

## ME FUI, PERO SIGO ESTANDO.

### LA RESPONSABILIDAD DEL LOCATARIO EN LOS CONTRATOS DE ALQUILER.

Es frecuente que cuando alguien es propietario de un inmueble y lo alquila, considere que transfiere toda la responsabilidad respecto del mismo al inquilino. Ese criterio constituye un error muy grave, ya que existen diversas situaciones de las cuales se sigue siendo responsable y que de ninguna manera se pueden deslindar.

En la materia, el mercado de seguros hace algún tiempo desarrolló un producto denominado Responsabilidad Civil Comprensiva para Locación de Inmuebles, que además de ser de suscripción sencilla y económica pueden acceder a él tanto particulares como empresas.

El tomador y/o asegurado debe ser el propietario del inmueble cedido en locación o comodato.

La cobertura consiste en resguardar el patrimonio del locador por reclamos por lesiones y/o muerte y/o daños que pudieran sufrir los inquilinos y/o usuarios del inmueble del asegurado, como consecuencia de vicios o defectos del inmueble, instalaciones y/o bienes que el asegurado haya puesto a disposición de los mismos; siempre y cuando dichos vicios y defectos no hayan sido previamente conocidos por ninguna de las



partes indicadas en el contrato.

Sin entrar en tediosos detalles jurídicos, podemos comentar dos de los tantos ejemplos donde la justicia falló en contra del propietario:

a) El contrato de alquiler de un departamento de un ambiente, en la ciudad de Mendoza, contemplaba que viviría un solo inquilino. No obstante, en realidad convivían tres jóvenes amigos (sin conocimiento por cuenta de la propietaria) que, lamentablemente, fallecieron por un escape de monóxido de un anafe utilizado para calefaccionar el ambiente. No obstante la imprudencia demostrada por los inquilinos en cuestión, y de haber considerado la jueza actuante algún grado de culpa de las víctimas, condenó a la dueña del inmueble a pagar \$

182.000 a los familiares de los fallecidos.

b) Otra situación se planteó en las vacaciones de febrero de 2010 en un departamento en Mar del Plata, cuando dos amigas alquilaron dicha unidad para vacacionar y una noche de sábado, organizaron una fiesta con amigos. En la celebración, tres de los invitados, fallecieron debido a que se cayó el balcón del departamento debido a sobrepeso, ocasionado por la cantidad de gente que había en el mismo y algunos muebles que las inquilinas habían sacado al mismo para hacer lugar para la reunión. La justicia condenó a pagar la demanda realizada de manera proporcional a las dos amigas, al consorcio y a la dueña del inmueble alquilado.

Los casos mencionados no son los únicos, y si bien muchas veces la responsabilidad es compartida (consorcio, proveedor de servicios, culpa de la víctima, etc.), no puede desestimarse de manera alguna el riesgo que se asume.

En realidad las posibilidades de cobertura pueden ser diversas y dependen de la práctica comercial del asegurador. A los efectos de lograr la mejor cobertura y con el producto adecuado, es indispensable contar con el respaldo de su productor asesor de seguros. ▶

Además, en esta edición de contacto-asegurado

#### ■ ME FUI, PERO SIGO ESTANDO.

La responsabilidad del locatario en los contratos de alquiler.



#### ■ FRANCAMENTE ¡ESTA FRANQUICIA!

Los problemas de chocar con un colectivo.



# FRANCAMENTE ¡ESTA FRANQUICIA!

## LOS PROBLEMAS DE CHOCAR CON UN COLECTIVO.

Actualmente en la Argentina tanto el transporte urbano como el interurbano de pasajeros, contemplan servicios de transporte público, ejecutivo, turismo y de oferta libre. Por otra parte, la Ley Nacional de Tránsito (Ley 24449) en su artículo 68 y en sucesivos decretos reglamentarios, determina que es obligatorio "...contratar los seguros que amparen los riesgos vinculados con la prestación del servicio, con los usuarios y con los terceros transportados y no transportados..."

