



CONDICIONES GENERALES DE COBERTURA JURÍDICA.

Los títulos de las cláusulas que conforman este contrato deberán entenderse solamente para fines de organización y entendimiento, sin que este deba entenderse como predominante sobre el contenido de cada una, de manera que será el texto de cada cláusula la que regirá las condiciones de la cobertura contratada.

PRIMERA. DEFINICIONES.

Para efectos de este contrato, salvo que por su contexto debiere darse una connotación diferente, se entenderán los siguientes términos conforme a lo que se especifica en las definiciones que a continuación se enuncian:

ARRENDADOR. Aquella persona que ostentándose como titular de un bien inmueble transmite el uso de un bien inmueble a otra persona por un tiempo determinado a cambio de un pago en dinero.

ARRENDATARIO. Aquella persona que pagando una cantidad en dinero recibe el uso de un bien inmueble por un tiempo determinado.

ASESOR JURÍDICO. Aquella persona que con conocimientos en la materia jurídica brinda asistencia e información al arrendador y arrendatario durante el proceso de contratación de un arrendamiento.

ASESORÍA DURANTE EL ARRENDAMIENTO. Respuesta y opinión jurídica brindada al BENEFICIARIO de la cobertura jurídica sobre situaciones reales y concretas surgidas dentro del arrendamiento y durante la vigencia de la cobertura.

ATRASO. La falta de cumplimiento de la obligación de pago de renta por un período no mayor a un mes calendario.

AVISO DE PRIVACIDAD. Documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por el responsable que es puesto a disposición del titular, previo al tratamiento de sus datos personales, de conformidad con el artículo 15 de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

BENEFICIARIO. El arrendador en una operación protegida por la cobertura jurídica.

COBERTURA JURÍDICA. El contrato de prestación de servicios que proporciona Suris & Asociados, S.C. a favor de una persona física o moral, para la asesoría antes y durante la contratación del arrendamiento, así como durante la vigencia del arrendamiento y en caso de incumplimiento o cumplimiento parcial por parte del arrendatario.

CONTRATO. El contrato de arrendamiento celebrado entre el arrendador y arrendatario respecto de un inmueble por un tiempo determinado y que está amparado por la protección de esta cobertura jurídica.

CONVENIO DE MEDIACIÓN. El documento que conforme a la Ley de Justicia Alternativa de la Ciudad de México, se elabora para dirimir una controversia existente, quedando exceptuado para el caso de esta cobertura una controversia futura.

CUMPLIMIENTO. Conducta de las partes apegada a las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento.

CUOTA DE MANTENIMIENTO. Cantidad establecida por la administración de un inmueble sujeto a régimen de propiedad en condominio para contribuir a los gastos de las áreas comunes.

DAÑO MORAL. Afectación a una persona en sus sentimientos, creencias o percepción propia o para con los terceros.



DAÑOS. Pérdida o menoscabo dentro del patrimonio de una persona ocasionado por un incumplimiento.

DAÑOS AL INMUEBLE. Afectación física dentro de la estructura interna o externa del inmueble dado en un arrendamiento.

DATOS PERSONALES. Toda aquella información propia de los contratantes tales como datos generales, bancarios, domicilio o cualquier otro que sea considerado como sensible conforme a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particular.

DELITO. Acto u omisión que sancionan las leyes penales.

DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE. La entrega voluntaria u ordenada judicialmente del inmueble dado en arrendamiento.

DÍA HÁBIL. Todos los días de la semana, con excepción de sábados, domingos y días que conforme a la Ley Federal del Trabajo sean de descanso obligatorio así como aquellos que por disposición de autoridad impliquen una suspensión de labores.

DURACIÓN DE LA COBERTURA. Periodo por el cual se contratan los servicios de la cobertura jurídica, especificados en la carátula del contrato respectivo.

GASTOS Y COSTAS. Erogaciones efectuadas por una parte dentro de un litigio resuelto por una autoridad jurisdiccional, regularmente es condenada al pago de esta cantidad la parte que es condenada en un juicio de arrendamiento.

HONORARIOS. Prestación a favor de un profesional jurídico contratado por SURIS & ASOCIADOS S.C. para la prestación de los servicios derivados del contrato de cobertura jurídica que se consigna en este documento.

