

### BOLETÍN INFORMATIVO Octubre 2020

## Seguro de Caución – Locación de Inmuebles con destino habitacional.

Como ya fuera comentado en anteriores ediciones, con fecha 29 de junio del corriente año fue sancionada la Ley N° 27.551, y comenzó a regir una nueva regulación en materia de alquileres con destino habitacional.

En efecto, 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). Por su parte, 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 Caución.

A tales efectos, la Superintendencia de Seguros de la Nación emitió con fecha 19 de octubre de 2020, la Resolución 376/20 por la cual se aprueba condiciones generales del Seguro de Caución a fin de adecuarlo a la normativa vigente. Entre sus puntos relevantes, destacamos los siguientes:

**Objeto:** Tiene por objeto cubrir el incumplimiento por parte del Tomador de las obligaciones derivadas del contrato de locación de inmuebles;

Extensión de la cobertura: la misma comprende desde cánones impagos y respectivas multas previstas en el Contrato—tener en cuenta que Solo se reconocerá como monto del alquiler, el pactado originalmente en términos nominales, quedando excluido cualquier reajuste o indexación que se hubiese convenido.

Asimismo, **comprende:** La sustitución del depósito de garantía; Expensas Comunes Ordinarias; El pago de los Servicios de energía eléctrica, gas, agua corriente y telecomunicaciones siempre que estuvieran a cargo del Tomador y la Ocupación indebida del inmueble con posterioridad al vencimiento del contrato.

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.



**Modificaciones** del **Contrato:** E1Asegurado y el Tomador no pueden acordar modificaciones al contrato garantizado, sin la anuencia del La Asegurador. Aseguradora quedará liberada de toda responsabilidad cuando las modificaciones o alteraciones realizadas al contrato no cuenten con su conformidad previa expresa y fehaciente

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.

Requisitos para el cobro de la indemnización: El Asegurado tendrá derecho a exigir a la Aseguradora el pago pertinente cuando se hayan cumplido las siguientes condiciones:

- a) Incumplimiento del tomador/inquilino en tiempo y forma a las obligaciones a su cargo, por causas que le sean imputables;
- b) Intimación en forma fehaciente al Tomador /inquilino por el cumplimiento de sus obligaciones, con un plazo de DIEZ (10) días, con resultado infructuoso y;
- c) Que el Asegurado/locador 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/inquilino so pena de

caducidad de los derechos indemnizatorios;

Reunidos los recaudos establecidos precedentemente 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 OUINCE (15) días (conf. Artículo 49 de la ley 17.418).

Por último, se establece 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.

# Ofrecimiento de contratos de seguros – Nuevo requerimiento de la SSN.

Mediante la Resolución N° 332/2020 que fue publicada el 29 de Septiembre del 2020 en el Boletín Oficial, la Superintendencia de Seguros de la Nación (SSN) dispone que cada uno de los locales donde los enumerados debajo realicen sus actividades deberá exhibir desde el <u>1ro de Enero del 2021</u> en sus vidrieras y/o en lugares visibles al público un Certificado de Aptitud para el Ofrecimiento Público de



Contratos de Seguros (CAOPCS), que se podrá descargar del sitio web de la SSN.

Estos son los entes obligados a cumplir con la normativa:

- -Las entidades aseguradoras,
- -los Agentes Institorios,
- -Los Productores Asesores de Seguros y
- -Sociedades de Productores Asesores de Seguros.

Por último, el ofrecimiento público de contratos de seguros no se podrá concretar en locales en los que sean ofrecidos otros productos o servicios ajenos a la actividad aseguradora, cuando tal ofrecimiento es realizado por parte de entidades aseguradoras, Productores Asesores de Seguros o Sociedades formadas por Productores Asesores de Seguros, excepto que se trate de servicios de cobranzas por intermedio de terminales de carácter electrónico cargo de entidades especializadas como así también promoción por parte de Agentes Institorios (artículo 3).

Nuevo régimen informativo – Sistema de Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. Mediante Resolución SSN 263 emitida con fecha 11 de agosto del corriente año por la Superintendencia de Seguros de la Nación, implementó el "Régimen Informativo sobre el Sistema de Prevención del Lavado de Activos V Financiamiento Terrorismo del sector asegurador", a fin de que las compañías aseguradoras brinden a dicho organismo, con carácter Declaración Jurada, información respecto de su Sistema de Prevención de PLA/FT y del cumplimiento de sus obligaciones, conforme lo dispuesto por la Resolución UIF N° 28 de fecha 28 de marzo de 2018.

