

Condiciones Generales

**Generali ON  
COMUNIDADES  
Y EDIFICIOS**



# Generali ON **COMUNIDADES Y EDIFICIOS**

---

GNE10CEM\_L\_0424

04/24



## RESUMEN DE COBERTURAS

A. GARANTÍAS Y COBERTURAS BASIC	SUMA ASEGURADA
<b>Daños materiales al continente y/o mobiliario comunitario</b>	
A.1. Incendio, explosión y caída del rayo	100%
A.2. Actos malintencionados o vandálicos	100%
A.3. Daños eléctricos	100%
A.4. Riesgos derivados de la naturaleza	100%
A.5. Inundación	100%
A.6. Humo	100%
A.7. Impactos	100%
A.8. Detonaciones sónicas	100%
A.9. Derrame o escape accidental de las instalaciones automáticas de extinción de incendios	100%
A.10. Daños a conducciones subterráneas	5%
A.11. Coparticipación	100%
A.12. Gastos de demolición y desescombro	10%
A.13. Gastos de extinción de incendios	10%
A.14. Gastos de reconstitución de documentos	3.000 €
A.15. Desalojamiento forzoso	10%
A.16. Asistencia a la comunidad	Incluida
A.17. Protección jurídica	6.100 €
A.18. Responsabilidad civil y fianzas	300.000 €

## NOTA INFORMATIVA

---

El estado miembro al que corresponde el control de la actividad aseguradora de la entidad es España, y la autoridad de control la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones del Ministerio de Economía.

La legislación aplicable al contrato es la española, en concreto, la Ley 50/80 de 8 de octubre de Contrato de Seguro y la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras y las normas que lo desarrollan.

**Generali Seguros y Reaseguros, S.A.U.**, dispone de un **Departamento de Atención al Cliente**, y de un **Defensor del Cliente**, para atender y resolver las quejas y reclamaciones derivadas de la actuación de la propia entidad o de sus agentes de seguros u operadores de banca seguros, conforme al procedimiento previsto en la Orden ECO 734/2004, de 11 de marzo.

Los tomadores, asegurados, beneficiarios, terceros perjudicados y derecho habientes de los mismos podrán someter sus quejas y reclamaciones:

- Al **Departamento de Atención al Cliente** de Generali, mediante escrito dirigido Paseo de las Doce Estrellas, 4, 28042 Madrid, o por e-mail: **reclamaciones@generalion.es**
- En segunda instancia, al **Defensor del Cliente** de Generali, mediante escrito dirigido al domicilio C/ Velázquez 80, 28001 Madrid, o por e-mail: **reclamaciones@da-defensor.org**

Las quejas y reclamaciones formuladas por los clientes, serán atendidas y resueltas en el plazo máximo de dos meses desde su presentación.

En caso de disconformidad con el resultado del pronunciamiento adoptado por cualquiera de las instancias anteriormente citadas,

o si ha transcurrido el plazo de dos meses sin haber obtenido una respuesta, el reclamante podrá formular su queja o reclamación ante el Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, mediante escrito dirigido al domicilio en Paseo de la Castellana, 44, 28046 Madrid, o presentado a través de la web [www.dgsfp.mineco.es/reclamaciones](http://www.dgsfp.mineco.es/reclamaciones).

Además de los cauces de reclamación indicados anteriormente, los conflictos podrán plantearse en vía judicial ante los jueces y tribunales competentes.

Se encuentra a disposición de los clientes en las oficinas de Generali, el **Reglamento para la Defensa del Cliente**, donde se detalla el procedimiento para la atención de quejas y reclamaciones. También se podrá tener acceso a dicho reglamento en la página web: [www.generalion.es](http://www.generalion.es), o a través de su mediador.

La entidad aseguradora **Generali Seguros y Reaseguros, S.A.U.** tiene su domicilio social en **Paseo de las Doce Estrellas, 4, 28042, Madrid (España)**.

La entidad ha adoptado la forma jurídica de sociedad anónima.



# ÍNDICE

---

0	Artículo preliminar – Definiciones	9
1	Objeto del seguro	10
2	Bienes asegurados	11
3	Coberturas	14
4	Riesgos no cubiertos de aplicación a todas las garantías	47
5	Revalorización automática	51
6	Declaraciones sobre el riesgo	52
7	Información al concertar el seguro, reserva o inexactitud	52
8	Información y visitas	53
9	En caso de agravación del riesgo	53
10	Facultades del asegurador ante la agravación del riesgo	54
11	Consecuencias de no comunicar la agravación del riesgo	54
12	En caso de disminución del riesgo	55
13	En caso de transmisión	55
14	Perfección y efectos del contrato	56
15	Duración del seguro	57
16	Pago de la prima	57
17	Siniestros – Tramitación	59
18	Obligaciones en caso de siniestro	60
19	Nombramiento de peritos	62
20	Tasación de los daños	63
21	Determinación de la indemnización	66
22	Pago de la indemnización	67



23	Subrogación	69
24	Repetición	70
25	Extinción y nulidad del contrato	70
26	Prescripción	70
27	Arbitraje	70
28	Comunicaciones y jurisdicción	71
29	Cláusula de indemnización	72

En este contrato se entiende por:

■ **Asegurador:** La sociedad aseguradora es **Generali Seguros y Reaseguros, S.A.U.** quien suscribe la póliza junto con el tomador del seguro y se obliga, mediante el cobro de la prima, al pago de la prestación correspondiente a cada una de las garantías que figuran incluidas en la condiciones particulares, con arreglo a los límites y condiciones establecidos en la póliza.

■ **Tomador del seguro:** La persona física, jurídica o comunidad de bienes que, juntamente con el asegurador, suscribe este contrato y al que corresponden las obligaciones que del mismo se deriven, salvo las que por su naturaleza deban ser cumplidas por el asegurado.

■ **Asegurado:** La persona física o jurídica, titular del interés objeto del seguro, y que en defecto del tomador del seguro asume las obligaciones y los derechos derivados de este contrato, salvo aquellos que por su naturaleza deban ser cumplidos por el tomador del seguro.

■ **Póliza:** El documento que contiene las condiciones reguladoras del contrato de seguro. Forman parte integrante de la póliza: las condiciones generales, las particulares, las especiales y los suplementos o apéndices que se emitan a la misma para complementarla o modificarla, así como la solicitud-cuestionario que sirve de base para la emisión del seguro.

■ **Prima:** El precio del seguro. El recibo contendrá además los recargos y tasas de legal aplicación.

■ **Suma asegurada:** La cantidad fijada para cada una de las garantías de la póliza y que constituye el límite máximo de indemnización a cargo del asegurador en caso de siniestro.

■ **Franquicia:** La cantidad, porcentaje o cualquier otra magnitud pactada en póliza que se deducirá de la indemnización que corresponda satisfacer al asegurador en cada siniestro.

■ **Siniestro:** Todo hecho cuyas consecuencias dañosas estén total o parcialmente cubiertas por las garantías de esta póliza. **Se considerará que constituye un solo y único siniestro el conjunto de daños y/o perjuicios derivados de una misma causa o evento.**

■ **Daños materiales:** La destrucción, deterioro o desaparición de los bienes asegurados en el lugar descrito en la póliza.

■ **Gastos de salvamento:** Los originados por el empleo de medios para aminorar las consecuencias del siniestro.

■ **Período de seguro:** Es el período de tiempo comprendido entre la fecha de efecto y la del primer vencimiento de la póliza, o bien entre dos vencimientos anuales o entre el último vencimiento anual y la cancelación de la póliza.

■ **Seguro a valor de reposición a nuevo:** La forma de aseguramiento por la que se garantizan los bienes asegurados a valor de reposición a nuevo sin aplicar demérito alguno por antigüedad, uso u obsolescencia.

■ **Valor real:** Es el valor que se obtiene al deducir del valor de nuevo, el demérito o depreciación por el estado, uso o antigüedad.

■ **Seguro a primer riesgo:** La forma de aseguramiento por la que se garantiza una suma asegurada determinada, hasta la cual queda cubierto el riesgo, con independencia del valor total, sin que salvo pacto en contrario, haya aplicación de la regla proporcional.

## 1

## OBJETO DEL SEGURO

Por este seguro el asegurador se obliga al pago de la prestación garantizada en caso de que ocurra un siniestro amparado por las garantías de la póliza.

Los bienes asegurados por este seguro de Comunidades y Edificios son:

### **Continente o edificio**

Tiene la consideración de continente o edificio:

- El conjunto de cimientos, estructura, muros, paredes, tabiques, suelos, techos y cubiertas, que forman el edificio designado en las condiciones particulares de la póliza.
- Las instalaciones fijas del edificio que existan para su servicio, tales como las de agua, electricidad, gas, calefacción, refrigeración, telefónicas, antenas colectivas, placas solares, ascensores, montacargas, portero automático, sistemas de protección contra incendios, tales como detectores, sprinklers y mangueras para la lucha contra incendios.
- No tendrán consideración de continente las líneas eléctricas de transmisión y distribución que no estén destinadas a proporcionar electricidad al asegurado, así como las que no sean de su propiedad o las que se encuentren fuera del recinto asegurado.
- Las zonas comunes, es decir, todo aquello que siendo propiedad del asegurado, constituya anexos del edificio objeto del seguro, como garajes, cuartos trasteros, zonas de recreo o deportivas, piscinas, vallas, cercas, verjas, los caminos y otras superficies asfaltadas, embaldosadas o empedradas que formen parte de la finca a efectos registrales, con independencia de su ubicación o del nivel de dispersión de las mismas sobre el edificio e instalaciones principales, y se utilicen para acceder al edificio y/o a sus dependencias auxiliares.

En los casos en los que la modalidad de contratación del seguro de la comunidad se refiera solamente a zonas comunes, por estas se entenderán únicamente las que se ubican en el exterior, tales como zonas de recreo o deportivas, piscinas, vallas, cercas, verjas, caminos y superficies asfaltadas, así como plazas de

garaje exteriores. No están incluidos los descansillos, escaleras, portales y garajes o trasteros que se ubiquen en el interior del edificio.

- Los elementos incorporados de forma fija y en origen al edificio o a sus anexos, como parqué, moqueta, papel pintado y demás elementos de decoración.
- En el caso de propiedad en régimen horizontal, los elementos comunes con otras comunidades o personas quedaran comprendidos de acuerdo con el coeficiente de copropiedad que corresponda al edificio asegurado.
- Los locales comerciales del edificio **siempre y cuando estén expresamente asegurados en las condiciones particulares de la póliza.**
- Las reformas, mejoras, cambios, sustituciones realizadas y elementos incorporados a título individual por los propietarios o usuarios respectivos de las viviendas y locales que componen el edificio asegurado, se entenderán incluidos dentro de las coberturas del mismo. En caso de que dichas reformas, mejoras, cambios o sustituciones no fuesen de su clase, calidad y valores similares a los utilizados en la construcción de origen, **el asegurador deducirá de la indemnización, a la que tenga derecho el asegurado con motivo de un siniestro amparado por esta póliza, la diferencia de coste entre materiales utilizados por el asegurado y los de origen del edificio.**
- Los pisos o viviendas propiedad de la comunidad y ubicados en el edificio asegurado, destinados originariamente y con independencia de su uso actual, a la vivienda de empleados — conserjes, porteros— que mantengan o hayan mantenido una relación laboral con la comunidad asegurada.
- En general, todos aquellos bienes que no puedan separarse del edificio sin quebrantamiento o menoscabo del mismo.

No se considera continente o edificio los murales y revestimientos adosados a las fachadas que tengan especial valor artístico correspondientes a edificios catalogados como históricos.

## **Mobiliario comunitario**

Se considera incluido en el capital asegurado para continente:

El conjunto de bienes muebles, objetos de decoración, utensilios y aparatos destinados al servicio de la comunidad asegurada y propiedad de la misma, que estén instalados y distribuidos en el interior de las partes comunes del edificio, incluyendo la loza sanitaria correspondiente a las zonas comunes.

En caso de que dentro del mobiliario/enseres comunitarios existan bienes propiedad de la comunidad tales como vehículos a motor, remolques, embarcaciones, cuadros, tapices, alfombras, obras de arte, aparatos de gimnasia, etc cuyo valor unitario sea superior a 1.200 euros, deberán declararse expresamente y autorizarse por la compañía.

**No forman parte del mobiliario los bienes de los copropietarios de la comunidad.**

## **Jardines**

Conjunto formado por los bienes que se detallan a continuación, ubicados en la misma finca que el edificio asegurado, debidamente cercada/vallada para el uso comunitario y exclusivo del edificio. Los árboles y las plantas, ornamentos de jardín, los equipos fijos de riego y los muebles depositados en jardines.

**Los jardines se cubren únicamente para las Garantías de Incendio, explosión, rayo así como los gastos de desbarre, desescombros y servicio de bomberos.**

**El límite de indemnización para esta garantía será de un capital máximo de 30.000 euros, estableciéndose además un sublímite de 600 euros por árbol/planta.**

## A. GARANTÍAS BÁSICAS

### DAÑOS MATERIALES AL CONTINENTE Y/O MOBILIARIO COMUNITARIO

De conformidad con las condiciones de cobertura de la póliza y con el límite de la suma asegurada fijada en las condiciones particulares, se cubren los daños y/o pérdidas materiales como consecuencia de:

14

#### A.1. Incendio, explosión y caída del rayo

##### Incendio

■ **Definición:** Es la combustión y el abrasamiento con llama capaz de propagarse de un objeto a otros que no estaban destinados a ser quemados en el lugar y momento en que se produce.