INCUMPLIMIENTO. Conducta consistente en la inobservancia de las obligaciones consignadas dentro del contrato de arrendamiento.

INMUEBLE ARRENDADO. Bien raíz sujeto a un contrato de arrendamiento por un período determinado.

INMUEBLE GARANTÍA. Bien raíz propiedad del obligado solidario con el que afirma garantizará el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario consignadas en el contrato de arrendamiento respectivo.

LEGISLACIÓN APLICABLE. La legislación de la Ciudad de México que tenga regule cualquier situación derivada del contrato de arrendamiento o de este contrato de cobertura jurídica.

MEDIACIÓN. Procedimiento voluntario por el cual dos o más personas involucradas en una controversia buscan y constituyen una solución satisfactoria a la misma, con la asistencia de un tercero imparcial.

NEGOCIACIÓN. Conjunto de métodos o estrategias que permiten llegar a una solución de una controversia.

OBLIGADO SOLIDARIO. Persona que se obliga con el arrendatario al cumplimiento de las obligaciones pecuniarias consignadas en el contrato de arrendamiento.

PENA CONVENCIONAL. Cantidad fijada a cargo por motivo de un incumplimiento como una precuantificación de daños y perjuicios materiales.

PERJUICIOS. Pérdida de una ganancia lícita con motivo de un incumplimiento.



PRESTADOR DE SERVICIOS. Persona que brindará a favor del beneficiario los servicios contratados en esta cobertura jurídica, independientemente de que lo haga por sí o auxiliándose de cualquier tercero. Expresamente es SURIS & ASOCIADOS, SOCIEDAD CIVIL.

RESCISIÓN. Forma de terminación del contrato de arrendamiento por motivo de un incumplimiento.

SERVICIOS DEL INMUEBLE. Prestaciones contratadas a beneficio del arrendatario tales como energía eléctrica, telecomunicaciones, gas doméstico, uso de agua potable y alcantarillado, seguridad la unidad privativa en específico.

SERVICIOS AMPARADOR POR LA COBERTURA. Conductas a que el beneficiario tiene derecho con motivo de este contrato.

TERMINACIÓN. Finalización de la temporalidad para la cual un contrato de arrendamiento fue efectuado.

TRIBUNALES COMPETENTES. Órganos judiciales que tienen jurisdicción en el lugar a que pertenece el inmueble sujeto al arrendamiento protegido por esta cobertura jurídica.

SEGUNDA. Los servicios que se prestan en virtud de esta cobertura jurídica son los siguientes:

DURANTE LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO:

- a) Investigación del interesado y su obligado solidario en un sistema de incidencias judiciales*.
- b) Revisión e interpretación de información financiera del interesado.
- c) Revisión en Registro Público de la Propiedad del bien inmueble del obligado solidario*.
- d) Redacción personalizada de contrato de arrendamiento.
- e) Asistencia de un asesor jurídico a la firma del contrato.
- f) Preparación de inventario y acta de entrega.

* Estos conceptos se cubren con costo al interesado y se pagan conforme a la tarifa especificada en la carátula de este contrato, previo a la prestación del servicio.

DURANTE EL ARRENDAMIENTO:

- a) Negociación de terminación anticipada de contrato en caso de ser conveniente o necesario y de existir condiciones para que se lleve a cabo.
- b) Mediación para la solución de controversias reales y actuales incluyendo la redacción de un convenio de mediación y su ratificación ante mediador privado o ante mediador adscrito a centro de justicia alternativa público.
- c) Asesoría durante el arrendamiento conforme a las definiciones de este contrato.

AL FINALIZAR EL ARRENDAMIENTO:

- a) Elaboración de documentos para entrega voluntaria del inmueble y pago de adeudos (acta y carta de liberación).
- b) Asistencia de un asesor jurídico a la entrega del inmueble cuando haya existido rescisión del contrato de arrendamiento.

