

Las presentes Condiciones Generales ("CGA") se aplican exclusivamente a los contratos de arrendamientos de vivienda. Rigen las relaciones contractuales entre Firstcaution SA ("Firstcaution"), los arrendatarios o los garantes asegurados ("el Arrendatario"), y los arrendadores garantizados o sus representantes ("El Arrendador"). Se reservan las disposiciones imperativas del derecho federal.

Art. 1 Campo de aplicación y objeto

- 1.1 Firstcaution se compromete a garantizar el pago de cualquier deuda derivada del contrato de arrendamiento mencionada en el certificado de garantía de alquiler (el "Certificado") que el Arrendatario posea con respecto al Arrendador, en cuanto a capital, intereses y gastos, hasta el importe de la garantía indicado en el Certificado.
- 1.2 Las obligaciones de Firstcaution están excluidas o limitadas en los casos siguientes:
 - a. Salvo acuerdo escrito del Arrendador, Firstcaution no emitirá ninguna garantía de alquiler para un arrendamiento entre un Arrendatario y un Subarrendatario.
 - b. En caso de existencia de varios certificados que garanticen el mismo arrendamiento de alquiler, solo registrará el Certificado de última fecha.
 - c. La garantía de alquiler únicamente se suministrará respecto de las deudas del Arrendatario originadas posteriormente a la fecha de emisión del Certificado.

Art. 2 Certificado

- 2.1 Desde la aceptación de la solicitud de garantía de alquiler, Firstcaution emitirá un solo Certificado original que será remitido a la administración o al Arrendador, enviándose una copia del Certificado al (a los) Arrendatario(s).
- 2.2 Si el contenido de la póliza de seguro no coincidiese con los convenios acordados, el Arrendatario o el Arrendador deberá solicitar por escrito la rectificación dentro de las cuatro semanas siguientes a la recepción del documento; en su defecto, el contenido se considerará aceptado.

Art. 3 Pluralidad de Arrendatarios o presencia de un garante

- 3.1 Cuando el Certificado se establezca a nombre de varios Arrendatarios, se considerará que estos están vinculados conjunta y solidariamente, aunque se considerará irrevocablemente que cada uno de ellos ha dado poder a los otros para que actúen en su nombre y representación y, además, cada uno de los Arrendatarios podrá comunicar válidamente a Firstcaution cualquier cuestión vinculada al arrendamiento y a la garantía de alquiler (liberación de la garantía, movimientos de fondos, etc.).
- 3.2 Firstcaution podrá dirigirse indistintamente a cualquiera de ellos en el ejercicio de su derecho de recurso y por la totalidad de la garantía (Art. 7, véase más abajo) según las reglas de la solidaridad.
- 3.3 Cuando el Certificado esté firmado por uno o varios Garantes, el o los Garante(s) se comprometerán(n) personalmente a responder de forma solidaria frente a Firstcaution de cualquier derecho de recurso. Firstcaution podrá desde este momento reclamarle/les, en concepto de codeudor solidario, el reembolso de cualquier importe pagado por la compañía al Arrendador en aplicación del contrato, intereses, gastos administrativos y diligencias judiciales aparte.