Se garantizan los daños materiales y directos causados al edificio asegurado por el fuego y las pérdidas materiales ocasionadas como consecuencia inevitable del mismo cuando este se origine fortuitamente, por acción de extraños o por negligencia propia del asegurado o de las personas de quienes responda civilmente.

##### Explosión

■ **Definición:** Acción súbita y violenta de la presión o de la depresión del gas o de los vapores.

No tendrán la consideración de explosión, los originados por:

- **El arco eléctrico.**
- **La rotura de recipientes o conducciones debida a congelación.**
- **Las ondas sónicas.**
- **Las roturas de válvulas o discos de seguridad, diafragmas de ruptura o tapones fusibles.**

Se garantizan los daños materiales y directos causados al edificio asegurado por explosión, aunque no vaya seguida de incendio, tanto si se origina dentro del mismo como en sus proximidades. Asimismo, se incluye la autoexplosión de calderas, termos, aparatos de vapor y sus accesorios, instalaciones fijas y conducciones.

### Caída del rayo

■ **Definición:** Descarga violenta producida por una perturbación en el campo eléctrico de la atmósfera.

Se garantizan los daños materiales y directos causados al edificio asegurado por la acción directa de la caída del rayo, aún cuando no vaya seguida de incendio.

Asimismo, están incluidos:

- Los daños en los bienes asegurados que ocasionen las medidas necesarias adoptadas por el asegurado o la autoridad para cortar o extinguir el incendio o impedir su propagación.
- Los gastos que ocasione al asegurado el transporte de los efectos asegurados o cualesquiera otras medidas adoptadas con el fin de salvarlos del incendio.
- Los daños que sufran los objetos salvados por las circunstancias descritas en los dos párrafos anteriores.
- El valor de los objetos desaparecidos, con ocasión del siniestro, **siempre que el asegurado acredite su preexistencia y salvo que el asegurador pruebe que fueron robados o hurtados.**
- Los gastos de reconstrucción del jardín del edificio que hubiera sido dañado por los trabajos de extinción, de protección o de salvamento.
- Los daños producidos por sobretensiones o inducciones sobrevenidos de la caída y/o explosión del rayo.

**El límite de indemnización para estas garantías será del 100% del capital asegurado.**



## **NO QUEDAN CUBIERTOS:**

- a. **Los daños a los aparatos y maquinaria eléctricos y sus accesorios por cualquier causa inherente a su funcionamiento, cortocircuito o propia combustión, siempre que no se produzca incendio.**
  - b. **Los daños causados cuando no ha habido llama, por la sola acción del calor, por contacto directo o indirecto con aparatos de calefacción, de acondicionamiento de aire, de alumbrado, hogares, por accidentes de fumador o domésticos, o cuando los objetos asegurados caigan aisladamente al fuego, salvo que estos hechos ocurran con ocasión de un incendio propiamente dicho, o cuando este se produzca por las causas expresadas.**
  - c. **Explosiones de aparatos, instalaciones o sustancias distintas a los conocidos y habitualmente utilizados en servicios de la comunidad.**
- 

### **A.2. Actos malintencionados o vandálicos**

Se garantizan los daños materiales y directos producidos en los bienes asegurados como consecuencia de actos de vandalismo o malintencionados:

- Cometidos individual o colectivamente por personas distintas al tomador, asegurado, sus familiares, empleados o personas que convivan con ellos, así como a los usuarios del edificio, o bien,
- Derivados de acciones tumultuarias producidas en el curso de reuniones y manifestaciones efectuadas conforme a lo dispuesto en la legislación en vigor, así como durante el transcurso de huelgas legales, **salvo que las citadas actuaciones tuvieran el carácter de motín o tumulto popular.**

**El límite de indemnización para esta garantía será del 100% del capital asegurado.**

## **NO QUEDAN CUBIERTOS:**

- a. Las pérdidas por robo, daños por robo, expoliación, hurto o apropiación indebida de los objetos asegurados.
  - b. Las roturas de lunas, cristales, espejos y rótulos, salvo que estuviesen contratados mediante la garantía opcional.
  - c. Los daños o gastos de cualquier naturaleza ocasionados a los bienes asegurados como consecuencia de pintadas, rayadas, inscripciones y fijación de carteles.
  - d. Las acciones que tuvieran carácter de motín o tumulto popular, disturbios internos, sabotaje o terrorismo.
  - e. Los daños producidos por los inquilinos u ocupantes legales o ilegales del edificio.
- 

### **A.3. Daños eléctricos**

Se garantizan los daños materiales y directos que sufra la instalación eléctrica, así como los aparatos o equipos a ella conectados, para el funcionamiento de las instalaciones del edificio asegurado, a consecuencia de corrientes anormales o cortocircuitos en la red o caída del rayo.

## **NO QUEDAN CUBIERTOS:**

- Los daños que puedan sufrir tales aparatos o equipos como consecuencia de defectos de funcionamiento de los mismos.
  - Los daños causados a aparatos o equipos de uso privativo.
- 

**El límite de indemnización para esta garantía será del 100% del capital asegurado.**

### **A.4. Riesgos derivados de la naturaleza**

Se garantizan los daños materiales causados directamente por la acción de la lluvia, viento, pedrisco, nieve, huracán, tempestad y tromba, y objetos proyectados por cualquiera de estos fenómenos

meteorológicos, **siempre que los siniestros causados por estos riesgos, no tengan la consideración de extraordinarios de acuerdo con la legislación aplicable y se produzcan de forma anormal para el tiempo y lugar del que se trate.**

El carácter anormal de estos fenómenos atmosféricos se acreditará, fundamentalmente, con los informes expedidos por los organismos oficiales competentes o en su defecto, mediante la aportación de pruebas por el asegurado. En este sentido se considerará como prueba el hecho de que otras edificaciones próximas al riesgo asegurado y de características constructivas sólidas estén afectadas por el mismo fenómeno atmosférico.

18

En caso de desacuerdo, se procederá según dispone el artículo 19 de las presentes condiciones generales.

Asimismo quedan cubiertos los daños por filtraciones de agua de lluvia a través de cubiertas, muros y paredes del edificio, a condición de que las causas que originaron el siniestro hayan sido reparadas. **Queda excluido en todo caso el importe de la reparación del origen de los daños.**

**El límite de indemnización para esta garantía será del 100% del capital asegurado.**

### **A.5. Inundación**

Se garantizan los daños materiales causados directamente a los bienes asegurados, con ocasión o consecuencia de la acción directa del agua que se desplace por la superficie del suelo por:

- El desbordamiento o desviación accidental del curso de lagos sin salida natural, embalses, ríos, arroyos, canales, acequias, pantanos u otros cauces en superficie construidos por el hombre.
- Rotura o desbordamiento o avería del alcantarillado, colectores, red pública de agua y otras conducciones análogas.

Se incluyen los daños por derrames de líquidos, distintos al agua, que tengan su origen en reventón, rotura o desbordamiento

accidental y repentino, de depósitos que formen parte del edificio asegurado.

Asimismo quedan garantizados los gastos de desbarre y extracción de lodos a consecuencia de un siniestro amparado por esta cobertura.

**El límite de indemnización para esta garantía será del 100% del capital asegurado.**

#### **NO QUEDAN CUBIERTOS POR LAS GARANTÍAS A.4. Y A.5.:**

- a. Los daños ocasionados a los bienes asegurados por agua, goteras, filtraciones, oxidaciones o humedades y los producidos por nieve, arena o polvo que penetre por puertas, ventanas y otras aberturas que hayan quedado sin cerrar o cuyo cierre fuera defectuoso.
  - b. Los daños producidos por heladas, frío, hielo, aludes de nieve, olas o mareas, incluso cuando estos fenómenos hayan sido causados por el viento.
  - c. Los daños producidos por la acción directa de las mareas y de las aguas procedentes del mar.
  - d. Los costes de reparar, sustituir o desatascar desagües o conducciones similares, así como los daños producidos en las propias conducciones de distribución o bajadas de agua, tuberías o depósitos.
  - e. Los daños causados a paneles, instalaciones de energía solar y anuncios de cualquier clase.
  - f. Los daños causados a plantas, árboles, otros elementos de jardín y en general cualquier bien mueble depositado al aire libre, aun cuando estén protegidos por materiales flexibles, lonas o plásticos o se encuentren en el interior de construcciones abiertas.
  - g. Los siniestros que tengan consideración de extraordinarios según la legislación vigente aplicable.
-

## **A.6. Humo**

Se garantizan los daños materiales y directos causados en los bienes asegurados, por la acción directa del humo y hollín cualquiera que sea su origen, tanto si el siniestro se ha originado en el edificio asegurado como en sus proximidades.

**El límite de indemnización para esta garantía será del 100% del capital asegurado.**

### **NO QUEDAN CUBIERTOS:**

**Los daños producidos a los bienes asegurados por la acción continuada del humo.**

20

## **A.7. Impactos**

Se garantizan los daños materiales ocasionados por:

- El choque o impacto de vehículos terrestres y/o animales, así como de las mercancías por ellos transportadas, contra los bienes asegurados.

Cuando este daño sea causado por el tomador, asegurado, empleados o personas que residan en el edificio y siempre que se produzca desde el exterior.

- La caída de aeronaves, astronaves, satélites o partes u objetos que de las mismas se desprendan.
- La caída de árboles, mástiles y antenas de radio, televisión o telefonía móvil.

**El límite de indemnización para esta garantía será del 100% del capital asegurado.**

### **NO QUEDAN CUBIERTOS:**

**Los daños producidos en el interior de los garajes o espacios y/o recintos interiores de la comunidad asegurada cuando los vehículos, naves, animales o aeronaves, sean propiedad de, o fuesen conducidos o pilotados por el tomador, asegurado, empleados o personas que residan en el edificio.**

## **A.8. Detonaciones sónicas**

Se garantizan los daños materiales producidos por aeronaves, aeronaves y/o satélites que traspasen la barrera del sonido.

**El límite de indemnización para esta garantía será del 100% del capital asegurado.**

## **A.9. Derrame o escape accidental de las instalaciones automáticas de extinción de incendios**

Se garantizan los daños materiales producidos por derrame, falta de estanqueidad, fuga, rotura, caída, fallo o escape accidental de agua o cualquier otra sustancia empleada como elemento extintor.

**El límite de indemnización para esta garantía será del 100% del capital asegurado.**

### **NO QUEDAN CUBIERTOS:**

- a. Daños producidos en el propio sistema de extinción o en sus partes.
- b. Daños producidos por la utilización del sistema para fines distintos al de la extinción de incendios.

## **A.10. Daños a conducciones subterráneas de gas y electricidad**

Se garantiza el coste de reparar los daños accidentales a conducciones subterráneas de gas y de electricidad, que se extienden del edificio a la toma pública general, siempre que el asegurado resulte responsable de la reparación de tales daños.

**El límite de indemnización para esta garantía será del 5% del capital asegurado sobre continente o edificio.**

## **A.11. Coparticipación**

En aquellos casos en que el/los edificio/s asegurado/s formen parte de alguna mancomunidad, asociación de vecinos o similares, constituidas para el uso y disfrute de jardines, piscinas, zonas

de recreo y/o deportivas, servicios e instalaciones comunes, esta garantía se extenderá a la indemnización que se exija a la comunidad asegurada en su calidad de copartícipe en dichas asociaciones, en aquellos siniestros cuyos riesgos estén cubiertos por las garantías incluidas en esta póliza, entendiéndose ampliado y adaptado el ámbito de la cobertura a los elementos y personas que correspondan a la expresada mancomunidad o asociación.

■ **Suma asegurada:** Capital atribuido como valor del coeficiente de participación que la comunidad asegurada tenga en dichas zonas y elementos de propiedad y uso comunitario y como máximo hasta el 100% del capital asegurado.

### **A.12. Gastos de demolición y desescombro**

Se garantizan los gastos necesarios de demolición y desescombro como consecuencia de un siniestro garantizado en la póliza.

**El límite de indemnización para esta garantía será del 10% del capital asegurado.**

### **A.13. Gastos de extinción de incendios**

Se garantizan los gastos ocasionados por las medidas necesarias adoptadas por la autoridad, por el asegurado o por un tercero, para extinguir un incendio o evitar su propagación, así como el pago de los gastos por prestación de servicios de un cuerpo de bomberos de cualquier ayuntamiento.

**El límite de indemnización para esta garantía será del 10% del capital asegurado.**

### **A.14. Gastos de reconstitución de documentos**

Se garantizan los gastos de reconstitución de registros, archivos, títulos, valores, planos y demás documentos similares, a consecuencia de un siniestro cubierto por las garantías básicas, siempre y cuando estos registros, archivos o títulos estén relacionados con la comunidad asegurada.

■ **Suma asegurada:** A primer riesgo 3.000 euros por siniestro.

### **A.15. Desalojamiento forzoso**

Se garantiza el pago de los gastos que se originen por la inhabilitación de la/s vivienda/s o el/los local/es comercial/es, motivada por un siniestro cubierto, comprendiendo los gastos de traslado de su mobiliario, ajuar, enseres y/o mercancías y el alquiler de un piso o local de similares características al que tenían la persona o personas desalojadas.