ANTE CONTINGENCIAS:

- a) Cobranza extrajudicial y en de ser necesario judicial para el caso de incumplimiento en el pago de rentas o en el pago de servicios propios del inmueble (luz, agua o mantenimiento) así como daños al inmueble.
- b) Cobertura para la devolución del inmueble ante negativa del arrendatario.
- c) Protección del beneficiario frente a procedimientos de extinción de dominio cuyo objeto sea el inmueble materia del contrato de arrendamiento.

Cualquier servicio solicitado por el beneficiario de esta cobertura o quien lo represente que no se encuentre enunciado en el listado anterior, causará honorarios por cada hora o fracción que dure el servicio no cubierto a razón de diecisiete Unidades de Medida de Actualización, vigente al momento de la prestación del servicio no cubierto.

TERCERA. CONDICIONES DE LAS COBERTURAS.

DURANTE LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

a. Investigación del interesado y su obligado solidario en un sistema de incidencias judiciales. El prestador de servicios, con el costo especificado en la carátula de este contrato y hecho saber con anterioridad, efectuará la consulta electrónica en un sistema que arroje las incidencias judiciales (intervención en procedimientos judiciales del orden civil y mercantil) en las que haya participado el arrendatario y el obligado solidario. Este servicio tiene el costo especificado en la carátula de este contrato, el cual aparece incluido dentro del rubro "gastos de investigación" y para el caso de no contratación de la cobertura jurídica no originará derecho a devolución alguna.

b. Revisión e interpretación de información financiera del interesado. Con la información financiera proporcionada por el arrendatario tal como estados de cuenta, recibos de nómina, declaraciones de impuestos o reportes de sociedades de información crediticia, se verifica la capacidad de pago del arrendamiento, así como el riesgo de incumplimiento.

c. Revisión en Registro Público de la Propiedad del bien inmueble del obligado solidario. Con base en la información registral obtenida del documento proporcionado por el arrendatario respecto del bien inmueble que es propiedad del obligado solidario y con el cual sustenta su solvencia, se verifica que el inmueble permanezca a su nombre así como que se encuentre libre de gravámenes, limitaciones de dominio, anotaciones preventivas o notas de presentación que puedan afectar o disminuir la solvencia que en virtud de dicha propiedad mantiene. Este servicio tiene el costo especificado en la carátula de este contrato, el cual aparece incluido dentro del rubro "gastos de investigación" y para el caso de no contratación de la cobertura jurídica no originará derecho a devolución alguna.

d. Redacción personalizada de contrato de arrendamiento. El beneficiario tendrá derecho a que un asesor jurídico le asista para la redacción del contrato de arrendamiento conforme a los formatos establecidos por el prestador de servicios, contrato que contemplará las circunstancias especiales de cada arrendamiento, especialmente las accidentales, pero que no variará de manera sustancial con los formatos establecidos por el prestador de servicios. El proyecto de contrato de arrendamiento será enviado vía correo electrónico a las partes para su revisión, comentarios y en su caso aprobación.

e. Asistencia de un asesor jurídico a la firma del contrato. El beneficiario tendrá derecho a que una vez aprobado por ambas partes y resueltas las dudas relativas al arrendamiento que se contrata, se citará a una reunión en la Ciudad de México o área metropolitana para la firma del contrato de arrendamiento. En caso de una reunión agendada y cancelada sin previo aviso por el beneficiario o quien lo represente, se entenderá como un servicio debidamente prestado. Se permitirá reprogramar las reuniones para firma de contrato hasta por cinco veces sin costo adicional, siempre y cuando el aviso se dé cuando menos con un día hábil de anticipación.

f. Preparación de inventario y acta de entrega. Una vez firmado el contrato de arrendamiento y especificada la fecha de entrega del inmueble al arrendatario, se enviará vía correo electrónico el acta inventario del inmueble y acta de entrega a fin de que sean el primero requisitado y ambos firmados al momento de la entrega del inmueble.

