SEAG
Sociedad Española de Alquiler Garantizado

RECUERDE, ESTO ES IMPORTANTE

1.- Este documento es su **Garantía** ante impagos de alquiler de su inquilino. Para su validez, es condición imprescindible que disponga del justificante de pago bancario de su Garantía SEAG (SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ALQUILER GARANTIZADO S.A) al corriente de pago.

2.- Le recomendamos que **renueve** la presente **Garantía** durante todo el tiempo de vigencia del arrendamiento.

3.- En caso de impago por parte de su inquilino, ha de comunicarlo **antes del día 25 del mes correspondiente a la incidencia,** enviando un correo a **garantia@seag.es**

4.- Siempre deberá **comunicarnos previamente** cualquier tipo de cambio que afecte a las condiciones contractuales del arrendamiento, ejemplo: cambios de precio en la cuota de alquiler, subidas de IPC, renuncia de alguno de los inquilinos, inclusión de nuevos inquilinos, anexos al contrato de arrendamiento, o cancelación del contrato de arrendamiento.

5.- En caso de proceder a reclamaciones judiciales contra su inquilino, usted deberá **colaborar** con nosotros en cuantos trámites sean precisos, por ejemplo: otorgar poderes a los profesionales asignados por SEAG. El incumplimiento de esta cuestión supondrá la rescisión del contrato de **Garantía** y la devolución de las cantidades que SEAG le abonó a usted.

6.- Si en los 7 días siguientes a la fecha de reclamación (comunicación a SEAG del impago del alquiler) no se recibe el contrato de alquiler debidamente firmado en todas sus páginas, la reclamación de impago quedará anulada.

7.- *Para reclamar el cobro de su renta ante un impago del inquilino, usted nos tendrá que enviar el* ***contrato de alquiler*** *a garantia@seag.es, antes de los 7 días siguientes a la fecha de su reclamación.*

8.- Para reclamar la cobertura de reparación de daños por actos vandálicos o, *de ser la reparación imposible, el reembolso de su coste* es imprescindible que exista un detallado anexo fotográfico del estado del inmueble objeto del contrato de arrendamiento garantizado, y que debe constar incorporado al contrato de arrendamiento, firmado por los inquilinos y que se haya adjuntado en el momento de la contratación de la presente Garantía. **Ante la falta de dicho detallado anexo fotográfico, SEAG no podrá hacerse cargo de la reparación de los daños producidos por actos de vandalismo ocasionados al inmueble ni del reembolso de su coste en caso de ser la reparación imposible.**

Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A., C.I.F: A70405808, Paseo Lorenzo Serra 10, 4ta planta, Santa Coloma de Gramanet

GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO

TIPO DE GARANTÍA Y PRESTACIONES ADICIONALES

GARANTÍA INDEFINIDA

Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A., C.I.F: A70405808, Paseo Lorenzo Serra 10, 4ta planta, Santa Coloma de Gramanet

SEAG afianza el pago al arrendador en el importe equivalente a las rentas arrendaticias impagadas del alquiler del inmueble arrendado que, estando pactadas en el contrato de alquiler, hayan resultado adeudadas por el inquilino hasta la fecha de la recuperación de la posesión del inmueble (entrega de llaves), renunciando SEAG como garante a los beneficios de orden, división, excusión, y subrogándose en la posición del arrendador a efectos de reclamar al inquilino el reembolso de los importes abonados al propietario.

Este afianzamiento está condicionado y vinculado exclusivamente a los servicios incluidos en la presente Garantía de reclamación judicial, extrajudicial y mediación profesional a través de los abogados especializados pertenecientes al equipo jurídico propio de la entidad SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ALQUILER GARANTIZADO S.A. (adelante SEAG), que se pudieren derivar de los impagos del alquiler del inmueble arrendado.

SEAG también se compromete a la reparación de los daños ocasionados al inmueble por actos vandálicos de los inquilinos hasta un máximo de 3.000 €, renunciando a los beneficios de orden, división y excusión, con las condiciones y exclusiones establecidas en este documento, subrogándose SEAG en la posición del arrendador a efectos de reclamar al inquilino el reembolso del importe abonado al mismo como consecuencia de dicha Garantía.

SEAG se obliga como fiador solidario de conformidad con los arts. 1822 y siguientes del Código Civil, prestándose con carácter solidario y con renuncia expresa al beneficio de excusión. Esta operación de cobertura denominada GARANTÍA INDEFINIDA no tiene naturaleza jurídica de operación de seguros, sino de afianzamiento solidario y de prestación de servicios profesionales especializados, siendo que SEAG S.A. no es una compañía aseguradora sino una prestadora de servicios jurídicos y garantías de alquiler y, por tanto, no está supervisada por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

El arrendador, como beneficiario de la Garantía concedida, obtiene el derecho a cobrar de Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A. (adelante SEAG) con C.I.F: A-70405808, en adelante SEAG, que renuncia a los beneficios de orden, división y excusión, el importe de las cantidades a que hubiere lugar por incumplimiento del inquilino en el pago de las rentas, hasta la recuperación de la posesión del inmueble por el arrendador, siempre con arreglo a lo estipulado en la presente Garantía. Los términos y condiciones se detallan a continuación, en función de las prestaciones adicionales contratadas.