**De la indemnización se deducirán, cuando el piso o local afectado se ocupe en concepto de inquilino, el importe del alquiler correspondiente al mismo.**

El periodo indemnizable será determinado por los peritos, **limitándose como máximo a un año a contar desde la ocurrencia del siniestro.**

Quedan asimismo incluidos los gastos de hotel, restaurante y lavandería en los que incurra el asegurado y los miembros de la unidad familiar que convivan habitualmente en el hogar siniestrado mientras este resulte inhabitable como consecuencia de un siniestro cubierto por la póliza, cuando no se precise alquilar una vivienda provisional o hasta que se consiga, con un máximo de 10 días. Estos gastos están limitados a un máximo de 3.000 euros y un límite parcial de 100 euros por persona y día por estos conceptos

**El límite de indemnización para esta garantía será del 10% del capital asegurado.**

### **A.16. Asistencia a la Comunidad**

A los efectos de la presente garantía se entiende por:

■ **Asegurado:** La persona física y/o jurídica titular de la póliza, así como todos y cada uno de los copropietarios que formen parte de la comunidad asegurada.

■ **Siniestro:** Todo hecho accidental ocurrido o relacionado con la Comunidad objeto del seguro, independiente de la voluntad del asegurado y contemplado en estas garantías complementarias.



## GARANTÍAS DE ASISTENCIA

### 1. Envío de profesionales

En caso de siniestro cubierto por la póliza, el asegurador le facilitará el profesional cualificado para realizar las operaciones necesarias a fin de limitar y controlar el alcance de los daños hasta la llegada del perito tasador.

En cualquier caso, el asegurador asume el coste del desplazamiento del profesional a la comunidad asegurada, **siendo por cuenta del asegurado cualquier otro gasto que se produzca**, salvo en los servicios derivados de un siniestro cubierto por la póliza y los supuestos que se establecen a continuación.

**Cuando los daños excedan de los límites estipulados en la póliza, el asegurado se hará cargo del importe de la mano de obra y de los materiales de tal exceso o de estar contratada franquicia, si los daños no superan su importe.**

### 2. Servicio de vigilancia

En caso de que el edificio asegurado resultara inhabitable y siempre que, a consecuencia del siniestro garantizado por la póliza, el mismo hubiera quedado desprotegido en sus accesos, el asegurador organizará y tomará a su cargo su vigilancia **hasta un máximo de 96 horas**.

### 3. Transmisión de mensajes

El asegurador se encargará de transmitir los mensajes urgentes que le encargue el asegurado, o miembro de la junta de propietarios, o el administrador que represente a esta, dirigidos a los demás copropietarios ausentes que convivan con quién resultara directamente perjudicado con motivo de un siniestro grave ocurrido en la comunidad.

## GARANTÍAS DE EMERGENCIA

En caso de siniestro no cubierto por el resto de condiciones de coberturas de la póliza, la compañía tomará a su cargo

exclusivamente el coste de las dos primeras horas de mano de obra, así como el primer desplazamiento para las causas y los profesionales siguientes:

1. **Fontanería de emergencia** para el restablecimiento del servicio de agua comunitaria.
2. **Cristalería de emergencia** por rotura de cristales comunitarios que haya dejado desprotegido el edificio asegurado frente a fenómenos meteorológicos.
3. **Cerrajería de emergencia** para la apertura de la puerta de acceso al edificio cuando ésta haya sufrido una avería en el sistema de cierre de la misma que impida su apertura.
4. **Portero automático** si este ha resultado averiado e impide la apertura automática de la puerta desde las propias viviendas.
5. **Electricidad de emergencia** para el restablecimiento de la electricidad en el edificio asegurado.
6. **Reparaciones de emergencia en caso de robo.** Si a consecuencia de un robo, o de tentativa frustrada, el edificio asegurado quedara desprotegido en sus accesos, en el sentido de que fuera fácilmente accesible desde el exterior, el asegurador organizará el envío urgente de operarios para realizar las reparaciones provisionales necesarias destinadas a evitar la antedicha accesibilidad, tomando a su cargo el coste del desplazamiento.

## **PRESTACIONES ADICIONALES**

A los efectos de este apartado, se entiende por:

- **Siniestro:** Todo hecho accidental, violento, súbito, externo y ajeno a la intencionalidad del asegurado.
- **Asegurado:** El personal laboral dependiente de la comunidad de propietarios.

### **1. Envío de un médico en caso de accidente grave del empleado de la comunidad**

Si a consecuencia de un accidente grave sobrevenido en el ejercicio de sus funciones laborales, algún empleado al servicio de la

comunidad bajo contrato laboral resultara herido, el asegurador enviará un médico con la máxima urgencia posible a fin de tomar las decisiones de carácter profesional que se impongan después del examen del o de los heridos.

La prestación de este servicio quedará garantizada tanto si el accidente ocurre en el ámbito de la comunidad, como durante el desplazamiento desde su domicilio al lugar del trabajo, y viceversa, dentro del cumplimiento de la jornada laboral.

El asegurador se hará cargo de los honorarios profesionales y gastos de desplazamiento de esta primera visita.

## **2. Transporte sanitario en caso de accidente grave del empleado de la comunidad**

Si el médico enviado por el asegurador, en el anterior caso, determinara que el o los lesionados deberían ser hospitalizados, el asegurador organizará y tomará a su cargo el transporte por ambulancia hasta el centro asistencia más próximo al lugar del accidente, en el que pudieran ser atendidos.

Tanto en este caso como en el del apartado anterior, el asegurador se ocupará de transmitir los mensajes urgentes que le sean encargados, dirigidos a los familiares del o de los perjudicados.

### **Condiciones de solicitud de servicio de Asistencia**

Para la prestación de las garantías de Asistencia es indispensable que el asegurado comunique de inmediato, telefónicamente, al asegurador el siniestro y las circunstancias que concurren en cada caso. Tratándose todas estas garantías de prestaciones de servicio, el asegurador no efectuará reembolso alguno de cantidades que por las mismas pueda haber efectuado eventualmente el asegurado, salvo en los casos en los que el asegurador haya prestado previamente su conformidad expresa.

#### **1. Instrucciones para solicitar el servicio**

Los servicios de carácter urgente y que correspondan a la garantía de Asistencia pueden solicitarse durante las 24 horas del día,

incluidos domingos y festivos, siendo prestados con la máxima inmediatez posible.

Los servicios no urgentes deben solicitarse en días laborables entre las 9:00 horas y las 18:00 horas.

Para la prestación de las garantías, es imprescindible que el asegurado contacte inmediatamente con el número fijado en las condiciones particulares del contrato o en la tarjeta de asistencia, debiendo indicar los siguientes datos:

- Nombre, dirección y número de teléfono de contacto.
- Número de este contrato.
- Tipo de servicios que precisa y grado de urgencia.

## 2. Garantía de los servicios

En los casos en los que el servicio prestado lleve asociado la realización de algún trabajo por parte de profesionales, la entidad aseguradora garantiza durante seis meses los trabajos realizados al amparo de las presentes condiciones, cubriendo los siguientes gastos:

- Transporte que exija la reparación.
- Desplazamiento de los operarios.
- Valor de la mano de obra.
- Material utilizado.

## CONTROL DE PLAGAS EN COMUNIDADES (DDD)

El servicio Control de Plagas en Comunidades (DDD) consistirá en:

- Servicio de desinsectación en caso de aparición de una plaga.
- **Dos visitas anuales** para inspeccionar las zonas afectadas por la aparición de plagas. Este servicio incluye la desinsectación en la primera visita y una segunda visita de control a los 15 días para la retirada de cebos y posibles restos de animales si fuese necesario.

- **Plagas cubiertas: cucarachas, roedores y la eliminación de nidos de avispas.**
- Las zonas cubiertas por este servicio son las zonas comunes de los edificios.
- Se procederá a la **elaboración de un informe** de cada intervención, con las incidencias detectadas y las medidas adoptadas junto a un detalle del estado de las zonas sensibles a las plagas y entrega de un plano con la ubicación de cebaderos y las superficies donde se aplicaron productos insecticidas. Además, se complementará con un certificado de los servicios prestados, realizados por personal técnico especializado, en el que se detallará el nombre de los productos, sus principios activos y registros sanitarios correspondientes, así como las técnicas empleadas.

El horario de atención telefónica será las 24 horas del día. La primera visita del servicio se realizará en horario de 8 a 19 horas los días laborables y en un plazo máximo de 48 horas desde que el asegurado o el administrador de la Comunidad de Propietarios soliciten el servicio.

La Compañía se encargará de la eliminación de la plaga que se origine en el edificio (siempre que no existan deficiencias que afecten al grado de infestación), lo que incluye todos los productos necesarios para la eliminación y control de plagas. Dichos productos son elegidos siguiendo las normas dictadas por el Ministerio de Sanidad y Consumo, Ministerio de Agricultura y Agencia de Medio Ambiente.

En caso de ser necesaria la eliminación de otro tipo de plaga o incluso, contratar más servicios con carácter particular, la comunidad podrá beneficiarse de condiciones preferentes en la contratación de los servicios sobre los precios de mercado establecidos por el proveedor.

### **SERVICIO DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITES)**

El servicio de Inspección Técnica de Edificios consiste en un **servicio de atención telefónica** experta e ilimitada para la

realización de dudas generales y concretas sobre cualquier edificio en cualquier municipio de España respecto a los siguientes puntos:

- Contenido de las inspecciones.
- Descripción del proceso.
- Consecuencias legales del incumplimiento de la normativa.
- Información sobre plazos, tasas, formas y variaciones locales.
- Consultas sobre conservación del inmueble, instalaciones de ascensores, eliminación barreras arquitectónicas, localización de subvenciones locales o autonómicas, etc.

Asimismo, el asegurado podrá optar a servicios de Inspección Técnica de Edificios obligatoria (ITE o ITC) que incluye la revisión obligatoria, realizada por un arquitecto especialista, conforme a la normativa de aplicación, con el informe redactado en impreso oficial, entregada en el ayuntamiento, con todos los trámites incluidos. La contratación de este producto por parte de los asegurados garantiza el cumplimiento de sus obligaciones de conservación del edificio según las ordenanzas municipales de aplicación en su municipio o comunidad autónoma. El asegurado podrá beneficiarse de condiciones preferentes en caso de contratación del servicio con un descuento sobre la tarifa establecida.

Con el objetivo de adecuarse a la próxima normativa, el servicio ofrecerá a precio bonificado el Informe de Evaluación de Edificio (IEE), que está sustituyendo a la ITE, ampliando y completándola. Al ser una competencia transferida a comunidades autónomas y municipios, su grado de aplicación es irregular: en algunas geografías no se exige, en otras sustituye a la ITE, y en otras la complementa.

Se exige este documento para todos los edificios de vivienda colectiva de España que tengan más de 50 años, y también para todos aquellos que quieran acceder a ayudas y subvenciones para la rehabilitación, aunque su edad sea inferior a esa.

Los costes que representan la elaboración, presupuesto y ejecución, así como los trámites a efectuar con las diferentes administraciones, irán por cuenta del asegurado beneficiándose de precios bonificados.

### **Solicitud de la prestación del servicio**

A efectos de la solicitud del servicio, el asegurado puede solicitar la información en el horario de lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas.

#### **NO QUEDAN CUBIERTOS:**

- **Todas las reparaciones que no sean específicas del servicio a realizar.**
- **Los servicios de reparación y/o modificación y/o alteración del continente del riesgo asegurado y/o restitución de todos los daños que se hayan provocado en el contenido asegurado.**

## **A.17. Defensa Jurídica Comunidades**

### **1. Definición**

#### **1.1. Cláusula preliminar**

Son Asegurados: La comunidad de propietarios del inmueble urbano, reseñado en las Condiciones Particulares de esta póliza, constituida con arreglo a lo dispuesto en la normativa legal vigente sobre la propiedad horizontal. También tendría la condición de Asegurado, el administrador o secretario-administrador de la comunidad, aunque no sea propietario cuando actúe como miembro de la Junta de Propietarios del inmueble descrito en las Condiciones Particulares.

A los efectos de la presente garantía, se entiende por siniestro o evento, todo acontecimiento imprevisto que cause lesión en los intereses del asegurado, o modifique su situación jurídica. En las infracciones penales, se considerará producido el siniestro o evento asegurado, en el momento en que se haya realizado, o se pretenda

que se ha realizado el hecho punible. En los supuestos de reclamación por culpa no contractual se producirá el siniestro o evento en el momento mismo que el daño ha sido causado.

En los litigios sobre materia contractual, se considerará producido el evento en el momento en que el Asegurado, el contrario o el tercero, iniciaron, o se pretende que iniciaron, la infracción de las normas contractuales.

## **1.2. Objeto de la garantía**

Mediante la presente cobertura, cuando conste su contratación en las Condiciones Particulares de la póliza, se garantiza la protección de los intereses de la comunidad de propietarios del inmueble urbano descrito en las citadas condiciones, en relación con el ejercicio de los derechos que se indican seguidamente, y con el contenido que se concreta en la descripción de cada uno de los riesgos asegurados.

**El límite de gastos que se garantizan para la defensa y reclamación incluidas las fianzas que haya que constituir en procedimientos penales, es de 6.100 euros.**

## **2. Coberturas**

### **2.1. Defensa penal**

Esta garantía comprende exclusivamente la defensa penal del Asegurado en procesos que se le sigan por imprudencia, impericia o negligencia, en su actuación como miembro de la Junta Rectora del inmueble reseñado en las Condiciones Particulares de esta póliza.

### **2.2. Derechos relativos al edificio, sus anexos, elementos comunes y parking**

Esta garantía comprende la protección de intereses de la comunidad de propietarios del edificio urbano reseñado, ubicado en territorio español, **exclusivamente** en los siguientes casos:

- La reclamación a sus inmediatos vecinos por cuestiones de servidumbres de paso, luces, vistas, distancias, lindes, medianerías



y por infracción de las normas legales en relación con emanaciones de humos y gases.