DURANTE EL ARRENDAMIENTO:

a. Negociación de terminación anticipada de contrato en caso de ser conveniente o necesario y de existir condiciones para que se lleve a cabo. Consistente en el análisis por parte del asesor jurídico y el prestador de servicios para dictaminar si existe la conveniencia o posibilidad de realizar una terminación anticipada del contrato y en su caso, la ejecución de las soluciones emitidas por los mismos, esto escuchando la opinión y con la aprobación del beneficiario. Este punto de la cobertura implicará la asistencia de un negociador para defender los intereses del beneficiario.

b. Mediación para la solución de controversias reales y actuales incluyendo la redacción de un convenio de mediación y su ratificación ante mediador privado o ante mediador adscrito a centro de justicia alternativa público. Este punto de la cobertura abarcará los honorarios del mediador privado, los derechos de inscripción del convenio en el centro de justicia alternativa correspondiente o en su caso el proceso para la ratificación del convenio en un centro de justicia alternativa de carácter

público. En este caso las sesiones de mediación serán tan extensas como sea necesario para la solución de la controversia, pero en ningún caso se continuarán si por manifestación expresa o tácita de alguna de las partes no existen condiciones para aplicar el medio alternativo de solución de controversias, caso en que el mediador de manera individual podrá dar por terminado el proceso de mediación y podrá ser aplicada la cobertura para efectos del inicio de las acciones jurisdiccionales tendientes a la defensa de los intereses del beneficiario que se encuentren amparados por esta cobertura jurídica. Las mediaciones se efectuarán por el mediador designado por el prestador de servicios y se efectuarán en el lugar y horario que el prestador de servicios designe, atendiendo para el horario las necesidades del beneficiario.

c. Asesoría durante el arrendamiento conforme a las definiciones de este contrato. Consistente en Respuesta y opinión jurídica brindada al BENEFICIARIO sobre situaciones reales y concretas surgidas dentro del arrendamiento y durante la vigencia de la cobertura. Estas situaciones reales y concretas deberán derivarse directamente de arrendamiento y se efectuarán de manera telefónica. No se encontrarán comprendidas dentro de estas asesorías situaciones que no sean por motivo del arrendamiento. Las asesorías serán proporcionadas por la persona que designe el prestador de servicios y se efectuarán solamente en días hábiles en un horario de diez a dieciocho horas. Se entenderá por situaciones reales y concretas directamente relacionadas o derivadas del arrendamiento las siguientes:

- i. Aquellas que impliquen las consecuencias legales de una falta de pago de rentas que sea observable realmente.
- ii. Aquellas que impliquen las consecuencias legales de una falta de pago de servicios del inmueble que sea observable realmente.
- iii. Aquellas que impliquen las consecuencias legales de una falta de pago de mantenimiento que sea observable realmente.
- iv. Aquellas que impliquen las consecuencias legales de daños al inmueble visibles o interiores de los que se tenga noticia cierta.
- v. Aquellas que sean relativas a una situación real, actual y concreta respecto a una presunción fundada de un uso ilícito o delictivo del inmueble arrendado.
- vi. Aquellas que deriven de las obligaciones fiscales a cargo de beneficiario con motivo del arrendamiento, sin que esto implique asesoría para el pago de contribuciones, o asesoría relativa a las consecuencias legales de la falta de pago de alguna contribución relativa al inmueble arrendado o al contrato de arrendamiento.
- vii. Aquellas derivadas de las consecuencias legales de cambios o mejoras efectuadas por el arrendatario sin autorización del arrendador al inmueble, que puedan demeritar el valor del inmueble arrendado y que hayan sido efectivamente llevadas a cabo, se encuentren en proceso de ejecución material o hayan sido notificadas por escrito al arrendador.

AL FINALIZAR EL ARRENDAMIENTO:

a. Elaboración de documentos para entrega voluntaria del inmueble y pago de adeudos (acta y carta de liberación). Consistente en la elaboración por parte del prestador de servicios de un documento en el que se especifiquen las condiciones en que el inmueble es entregado y recibido por el arrendador, los servicios del inmueble y en caso de ser necesario, las condiciones en que se entregan las instalaciones de agua y gas. Este documento será enviado al beneficiario por medios electrónicos en un día hábil a partir de la petición efectuada por medios electrónicos al prestador de servicios, no implicando con ello que exista una asistencia presencial de asesor jurídico a la entrega del inmueble.

b. Asistencia de un asesor jurídico a la entrega del inmueble cuando haya existido rescisión del contrato de arrendamiento. Consistente en que, en caso de rescisión del contrato, al momento de realizar la entrega voluntaria u ordenada judicialmente, el prestador de servicios acudirá enviará a un asesor jurídica para asistir al beneficiario en la entrega del inmueble arrendado, sin que esto cubra los honorarios de fedatario público que lo constate. En estos casos, se efectuará un acta circunstanciada de la entrega, así como un inventario de las condiciones en que se recibe el inmueble.