1. OBJETO DE LA GARANTÍA DE ARRENDAMIENTO: Se afianza en los términos de este mismo acuerdo, el pago al arrendador en importe equivalente a las rentas del alquiler del inmueble arrendado que, pactadas en el contrato de alquiler, resulten impagadas, con las indicaciones hechas anteriormente -según la opción contratada- y siempre y cuando estos impagos hayan tenido lugar después de los 30 días siguientes a la suscripción de esta Garantía de arrendamiento. Además, es condición indispensable para la prestación de la Garantía de SEAG que el inmueble arrendado se encuentre en condiciones de habitabilidad o utilidad, y cuente con los correspondientes permisos, licencias, certificaciones y/o condiciones establecidas legalmente al efecto, así como que esté perfectamente identificado tanto en el catastro inmobiliario como el Registro de la Propiedad. En caso de que el inmueble a garantizar sea vivienda, la duración del contrato se regirá por las disposiciones establecidas en el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, un plazo mínimo de cinco años cuando el arrendador sea persona física, siete años si el arrendador fuese

persona jurídica. Para el caso en que se acordara una duración inferior, deberá contemplarse en el contrato de arrendamiento la prórroga anual obligatoria hasta que se cumplan los plazos anteriormente indicados, en los términos establecidos en la legislación vigente en el momento de la contratación del inmueble.

En cualquier caso, el arrendador estará obligado a reintegrar a SEAG la cantidad o cantidades percibidas de esta en el concepto de rentas impagadas, en el supuesto de que el arrendatario deudor efectuase el abono de alguna cantidad por el mismo concepto en ese período; igualmente, estará obligado a efectuar tal reintegro en caso de recibir estas cantidades de cualquier otra persona física, jurídica o entidad pública o privada, incluidas administraciones públicas, que efectúe el pago de las cantidades adeudadas en nombre del arrendatario.

SITUACIONES QUE NO CUBRE LA GARANTÍA Se excluyen expresamente de la presente fianza solidaria de impago de alquiler:

a) Cuando **el impago total o parcial, sea legitimado por disposición legal o resolución administrativa** (policial o gubernativa) o una decisión judicial.

b) Cuando el impago de la renta sea consecuencia de la privación del uso o acceso al inmueble arrendado que haya sido ordenada directamente por una autoridad judicial o por un precinto policial o administrativo. **El tiempo que permanezca precintado el inmueble no quedará cubierto por esta Garantía.**

c) Cuando el contrato no cumpla los requisitos legales dispuestos en la legislación vigente y específicamente con la Ley de Arrendamientos Urbanos, ni cuando el contrato de arrendamiento en alguna de sus cláusulas sea declarado nulo parcial o totalmente, o se haya realizado en fraude de ley.

d) Cuando el impago total o parcial de la renta arrendaticia sea **consecuencia de la pérdida de habitabilidad o uso del inmueble** sea cual fuere la causa, ya sean daños por agua, robo o cualquier daño que afecte a la solidez del inmueble o imposibilite la habitabilidad del mismo, su normal ocupación y uso especificado en el contrato de arrendamiento.

e) Cuando el impago total o parcial sea **consecuencia de un conflicto anterior a la contratación de la presente garantía** de alquiler entre arrendador y arrendatario.

f) **Cuando no coincidan los datos personales de los arrendatarios y/o avalistas reflejados en el contrato de arrendamiento urbano, con los utilizados (facilitados por arrendador, arrendatario y/o avalista) para realizar el estudio de dicha Garantía** de alquiler y cuyos datos consten consignados en la solicitud de garantía remitida a SEAG para su aprobación.

g) En caso de no cumplir alguna de las condiciones de la Garantía, o en caso de reserva, inexactitud o declaración intencionalmente falsa por parte del arrendador y/o tercera persona en representación del mismo, en relación con las bases de esta Garantía o cualquiera de sus apartados, SEAG quedará liberada del pago de las compensaciones establecidas en esta Garantía.

h) Cuando el arrendador no comunique a SEAG haber recibido cantidades del arrendatario a cuenta de las rentas pendientes o no comunique haber recibido las llaves del inmueble.

i) **Cuando el arrendador se niegue a recibir las rentas arrendaticias o la entrega de las llaves y posesión del inmueble.**

Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A., C.I.F: A70405808, Paseo Lorenzo Serra 10, 4ta planta, Santa Coloma de Gramanet

Cuando el propietario **se niegue a aportar la documentación relacionada con el arrendamiento que SEAG requiera para la correcta tramitación de la reclamación**. También cuando el arrendador, su administrador o su representante impida o dificulte gravemente las acciones judiciales o extrajudiciales dirigidas por los letrados de SEAG en las acciones para resolver el contrato de arrendamiento incumplido por el arrendatario.

j) Cuando los daños o causas imputables a los mismos sean responsabilidad del arrendador.

k) Cuando **el inmueble carezca o haya perdido total o parcialmente las condiciones legales de habitabilidad en el caso de viviendas o de condiciones de uso** en el resto de los inmuebles.

l) Cuando el impago de la renta se haya producido con posterioridad a un acuerdo de pago aplazado de la mensualidad entre arrendador y arrendatario que no conste en el contrato de arrendamiento y no haya sido aceptado -previamente y por escrito- por SEAG la modificación de las condiciones. Es decir, **SEAG no garantizará los impagos de rentas derivados de acuerdos entre arrendador y arrendatario o avalista que no hayan sido autorizados expresamente y por escrito por SEAG.**

m) Cuando -por circunstancias extraordinarias- se altere el funcionamiento normal del Estado, Comunidad autónoma o municipio.