- La reclamación de daños **que no resulten de relaciones contractuales**, causados por terceras personas en las vallas, muros y las puertas en ellos abiertas independientes del edificio, **siempre que formen parte de la finca donde se halle el edificio asegurado.**
- La reclamación de daños **que no resulten de relaciones contractuales**, causados por terceras personas a los elementos comunes del edificio, mobiliario y aparatos que sean de propiedad comunitaria.

**No se considerarán incluidos los daños causados por vehículos de cualquier clase, embarcaciones y animales.**

### **2.3. Derechos relativos a contratos de arrendamiento de servicios y de seguros**

#### **2.3.1. Contratos de servicios**

Esta garantía comprende la reclamación por incumplimiento de los siguientes contratos de arrendamiento de servicios, que afecten a la comunidad de propietarios, y de los que ésta sea titular y destinataria final:

- Servicios privados de vigilancia y seguridad.
- Servicios de limpieza.
- Servicios de conservación y mantenimiento de ascensores.

**No quedan cubiertos por esta garantía los contratos de suministros, tales como agua, gas, electricidad o teléfono.**

#### **2.3.2. Contratos de seguros**

Esta garantía comprende la defensa y reclamación de los intereses de la comunidad de propietarios en relación con el incumplimiento contractual de otras aseguradoras privadas en pólizas que garanticen al inmueble o bienes comunitarios situados en las partes comunes del edificio, **siempre que dicho incumplimiento sea**

imputable a la Aseguradora, excluyendo las reclamaciones a Generali Seguros y Reaseguros, S.A.U.

#### **2.4. Cuestiones administrativas municipales**

Esta garantía comprende la defensa de la comunidad de propietarios en los procedimientos seguidos por la autoridad municipal en cuestiones de su competencia, tales como ordenanzas y demás disposiciones relativas a vados, instalaciones, limpieza, obras, aparcamientos, ascensores, prevención de incendio y otras.

**La defensa cubierta por esta póliza se refiere exclusivamente al Procedimiento Administrativo y, por tanto, no comprende la vía Contencioso-Administrativa si procediera.**

#### **2.5. Compra de bienes**

Comprende la reclamación por incumplimiento de los contratos de compra-venta de bienes de objetos de decoración y mobiliario (**salvo bienes muebles de más de 100 años**), útiles, aparatos y sus instalaciones, que sean adquiridos por la comunidad de propietarios para su utilización por la misma.

#### **2.6. Asistencia jurídica telefónica**

Mediante esta garantía el Asegurador pone a disposición del presidente de la comunidad de propietarios un abogado para que le informe telefónicamente, en prevención de cualquier litigio, del alcance de los derechos que con carácter general, asistan a la comunidad, así como de la forma en que mejor pueden defenderse.

Quedan cubiertas las consultas que puedan ser resueltas de forma verbal, **pero no cualesquiera otras actuaciones sometidas al pago de los honorarios.**

#### **2.7. Contratos laborales**

Esta garantía comprende la defensa de la comunidad de propietarios como demandada en relación directa en un conflicto laboral, de carácter individual, promovido por alguno de sus asalariados, **debidamente inscrito en el régimen de la Seguridad Social**, que deba sustanciarse necesariamente ante los Organismos

de Conciliación, Juzgados de lo Social, Tribunales Superiores de Justicia o Tribunal Supremo.

**Se excluyen los litigios relacionados con el Instituto Nacional de la Seguridad Social, aunque en tales supuestos, una vez agotada la vía administrativa, fuera necesario acudir a la jurisdicción social**

## **2.8. Reclamación a propietarios por impago de gastos**

Esta garantía comprende la protección de los intereses de la comunidad de propietarios, reclamando amistosa o judicialmente en su caso, contra aquellos propietarios morosos que no estén al corriente del pago de los gastos generales que, de acuerdo con su cuota de participación, deban satisfacer para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, **siempre que no sean susceptibles de individualización.**

También se reclamará el pago de aquellos gastos originados por la ejecución de nuevas instalaciones, servicios o mejoras, **siempre que estas hayan sido válidamente acordadas y el propietario moroso esté legalmente obligado a su pago.**

**Para que tales reclamaciones estén cubiertas deberán reunir los siguientes requisitos:**

- **Que la reclamación haya sido acordada válidamente en Junta.**
- **Que el inicio de impago origen de la reclamación sea posterior a la entrada en vigor de esta garantía.**
- **Que exista base documental suficiente para probar el crédito ante los tribunales.**

## **2.9. Adelanto de gastos reclamados judicialmente**

Cuando se reclame judicialmente contra un propietario por impago de gastos debidos a la Comunidad, y la deuda acumulada corresponda a un periodo mínimo de seis mensualidades, cualquiera que sea el importe de la misma, la Compañía anticipará a la Comunidad, previa firma de esta del correspondiente escrito de

Reconocimiento de Deuda, el importe máximo de 600 euros por cada propietario moroso al que deba reclamarse judicialmente, quedando obligada la Comunidad a restituir el anticipo a la Compañía en el momento en que perciba del Deudor la cantidad acordada extrajudicialmente o reconocida Sentencia.

También la Comunidad queda obligada a restituir a la Compañía la cantidad anticipada en el momento que desista de su reclamación o se dicte Sentencia absolutoria.

## **2.10. Reclamación por ocupación ilegal de bienes comunitarios**

Se garantiza, hasta el límite de 6.100€, los gastos de la defensa de los intereses de la comunidad de propietarios en los conflictos que se plantean en relación a la ocupación ilegal de dependencias comunitarias de su propiedad a personas que no sean miembros directa o indirectamente de la misma, ni moradores o poseedores de otras dependencias del edificio reseñado en las condiciones particulares.

Quedan cubiertos los siguientes supuestos:

- La reclamación del importe de los daños causados en las dependencias comunitarias ocupadas ilegalmente, siempre y cuando exista una identificación de los responsables, no sean declarados insolventes y el importe de los referidos daños sea superior a 300 euros.
- El procedimiento judicial de desahucio por precario hasta la efectiva recuperación de la posesión de las dependencias comunitarias.

## **3. Normas para la elección de abogado para las garantías cubiertas por la protección jurídica**

El asegurador asume, en nombre del asegurado, los gastos derivados de la reclamación (amistosa o judicial) a los terceros responsables de los daños que le hayan sido ocasionados conforme a las garantías expuestas anteriormente.

Si el asegurador consigue del responsable o de su aseguradora, en vía de arreglo amistoso, la conformidad al pago de una indemnización y no considera probable obtener mejor resultado reclamando judicialmente, lo comunicará al asegurado. **Si éste no acepta dicho arreglo amistoso, podrá proseguir la reclamación judicial por su exclusiva cuenta, dándose por terminada la intervención del asegurador, el cual se obliga a reembolsar al asegurado los gastos procesales y los de Abogado y Procurador en el supuesto de que dicha reclamación judicial tenga éxito por encima de la transacción ofrecida.**

Si el asegurado optase por confiar la reclamación en vía judicial a Abogados y/o Procuradores por él designados, deberá comunicarlo inmediatamente al asegurador indicando nombre y señas de los profesionales elegidos. **Serán a cargo del asegurado los gastos en los que incurra por razón de haber elegido profesionales que no residen en el partido judicial donde se sustancie el pleito.**

Los honorarios del abogado que actúen en defensa de los intereses del asegurado serán satisfechos por el asegurador con sujeción a las normas fijadas a tal efecto por los respectivos Colegios de Abogados **que serán consideradas como límite máximo** de la obligación del asegurador.

**Los derechos del procurador, cuando su intervención sea preceptiva, serán abonados conforme a arancel o baremo.**

El asegurador satisface hasta 6.100 euros los honorarios de los profesionales libremente elegidos por el asegurado incluidas las fianzas que haya que constituir en procedimientos penales.

#### **4. Disconformidad con la tramitación del siniestro**

**Cuando el asegurador, por considerar que no existen posibilidades razonables de éxito, estime que no proceda la iniciación de un pleito, deberá comunicarlo al Asegurado siendo asimismo facultad del Asegurador la decisión sobre la interposición de los recursos.**

El asegurado podrá transigir cualquier asunto en tramitación, **pero deberá recabar la autorización escrita del asegurador para en aquello que afecte a los gastos o costas con cargo al mismo.**

**En todo caso, el asegurador reembolsará al asegurado los gastos habidos en los pleitos y recursos tramitados en discrepancia con el asegurador, cuando se haya obtenido un resultado beneficioso para aquél, de acuerdo con los límites establecidos en la póliza.**

## **5. Pagos garantizados**

El asegurador asumirá **hasta los límites señalados anteriormente**, los gastos derivados de la defensa jurídica de los intereses del Asegurado, según detalle siguiente:

- Las tasas y derechos derivados de la tramitación de los procedimientos cubiertos, siempre que éstas hayan sido impuestas al asegurado por sentencia judicial.
- Los honorarios y gastos de abogado, **cuando su intervención sea preceptiva.**
- Los derechos y suplidos de procurador, **cuando su intervención sea preceptiva.**
- Los derechos de los notarios por la autorización de poderes para pleitos.
- Los honorarios y gastos de peritos necesarios **o autorizados por el asegurador.**

En los procedimientos penales, las fianzas exigidas para garantizar la libertad provisional del asegurado hasta los límites señalados en el apartado 3, **quedando excluidas aquellas que garanticen las responsabilidades del asegurado por multa o indemnizaciones civiles.**

## **6. Plazos de carencia**

El plazo de carencia es el tiempo en que, vigente el seguro, si se produce un siniestro, no está garantizado.

**En los derechos relativos a materia contractual, el plazo de carencia será de tres meses a contar desde la fecha en que entró en vigor el seguro.**

**No habrá cobertura si en el momento de formalizar esta póliza, o durante el plazo de carencia, se rescinde por alguna de las partes el contrato origen del litigio o se solicita su resolución, anulación o modificación.**

## **7. Exclusiones de las diferentes modalidades de las garantías cubiertas por la protección jurídica**

**NO QUEDAN CUBIERTOS, EN NINGÚN CASO, POR ESTA PÓLIZA, LOS SIGUIENTES EVENTOS:**

- Los que tengan su origen o estén relacionados con el proyecto, construcción o derribo del inmueble o de instalaciones donde se halle ubicado el riesgo y los originados por canteras, explotaciones mineras e instalaciones fabriles.**
- Los relacionados con vehículos a motor y sus remolques, de los que sean responsables el asegurado de esta póliza.**
- Las que se produzcan o deriven de las actividades industriales o comerciales de la comunidad asegurada.**
- Las reclamaciones que puedan formularse entre sí los miembros de la comunidad asegurada en esta póliza.**
- Los litigios sobre urbanismo, concentración parcelaria y expropiación, y las cuestiones que dimanen de contratos sobre cesión de derechos a favor del asegurado.**
- Los gastos devengados del procedimiento judicial, cualquiera que fuese su jurisdicción, cuando el asunto se hubiera ganado con imposición de costas a la parte contraria.**
- Los gastos, de cualquier tipo, que procedan de acumulación de acciones o reconvencción judicial, cuando la**

acumulación o reconvención se refieran a materias no comprendidas en las garantías de la póliza.

- Las multas y la indemnización de cualquier gasto originado por sanciones, obligaciones dinerarias o condenas impuestas al asegurado por las autoridades administrativas o judiciales, así como las indemnizaciones por Responsabilidad Civil y sus intereses salvo la fianza que se haya de constituir en procedimientos penales.
  - El pago de multas y sanciones penales, tanto administrativas como judiciales. Las obligaciones dinerarias impuestas a la comunidad de propietarios como condena en cualquier resolución judicial o administrativa.
  - Los impuestos y otros gastos de carácter fiscal derivados de la presentación de documentos públicos o privados ante los organismos oficiales.
  - Las costas procesales en el caso de que la sentencia sea desfavorable para el asegurado y se le condene a pagarlas.
- 

### **A.18. Responsabilidad civil y fianzas**

A los efectos de esta garantía se entiende por:

■ **Tercero:** Cualquier persona física o jurídica distinta de:

- El tomador del seguro o el asegurado.
- Los miembros de la familia del asegurado o del tomador del seguro, considerándose como tales: el cónyuge (o pareja de hecho), los ascendientes o descendientes naturales o adoptivos, hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, siempre que convivan habitualmente con ellos o a sus expensas.
- Personas que vivan habitualmente en el edificio asegurado, sin que medie una prestación de naturaleza económica.
- Los socios, directivos, asalariados y personas que, de hecho o de derecho, dependan del tomador del seguro



o el asegurado, mientras actúen en el ámbito de dicha dependencia.

- Las personas jurídicas, filiales o matrices del asegurado o aquellas en las que el tomador o el asegurado mantengan participación de control en su titularidad.

Cuando el asegurado sea una Comunidad de Propietarios tendrán la consideración de terceros perjudicados: los copropietarios, arrendatarios o usuarios del edificio, y las personas que con ellos convivan.

En caso de que el edificio sea de un único propietario, los inquilinos del mismo tendrán la consideración de terceros frente a él.

■ **Límite por siniestro:** La cantidad que el asegurador se compromete a pagar como máximo por la suma de todas las indemnizaciones y gastos correspondientes a un siniestro, con independencia del número de perjudicados.

■ **Límite por víctima:** La cantidad que el asegurado se compromete a pagar como máximo al lesionado o a sus causahabientes por todos los daños y perjuicios causados.

En el supuesto de que a consecuencia de un mismo siniestro resulten afectados varios lesionados, se aplicará el límite fijado en la póliza para cada una de las víctimas, actuando como límite por siniestro el establecido en la póliza a tal efecto.