ANTE CONTINGENCIAS.

a. En caso de incumplimiento en el pago de rentas, en el pago de servicios del inmueble (luz, agua o mantenimiento). En caso de incumplimiento en lo enunciado en este inciso, se iniciará con

cobranza extrajudicial, consistente en requerimientos escritos y/o verbales ya sean personales o por medios electrónicos o vía telefónica, para efecto de que el arrendatario realice el pago de los servicios del inmueble adeudados, así como las pensiones rentísticas adeudadas. Una vez que haya transcurrido un mes calendario de incumplimiento, se iniciarán las actuaciones judiciales consistentes consistente en la demanda por la vía jurisdiccional del pago de las rentas vencidas, los servicios no cubiertos, las cuotas de mantenimiento adeudadas, la pena convencional, el pago de daño moral y la desocupación del inmueble, cubriendo el prestador de servicios los honorarios del abogado que atienda el procedimiento, mismo que deberá ser autorizado desde la presentación de la demanda en términos amplios cuando así lo permitiere la legislación aplicable o en su caso, como mandatario judicial o apoderado, corriendo a cargo del prestador de servicios la decisión de la calidad con la que representará al beneficiario en las acciones judiciales y en su caso, lo honorarios del fedatario ante quien se otorgue el poder respectivo, serán cubiertos por el prestador de servicios. El abogado que atenderá el juicio de arrendamiento respectivo, será designado por el prestador de servicios y el prestador de servicios podrá determinar que sea revocado dicho abogado, debiendo en todo caso el beneficiario firmar las autorizaciones o nombramientos que le fueren requeridas por el prestador de servicios. Las autorizaciones o nombramientos, deberán abarcar la facultad para representarlo en juicio y aún en actos de ejecución, debiendo estar autorizado a su vez para ofrecer pruebas y redargüir de falsas las de la parte contraria, hacer manifestaciones en nombre propio del beneficiario, para desistirse, para transigir, para comprometer en árbitros, para absolver y articular posiciones, para recusar, así como para los demás actos que expresamente sean requeridos al beneficiario por el prestador de servicios. Para el caso de que el beneficiario revocare en procedimiento jurisdiccional sin previo acuerdo por escrito con el prestador de servicios o se negare a efectuar autorizaciones, nombramiento o cualquier otra actuación solicitada por el prestador de servicios una vez comenzado el juicio respectivo, se establece que el beneficiario cubrirá al momento de la revocación o negativa el importe correspondiente a la suerte principal demandada en juicio y actualizada hasta el momento de la revocación, salvo que la revocación se origine por negligencia grave del prestador de servicios, estableciéndose desde este momento como causa de negligencia grave la que con culpa o dolo de la defensa designada por el prestador de servicios, opere la caducidad de la instancia o el expediente respectivo sea enviado al archivo judicial por inactividad en el procedimiento. Para el ejercicio de esta cobertura bastará con que el arrendatario incumpla un mes calendario a partir de la fecha en que debiere cumplir con la obligación respectiva para que sea aplicable sin que sea válido que el beneficiario establezca un tiempo de espera mayor de acuerdo con la cláusula denominada prescripción de las coberturas. Esta cobertura abarcará los honorarios del asesor jurídico, así como las costas judiciales. Tratándose de daños, cuando estos superen el valor establecido en la pena convencional, no cubrirá el costo de peritos que los determinen. Igualmente se incluirá el costo de avalúos para el remate de propiedades, así como de certificaciones en Registro Público de la Propiedad para ser exhibidas en el juicio, al igual que los derechos por la anotación en el registro público de embargos. Bajo ninguna circunstancia se incluirá el costo por la publicación de edictos en ninguna de las secuelas procesales. No se incluirán gastos notariales por la formalización de remates a favor del beneficiario, excluyéndose por lo tanto de los gastos cubiertos por el prestador de servicios, de manera enunciativa más no limitativa, los honorarios del notario, gastos por documentos previos y/o certificaciones, gestoría, derechos de inscripción en Registro Público de la Propiedad, impuestos y derechos generados por la escritura, pago de contribuciones atrasadas, así como cualquier otro gasto no enunciado en este documento. Por su parte, será obligación del beneficiario cubrir tales gastos una vez que hayan sido notificados por el prestador de servicios, en un plazo no mayor a 20 días hábiles, de lo contrario, estará facultado el prestador de servicios a cubrirlos por su cuenta a quien corresponda y el beneficiario deberá reintegrarlos al prestador de servicios, generándose intereses a razón de un cinco por ciento mensual para el caso de negativa.