n) En caso de que el arrendador rechace llegar a acuerdos que impidan, dificulten o imposibiliten la viabilidad del pago de la renta por parte del arrendatario, teniendo como referencia en los acuerdos el equivalente a la suma total de la cuantía depositada en concepto de fianzas y garantías adicionales.

o) **Cuando el contrato de arrendamiento sea de temporada, de uso turístico o el de la vivienda cuyo arrendamiento tenga una duración inferior a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos** (duración mínima de cinco años cuando el arrendador sea persona física, siete años si el arrendador fuese persona jurídica).

p) **Cuando el impago se produzca dentro de los primeros 30 días desde la suscripción de la Garantía.**

q) Cuando, estando el contrato de arrendamiento en situación de impago y habiendo fallecido el arrendador (propietario o usufructuario), la compensación por impago de las rentas quedará en suspenso y se paralizarán los pagos hasta que se comunique a SEAG la aceptación de herencia de quien suceda (subrogación) al arrendador en el contrato de arrendamiento y consiguientemente en los derechos y obligaciones de la presente garantía.

r) **Cuando la vivienda se haya subarrendado (total o parcialmente),** salvo en el supuesto de que el arrendador (cliente) tenga contratada la **PRESTACIÓN ADICIONAL DE SUBARRENDAMIENTO.**

2. BASES DE LA GARANTÍA: Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A. (adelante SEAG) ha tenido en cuenta para la asunción de la Garantía y que a su vez son condiciones necesarias y vinculantes para el otorgamiento de la misma, las siguientes bases:

- Las declaraciones realizadas por arrendador, arrendatario y avalista en los documentos que se han cumplimentado, suscrito y entregado, cuya veracidad y exactitud en todos sus apartados constituye requisito esencial para el otorgamiento de la Garantía.

- SEAG pagará al Arrendador la cantidad determinada por rentas impagadas por el inquilino fijada dentro del plazo de treinta días, desde el primer impago y con una renta de carencia desde la fecha de notificación del siniestro. **Los pagos se realizarán a mes vencido, los 5 primeros días del mes siguiente.** A modo de ejemplo,

Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A., C.I.F: A70405808, Paseo Lorenzo Serra 10, 4ta planta, Santa Coloma de Gramanet

en caso de que el inquilino no pagase la mensualidad de enero, y esta incidencia se comunicase antes del día 25 de enero, esta mensualidad sería considerada carencia y SEAG abonaría la mensualidad de febrero el día 5 de marzo. Si la comunicación de impago fuera posterior al día 25 del mes, la carencia pasaría a ser febrero y SEAG abonaría la mensualidad de marzo el 5 de abril.

- En caso de que fuera necesaria la intervención de abogado y procurador de los Tribunales, los letrados y procuradores de los Tribunales del equipo jurídico especializado de SEAG serían los encargados, de forma exclusiva, de interponer las acciones judiciales convenientes para resolver el incumplimiento del arrendatario. Una vez otorgada la Garantía, y efectuados los pagos por compensación por parte de SEAG al arrendador, todos los importes que sean recuperados del arrendatario, SEAG los hará suyos. En caso de que se produjeran algunos de los incumplimientos anteriormente descritos en el objeto de este acuerdo, el arrendador, a través de las acciones judiciales entabladas por los letrados de SEAG, deberá solicitar la resolución judicial y/o extrajudicial del contrato de alquiler por incumplimiento del mismo. El cálculo para determinar el importe por impago de rentas se efectuará por días y no por meses completos. Este acuerdo no surtirá efecto si hubiera existido con anterioridad a la suscripción de la solicitud de Garantía, algún impago o retraso en el pago de rentas por parte del inquilino.

En situación de incidencia de impago por parte del arrendatario, las fianzas depositadas por el arrendatario se destinarán a compensar en primer lugar, impagos, en segundo lugar, daños por actos de vandalismo y en tercer lugar cualquier otro perjuicio o indemnizaciones pactadas.

3. VIGENCIA: Esta Garantía entrará en vigor a partir de su concesión, condicionado a que el cliente/arrendador tenga efectivamente pagado el recibo correspondiente a la garantía emitida por SEAG, y tendrá 12 meses de vigencia desde la fecha de inicio del alquiler. En caso de finalización anticipada del contrato de alquiler, el contratante tendrá, tras una eficacia mínima de 6 meses, derecho a la bonificación de los importes abonados y no disfrutados sobre un nuevo contrato de Garantía, o a la devolución de este mismo importe con un recargo de 6 euros en concepto de comisiones bancarias y gastos de gestión. Si ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad de poner fin a la Garantía con un preaviso de 30 días a la finalización del plazo inicial o de cualquiera de sus prórrogas, el plazo de vigencia se renovará automáticamente por nuevos plazos de 12 meses, al igual cada una de sus renovaciones. En caso de que, en aplicación de la Garantía, se hayan efectuado pagos por compensación al arrendador, la presente Garantía deberá de ser renovada forzosamente para continuar beneficiándose de las prestaciones contratadas.

4. IMPORTE: Esta garantía tiene carácter oneroso y el coste de la misma será anual, y dependerá de cada estudio de solvencia del arrendatario y/o avalista: desde el 3% de la renta anual. La renovación de los años sucesivos resultará de calcular el importe resultante por la renta anual actualizable con el incremento del I.P.C. Estos precios pueden aumentar en función del estudio de solvencia del arrendatario de la vivienda y siempre será pactado con anterioridad a la firma de dicha Garantía.