■ **Daño personal:** La lesión corporal o muerte, causada a personas físicas.

■ **Perjuicio:** La pérdida económica que es consecuencia directa de un daño personal o material indemnizable por la póliza.

## 1. Suma asegurada

La suma asegurada se establece en 300.000 euros por siniestro. En las condiciones particulares podrán pactarse sumas aseguradas diferentes.

## **2. Ámbito territorial de cobertura y jurisdicción**

La presente cobertura se extiende y limita a las responsabilidades sobrevenidos en territorio español y reclamadas y o reconocidas por los tribunales españoles.

## **3. Ámbito temporal de cobertura**

Queda cubierta la responsabilidad civil derivada de daños que ocurran durante la vigencia de la póliza **cuyas consecuencias sean reclamadas durante dicha vigencia o en el plazo de doce meses a contar desde la terminación o cancelación de aquella.**

## **4. Siniestro**

El asegurador asume las indemnizaciones que en su caso deba satisfacer el asegurado como civilmente responsable en base al artículo 1.902 y siguientes del código civil, por daños materiales, personales y perjuicios, causados involuntariamente a terceros por hechos que se deriven de la propiedad del edificio asegurado y de instalaciones comunitarias. Asimismo, quedan cubiertas con carácter subsidiario, las reclamaciones frente a la comunidad en su condición de contratista en los casos de obras menores, que son aquellas que no afectan a elementos estructurales de la propia comunidad.

### **NO QUEDAN CUBIERTAS:**

**Las reclamaciones derivadas de:**

- a. El ejercicio de actividades industriales, mercantiles o profesionales.**
- b. Bienes confiados o alquilados a la comunidad asegurada.**
- c. El incumplimiento de disposiciones legales y oficiales.**
- d. Sanciones personales, multas o cualquier tipo de responsabilidades penales, así como las consecuencias de su impago.**

- e. **Daños y/o lesiones que deban ser objeto de cobertura de un seguro obligatorio.**
  - f. **Daños causados por las instalaciones y conducciones de agua comunitaria y/o privativas, así como por la omisión de cierre de grifos, llaves de paso y válvulas.**
  - g. **Reclamaciones que se basen en obligaciones contractuales del asegurado.**
  - h. **Daños a los bienes asegurados en la póliza.**
  - i. **Lesiones sufridas por el causante del siniestro, así como por las personas que convivan con el asegurado.**
  - j. **Reclamaciones que se deriven de trabajos de construcción, reparación o transformación del edificio asegurado, salvo obras menores, y sin perjuicio de la responsabilidad civil subsidiaria que pudiera corresponder a la persona física y/o jurídica contratante.**
  - k. **Contaminación del suelo, aguas o atmósfera, salvo lo dispuesto en la garantía Responsabilidad civil por contaminación accidental.**
  - l. **En caso de daños a documentos que representen un valor monetario, la indemnización se limitara a los gastos de reposición de dichos documentos y no al valor que representen los mismos.**
  - m. **La tenencia y/o uso de cualquier vehículo a motor, embarcaciones de todo tipo y armas de fuego.**
  - n. **Las reclamaciones por daños materiales que sean consecuencia de una falta de mantenimiento constatable.**
  - o. **Daños ocasionados por ascensores o montacargas cuando no se hayan observado las normas vigentes sobre conservación y mantenimiento de los mismos, y en todo caso la responsabilidad que sea exigible a las empresas encargadas de su mantenimiento y conservación.**
-

## 5. Prestaciones del asegurador

De acuerdo con lo establecido en las condiciones generales y particulares de esta póliza, el asegurador garantiza al asegurado hasta los límites pactados, el pago de las indemnizaciones que este tenga que satisfacer como responsable civil por daños personales, daños materiales y perjuicios directos ocasionados involuntariamente a terceros y ocurridos durante la vigencia de la póliza, por hechos que deriven de la propiedad del edificio asegurado.

## 6. Defensa y fianzas

En caso de siniestro cubierto por esta garantía y dentro de sus límites, queda convenido que:

- El asegurador asumirá la dirección jurídica frente a la reclamación del perjudicado, designando los letrados y procuradores que defenderán y representarán al asegurado en las actuaciones judiciales que le siguieren, aun cuando dichas reclamaciones fueran infundadas.
- El asegurador tomará a su cargo previo consentimiento del defendido, la defensa de los procedimientos penales, aun después de extinguidas las responsabilidades civiles.
- Asimismo, constituirá las fianzas que se le puedan exigir al asegurado, como garantía de responsabilidades pecuniarias o para asegurar su libertad provisional, **con exclusión de multas y sanciones.**

Cuando se produjera algún conflicto entre el asegurado y el asegurador motivado por tener que sustentar intereses contrarios, el asegurador lo pondrá en conocimiento del asegurado, sin perjuicio de realizar aquellas diligencias que, por su carácter urgente, sean necesarias para la defensa. **En este caso el asegurado podrá optar entre el mantenimiento de la dirección jurídica por el asegurador o confiar su propia defensa a otra persona. En este último caso, el asegurador quedará obligado a abonar los gastos de tal dirección jurídica hasta un límite por siniestro**

idéntico al que aplicaría de asumir el asegurador la defensa jurídica.

## **7. Responsabilidad civil de la junta rectora**

La exigible a los miembros de la Junta Rectora de la comunidad asegurada por los daños y perjuicios que puedan causar a la propia comunidad, debido a errores, actos u omisiones cometidos en el desempeño de su actividad y gestión de las funciones de conservación y gobierno del edificio, así como por el incumplimiento de acuerdos o la realización de hechos o actos contrarios a decisiones tomadas en la Junta General de Copropietarios.

44

### **NO QUEDAN CUBIERTOS LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE CAUSEN POR:**

- a. Actuaciones profesionales del personal que preste sus servicios al asegurado en virtud de cualquier tipo de contrato, sin que medie relación laboral con el mismo.
- b. La actuación profesional del administrador, abogado o procurador de la comunidad, así como la conclusión o intervención en la contratación de pólizas de seguros o resolución fuera de los plazos legalmente establecidos o de los que se fijen por la comunidad. Faltas de caja, errores en pago o infidelidad de los propios componentes de la Junta Rectora.

## **8. Responsabilidad civil patronal**

### **Alcance de la cobertura**

El asegurador garantiza la responsabilidad civil en la que pudiera incurrir el asegurado de conformidad con la normativa vigente, por los daños personales sufridos por los trabajadores al servicio de la comunidad de propietarios, siempre que el accidente se ocasione durante el normal desarrollo de su trabajo.

■ **Suma asegurada:** El límite máximo de indemnización por la reclamación se establece en 150.000 euros por víctima.

## **NO QUEDAN CUBIERTAS:**

Las reclamaciones derivadas de:

- a. Hechos que no sean calificados como accidentes de trabajo o que estén excluidos de la cobertura del seguro de accidentes de trabajo.
  - b. Trabajadores que no figuren dados de alta en el seguro obligatorio de accidentes de trabajo.
  - c. Incumplimiento de las obligaciones de tipo laboral y previsión social, ya sean estas contractuales o legales, que sean competencia de jurisdicción social.
  - d. Indemnizaciones por accidentes derivados de hechos relacionados con el uso y circulación de vehículos, aeronaves o embarcaciones.
  - e. Indemnizaciones y gastos de asistencia por enfermedad profesional o por aquellas otras enfermedades que contraiga el trabajador con motivo de la realización de su trabajo, así como el infarto de miocardio, trombosis, hemorragia cerebral y enfermedades de similar etiología.
  - f. Multas y sanciones impuestas al asegurado, así como los recargos en las prestaciones establecidas en la legislación vigente con carácter punitivo.
  - g. Daños materiales ocasionados a bienes propiedad de los trabajadores del asegurado.
  - h. Responsabilidades derivadas de conductas calificadas como infracciones muy graves por la inspección de trabajo, así como el incumplimiento doloso o reiterado de la normativa en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
  - i. Responsabilidades imputables a contratistas y subcontratistas que no tengan la consideración de asegurados por la póliza.
  - j. El acoso moral en el trabajo o cualquier patología relacionada con el “mobbing”, trato discriminatorio o prácticas laborales injustas.
-

## 9. Responsabilidad civil por contaminación accidental

### Alcance de la cobertura

Queda cubierta la responsabilidad civil del asegurado por daños causados por contaminación o polución.

Los daños por contaminación quedan cubiertos a condición de que:

- Sean consecuencia de un acontecimiento accidental, súbito, imprevisto y repentino.
- Tengan lugar durante el periodo de vigencia de la póliza.
- Se manifiesten en el periodo de las 72 horas siguientes al inicio de las emisiones.
- Se cumpla con la legislación medioambiental.

■ **Suma asegurada:** Se establece un límite por siniestro máximo de 300.000 euros, excepto que en Condiciones Particulares se asegure un capital inferior.

### NO QUEDAN CUBIERTAS:

Las reclamaciones derivadas de:

- a. Daños causados por instalaciones de depósito, tratamiento o recuperación de residuos tóxicos y peligrosos contenidos en la Ley y Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- b. Daños causados por contaminación que no hayan sobrevenido accidentalmente, sino de forma gradual y paulatina.
- c. Los gastos de prevención, así como los gastos de descontaminación tendentes a que el asegurado realice la limpieza, tratamiento o neutralización de las sustancias o elementos contaminantes o polucionantes.
- d. Daños por la inobservancia deliberada de la legislación en materia de medio ambiente.

- e. Daños causados por instalaciones que sobrepasen de forma continuada o reiterada los niveles de emisión autorizados.
- f. Daños causados por instalaciones que se encuentren en mal estado de conservación o mantenimiento.
- g. Daños genéticos en personas o animales.
- h. Queda expresamente excluida de la cobertura de esta póliza, la Responsabilidad Medioambiental detallada y regulada por la Ley 26/2007 de 23 de Octubre (BOE núm. 255), como trasposición de la Directiva 2004/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de Abril de 2004.

## 4

### RIESGOS NO CUBIERTOS DE APLICACIÓN A TODAS LAS GARANTÍAS

Además de lo especificado en cada una de las garantías, no quedan cubiertos en este seguro con carácter general:

- a. Daños producidos cuando el siniestro se origine por dolo del asegurado, tomador del seguro, familiares o personas que con él convivan.
- b. Los siniestros ocasionados directamente por efectos mecánicos, térmicos o radioactivos debidos a transmuciones o reacciones nucleares, cualquiera que sea la causa que las produzca.

Las pérdidas de valor o aprovechamiento de los bienes a consecuencia de los hechos mencionados anteriormente.

Los gastos de descontaminación de los bienes siniestrados.

- c. Deterioros o pérdidas indirectas producidas con ocasión de siniestros, salvo lo previsto para la garantía de responsabilidad civil.



- d. Los daños debidos a defectos y/o vicios de construcción o que tengan su origen en la falta de mantenimiento o reparación del continente y de sus instalaciones.**
- e. Los daños producidos a consecuencia de trabajos de construcción o reparación del edificio asegurado, salvo que se trate de obras menores cubiertos por la garantía de responsabilidad civil regulada en el apartado 3 artículo A.18.**
- f. Siniestros debidos a fermentación, fragmentación, oxidación, vicios y/o defectos de fabricación o construcción.**
- g. Daños producidos por contaminación, corrosión o polución, salvo cuando se trata de daños cubiertos por la garantía A.6. Humo.**
- h. Siniestros producidos por actos políticos o sociales, alborotos populares, motines, huelgas, disturbios internos o sabotaje (excepto lo dispuesto en el artículo 3.A.2.) en guerras civiles o internacionales, aunque no medie declaración oficial de la misma, conflictos armados, levantamientos populares o militares, insurrecciones, rebelión, revolución y operaciones bélicas de cualquier clase, incluidas las maniobras militares en tiempo de paz.**
- i. Daños producidos por fenómenos que conforme a la legislación vigente tengan la consideración de extraordinarios. En ningún caso el asegurador anticipará cantidad alguna en concepto de indemnización por cualquier siniestro cubierto por el Consorcio de Compensación de Seguros.**
- j. Detracciones y franquicias que aplique el Consorcio de Compensación de Seguros.**
- k. Daños calificados por el Gobierno de la Nación como de “catástrofe o calamidad nacional”.**
- l. Responsabilidad emanante de la existencia, explotación, manipulación, transformación, manufactura, venta, distribución, almacenamiento o utilización de asbesto**

puro, productos de asbesto y/o productos conteniendo asbesto.

m. Responsabilidades por daños causados, directa o indirectamente, por cualquier perturbación del estado natural del aire, de las aguas terrestres, marítimas o subterráneas, del suelo y subsuelo y, en general, del medioambiente, provocadas por:

- Emisiones, vertidos, inyecciones, depósitos, fugas, descargas, escapes, derrames o filtraciones de agentes contaminantes que se produjeran de manera gradual.
- Radiaciones, ruidos, vibraciones, olores, calor, modificaciones de la temperatura, campos electromagnéticos o cualquier otro tipo de ondas.
- Humos tóxicos o contaminantes originados por incendio o explosión.

n. Los acontecimientos extraordinarios no cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros recogidos en el apartado 29 CLÁUSULA DE INDEMNIZACIÓN, Resumen de las normas legales, punto 2. Riesgos excluidos.

o. Enfermedades transmisibles. Se excluye cualquier pérdida, daño, responsabilidad, reclamación, coste o gasto de cualquier naturaleza relacionada, directa o indirectamente, total o parcialmente, con una enfermedad transmisible o la sospecha o amenaza de la misma.