b. Cobertura para devolución del inmueble ante la negativa del arrendatario. Cobertura aplicable conforme a lo dispuesto en el inciso anterior y de manera conjunta con dicha cobertura. En todo caso deberá efectuarse la reclamación judicial de la devolución del inmueble de manera conjunta con los pagos de rentas, servicios del inmueble, daños al inmueble, penalidades y daño moral, de manera que el prestador de servicios no estará obligado a solamente requerir judicialmente de la devolución del inmueble arrendado, sino que la reclamación se efectuará de manera conjunta, esto conforme a la cláusula denominada irrenunciabilidad de coberturas. Esta cobertura abarcará los honorarios jurídicos y gastos por la desocupación del inmueble, incluyendo cobros efectuados por cargadores hasta por dos

intentos de diligencia; para el caso de que una tercera o ulterior diligencia fuere necesaria para la recuperación del inmueble, los gastos correrán a cargo del beneficiario.

c. Protección del inmueble frente a procedimientos de extinción de dominio. Consistente en la defensa del arrendador en el caso de que sea demandado en un proceso de extinción de dominio del inmueble cubierto por la cobertura contratada, cubriendo desde la contestación de la demanda, la asistencia a las audiencias respectivas, el ofrecimiento y desahogo de pruebas, la impugnación de la sentencia respectiva en caso de ser necesario, la promoción del juicio de amparo en caso de ser necesario y la interposición del recurso de revisión en caso de ser necesario. Para la prestación del servicio amparado por la cobertura, el prestador de servicios designará un defensor que participará en todas las secuelas procesales del procedimiento de extinción de dominio y quien podrá ser sustituido por el prestador de servicios. Para aplicar esta cobertura el beneficiario deberá hacer los nombramientos o autorizaciones que fueren requeridas por el prestador de servicios, debiendo ser por todas las facultades que sean necesarias dentro del procedimiento de extinción de dominio y que al menos abarcarán mandato judicial, autorización en términos amplios o facultades para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial incluyendo enunciativa más no limitativamente facultades para desistirse, para transigir, para comprometer en árbitros, para absolver y articular posiciones, para recusar, así como para los demás actos que expresamente sean requeridos al beneficiario por el prestador de servicios. La defensa frente a procedimientos de extinción de dominio abarcará desde la notificación del procedimiento hasta la obtención de una resolución definitiva e inatacable, debiéndose agotar todos los medios ordinarios de defensa así como cualquier extraordinario que fuere posible iniciar, como lo es el juicio de amparo y en su caso su recurso de revisión.

Esta cobertura se aplicará de manera conjunta con la correspondiente a las anteriores, es decir, al activarse la cobertura enunciada en este inciso, se iniciarán de manera conjunta las acciones referidas en los incisos a y b de este apartado, y estará igualmente sujeta a la cláusula denominada irrenunciabilidad de las coberturas.

ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN Y FIRMA DE ESCRITOS. Para la aplicación de toda cobertura contenida en este contrato, deberá el beneficiario entregar en un plazo máximo de cinco días hábiles la documentación requerida por el prestador de servicios, así como firmar cualquier escrito o acudir en la fecha indicada por el prestador de servicios cuando se trate de documentos notariales o la comparecencia a diligencias judiciales bajo la consecuencia de que el prestador de servicios quede liberado de toda obligación en relación con este contrato. Solamente en caso de que el beneficiario no contare con la documentación que le fuere requerida, tendrá derecho a demostrar haberla solicitado en un plazo máximo de cinco días a partir de que sea informado vía telefónica por el prestador de servicio de tal requerimiento. Se entiende que debe el beneficiario tener a su disposición la siguiente documentación que se enumera de manera enunciativa más no limitativa: 1. Contrato de arrendamiento; 2. Título de propiedad del inmueble arrendado; 3. Autorización por escrito del propietario del inmueble arrendado en caso de ser el beneficiario persona distinta del propietario del inmueble y así haberse asentado en el contrato. Los costos por la tramitación o reposición de la documentación solicitada por el prestador de servicios al beneficiario, no serán de ninguna manera cubiertos por el prestador de servicios.

DEFENSA DE LOS INTERESES DEL BENEFICIARIO. Las acciones judiciales que se lleven a cabo por el defensor designado por el prestador de servicios, favorecerán en todo momento la exigencia de las prestaciones adeudadas por el arrendatario, debiendo por lo tanto, cualquier desistimiento o falta de interposición de recurso alguno, así como cualquier desistimiento de demanda o de juicio de amparo o la falta de interposición de éste, favorecer a la recuperación de tales cantidades así como a la devolución del inmueble arrendador, o a su protección cuando se trate de acciones de extinción de dominio, de modo que esta cobertura amparará la defensa de tales intereses en los términos contenidos en este documento a fin de que sean emitidas por las autoridades jurisdiccionales las resoluciones correspondientes, mismas que en caso de no satisfacer las peticiones efectuadas en los escritos iniciales de demanda, se impugnarán hasta la última instancia que esté prevista en la legislación aplicable, salvo convenio por escrito entre el beneficiario y el prestador de servicios.

DE LAS RESULTAS DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO Y ACCIÓN POR DAÑO MORAL. De los cobros que se obtengan como resultado de las acciones judiciales, negociaciones, mediaciones o cualquier forma de solución de controversia, el beneficiario tendrá derecho al cien por ciento de los



adeudos del arrendatario en rentas y servicios del inmueble, siempre que el resultado del cobro lo permitiere. Si los cobros efectuados al arrendatario y efectivamente pagados fueren superiores al incluir penalidades y daño moral, el beneficiario tendrá derecho al cincuenta por ciento de los excedentes a sus adeudos de rentas y servicios del inmueble, quedando el cincuenta por ciento restante de tales excedentes a favor del prestador de servicios, debiendo el beneficiario entregarlos en el domicilio del prestador de servicios a más tardar tres días hábiles después de que hayan sido entregados al beneficiario. Si los pagos recibidos resultaren menores al cien por ciento de los adeudos por rentas adeudadas, servicios del inmueble, estos se aplicarán en su totalidad a favor del beneficiario. Las indemnizaciones por daños al inmueble siempre serán aplicadas en su totalidad a favor del beneficiario.

IRRENUNCIABILIDAD DE COBERTURAS. No será válido que el beneficiario solicite al prestador de servicios que solamente se aplique la cobertura por la devolución del inmueble o que se renuncie a la exigencia de pago de rentas adeudadas, servicios del inmueble adeudados, penalidades, daño moral o gastos y costas, sino que una vez que sea necesario iniciar acciones judiciales con motivo de algún incumplimiento de parte del arrendatario o del surgimiento de una causal de rescisión, así como existiendo un procedimiento de extinción de dominio que deba ser cubierto según lo contemplado en este contrato, deberán en todo caso exigirse todas las prestaciones económicas, pudiéndose únicamente negociar respecto de tales cantidades, más quedando la negociación sobre los gastos y costas a cargo del prestador de servicios.

CAUSAS DE EXCLUSIÓN DE LAS COBERTURAS.