Art. 4 Inicio y finalización de la garantía de alquiler

- 4.1 La garantía de alquiler entrará en vigor desde la fecha de emisión del Certificado.
- 4.2 La garantía de alquiler finalizará si se da una de las siguientes condiciones:
 - a. En caso de acuerdo escrito y firmado por el Arrendatario y el Arrendador remitido a Firstcaution;
 - b. Firstcaution ha pagado al Arrendador la suma reclamada hasta el límite del importe de la garantía de alquiler inscrito en el Certificado en cumplimiento del Art. 5, véase más abajo.
 - c. Si, dentro de los 12 meses siguientes a la finalización del contrato de arrendamiento, el Arrendador no hubiese hecho valer ninguna pretensión contra el Arrendatario en el marco de un procedimiento judicial o de diligencias judiciales por deudas o quiebra, la garantía de alquiler de Firstcaution finalizará de pleno derecho. En el caso de un procedimiento entablado por el Arrendador o la administración, este(a) último(a) estará obligado(a) a informar a Firstcaution a más tardar dentro de los 12 meses siguientes a la finalización del contrato de arrendamiento. Será responsabilidad del Arrendatario que solicitase la liberación de la garantía de alquiler suministrar a Firstcaution la prueba de que ha dejado libres los locales que son objeto de la garantía desde hace más de doce meses. A su recepción, Firstcaution deberá informar de ello al Arrendador; si éste no suministrase por escrito dentro de los catorce días siguientes la prueba de que ha actuado judicialmente o iniciado diligencias judiciales en contra del Arrendatario en el año siguiente a la liberación de los locales objeto de la garantía, el compromiso de Firstcaution finalizará de pleno derecho;
 - d. En caso de sustitución de garantía conforme al artículo 4.5.
- 4.3 Si, tras la emisión del Certificado, el Arrendador enajenase la vivienda alquilada o si la misma le hubiese sido retirada en el marco de un procedimiento de ejecución forzosa (juicio por deudas o quiebra) y el contrato de arrendamiento fuese transferido al comprador junto con la propiedad del bien, el objeto del seguro según el Art. 1 anterior beneficiará al nuevo Arrendador a contar desde la transferencia del arrendamiento. Cualquier nuevo Arrendador deberá anunciarse por escrito a Firstcaution dentro de los treinta días siguientes a la transferencia de la propiedad.
- 4.4 En caso de producirse una modificación en el arrendamiento que repercutiese en la garantía de alquiler, el Arrendatario deberá, en consecuencia, solicitar a Firstcaution la modificación del Certificado en un plazo de 30 días a contar desde la recepción del documento por el que se modifica el arrendamiento inicial. En caso de transferencia de arrendamiento a un nuevo Arrendatario, la garantía de alquiler establecida por Firstcaution finalizará según las modalidades descritas en el artículo 4.2. El cesionario del objeto alquilado no podrá en ningún caso hacer valer la garantía que había sido ejecutada por el Arrendatario. El cesionario podrá presentar una nueva solicitud a Firstcaution.
- 4.5 El Arrendatario que desee suministrar al Arrendador otra garantía de alquiler en sustitución de la resultante del presente contrato (garantía bancaria u otra garantía de alquiler) solo quedará exonerado de sus obligaciones frente a Firstcaution después de haber remitido al Arrendador una nueva certificación de seguro de caución o una nueva garantía bancaria en sustitución de la garantía otorgada por Firstcaution y a Firstcaution con acuerdo escrito del Arrendador exonerando a Firstcaution de cualquier obligación.

Art. 5 Pago del importe de la garantía de alquiler en favor del Arrendador

- 5.1 Firstcaution se compromete a pagar al Arrendador por los contratos de arrendamiento, sujetos o no, al contrato marco suizo (de habla francesa) de contratos de alquiler, el importe adeudado por el Arrendatario dentro de los límites del importe garantizado en el Certificado, cuando se cumpla una de las siguientes condiciones:
 - a. Tras presentación del Certificado original o de un reconocimiento de deuda donde consten la fecha de rescisión del arrendamiento y el importe reclamado por el Arrendador y provisto de la doble firma obligatoria del Arrendatario y el Arrendador.
 - b. Tras presentación y entrega del documento original de una sentencia firme y ejecutiva en la que se dicte una condena pecuniaria contra el Arrendatario;
 - c. Tras presentación y entrega del original del requerimiento de pago notificado al Arrendatario a petición del Arrendador, siempre y cuando sea ejecutivo y libre de cualquier oposición, incluso parcial, o acompañado de una sentencia de anulación de la oposición original definitiva y ejecutiva.
- 5.2 El Arrendador no podrá valerse de las disposiciones del artículo 495 CO para solicitar inmediatamente a Firstcaution el pago de la garantía de alquiler. Deberá actuar judicialmente o ejercer diligencias judiciales en Suiza en el fuero acordado.