5. FORMA DE PAGO: El pago se efectuará **mediante recibo domiciliado en la cuenta bancaria titular del arrendador (nunca del arrendatario)**, que sea facilitada en el documento de la solicitud de dicha Garantía de alquiler. De la misma manera se procederá con las sucesivas prórrogas de la garantía mediante domiciliación bancaria treinta días antes del vencimiento de la misma. **La validez de esta Garantía queda totalmente condicionada a que el arrendador (cliente) tenga efectivamente pagado el recibo correspondiente a la garantía emitida por SEAG**, perdiendo su validez y no obligando a SEAG a afianzar por más tiempo el contrato de arrendamiento en el caso de que no se abonara la primera formalización, o si alguna de las renovaciones posteriores no hubiese sido abonada o estuvieran pendientes de pago en el momento de producirse el impago por parte del arrendatario, e incluso después de producirse el impago, el arrendador dejase de abonar el recibo

Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A., C.I.F: A70405808, Paseo Lorenzo Serra 10, 4ta planta, Santa Coloma de Gramanet

correspondiente a los sucesivos periodos de renovación de la Garantía. En ningún caso la domiciliación de pago de la Garantía de alquiler será en cuenta bancaria que no sea titular el arrendador.

6. TRAMITACIÓN DEL COBRO DE LAS CANTIDADES AFIANZADAS Y ADEUDADAS POR EL ARRENDATARIO: Estando vigente la Garantía, se compensará al arrendador el impago de las rentas pactadas en el contrato de alquiler, en las condiciones y según lo establecido en la presente Garantía. Para proceder al cobro, **el arrendador debe comunicar el impago y solicitar la compensación directamente a Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A. (SEAG)**. Esta solicitud se remitirá por email a garantia@seag.es. La fecha máxima de recepción, en SEAG S.A., de la solicitud de cobro de la cantidad garantizada y la reclamación por el incumplimiento por parte del inquilino del contrato de alquiler, será el **día 25 del mes del incumplimiento. En el caso de no haber aportado el contrato de arrendamiento en el momento de la contratación de la presente Garantía, dispondrá de 7 días desde la notificación de la solicitud de pago para enviar el contrato de arrendamiento a garantia@seag.es.** El envío a SEAG del contrato de arrendamiento para la reclamación y tramitación del impago es responsabilidad exclusiva del arrendador. SEAG únicamente se hace responsable, una vez la hubiera recibido y obre en su poder la documentación requerida para tramitar el impago, facultando de esta manera a SEAG (Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A.) para percibir y/o gestionar las cantidades adeudadas por el arrendatario, poniéndolas posteriormente a disposición del arrendador. En el caso que el arrendador presentara la documentación requerida por SEAG para tramitar el impago fuera de plazo, pierde el derecho a la compensación por el impago de esa renta, correspondiendo la compensación a la renta del mes siguiente.

7. DEBER DE COLABORACIÓN: De acuerdo a lo establecido en el art. 1258 del Código Civil, el Arrendador queda obligado a facilitar a Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A. cuanta documentación sea precisa para llevar a cabo las reclamaciones judiciales o extrajudiciales de las cantidades pendientes; además, otorgará poder para pleitos con especiales facultades de renuncia, transacción y percepción de cantidades provenientes de procedimientos judiciales a los profesionales, personas físicas y/o jurídicas designados por Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A. y colaborará en cuantos trámites sean precisos a petición de SEAG. El incumplimiento de esta obligación supondrá la cancelación inmediata de la Garantía y de todas sus prestaciones, teniendo derecho el arrendador a recibir el abono de la parte proporcional del periodo no cubierto por la Garantía cancelada, así como la obligación de abonar a SEAG los gastos ocasionados en la tramitación de su incidencia y la devolución de las cantidades recibidas hasta ese momento. Será motivo de cancelación de la Garantía y de obligación de reintegro por el arrendador de todas las cuantías abonadas por SEAG, cuando comunicado un impago e interpuesta demanda judicial, el arrendador y/o su representante acuerde, pacte, o suscriba cualquier acuerdo judicial o extrajudicial (ya sea contractual o extracontractual) entre arrendador y arrendatario que impida, dificulte, renuncie a derechos o haga inviable la mencionada reclamación judicial y/o impida, dificulte o comprometa la viabilidad de la ejecución judicial de los importes total o parcialmente adeudados por el arrendatario y que hayan sido abonados (compensados) previamente al arrendador por parte de SEAG.

8. SUBROGACIÓN: Una vez efectuados pagos por compensación de SEAG al arrendador, **SEAG se subrogará en la posición del acreedor (arrendador) frente al deudor (inquilino y/o avalista) en todos sus derechos** de conformidad a los arts. 1838 y 1839 del Código Civil y arts. 17 y 540 Ley de Enjuiciamiento Civil. En virtud de tal derecho de subrogación, SEAG tiene derecho a recuperar (del arrendatario y/o avalista) la totalidad de las deudas dinerarias, costas judiciales e intereses, tasas y gastos en que SEAG haya incurrido, así como importes correspondientes a daños satisfechos al arrendador. SEAG podrá recuperar los importes adeudados subrogándose en la posición jurídica y procesal del arrendador (mediante la cesión de crédito) o simplemente cobrando los importes que efectivamente resulten de la recuperación dineraria, ya sea de carácter judicial o extrajudicial.

Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A., C.I.F: A70405808, Paseo Lorenzo Serra 10, 4ta planta, Santa Coloma de Gramanet

Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A., C.I.F: A70405808, Paseo Lorenzo Serra 10, 4ta planta, Santa Coloma de Gramanet

9. COSTAS E INTERESES EN LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES: El cobro de las costas judiciales e intereses devengados en el procedimiento judicial corresponde a SEAG (Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A.). Es obligación del arrendador colaborar con SEAG para facilitar los trámites necesarios y/o convenientes para que el cobro de dichos importes pueda hacerse efectivos por parte de SEAG.

10.DEFENSA JURÍDICA: SEAG asumirá profesionalmente y de forma exclusiva la defensa jurídica del cliente, a través de su propio equipo jurídico y de mediación profesional, así como de su red de abogados especializados y de Procuradores de los Tribunales, con exclusión de cualquier otro abogado y procurador que no forme parte del equipo jurídico de SEAG. SEAG también pagará las tasas y gastos propios de las notificaciones y requerimientos necesarios, y tendrá total libertad para decidir la estrategia legal y procesal. Una vez recuperada la vivienda arrendada y puesta a disposición del arrendador, será decisión de SEAG la continuación del proceso judicial para reclamar al arrendatario las cantidades adeudadas. Si el procedimiento judicial de reclamación de rentas se hubiera iniciado a consecuencia de una comunicación de impago por el arrendador, que no fuera verídica o cuya declaración de deuda pendiente sea inexacta, falsa y sea declarada judicialmente improcedente, en caso de que hubiera pronunciamiento y condena en costas, éstas serán a cargo del arrendador sin posibilidad de reembolso por parte de SEAG.

SEAG no cubrirá los gastos, ni abonará minutas ni aranceles de servicios jurídicos (Abogado, Procurador de los Tribunales) realizados por profesionales que no formen parte del equipo jurídico especializado de SEAG.

SEAG no cubrirá aquellos litigios cuya cuantía sea inferior al equivalente de una mensualidad completa del importe de la renta del alquiler.

11. DAÑOS POR ACTOS VANDÁLICOS AL INMUEBLE: Esta prestación alcanza a los daños ocasionados al inmueble objeto de la Garantía que hubiesen sido producidos por actos de vandalismo de la parte arrendataria y **hasta un máximo de 3.000 euros** en la Garantía Indefinida. Profesionales designados por SEAG de especial confianza y profesionalidad realizarán la tasación de los daños que, una vez cuantificados, serán reparados por profesionales enviados por SEAG, que se compromete a enviar un reparador a su domicilio. **SEAG en ningún caso compensará económicamente al suscriptor de esta garantía, salvo que el bien dañado fuera de imposible reparación** o esta sea considerada por SEAG excesivamente onerosa, en cuyo caso SEAG se hará cargo personalmente de la adquisición del bien dañado de similares características, no indemnizando con cantidad económica alguna. En el caso de que el bien dañado fuera de imposible reparación, SEAG se hará cargo personalmente del abono de otro similar.

Quedan expresamente excluidos de esta Garantía los daños ocasionados como consecuencia del desgaste o por el uso normal o intensivo del inmueble arrendado objeto de dicha Garantía. LOS ÚNICOS BIENES MUEBLES OBJETO DE ESTA PRESTACIÓN SON LOS QUE FORMEN PARTE INTEGRANTE DEL INMUEBLE (muebles empotrados, muebles de cocina, inodoro, lavabo, horno, extractor de humos). QUEDANDO EXCLUIDOS EL RESTO DE LOS BIENES MUEBLES (MOBILIARIO) QUE NO SON OBJETO DE ESTA GARANTÍA.

En aquellos casos en los que exista un depósito o fianza arrendaticia, ese importe irá destinado a cubrir el coste de los daños ocasionados por actos vandálicos.

CAUSAS POR LAS QUE SEAG NO ASUMIRÁ EL IMPORTE DE LOS DAÑOS: Este servicio de compensación ante daños por actos de vandalismo se excluye expresamente y NO será de aplicación si se cumple alguno de los siguientes supuestos:

Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A., C.I.F: A70405808, Paseo Lorenzo Serra 10, 4ta planta, Santa Coloma de Gramanet

a. **La falta de un anexo fotográfico** incorporado al contrato de arrendamiento y firmado por el arrendatario en el momento de la contratación de la presente Garantía. **El arrendador tendrá un máximo de 15 días desde la contratación de la presente Garantía para aportar dicho anexo fotográfico debidamente firmado entre ambas partes**, pasado ese plazo SEAG no afianzará ningún daño causado en dicha vivienda.

b. Cuando la comunicación de los daños se efectúe transcurridos 10 días naturales desde la recuperación -por parte del arrendador- de la posesión del inmueble arrendado.

c. No tener la Garantía vigente y al corriente de pago, en el momento que se notifique la existencia de daños por actos de vandalismo.

d. **Si no quedan formalmente acreditados los daños en el momento de recuperar la posesión del inmueble**. La acreditación formal deberá verificarse mediante la constancia documental: fotografías, video, o acta de diligencia judicial de lanzamiento o reconocimiento por parte de los arrendatarios de los daños causados.

e. Daños o desperfectos causados por el uso normal o intensivo del inmueble arrendado.