Se entiende por Enfermedad Transmisible aquella que pueda transmitirse por medio de cualquier sustancia o agente de cualquier organismo a otro organismo donde:

- La sustancia o agente incluye, pero no se limita a, un virus, bacteria, parásito u otro organismo o cualquier variación de este, ya sea que se considere vivo o no, y
- El método de transmisión ya sea directo o indirecto, incluye, pero no se limita a, transmisión por aire, transmisión de fluidos corporales, transmisión desde o hacia

cualquier superficie u objeto, sólido, líquido o gaseoso o entre organismos, y

- La enfermedad, sustancia o agente puede causar daños a la salud humana o al bienestar humano o puede causar daños, deterioro, pérdida de valor, comercialización o pérdida del uso de la propiedad.

p. Ciberataques. En ningún caso este seguro cubrirá pérdidas, daños, responsabilidades o gastos relacionados directa o indirectamente con el uso o funcionamiento, como medio para infligir daño, de cualquier ordenador, sistema informático, programa de software informático, código malicioso, virus o proceso informático o cualquier otro sistema electrónico.

q. Operaciones en Internet. Quedan expresamente excluidas las pérdidas y/o daños personales y materiales que sean directa o indirectamente atribuibles a “operaciones en Internet”. Esta exclusión no supone ampliación alguna de las coberturas de la póliza.

Se entiende por “operaciones en Internet”:

- a) El uso de los sistemas de correo electrónico por parte de los empleados del asegurado, incluido el personal a tiempo parcial y el personal temporal, así como otros integrados en la actividad del asegurado.
- b) El acceso a cualquier tipo de sitio público de Internet a través de la red informática del asegurado por parte de las personas citadas en la letra anterior.
- c) Acceso a la “intranet” del asegurado a través de una red pública de Internet para los clientes del asegurado u otros terceros no vinculados a aquél. Se entiende por “intranet” los datos internos y recursos informáticos del asegurado.
- d) La explotación y mantenimiento de la Web del asegurado.

- r. Los daños producidos por polillas, termitas o cualquier clase de insectos, así como por roedores.
  - s. No quedan asegurados los siguientes riesgos: -edificio con construcción combustible, -edificio con locales comerciales con mercancías de alto valor o actividades peligrosas, -edificio destinados a actividades comerciales, -edificio de garajes públicos, -edificio en construcción o en obras mayores, -edificio catalogados como históricos, -edificio con una antigüedad superior a 50 años sin reformas integrales realizadas o que hayan pasado la ITE con resultado favorable, -edificio de único propietario deshabitado en un porcentaje superior al 50%.
- 

## 5

## REVALORIZACIÓN AUTOMÁTICA

### 1. Conceptos a los que se aplica

Los efectos de la revalorización son de aplicación únicamente a las sumas aseguradas y, en consecuencia, **no son de aplicación a las cantidades fijas establecidas como límite de cobertura, ni a los límites porcentuales ni a las franquicias.**

La suma asegurada correspondiente a la garantía de **continente** quedará modificada en cada vencimiento. El índice de revalorización de capitales a aplicar será el correspondiente al último índice de precios al consumo interanual publicado por el Instituto Nacional de Estadística a fecha 30 de septiembre del año anterior.

### 2. Renuncia a la revalorización automática

El tomador del seguro podrá oponerse a la revalorización automática, manifestándolo previamente al asegurador por escrito, al menos dos meses antes del vencimiento anual de la póliza.

# BASES DEL CONTRATO

## 6 DECLARACIONES SOBRE EL RIESGO

- La solicitud y el cuestionario cumplimentados por el tomador del seguro, así como la proposición del asegurador en su caso en unión de esta póliza, constituyen un todo unitario, fundamento del seguro, que solo alcanza, dentro de los límites pactados, los riesgos en la misma especificados.
- Si el contenido de la póliza difiere de la solicitud de seguro o de las cláusulas acordadas, el tomador del seguro podrá reclamar al asegurador, en el plazo de un mes a contar desde la entrega de la póliza, para que subsane la divergencia existente. Transcurrido dicho plazo sin efectuar la reclamación se estará a lo dispuesto en la póliza.
- El contrato de seguro y sus modificaciones deberán estar formalizados por escrito.

52

## 7 INFORMACIÓN AL CONCERTAR EL SEGURO, RESERVA O INEXACTITUD

- La presente póliza ha sido concertada sobre la base de las declaraciones formuladas por el tomador del seguro, de acuerdo con la solicitud y cuestionario que le ha sometido el asegurador, que han motivado la aceptación del riesgo por este, la asunción de las obligaciones para él derivadas del contrato y la fijación de la prima.
- En caso de reserva o inexactitud del tomador del seguro, el asegurador podrá rescindir la póliza mediante declaración dirigida al tomador del seguro o al asegurado en el plazo de un mes, a contar desde el conocimiento de tal reserva o inexactitud. En el momento en que el asegurador realice esa declaración, quedarán de su propiedad las primas correspondientes al período en curso, salvo que concurra dolo o culpa grave por su parte.

- Si el siniestro sobreviniera antes de que el asegurador hubiera hecho la declaración a que se refiere el párrafo anterior, la prestación de este se reducirá en la misma proporción existente entre la prima convenida en la póliza y la que corresponda de acuerdo con la verdadera entidad del riesgo. Cuando la reserva o inexactitud se hubiera producido mediando dolo o culpa grave del tomador del seguro, el asegurador quedará liberado del pago de la prestación.

## 8 INFORMACIÓN Y VISITAS

53

- El tomador del seguro o el asegurado quedan obligados a comunicar anticipadamente al asegurador la existencia de otras pólizas contratadas con distintos aseguradores, sobre un mismo interés asegurado y durante idéntico período de tiempo.
- El asegurador se reserva el derecho de hacer visitas al riesgo asegurado durante la vigencia de la póliza. El asegurado está obligado a permitir la entrada en el mismo a las personas que al efecto designe el asegurador y a proporcionarle todos los datos, información y documentos que este le requiera.

## 9 EN CASO DE AGRAVACIÓN DEL RIESGO

Si se produjeran cambios o alteraciones de los factores y circunstancias declaradas por el tomador en el cuestionario al que el asegurador le sometió antes de la contratación, que agraven el riesgo y sean de tal naturaleza que si hubieran sido conocidas por este en el momento de la perfección del contrato, no lo habría celebrado o lo habrían concluido en condiciones más gravosas, deberán ser comunicados al asegurador tan pronto como sea posible.

- En caso de que durante la vigencia de la póliza le fuese comunicada al asegurador una agravación del riesgo, este puede proponer una modificación de las condiciones del contrato en el plazo de dos meses a contar desde el día en que la agravación le haya sido declarada. En tal caso, el tomador del seguro dispone de quince días, a contar desde la recepción de esta proposición, para aceptarla o rechazarla.
- En caso de rechazo o de silencio por parte del tomador del seguro, el asegurador puede, transcurrido dicho plazo, rescindir el contrato previa advertencia al tomador del seguro, dándole para que conteste un nuevo plazo de quince días, transcurridos los cuales y dentro de los ocho días siguientes, comunicará al tomador del seguro la rescisión definitiva.
- El asegurador podrá, igualmente, rescindir la póliza comunicándolo por escrito al asegurado dentro de un mes, a partir del día en que tuvo conocimiento de la agravación del riesgo.

- Si sobreviniere un siniestro sin haber realizado declaración de agravación del riesgo, el asegurador quedará liberado de su prestación si el tomador del seguro o el asegurado han actuado de mala fe. En otro caso, la prestación del asegurador se reducirá proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiera aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo.
- En caso de agravación del riesgo durante la vigencia de la póliza que dé lugar a un aumento de prima, cuando por esta causa quede rescindido el contrato, si la agravación es imputable al asegurado, el asegurador hará suya la totalidad de la prima

cobrada. Si dicha agravación se hubiera producido por causas ajenas a la voluntad del asegurado, este tendrá derecho a ser reembolsado de la parte de prima satisfecha correspondiente al período que falte por transcurrir de la anualidad en curso.

## 12 EN CASO DE DISMINUCIÓN DEL RIESGO

- El tomador del seguro o asegurado podrán, durante el curso del contrato, poner en conocimiento del asegurador todas las circunstancias que disminuyan el riesgo y sean de tal naturaleza que, de haber sido conocidas por este en el momento de la perfección del contrato, lo habría concluido en condiciones más favorables para el tomador del seguro.
- En tal caso, al finalizar el período de seguro cubierto por la prima, el asegurador deberá reducir el importe de la prima futura en la proporción que corresponda, teniendo derecho el tomador del seguro, en caso contrario, a la resolución de la póliza y a la devolución de la diferencia entre la prima satisfecha y la que le hubiera correspondido pagar, desde el momento de la puesta en conocimiento del asegurador de la disminución del riesgo.

55

## 13 EN CASO DE TRANSMISIÓN

- En caso de transmisión del objeto asegurado, el adquirente se subroga, en el momento de la enajenación, en los derechos y obligaciones que correspondían en la póliza al anterior titular.
- El asegurado está obligado a comunicar por escrito al adquirente la existencia de la póliza sobre la cosa transmitida. Una vez verificada la transmisión, también deberá comunicarla por escrito al asegurador o a sus representantes en el plazo de quince días.
- Serán solidariamente responsables del pago de las primas vencidas, en el momento de la transmisión, el adquirente y el



anterior titular o, en caso de que este hubiera fallecido, sus herederos.

- El asegurador podrá rescindir el contrato dentro de los quince días siguientes a aquel en que tenga conocimiento de la transmisión verificada. Ejercitado su derecho y notificado por escrito al adquirente, el asegurador queda obligado durante el plazo de un mes a partir de la notificación. El asegurador deberá restituir la parte de prima que corresponda al período de seguro por el que, como consecuencia de la rescisión, no haya soporado el riesgo.
- El adquirente de la cosa asegurada también puede rescindir el contrato si lo comunica por escrito al asegurador en el plazo de quince días contados desde que conoció su existencia. En este caso, el asegurador tiene derecho a percibir la prima correspondiente al período transcurrido hasta el momento de la rescisión del contrato.
- Estas mismas normas regirán para los casos de muerte y declaración de concurso del tomador del seguro o del asegurado.

56

## 14 PERFECCIÓN Y EFECTOS DEL CONTRATO

- El contrato de seguro se perfecciona por el consentimiento, manifestado por la suscripción de la póliza o del documento provisional de cobertura por las partes contratantes. La cobertura contratada y sus modificaciones o adiciones no tomarán efecto mientras no haya satisfecho el recibo de la prima, salvo pacto en contrario en las condiciones particulares de la póliza.
- En caso de demora en el cumplimiento de ambos requisitos, las obligaciones del asegurador comenzarán a partir de las veinticuatro horas del día en que hayan sido cumplimentadas.

## 15 DURACIÓN DEL SEGURO

- Las garantías de la póliza entran en vigor en la hora y fecha indicadas en las condiciones particulares de la misma.
- A la expiración del período indicado en las condiciones particulares de la póliza, esta se entenderá prorrogada por el plazo de un año, y así sucesivamente a la expiración de cada anualidad.
- **Las partes pueden oponerse a la prórroga del contrato mediante una notificación escrita a la otra parte, efectuada con un plazo de, al menos, un mes de anticipación a la conclusión del periodo del seguro en curso cuando quien se oponga a la prórroga sea el tomador, y de dos meses cuando sea el asegurador.**

57

## 16 PAGO DE LA PRIMA

### 1. Importe de prima

El importe de la prima será revisado cada año por el asegurador con carácter general, en base a los principios de equidad y suficiencia. El criterio para determinar la nueva aportación se fundamentará en estudios de carácter actuarial, sobre la base de los siguientes factores:

- a. Costes de los siniestros.
- b. Frecuencia de siniestralidad.
- c. Coste de gestión de los siniestros.

El asegurador comunicará al tomador del seguro el incremento con dos meses de antelación a la finalización del contrato. En caso de que el asegurado no acepte la subida del precio, el asegurador podrá negarse a prorrogar el contrato para el siguiente periodo de cobertura.

## **2. Tiempo del pago**

El tomador del seguro está obligado al pago de la primera prima o de la prima única en el momento de la perfección del contrato. Las sucesivas primas se deberán hacer efectivas en los correspondientes vencimientos.

En caso de que la póliza no deba entrar inmediatamente en vigor, el tomador del seguro podrá demorar el pago de la prima hasta el momento en que aquella deba tomar efecto.

## **3. Lugar de pago**

Si en las condiciones particulares de la póliza no se determina ningún lugar para el pago de la prima, se entenderá que este ha de efectuarse en el domicilio del tomador del seguro.

## **4. Consecuencias del impago de la prima**

Si por culpa del tomador del seguro, la primera prima no ha sido pagada, o la prima única no lo ha sido a su vencimiento, el asegurador tiene derecho a resolver el contrato o a exigir el pago de la prima debida por vía ejecutiva con base en la póliza. En todo caso, y salvo pacto en contrario en las condiciones particulares, si la prima no ha sido pagada antes de que se produzca el siniestro, el asegurador quedará liberado de su obligación.

En caso de falta de pago de una de las primas siguientes, la cobertura del asegurador quedará suspendida un mes después del día de su vencimiento. Si el asegurador no reclama el pago dentro de los seis meses siguientes al vencimiento de la prima, se entenderá que el contrato queda extinguido.

En cualquier caso, el asegurador, cuando el contrato esté en suspenso, solo podrá exigir el pago de la prima en curso.

Si el contrato no hubiere sido resuelto o extinguido conforme a los párrafos anteriores, la cobertura de la póliza vuelve a tomar efecto a las veinticuatro horas del día en que el tomador del seguro pagó su prima.