- 5.3 En el marco de un producto mixto, si la garantía de alquiler fuese reclamada por el Arrendador, el importe pagado se descontará prioritariamente de la cuenta de depósito abierta por Firstcaution hasta el agotamiento de los fondos; más tarde, Firstcaution abonará el complemento hasta el importe de la garantía de alquiler mencionado en el Certificado según las disposiciones previstas en el artículo 5.1.

Art. 6 Derecho de recurso/Subrogación

- 6.1 En el caso de que Firstcaution abone un importe al Arrendador en virtud de la garantía de alquiler, Firstcaution quedará inmediata y plenamente subrogada a los derechos del Arrendador y podrá reclamar al Arrendatario, mediante notificación de pago, el reembolso de cualquier importe que hubiese abonado al Arrendador en aplicación del contrato, intereses, gastos de diligencias judiciales aparte. Cualquier pago posterior a la notificación de pago deberá ser dirigido a Firstcaution exclusivamente. En caso de diligencias judiciales del Arrendador en este asunto, el Arrendatario deberá informar de ello a Firstcaution por escrito antes de realizar cualquier pago.
- 6.2 El Arrendatario declara expresamente aceptar la sustitución de parte, a saber, del Arrendador por Firstcaution, en cualquier procedimiento judicial y en caso de ejecución forzosa que ya estuviese pendiente en el momento de la subrogación de los derechos y se compromete a reembolsar a Firstcaution cualesquiera importes que esta hubiese abonado en concepto de garantía de alquiler, a los cuales se añadirán los intereses y gastos.

Art. 7 Primas

- 7.1 El Arrendatario se compromete a pagar cada año a Firstcaution, una prima de seguro calculada sobre la base del importe de la caución, timbre federal y gastos de gestión aparte.
- 7.2 Las primas anuales serán pagaderas por año civil adelantado, debiendo realizarse el pago a más tardar el 31 de diciembre anterior al año correspondiente para el adeudo de la prima. La prima anual mínima no podrá ser inferior a CHF 100.-, gastos de gestión de CHF 20.- y timbre federal aparte.
- 7.3 El Arrendatario que se adhirió entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre, deberá pagar una prima que cubra el período comprendido hasta el 31 de diciembre del año siguiente.
- 7.4 En caso de falta de pago, se requerirá al Arrendatario incumplido, por escrito y a su cargo, que pague la prima en un plazo de catorce días. Los gastos de requerimiento y de diligencias judiciales se añadirán a la prima adeudada. Las cantidades adeudadas serán cobradas por cualesquiera vías de derecho pertinentes, sin suspensión de la cobertura, no obstante a lo dispuesto en el artículo 20, párrafo 3 de la Ley federal sobre el contrato de seguridad (LCS, por sus siglas en francés). Se informará al Arrendador del impago de la prima en los plazos fijados.
- 7.5 El Arrendatario estará obligado al pago de la prima mientras no haya finalizado el contrato de seguro de caución según las disposiciones del artículo 4.2. Le corresponderá, en su caso, cumplir con los trámites necesarios ante el Arrendador para que Firstcaution obtenga la confirmación de la finalización de la garantía de alquiler.
- 7.6 Si el contrato de seguro de caución se terminase antes de finalizar el año civil, Firstcaution reembolsará al Arrendatario, a petición escrita de este último y en el plazo de un mes a partir de la fecha de finalización del arrendamiento, la cuota proporcional de la prima anual que cubra el período "fecha de finalización de la garantía de alquiler - 31 de diciembre con deducción de gastos administrativos de CHF 20.-. Sin embargo, en aplicación del artículo 42, párrafo 3 de la Ley federal sobre el contrato de seguro (LCA, por sus siglas en francés), si la rescisión se produjese durante el año civil siguiente a la conclusión del contrato de seguro de caución, la prima para el año entero seguirá correspondiendo a Firstcaution salvo si el Arrendatario constituyese una nueva garantía de alquiler emitida por Firstcaution. La prima seguirá correspondiendo igualmente a Firstcaution cuando el pago de la misma sea requerido al Arrendador en lugar de al Arrendatario.
- 7.7 Si Firstcaution rechazase una petición de garantía de alquiler, Firstcaution reembolsará la totalidad de la prima abonada por el Arrendatario.