Por vía reglamentaria se estableció que estos seguros brindan una cobertura de responsabilidad civil con un límite de \$10.000.000 por acontecimiento. Pero la misma posee una franquicia obligatoria a cargo del asegurado (empresa de transporte) de \$ 40.000. En términos asegurativos, franquicia es la parte del siniestro que paga el asegurado, lo cual significa que en caso de suceder un hecho dañoso, el damnificado deberá reclamar todo daño cuyo importe sea inferior a dicha franquicia al que lo generó; y el asegurador responderá sólo por el exceso de dicho monto.

Ejemplos:

1) Un colectivo choca a un auto particular provocándole un daño por \$ 7.000.- El dueño del vehículo deberá reclamar a la empresa de transporte por el 100 % de dicho monto, ya que al ser éste inferior a la franquicia, el asegurador no interviene.

2) Un micro de media distancia choca a un camión de carga; generando un reclamo por \$ 130.000.- En este caso, el damnificado deberá reclamar \$ 90.000.- a la compañía aseguradora de la línea de colectivos y los \$ 40.000.- restantes (la franquicia) a la empresa de transporte de pasajeros.

Lamentablemente los accidentes viales son un flagelo en nuestro país y el transporte público no escapa a esta realidad. Con la aplicación de la franquicia la SSN buscó generar una conducta más responsable por parte de las empresas de transporte, pretendiendo que se instruyera a los choferes en los cuidados a tener du-

rante la conducción, tratando de disminuir así la alta frecuencia siniestral. Bien sabemos que esto no necesariamente ocurre: los accidentes no disminuyen y el tercero damnificado se enfrenta a trámites administrativos de difícil resolución.

Digamos finalmente que ya hay más de una sentencia judicial donde ante un reclamo por accidente en vía pública, se obliga a la compañía aseguradora de la empresa de transporte, a pagar el 100 % de la indemnización, y luego que solicite a su asegurado la devolución del monto de la franquicia, siendo esta situación más justa para la víctima.▶



### MENSAJE DE SU ASESOR

Estimado cliente: existen en la actualidad regulaciones que exigen a Comercios e Industrias contar con medidas de seguridad contra incendios. Incluso los vehículos automotores deben contar con matafuegos entre los elementos de seguridad. Estas normas tienen su origen histórico en catástrofes que se han producido. El ejemplo más conocido mundialmente es el gran incendio de Chicago en 1871. Las sociedades han aprendido de esas malas experiencias y han desarrollado normas y recursos para minimizar los efectos de estos siniestros.

Actualmente, si bien el riesgo ha disminuido porque los tipos de construcción cambiaron, esas medidas siguen sirviendo e incluso

se han ido mejorando al haber nuevos recursos y técnicas. Pero, ¿qué nos pasa a nivel hogareño? La mencionada catástrofe de Chicago se originó, supuestamente, por un caballo que volteó una lámpara en un granero en el centro de la ciudad. Es decir la gran catástrofe, en definitiva, se originó en un accidente doméstico. Un hecho muy claro en materia de seguridad es que los problemas deben ser solucionados cuando recién comienzan, sin dejar que pasen a mayores. Para eso hay que estar preparado. La pregunta es: ¿Cuenta Ud. con matafuegos en su domicilio? ¿Con un balde con arena en el garage? ¿Con una manguera con suficiente presión? Todos estos elementos pueden ser de muchísima utilidad en caso de producirse

un foco de incendio. Están en juego sus seres queridos, sus recuerdos de toda la vida, su patrimonio, su tranquilidad. Por eso, le recomendamos que si no dispone de estos elementos, se haga un espacio en sus obligaciones para organizar esta cuestión.

Por supuesto que una póliza de integral del hogar, las coberturas de vida y de RC linderos, en una compañía de primera línea, son un complemento necesario, pero los elementos de seguridad preventivos y correctivos de incendios deben estar presentes en su hogar u otras propiedades, para preservar esa tranquilidad que Ud. busca y también nosotros buscamos...▶