Recordemos que la Resolución UIF N° 28 de fecha 28 de marzo de 2018, se fijaron los lineamientos para la Gestión de Riesgos de LA/FT, y de Cumplimiento mínimo que deben adoptar y aplicar para gestionar los Sujetos Obligados del sector asegurador.

A tales efectos la resolución en comentario aprueba el formulario de "Declaración Informativa – Sistema de PLA/FT del mercado asegurador", que deberá presentarse con una periodicidad semestral, conforme el siguiente cronograma:

I) La información al 31 de diciembre de cada año se presentará entre los días 1 y 15 del mes de enero de cada año; y



II) La información al 30 de junio de cada año se presentará entre los días 1 y 15 del mes de julio de cada año.

Sin perjuicio de lo anterior, la normativa establece que por una única vez, dentro del plazo de QUINCE (15) días de la entrada en vigencia de la presente, deberá presentarse la "Declaración Informativa – Sistema de PLA/FT del mercado asegurador" con la información correspondiente al 30 de junio de 2020.

Por último, en su artículo 8vo se establece que la inobservancia de alguno de los preceptos previstos en la presente Resolución importará ejercicio anormal de la actividad aseguradora, en los términos del Artículo 58 de la Ley Nº 20.091.

#### IMPUESTOS.

Tasas. Contribución por Inspección Eléctrica y Mecánica y Suministro de Energía Eléctrica. Solicitud de baja del padrón

La Corte Suprema de Justicia de la Nación sostiene que es un requisito fundamental para la percepción de las tasas, que se acredite la concreta, efectiva e individualizada prestación de un servicio referido a algo no menos individualizado del contribuyente

Lo esencial en materia de Tasas Municipales es la prestación efectiva, concreta, e individualizada de servicios municipales —en el caso de vigilancia e inspección de instalaciones o artefactos eléctricos o mecánicos y suministros de energía eléctrica-. Sin embargo, dicho presupuesto que es un requisito definitorio del tributo en cuestión, no se observa en el presente caso.

Como señala la Cámara<sup>1</sup> a quo la demandada "...No identifica de manera concreta los servicios que presta el municipio y que son retribuidos con esta contribución general, pero en su escrito alude a "el mantenimiento de las calles de la ciudad" ... y al "servicio de alumbrado público"..." (fs. 785), agregando luego que, no obstante la mentada alusión, "...El Municipio ni siquiera alega una prestación individualizada de servicios relativo a un bien o a un acto individualizado del contribuyente..." (fs. 785vta.)

De todo lo expuesto es dable concluir que acierta la Sentenciante cuando estima que procede la demanda iniciada por el Contribuyente, en tanto que convalidar lo actuado por Municipio significaría, en el primer supuesto, aceptar una ilegítima

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Se confirma la sentencia de Cámara favorable a la actora. "Vitopel S.A. c/ Municipalidad de Villa del Totoral - plena jurisdicción – recurso de casación", Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Córdoba, Sala Contencioso Administrativo, sentencia del 27 de agosto de 2020



doble imposición y, en el segundo, desnaturalizar el concepto de tasa que siempre se vincula con la prestación concreta, efectiva y particularizada de un servicio relativo a algo no menos individualizado (bien o acto) del contribuyente-

## Prórroga del plazo para adherir a la moratoria de ARBA

Mediante la Resolución ARBA 65/2020 se prorrogó hasta el 31 de Diciembre del 2020 inclusive el plazo para adherirse a la moratoria contemplada en la Resolución 8/2020 que había dispuesto el beneficio de la condonación de multas y sanciones, así como accesorios por mora e intereses punitorios.

Esta moratoria es para los contribuyentes que revistan calidad de micro, pequeñas y medianas empresas, pequeños y medianos productores, cooperativas y comercios en la provincia de Buenos Aires.

Se podrán adherir las deudas vencidas al 31 de diciembre de 2019, provenientes de:

- -Tributos,
- -Anticipos,
- -Pagos a cuenta,
- -Accesorios por mora,

#### -Intereses punitorios y

-Cualquier otra sanción por infracciones relacionadas con estos conceptos que se encuentren intimadas o no; provenientes de regímenes de regularización respecto de los cuales se haya producido o no su verificadas caducidad; en proceso concursal; en proceso de determinación; en discusión administrativa; o en discusión judicial, recurridas en cualquiera de las instancias o sometidas a juicio de apremio, en cualquiera de sus etapas procesales, aun cuando hubiere mediado sentencia de trance y remate.