f. Defectos propios de la fábrica o de los materiales constructivos del inmueble.

g. Las roturas de cristales, espejos y electrodomésticos.

h. Los daños ocasionados por la sustitución de cerraduras.

i. Los daños producidos por robo, expoliación, atraco o hurto.

j. Trabajos habituales para el mantenimiento del uso de los bienes.

k. Conservación defectuosa por falta de mantenimiento.

l. Daños causados por terceros o personas no identificadas expresamente en el contrato de arrendamiento.

m. Daños o gastos de cualquier naturaleza ocasionados como consecuencia de pintadas, rayadas, arañazos, rascadas, raspaduras, taladros, inscripciones, pegado de carteles y hechos análogos que por la naturaleza y/o etología de los desperfectos no tengan la consideración de actos vandálicos.

n. En caso de que el arrendador y/o tercera persona actuando en representación del mismo, firmen documento de resolución de contrato de arrendamiento y entrega de llaves, en el cual conste que el inmueble se encuentra en buen estado o manifiesten por cualquier medio su voluntad de renuncia o la imposibilidad de reclamar por cualquier concepto relacionado con el contrato de arrendamiento.

o. En el supuesto de que el arrendador o tercera persona proceda directamente a su reparación, puesto que la Garantía no tiene carácter indemnizatorio alguno.

p. En el caso de que el arrendador disponga de Póliza del Hogar o contrato de Seguro de daños con una Compañía aseguradora a la que poder reclamar el siniestro, los Letrados y mediadores profesionales de SEAG asumirán la defensa jurídica de la reclamación judicial contra el responsable civil directo de los daños.

Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A., C.I.F: A70405808, Paseo Lorenzo Serra 10, 4ta planta, Santa Coloma de Gramanet

12. DESALOJO DEL INMUEBLE. En caso de efectuarse el lanzamiento judicial del inquilino del inmueble garantizado, **SEAG se hará cargo de los costes de cerrajería** que impliquen el cambio de cerradura. Queda excluido cualquier tipo de arreglo sobre la puerta de acceso o daño causado por el forzamiento en el ejercicio de acceso al inmueble. El cerrajero será designado por SEAG atendiendo a su especial confianza y profesionalidad.

13. CANCELACIÓN DE LA GARANTÍA: La Garantía contratada será cancelada, debiendo asumir el arrendador los gastos originados en el procedimiento judicial, siempre que se den cualquiera de los siguientes casos:

a) **En el caso de que el arrendador llegue a un acuerdo extracontractual o extrajudicial con el arrendatario sin el conocimiento y previa aceptación por escrito por parte de SEAG.**

b) **Cuando se produzca cualquier cambio en la relación jurídica nacida del contrato de arrendamiento garantizado, y que afecte a las obligaciones y derechos de las partes contratantes (arrendador y/o arrendatario) sin conocimiento previo y por escrito de SEAG**.

c) **Cuando una vez presentada la reclamación judicial, el arrendador contratante renuncie unilateralmente a seguir con el procedimiento judicial**, en cualquiera de las fases del mismo.

La cancelación de la Garantía supondrá para el propietario la obligación de devolver todas las cantidades abonadas por SEAG, tanto en concepto de rentas como los gastos desembolsados en el proceso judicial.

14. LIBERTAD PARA PRORROGAR LA GARANTÍA: Una vez transcurrido el primer año de afianzamiento del contrato de arrendamiento y no hallándose dicho contrato en situación de impago, tanto SEAG como el arrendador, podrán renunciar unilateralmente a la renovación de la Garantía. En concreto, SEAG se reserva el derecho a prorrogar el contrato de Garantía y afianzamiento al arrendador. Esta decisión extraordinaria se adoptará cuando las actuaciones del arrendador sean contrarias a la buena fe contractual, se deban a un incumplimiento que perjudique los legítimos intereses de SEAG o de la Garantía contratada. La negativa a prorrogar el contrato de Garantía será comunicada fehacientemente por el renunciante respetando lo dispuesto en el Art 1.254 y siguientes del Código Civil.

15. PROTECCIÓN CONTRA OKUPAS: Tras la recuperación de la posesión (entrega de llaves) del inmueble, cualquiera que sea la causa (ya sea por finalización del contrato de alquiler, por el desahucio o desistimiento del contrato de alquiler por parte de sus inquilinos) y estando vigente la garantía de alquiler, SEAG seguirá garantizando (incluido en el precio de la garantía contratada y sin coste alguno adicional) la prestación de servicios jurídicos en caso de ocupación ilegal del inmueble, **durante los TRES MESES siguientes a la recuperación de la posesión del inmueble**. Este servicio de protección jurídica antiokupas, SEAG lo realizará a través de su propio equipo jurídico y de mediación profesional, así como de su exclusiva red de abogados especializados y de Procuradores de los Tribunales que asumirán profesionalmente y en exclusiva la defensa jurídica del cliente, con exclusión de cualquier otro abogado y procurador que no forme parte del equipo jurídico de SEAG.

Queda excluido expresamente de esta cobertura de protección contra okupas:

A) El pago de rentas durante el tiempo que el inmueble esté ocupado ilegalmente.

Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A., C.I.F: A70405808, Paseo Lorenzo Serra 10, 4ta planta, Santa Coloma de Gramanet

B) Cualquier tipo de perjuicio o pérdida patrimonial que sufra el cliente.