Art. 8 Responsabilidad

- 8.1 La responsabilidad de Firstcaution y de sus empleados quedará excluida ante cualquier perjuicio derivado de la ejecución, del incumplimiento o del cumplimiento defectuoso del presente contrato, con reserva de falta grave o de mala fe según el artículo 100, párrafo 1 CO. La responsabilidad de Firstcaution quedará expresamente excluida por cualesquiera daños derivados de las informaciones que la compañía comunicase al Arrendador o a un tercero con respecto al Arrendatario.

Art. 9 Disposiciones finales

- 9.1 Firstcaution se reserva el derecho de modificar en cualquier momento las presentes CGA incluido el tipo de la prima, mediante una notificación previa escrita de 30 días enviada al Arrendatario. El Arrendatario podrá entonces rescindir el contrato de garantía de alquiler sin notificación previa, con reserva de suministrar al Arrendador una garantía equivalente que permita la restitución del Certificado a Firstcaution conforme al artículo 4.5 anterior. A falta de rescisión antes del 31 de diciembre del año civil en curso, las nuevas condiciones generales, incluso tarifarias, se considerarán aceptadas por el Arrendatario. Cualquier modificación concerniente a los derechos y/u obligaciones del Arrendador deberá ser comunicada a este último o a la administración que lo represente para su aceptación. El Arrendador o la administración podrá informar a Firstcaution de su deseo de mantener las CGA existentes respecto de los artículos que le conciernen. A falta de denegación en treinta días, se considerará que las modificaciones han sido aceptadas.
- 9.2 Firstcaution se reserva el derecho de controlar la solvencia del Arrendatario ante departamentos de información y de rechazar, en su caso, la solicitud de garantía de alquiler que se le hiciese, a su total discreción y sin obligación de motivarlo. Firstcaution tratará los datos de los Arrendatarios respetando estrictamente la Ley federal sobre la protección de datos (LPD, por sus siglas en francés), pudiendo hacer uso de los mismos, así como comunicarlos a terceros dentro de los límites legales. Firstcaution analizará los datos para evaluar los riesgos del seguro, fijar la prima, elaborar estadísticas y desarrollar acciones de marketing.
- 9.3 Firstcaution se reserva el derecho de rechazar cualquier solicitud de garantía de alquiler sin tener que exponer los motivos.
- 9.4 Si la resolución del caso jurídico lo exigiese, se podrán comunicar asimismo datos a terceros implicados o transmitirlos al extranjero.

Art. 10 Derecho aplicable y fuero

Las relaciones entre Firstcaution, el(los) Arrendatario(s), el(los) garante(s) y el Arrendador estarán sujetas al derecho suizo, con exclusión de cualesquiera disposiciones de derecho internacional privado. Todos los litigios que pudiesen surgir en aplicación del presente contrato, incluidos su validez, ejecución e interpretación, serán exclusivamente competencia de los tribunales competentes del lugar de ubicación del alojamiento. Firstcaution se reserva, sin embargo, el derecho de entablar una acción judicial en el domicilio/sede del o de los Arrendatarios, del o de los garantes, o del Arrendador o ante cualquier otro tribunal competente, tanto en Suiza como en el extranjero. En este caso, el derecho suizo será igualmente aplicable, con exclusión de cualesquiera disposiciones de derecho internacional privado.

Rige la versión francesa de las presentes CGA.