### **1. En caso de siniestro a consecuencia de riesgos garantizados por la póliza, excepto responsabilidad civil**

El tomador del seguro o asegurado, tan pronto como se inicie el siniestro, deberán emplear todos los medios que estén a su alcance para salvar los bienes asegurados y aminorar las consecuencias del mismo.

El tomador del seguro, el asegurado o el beneficiario, deberán comunicar al asegurador el acaecimiento del siniestro dentro del plazo máximo de siete días, contados a partir de la fecha en que fue conocido, salvo que se pacte un plazo más amplio en la póliza, pudiendo reclamar el asegurador los daños y perjuicios causados por falta de esta declaración, salvo que se demuestre que este tuvo conocimiento del siniestro por otro medio.

Queda también obligado el tomador del seguro o el asegurado a poner en conocimiento del asegurador y ante la autoridad judicial del lugar donde ha ocurrido el siniestro, si ello fuera preciso, la fecha y hora del siniestro, su duración, sus causas conocidas o presuntas, los medios adoptados para aminorar sus consecuencias, las circunstancias en que este se haya producido, la clase de bienes siniestrados y la cuantía aproximada de los daños que del siniestro se hubieran derivado.

El tomador del seguro o el asegurado deberán remitir al asegurador copia auténtica del acta de la declaración judicial en el plazo de cinco días, a partir de su notificación, acompañada del detalle de todos los bienes asegurados existentes en el momento del siniestro y los destruidos, deteriorados o salvados, con indicación de su valor.

### **2. En caso de siniestro que dé origen a reclamaciones de responsabilidad civil**

El tomador del seguro y el asegurado vendrán obligados a adoptar todas las medidas que favorezcan su defensa frente a las

reclamaciones de responsabilidad, debiendo mostrarse tan diligentes en su cumplimiento como si no existiera seguro. Asimismo, comunicarán al asegurador, inmediatamente después de su recepción y a lo más tardar en el plazo de cuarenta y ocho horas, cualquier notificación judicial o administrativa que llegue a su conocimiento y que pueda estar relacionada con el siniestro.

Ni el asegurado, ni el tomador del seguro, ni persona alguna en nombre de ellos, podrán negociar, admitir o rechazar reclamación alguna sin la autorización del asegurador.

El incumplimiento de estos deberes facultará al asegurador para reducir la prestación haciendo partícipe al asegurado en el siniestro, en la medida en que, con su comportamiento, haya agravado las consecuencias económicas del siniestro, o en su caso, reclamarle daños y perjuicios.

Si el incumplimiento del tomador del seguro o del asegurado se produjera con la manifiesta intención de engañar o perjudicar al asegurador o si obrasen dolosamente en connivencia con los reclamantes o con los damnificados, el asegurador quedará liberado de toda prestación derivada del siniestro.

El asegurador tomará la dirección de todas las gestiones relacionadas con el siniestro, actuando en nombre del asegurado para tratar con los perjudicados o sus derechohabientes, comprometiéndose el asegurado a prestar su colaboración. Si por falta de esta colaboración se perjudicasen o disminuyeran las posibilidades de defensa del siniestro, el asegurador podrá reclamar al asegurado los daños y perjuicios en proporción a la culpa del asegurado y al perjuicio sufrido.

## 18

## OBLIGACIONES EN CASO DE SINIESTRO

- El tomador del seguro o el asegurado deberá, además, dar al asegurador toda clase de información sobre las circunstancias y consecuencias del siniestro. En caso de violación de este deber,

la pérdida del derecho a la indemnización solo se producirá en el supuesto de que hubiese concurrido dolo o culpa grave.

En caso de existir varios aseguradores, esta comunicación deberá hacerse a cada uno de ellos, con indicación del nombre de los demás.

- El asegurado no podrá hacer abandono total o parcial de los objetos asegurados, los cuales quedan a su cuenta y riesgo, custodiando los que quedaron después del siniestro, tanto los intactos como los deteriorados, así como sus restos, embalajes, cajas o estuches y cuidando de que no se produzcan nuevas desapariciones o desperfectos que, de producirse, quedarán a cargo del asegurado.

Asimismo, el tomador del seguro o el asegurado están obligados a conservar los restos y vestigios del siniestro hasta terminada la tasación de los daños, salvo en caso de imposibilidad material justificada. Tal obligación no puede, en ningún caso, dar lugar a indemnización especial.

- El asegurado deberá permitir al asegurador el acceso a las propiedades en que haya ocurrido el siniestro, así como adoptar cuantas medidas sean razonables para aminorar las consecuencias del mismo.
- El incumplimiento del deber de salvamento de este artículo, dará derecho al asegurador a reducir su prestación, teniendo en cuenta la importancia de los daños derivados del mismo y el grado de culpa del tomador del seguro o el asegurado. Si este incumplimiento se produjera con la manifiesta intención de perjudicar o engañar al asegurador, este queda liberado de toda prestación derivada del siniestro.
- Los gastos que se originen por el cumplimiento de esta obligación, siempre que no sean inoportunos o desproporcionados a los bienes salvados, serán de cuenta del asegurador hasta el límite fijado en la póliza, incluso si tales gastos no han tenido resultados efectivos o positivos.

- Incumbe al asegurado la prueba de la preexistencia de los objetos. No obstante, el contenido de la póliza constituirá una presunción a favor del asegurado cuando razonablemente no puedan aportarse pruebas más eficaces.

## 19 NOMBRAMIENTO DE PERITOS

- El asegurador se personará, a la mayor brevedad posible, en el lugar del siniestro por medio de la persona que designe para comenzar las operaciones de comprobación de las causas y forma de ocurrencia del siniestro, de las declaraciones contenidas en la póliza y de las pérdidas sufridas por los objetos asegurados.
- Si las partes se pusiesen de acuerdo sobre la causa del siniestro, el importe y la forma de indemnización, se estará a lo estipulado en el artículo 22 – Pago de la indemnización.
- Si las partes no llegasen a un acuerdo sobre la valoración de los daños o su origen, dentro del plazo de cuarenta días a contar de la recepción de la declaración de siniestro, cada parte designará un perito, debiendo constar por escrito la aceptación de estos.
- Una vez designados los peritos y aceptado el cargo, el cual será irrenunciable, darán inicio a sus trabajos.
- En caso de que los peritos lleguen a un acuerdo, se reflejará en un acta conjunta, en la que se harán constar las causas del siniestro, la valoración de los daños, el resto de circunstancias que influyan en la determinación de la indemnización y la propuesta de la indemnización.
- Si una de las partes no hubiera hecho la designación de perito, estará obligada a realizarla en los ocho días siguientes a la fecha en que sea requerida por la que hubiera designado el suyo y, de no hacerlo en este último plazo, se entenderá que acepta el dictamen que emita el perito de la otra parte, quedando vinculado por el mismo.

- Cuando no haya acuerdo entre los peritos, ambas partes designarán un tercer perito de conformidad. De no existir esta, se podrá promover expediente en la forma prevista en la Ley de la Jurisdicción Voluntaria o en la legislación notarial. En estos casos, el dictamen pericial se emitirá en el plazo señalado por las partes o, en su defecto, en el de treinta días a partir de la aceptación de su nombramiento por el perito tercero.
- El dictamen de los peritos, por unanimidad o por mayoría, se notificará a las partes de manera inmediata y de forma indubitada, siendo vinculante para estos, salvo que se impugne judicialmente por alguna de las partes, dentro del plazo de treinta días en el caso del asegurador y de ciento ochenta días en el del asegurado, computados ambos desde la fecha de su notificación. Si no se interpusiese en dichos plazos la correspondiente acción de impugnación, el dictamen pericial devendrá inatacable.
- Cada parte satisfará los honorarios de su perito. Los del tercer perito y demás gastos, incluso los gastos de desescombro que ocasione la tasación pericial, serán repartidos entre asegurado y asegurador al 50%. No obstante, si cualquiera de las partes hubiera hecho necesaria la peritación, por mantener una valoración del daño manifiestamente desproporcionada, será ella la única responsable de dichos gastos.

## 20

## TASACIÓN DE LOS DAÑOS

### Continente

El continente, incluyendo los cimientos, pero sin incluir el valor del solar, deberán ser justipreciados según el valor de nueva construcción en el momento anterior al siniestro.

Se entenderán incluidos en el coste de reemplazo del continente, los honorarios de arquitectos o ingenieros en que necesariamente se incurran para la reconstrucción del mismo, sin que en



ningún momento la indemnización del asegurador exceda de la suma asegurada en póliza para continente.

Si el continente dañado o destruido no es útil para el asegurado o no se repara, reconstruye o sustituye en el mismo emplazamiento que tenía en el momento anterior al siniestro o se realiza alguna modificación importante en su destino inicial, el asegurador tasará los daños en base al valor real del mismo, teniendo en cuenta la deducción correspondiente por uso, antigüedad y obsolescencia, salvo que su reconstrucción no pueda realizarse en el mismo emplazamiento por imperativo legal.

64

**En cualquier caso, la diferencia entre el valor de reconstrucción y el valor real solo será indemnizable si la reconstrucción del continente dañado se lleva a cabo dentro de los dos años siguientes a la ocurrencia del siniestro.**

### **Mobiliario comunitario**

El mobiliario, la maquinaria y las instalaciones que formen parte del contenido se tasarán según su valor de reposición a nuevo en el mercado en el momento anterior al siniestro. En caso de no existir en el mercado, se tomarán como base para su valoración otros bienes de similares características y rendimiento.

Los objetos de valor, tales como cuadros, estatuas y en general toda clase de objetos raros o preciosos asegurados en póliza por cantidades concretas, deberán ser justipreciados por el valor real que tengan en el momento anterior al siniestro.

El asegurador no reembolsará el valor completo de los objetos de valor que formen parte de colecciones o juegos cuando no se produzca un siniestro total, sino solamente el precio de la fracción siniestrada, sin que en ningún caso pueda pretender el asegurado indemnización alguna por la depreciación que a causa del descabalamiento pudiera sufrir el juego o la colección que hubieran quedado incompletos a causa del siniestro.

En caso de siniestro amparado por la garantía de rotura de maquinaria, los daños serán tasados de acuerdo con las siguientes reglas:

## **Pérdida parcial**

Si los daños sufridos por los bienes asegurados pueden ser reparados, el asegurador pagará todos los gastos necesarios para dejar dichos bienes en las condiciones de funcionamiento en que se encontraban antes de la ocurrencia del siniestro.

El asegurador abonará asimismo los gastos de montaje, desmontaje, transporte, derechos de aduana, si los hubiere, así como cualquier otro concepto que incida sobre el valor de la reparación y hubiera sido incluido en la determinación de la suma asegurada.

**Los gastos de modificaciones, mejoras o revisiones que se realicen con motivo de un siniestro amparado por la póliza, serán en su totalidad de cuenta del asegurado. El asegurador no indemnizará el importe de reparaciones provisionales a menos que constituyan parte de los gastos de reparaciones definitivas.**

## **Pérdida total**

Cuando los bienes asegurados queden totalmente destruidos o dañados de forma que no puedan ser reparados, serán indemnizados por su valor de reposición. Se entiende por tal, el coste de restitución del bien asegurado antes de la ocurrencia del siniestro por uno nuevo de iguales condiciones y tipo.

Para poder aplicar esta indemnización será condición previa que:

- El importe a indemnizar en concepto de reposición del bien destruido o dañado no supere la suma asegurada indicada en póliza para tal bien.

**En caso de no cumplirse el requisito anterior, la indemnización se calculará tomando como base el valor que, según su uso y estado de conservación, tuviese el bien siniestrado en el momento anterior al siniestro, incluyendo los gastos de transporte, aduana y montaje, deduciendo el valor de los restos.**

## Reglas comunes para el continente y el mobiliario comunitario

De la tasación resultante se deducirán los sobrecostes en que tenga que incurrir el asegurado por adaptar las instalaciones o bienes objeto del seguro a la normativa existente y en vigor.

### 21

## DETERMINACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN

- La suma asegurada para cada garantía representa el límite máximo de la indemnización a pagar por el asegurador en cada siniestro.
- El seguro no puede ser objeto de enriquecimiento injusto para el asegurado. Para la determinación del daño, se atenderá al valor del interés asegurado en el momento inmediatamente anterior a la ocurrencia del siniestro.
- Si en el momento de la producción del siniestro, la suma asegurada para cada una de las coberturas reflejadas en la póliza, es inferior al valor del interés asegurado, el asegurador indemnizará el daño causado en la misma proporción en la que aquella cubra el interés asegurado.

Las partes de común acuerdo podrán excluir la aplicación de la regla proporcional prevista en el párrafo anterior.

- Si en el momento de la producción del siniestro, la suma asegurada para cada una de las coberturas reflejadas en la póliza, supera notablemente el valor del interés asegurado, cualquiera de las partes del contrato podrá exigir la reducción de la suma asegurada y la prima, debiendo restituir el asegurador el exceso de la prima percibida. Si se produjera el siniestro, el asegurador indemnizará el daño efectivamente causado.

Cuando el sobreseguro se deba a la mala fe del asegurado, el contrato será ineficaz.

El asegurador de buena fe podrá retener las primas vencidas y las del periodo en curso.

- Cuando dos o más contratos estipulados con distintos aseguradores cubran los efectos que un mismo riesgo puede producir sobre idéntico interés asegurado e igual período de tiempo, el tomador del seguro o el asegurado deben, salvo pacto en contrario, comunicar a cada asegurador los demás seguros que estipule.