C) Los daños a bienes del propietario o al inmueble, cualquiera que sea su origen o responsable.

D) Cualquier gasto ocasionado como consecuencia del cambio de cerraduras a causa del lanzamiento.

16. FACULTAD DE DESISTIMIENTO: El Cliente podrá, en cualquier momento, desvincularse del presente contrato de Garantía, dejándolo sin efecto. Para ello deberá comunicar por escrito su decisión acompañando fotocopia de su DNI y/o CIF de la empresa, así como cumplimentar, firmar y remitir a SEAG el formulario de desistimiento, a través de la dirección de email: garantia@seag.es Este desistimiento no operará sobre los derechos adquiridos por SEAG relativos a los pagos o compensaciones realizados al cliente estando vigente la Garantía. **Los derechos de recobro y subrogación en posiciones de acreedor las seguirá manteniendo SEAG hasta el momento en el que recupere la totalidad de pagos y costes en los que haya incurrido estando vigente la garantía.**

17. ALQUILER DE HABITACIÓN: Al contratar la Garantía indefinida para habitaciones**,** SEAG realizará el pago de las rentas impagadas por el inquilino, pactadas en el contrato de alquiler de habitación. Es condición indispensable:

1) Que la habitación arrendada se encuentre en condiciones de habitabilidad o utilidad y esté integrada en una vivienda que cuente con los correspondientes permisos, licencias, certificaciones y/o condiciones establecidas legalmente al efecto para el uso de vivienda.
2) Que la vivienda en la que se integra la habitación arrendada debe constar perfectamente identificada en el catastro inmobiliario y en el registro de la propiedad.
3) Que en el contrato de arrendamiento **deberá constar perfectamente identificada y descrita la habitación** concreta que se arrienda respecto del resto de habitaciones de la vivienda, y deberá ir **definida gráficamente mediante un plano o croquis de la vivienda y un necesario anexo fotográfico incluido que permita fácilmente identificarla y diferenciarla del resto de habitaciones y espacios de la vivienda.**

La garantía no incluye el impago de suministros. El precio de la Garantía será anual y dependerá de cada **estudio de solvencia.**

En caso de finalización anticipada del contrato de alquiler el contratante tendrá, tras una eficacia mínima de 6 meses, derecho a la bonificación de los importes abonados correspondiente al periodo no disfrutado.

PRESTACIONES ADICIONALES OPCIONALES QUE PUEDEN SER CONTRATADAS

- PRESTACIÓN PLUS: Al contratar esta PRESTACIÓN PLUS, el arrendador dispondrá de las siguientes prestaciones:

- **SIN CARENCIA:** El arrendador podrá eliminar el mes de carencia pactado en las condiciones básicas de la Garantía Indefinida. De existir un impago, SEAG abonará el mes impagado de forma automática y como máximo en 3 días naturales desde la notificación del impago. Una vez generado un impago, SEAG se ocupará de abonar las rentas pactadas dentro de los 5 primeros días de cada mes, hasta que la parte arrendadora recupere la plena posesión del inmueble o se haya regularizado la situación de impago de rentas. Esta prestación tendrá anualmente el coste adicional que se establezca en las condiciones particulares en cada garantía concreta del cliente sobre la renta anual.

- **SUBARRENDAMIENTO:** SEAG afianza a impagos en caso de subarrendamiento total o parcial de la vivienda.
- **CONTRA "OKUPAS":** SEAG además garantiza el pago de las rentas al propietario que se devenguen estando vigente el contrato de arrendamiento, aun cuando el inmueble haya sido ocupado ilegalmente por terceras personas e incluso en casos de ocupación ilegal durante el proceso judicial de desahucio, cualquiera que sea la causa y estando vigente la garantía de alquiler hasta la recuperación del inmueble. Asimismo, los daños por actos vandálicos hayan sido producidos por ocupas o personas ajenas al contrato de arrendamiento.

El coste de esta prestación corresponde al 0,25% de la renta anual, el cual se sumará al coste de la Garantía.

- COBRO PUNTUAL: Al contratar esta **PRESTACIÓN ADICIONAL,** SEAG realizará el pago de las rentas pactadas en el contrato de alquiler y garantizadas directamente al arrendador el primer día de cada mes, incluso en caso de impago de la renta por parte del inquilino. En caso de impago del inquilino, SEAG informará al propietario, debiendo este colaborar y aportar cuanta documentación sea requerida por SEAG, al objeto de proceder a reclamar al inquilino las cantidades impagadas. En el contrato de alquiler deberá -necesariamente- reflejarse que la forma de pago será mediante giro bancario en los primeros cinco días de cada mes. SEAG girará el recibo bancario de la renta al inquilino por autorización expresa del arrendador y arrendatario. El coste de esta prestación corresponde al 2% de la renta anual, el cual, se sumará al coste de la Garantía.

- PAGO FRACCIONADO: Al contratar esta FORMA DE PAGO, el arrendador podrá efectuar el pago del precio de la Garantía anual de forma mensual (12 meses). Dicha obligación de pago mensual cesará de producirse en cualquiera de los siguientes supuestos:
-No renovación de la Garantía anual.
-En caso de resolverse el contrato de arrendamiento de mutuo acuerdo con entrega de llaves del inmueble.
-Una vez finalizado el procedimiento de desahucio y recuperada la posesión por el arrendador.

