONES entre las partes?

Las comunicaciones a ARAG se realizarán en la dirección del Asegurador, sucursal o mediador autorizado por aquél.

Las comunicaciones al Tomador del seguro o Asegurado se realizarán en el domicilio que conste en la póliza. El Tomador deberá notificar cualquier cambio de domicilio que se produzca.

24. ¿Cuándo PRESCRIBEN las ACCIONES derivadas del seguro?

Las acciones derivadas de este contrato de seguro prescriben en el plazo de dos años, a contar desde el momento que pudieron ejercitarse.