Se perderán los derechos inherentes a este contrato a favor del beneficiario en los casos siguientes:

- a) Cuando por causa imputable al beneficiario se inicie un procedimiento de extinción de dominio.
- b) Cuando el beneficiario ocultare o falseare cualquier información o documentación relacionada a este contrato de manera directa o indirecta.
- c) Cuando el beneficiario dejare de informar al prestador de servicios sobre cualquier incumplimiento del arrendatario por un período mayor a los tres meses o cualquier daño ocasionado al inmueble arrendado así como sobre cualquier acto que pudiese causar la rescisión del contrato o se deje de informar sobre el inicio de un procedimiento de extinción de dominio.
- d) Cuando se negare a firmar la documentación necesaria para las acciones legales, incluyendo escritos, ratificación de los mismos, instrumentos notariales o cualesquiera otra documentación necesaria para las acciones judiciales, o cuando retrasare la firma de tales por más de quince días hábiles sin causa justificada, contados a partir de la notificación vía telefónica al beneficiario.
- e) Cuando el beneficiario hubiere acordado convenio modificatorio con el arrendatario sin autorización por escrito del prestador de servicios.
- f) Cuando habiendo solicitado servicios adicionales a esta cobertura y habiendo sido requerido para el pago de ellos no lo hiciera en un plazo máximo de cinco días hábiles.
- g) Cuando la carátula de este contrato o las condiciones generales se encontraren tachadas, enmendadas, alteradas o remarcadas o cuando no tuvieran al menos sello o firma en cada una de sus hojas.
- h) Cualquier acción u omisión del beneficiario que impidiere o dificultare el desarrollo de los servicios prestados por el prestador de servicios relativos a este contrato, sin perjuicio de las consecuencias que tuviere una revocación en la defensa nombrada por el prestador de servicios sin el consentimiento previo y por escrito de este en términos de la cláusula respectiva.

CUARTA. SERVICIOS ADICIONALES A LOS AMPARADOS POR LA COBERTURA. Cualquier servicio solicitado por el beneficiario de esta cobertura o quien lo represente que no se encuentre enunciado en el listado anterior, causará honorarios por cada hora o fracción que dure el servicio no cubierto, a razón de diecisiete Unidades de Medida de Actualización, vigente al momento de la prestación del servicio no cubierto.

QUINTA. MEDIOS DE COMUNICACIÓN. Para toda comunicación necesario con motivo de este contrato, las partes señalan los siguientes domicilios:



EL BENEFICIARIO: El indicado en la carátula de este contrato.

EL PRESTADOR DE SERVICIOS: Avenida Canal de Miramontes número dos mil doscientos cuarenta y nueve, colonia Avante, alcaldía Coyoacán, en la Ciudad de México, código postal cero cuatro mil cuatrocientos sesenta.

Se podrán efectuar comunicaciones vía correo electrónico a las siguientes cuentas:

EL BENEFICIARIO: El especificado en la carátula de este contrato.

EL PRESTADOR DE SERVICIOS: servicio@expressorentasegura.com

Las partes deberán asegurarse del correcto funcionamiento de sus cuentas de correo electrónico, así como de la revisión periódica de las mismas.

Las partes igualmente se podrán efectuar comunicación vía telefónica en los números especificados en la carátula de este contrato.

SEXTA. INICIO Y FIN DE LA COBERTURA. La cobertura comenzará a partir de las doce horas del día especificado como inicio y finalizará el día especificado en la carátula de este contrato.

SÉPTIMA. ACEPTACIÓN Y DEVOLUCIONES. El presente contrato se considerará aceptado por el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO en cuanto sea solicitado el servicio presencialmente, vía telefónica o por medio electrónico y/o en cuanto sean efectuados los pagos respectivos.

No se efectuará devolución alguna de los costos cubiertos por la investigación una vez que hubiere sido contratado el servicio, toda vez que el interesado y/o contratante, acepta y solicita que tal importe sea ocupado para la investigación del arrendatario y su fiador.

Una vez redactado el contrato, si no se continuare con el servicio, se tendrá derecho a una devolución del 40% (cuarenta por ciento) de la totalidad de los costos por la cobertura jurídica.

Firmado el contrato de arrendamiento, no procederá devolución alguna.

LEYES Y TRIBUNALES. Para todo lo no previsto en este contrato, así como la interpretación y cumplimiento del contrato, se sujetará a las leyes y tribunales de la Ciudad de México, sin que sea válido aludir a otra competencia en virtud del domicilio presente o futuro.