Esta prestación tiene un coste de 0,25 % sobre la renta anual, al año, el cual se sumará al coste de la Garantía.

- IMPAGOS EN SUMINISTROS: Al contratar esta **PRESTACIÓN ADICIONAL**, SEAG se ocupará de resolver los impagos que el arrendatario haya podido generar en los suministros de electricidad, agua y/o gas, por medio exclusivamente de los letrados y mediadores profesionales del equipo jurídico de SEAG, siempre y cuando el contrato de alquiler haya sido resuelto con entrega de la posesión al arrendador. El punto de suministro debe coincidir con la dirección exacta de la vivienda arrendada, y SEAG abonará como límite máximo y global la cantidad total de 1.500 euros por todos los suministros y por el total de los conceptos. En caso de producirse estos impagos, SEAG se responsabilizará de satisfacer dichas deudas con la compañía acreedora. SEAG no cubre ni altas de nuevas contrataciones, ni sanciones, ni boletines de instalaciones, ni ningún otro gasto asociado a los suministros. Esta prestación tendrá un conste de un 0,25% sobre la renta anual, al año, el cual se sumará al coste de la Garantía.

Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A., C.I.F: A70405808, Paseo Lorenzo Serra 10, 4ta planta, Santa Coloma de Gramanet

PROTECCIÓN DE DATOS

Conforme a Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantías de Derechos Digitales, y Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, le informamos de que los datos que se recogen en el presente documento pasarán a formar parte de un fichero propiedad de la empresa, y serán cedidos a empresas colaboradoras con el único objeto de realizar estudios de viabilidad y solvencia patrimonial y de cumplimiento de obligaciones dinerarias respecto al arrendamiento de inmuebles. En cualquier momento podrá ejercer sus derechos A.R.C.O al tratamiento de sus datos. así como retirar el consentimiento prestado y/o formular alegaciones ante la autoridad de control, dirigiéndose a SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ALQUILER GARANTIZADO S.A. situado en Paseo Lorenzo Serra, 10, 4ta planta de Santa Coloma de Gramenet (Barcelona) adjuntando fotocopia del DNI o documento acreditativo o bien por correo electrónico a **lopd@seag.es**

V.030323

Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A., C.I.F: A70405808, Paseo Lorenzo Serra 10, 4ta planta, Santa Coloma de Gramanet

Prestaciones Garantía indefinida

Para todo tipo de inmuebles (viviendas, habitaciones, locales, oficinas, naves, garajes o parcelas).

SEAG, mucho más que una Garantía de alquiler

Con SEAG dispondrás de un equipo de abogados y gestiones administrativas y legales frente al impago de un inquilino moroso. SEAG defiende tus derechos.

Alquila tranquilo, SEAG responde

Dicha Garantía de alquiler, será renovada por períodos anuales. En caso de que no quiera realizar dicha renovación, tendrá que enviarnos un comunicado a propietarios@seag.es

Los daños en la vivienda serán reparados siempre que se consideren daños por actos de vandalismo por parte del arrendatario. En caso de que se hayan realizado daños en la vivienda por un uso normal o desgaste de la vivienda, estos daños no serán reparados ni compensados ya que no representan daños por actos de vandalismo sino por desgaste de la vivienda.

Todas estas prestaciones se cumplirán en caso de incumplimiento en el pago por parte del Arrendatario.

PRESTACIONES	GARANTÍA INDEFINIDA
Afianzamiento de rentas	Sí, hasta que recupere el inmueble
Defensa jurídica	Sí, los abogados de SEAG se encargarán de su reclamación judicial.
Daños del inmueble por vandalismo	Sí, reparaciones y, de no ser posible la reparación, se le sustituirá el bien dañado por otro de similares características.
Asesoría legal telefónica	Sí, sin límites de consultas.

Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A., C.I.F: A70405808, Paseo Lorenzo Serra 10, 4ta planta, Santa Coloma de Gramanet

Garantía indefinida desde el 3% de la renta anual contractual.

Ejemplos:

Para una Renta de 600 €/mes (7.200€/anuales) desde 216 € al año.
Para una Renta de 900 €/mes (10.800€/anuales) desde 324 € al año.

Prestaciones

- *Afianzamos el cobro de su alquiler hasta que recupere su vivienda, pago mensual con un mes de carencia, sin esperar sentencia.*

- *Defensa Jurídica. Asumiremos profesionalmente y de forma exclusiva la defensa jurídica de sus intereses a través de nuestro equipo jurídico especializado, así como los gastos derivados de la reclamación por impago.*

- *Reparación de los daños causados por actos vandálicos a la vivienda hasta 3.000 €. Es imprescindible adjuntar al contrato de arrendamiento un detallado anexo fotográfico de la vivienda firmado por el inquilino, que demuestre el estado del inmueble en el momento de suscribir el contrato de alquiler, para poder comprobar los posibles actos de vandalismo producidos posteriormente por el inquilino en el inmueble.*

- *Protección contra la okupación. Nos encargaremos de todo el proceso judicial contra los ocupantes ilegales del inmueble durante los siguientes 3 meses de la finalización de la Garantía de alquiler.*

- *Asesoramiento legal telefónico para resolver todas sus dudas y disponer de apoyo para sus incidencias legales.*

Alquila tranquilo, SEAG responde

Sociedad Española de Alquiler Garantizado S.A., C.I.F: A70405808, Paseo Lorenzo Serra 10, 4ta planta, Santa Coloma de Gramanet