Una vez producido el siniestro, el tomador del seguro o el asegurado deberá comunicarlo a cada asegurador, con indicación del nombre de los demás.

Los aseguradores contribuirán al abono de la indemnización y de los gastos de tasación en proporción a la suma que aseguren, sin que en ningún caso pueda superarse la cuantía del daño.

Dentro de este límite, el asegurado puede pedir a cada asegurador la indemnización debida, según el respectivo contrato.

Si por dolo se hubiera omitido la comunicación anticipada al asegurador de la existencia de otras pólizas, el asegurador no está obligado al pago de la indemnización.

## 22 PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN

En caso de siniestro, el pago de la indemnización se ajustará a las siguientes normas:

- Si la fijación de los daños se hizo por arreglo amistoso, el asegurador deberá abonar la suma convenida en el plazo máximo de cinco días a contar desde la fecha en que ambas partes firmaron el acuerdo. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el número siguiente de este artículo en relación con la obligación del asegurador de satisfacer el importe mínimo al que esté obligado.
- Si la tasación de los daños se hizo por acuerdo de peritos, el asegurador abonará el importe señalado por aquellos en un plazo de cinco días a partir del momento en que ambas partes

hayan consentido y aceptado el acuerdo pericial, con lo que el mismo devendrá inatacable.

- Si el dictamen de los peritos fuera impugnado, el asegurador deberá abonar el importe mínimo de lo que pueda deber, según las circunstancias por él conocidas.
- Si en el plazo de tres meses desde la producción del siniestro, el asegurador no hubiese reparado o indemnizado el daño o no hubiere procedido al pago del importe mínimo que pueda deber, dentro de los cuarenta días a partir de la recepción de la declaración de siniestro, la indemnización se verá incrementada por mora del asegurador con el pago de un interés anual igual al del interés legal del dinero vigente en el momento en que se devengue, incrementado en un 50%.

No obstante, transcurridos dos años desde la producción del siniestro, el interés anual no podrá ser inferior al 20%.

Será término inicial del cómputo de dichos intereses la fecha del siniestro.

No habrá lugar a la indemnización por mora del asegurador cuando la falta de satisfacción de la indemnización o de pago del importe mínimo esté fundada en una causa justificada o que no le fuera imputable.

- La indemnización podrá ser sustituida por la reparación o la reposición del bien siniestrado, cuando la naturaleza del seguro lo permita y el asegurado lo consienta.
- El asegurador, antes de proceder al pago de la indemnización, podrá exigir al tomador del seguro o al asegurado certificación acreditativa de la libertad de cargas del inmueble siniestrado.
- En los siniestros que afecten a la garantía de responsabilidad civil, el asegurador, dentro de los límites y condiciones de la póliza, abonará la indemnización en el plazo máximo de cuarenta días a partir de la fecha en que el importe de dicha indemnización haya sido fijado por sentencia firme o por reconocimiento de la responsabilidad del asegurado realizado por el asegurador.

- Una vez pagada la indemnización y sin que haya necesidad de ninguna otra cesión, traslado, título o mandato, el asegurador queda subrogado en todos los derechos, recursos y acciones que, por razón del siniestro, correspondieran al asegurado frente a las personas autoras o responsables del mismo, y aun contra otros aseguradores, si los hubiere, hasta el límite de la indemnización.
- El asegurador no podrá ejercitar en perjuicio del asegurado los derechos en que se haya subrogado.
- El asegurado responderá ante el asegurador de los perjuicios que, con sus actos u omisiones, pueda causar al asegurador en su derecho a subrogarse.
- El asegurador no tendrá derecho a la subrogación contra ninguna de las personas, cuyos actos u omisiones den origen a responsabilidad del asegurado de acuerdo con la ley, ni contra el causante del siniestro que sea respecto del asegurado pariente en línea directa o colateral dentro del tercer grado civil de consanguinidad, padre adoptante o hijo adoptivo que convivan con el asegurado.

Lo indicado en el párrafo anterior no tendrá efecto si la responsabilidad del siniestro proviene de una acción u omisión dolosa del asegurado o si la responsabilidad del mismo está amparada por un contrato de seguro. En este último supuesto, la subrogación se limitará a la cobertura garantizada por el mismo.

- En caso de concurrencia del asegurador y el asegurado frente a un tercero responsable, el recobro obtenido se atribuirá al titular del respectivo derecho y, en las titularidades comunes, se repartirá entre ambos en su proporción a su respectivo interés.

## 24 REPETICIÓN

- El asegurador podrá repetir contra el asegurado por el importe de las indemnizaciones que haya debido satisfacer como consecuencia del ejercicio de la acción directa por el perjudicado o sus derechohabientes, cuando el daño causado al tercero sea debido a conducta dolosa del asegurado.
- El asegurador podrá igualmente reclamar los daños y perjuicios que le hubiere causado el asegurado y/o el tomador del seguro en los casos y situaciones previstos en la póliza y exigir el reintegro de las indemnizaciones que hubiese tenido que satisfacer a terceros perjudicados por siniestros no amparados por el seguro.

70

## 25 EXTINCIÓN Y NULIDAD DEL CONTRATO

- Si durante la vigencia de la póliza se produjera la desaparición del interés o del riesgo asegurado, el contrato de seguro quedará extinguido y el asegurador tiene derecho a hacer suya la prima no consumida.
- El contrato de seguro será nulo si en el momento de su conclusión no existía el riesgo o había ocurrido el siniestro.

## 26 PRESCRIPCIÓN

Las acciones que se deriven del contrato de seguro prescribirán en el término de dos años, si se trata de un seguro de daños y de cinco, si el seguro es de personas.

## 27 ARBITRAJE

Si las dos partes no estuviesen conformes, podrán someter sus diferencias al juicio de árbitros de conformidad con la legislación vigente.

- Las comunicaciones al asegurador por parte del tomador del seguro, del asegurado o del beneficiario se realizarán en el domicilio social de aquel, señalado en la póliza o mediante correo electrónico a las direcciones de correo electrónico comunicadas por el asegurador a tales efectos.
- Las comunicaciones del asegurador al tomador del seguro, al asegurado o al beneficiario se tendrán como válidamente efectuadas cuando se remitan a sus domicilios, mediante correo electrónico o a los números de teléfono aportados por éstos al principio de la relación contractual o a lo largo de la misma. Para ello, será necesario que tanto la dirección postal, como el correo electrónico y el número de teléfono se actualicen por sus titulares ante el asegurador de forma inmediata. El asegurador no será responsable de las consecuencias derivadas de la falta de actualización de los anteriores medios de contacto.
- Las comunicaciones efectuadas por un corredor de seguros al asegurador en nombre del tomador del seguro surtirán los mismos efectos que si las realizara el propio tomador, salvo indicación en contrario de este. En todo caso se precisará el consentimiento expreso del tomador del seguro para que el corredor suscriba un nuevo contrato o para que modifique o cancele el contrato de seguro en vigor.
- El presente contrato de seguro queda sometido a la jurisdicción española y, dentro de ella, será el juez competente para el conocimiento de las acciones derivadas del mismo el del domicilio del asegurado, para lo cual este designará un domicilio en España en caso de no contar con uno.



## CLÁUSULA DE INDEMNIZACIÓN POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS DE LAS PÉRDIDAS DERIVADAS DE ACONTECIMIENTOS EXTRAORDINARIOS EN SEGUROS CON COBERTURAS COMBINADAS DE DAÑOS A PERSONAS Y EN BIENES Y DE RESPONSABILIDAD CIVIL EN VEHÍCULOS TERRESTRES AUTOMÓVILES

72

De conformidad con lo establecido en el texto refundido del Estatuto legal del Consorcio de Compensación de Seguros, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2004, de 29 de octubre, el tomador de un contrato de seguro de los que deben obligatoriamente incorporar recargo a favor de la citada entidad pública empresarial tiene la facultad de convenir la cobertura de los riesgos extraordinarios con cualquier entidad aseguradora que reúna las condiciones exigidas por la legislación vigente.

Las indemnizaciones derivadas de siniestros producidos por acontecimientos extraordinarios acaecidos en España, y que afecten a riesgos en ella situados y, en el caso de daños a las personas, también los acaecidos en el extranjero cuando el asegurado tenga su residencia habitual en España, serán pagadas por el Consorcio de Compensación de Seguros cuando el tomador hubiese satisfecho los correspondientes recargos a su favor y se produjera alguna de las siguientes situaciones:

- a. Que el riesgo extraordinario cubierto por el Consorcio de Compensación de Seguros no esté amparado por la póliza de seguro contratada con la entidad aseguradora.
- b. Que, aun estando amparado por dicha póliza de seguro, las obligaciones de la entidad aseguradora no pudieran ser cumplidas por haber sido declarada judicialmente en concurso o por estar sujeta a un procedimiento de liquidación intervenida o asumida por el Consorcio de Compensación de Seguros.

El Consorcio de Compensación de Seguros ajustará su actuación a lo dispuesto en el mencionado Estatuto legal, en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, en el Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios, aprobado por el Real Decreto 300/2004, de 20 de febrero, y en las disposiciones complementarias.

## **Resumen de las normas legales**

### **1. Acontecimientos extraordinarios cubiertos**

- a. Los siguientes fenómenos de la naturaleza: terremotos y maremotos; inundaciones extraordinarias, incluidas las producidas por embates de mar; erupciones volcánicas; tempestad ciclónica atípica (incluyendo los vientos extraordinarios de rachas superiores a 120 km/h y los tornados); y caídas de cuerpos siderales y aerolitos.
- b. Los ocasionados violentamente como consecuencia de terrorismo, rebelión, sedición, motín y tumulto popular.
- c. Hechos o actuaciones de las Fuerzas Armadas o de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad en tiempo de paz.

Los fenómenos atmosféricos y sísmicos, de erupciones volcánicas y la caída de cuerpos siderales se certificarán, a instancia del Consorcio de Compensación de Seguros, mediante informes expedidos por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), el Instituto Geográfico Nacional y los demás organismos públicos competentes en la materia. En los casos de acontecimientos de carácter político o social, así como en el supuesto de daños producidos por hechos o actuaciones de las Fuerzas Armadas o de las Fuerzas o Cuerpos de Seguridad en tiempo de paz, el Consorcio de Compensación de Seguros podrá recabar de los órganos jurisdiccionales y administrativos competentes información sobre los hechos acaecidos.

## **2. Riesgos excluidos**

- a. Los que no den lugar a indemnización según la Ley de Contrato de Seguro.**
- b. Los ocasionados en bienes asegurados por contrato de seguro distinto a aquellos en que es obligatorio el recargo a favor del Consorcio de Compensación de Seguros.**
- c. Los debidos a vicio o defecto propio de la cosa asegurada, o a su manifiesta falta de mantenimiento.**
- d. Los producidos por conflictos armados, aunque no haya precedido la declaración oficial de guerra.**
- e. Los derivados de la energía nuclear, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. No obstante lo anterior, sí se entenderán incluidos todos los daños directos ocasionados en una instalación nuclear asegurada, cuando sean consecuencia de un acontecimiento extraordinario que afecte a la propia instalación.**
- f. Los debidos a la mera acción del tiempo, y en el caso de bienes total o parcialmente sumergidos de forma permanente, los imputables a la mera acción del oleaje o corrientes ordinarios.**
- g. Los producidos por fenómenos de la naturaleza distintos a los señalados en el apartado 1.a) anterior y, en particular, los producidos por elevación del nivel freático, movimiento de laderas, deslizamiento o asentamiento de terrenos, desprendimiento de rocas y fenómenos similares, salvo que éstos fueran ocasionados manifiestamente por la acción del agua de lluvia que, a su vez, hubiera provocado en la zona una situación de inundación extraordinaria y se produjeran con carácter simultáneo a dicha inundación.**
- h. Los causados por actuaciones tumultuarias producidas en el curso de reuniones y manifestaciones llevadas a cabo**

conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 9/1983, de 15 de julio, reguladora del derecho de reunión, así como durante el transcurso de huelgas legales, salvo que las citadas actuaciones pudieran ser calificadas como acontecimientos extraordinarios de los señalados en el apartado 1.b) anterior.

- i. Los causados por mala fe del asegurado.
- j. Los derivados de siniestros por fenómenos naturales que causen daños a los bienes o pérdidas pecuniarias cuando la fecha de emisión de la póliza o de efecto, si fuera posterior, no preceda en siete días naturales a aquél en que ha ocurrido el siniestro, salvo que quede demostrada la imposibilidad de contratación anterior del seguro por inexistencia de interés asegurable. Este período de carencia no se aplicará en el caso de reemplazo o sustitución de la póliza, en la misma u otra entidad, sin solución de continuidad, salvo en la parte que fuera objeto de aumento o nueva cobertura. Tampoco se aplicará para la parte de los capitales asegurados que resulte de la revalorización automática prevista en la póliza.
- k. Los correspondientes a siniestros producidos antes del pago de la primera prima o cuando, de conformidad con lo establecido en la Ley de Contrato de Seguro, la cobertura del Consorcio de Compensación de Seguros se halle suspendida o el seguro quede extinguido por falta de pago de las primas.
  - l. En el caso de los daños a los bienes, los indirectos o pérdidas derivadas de daños directos o indirectos, distintos de las pérdidas pecuniarias delimitadas como indemnizables en el Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios. En particular, no quedan comprendidos en esta cobertura los daños o pérdidas sufridas como consecuencia de corte o alteración en el suministro exterior de energía eléctrica, gases combustibles, fuel-oil, gasoil, u otros fluidos,

ni cualesquiera otros daños o pérdidas indirectas distintas de las citadas en el párrafo anterior, aunque estas alteraciones se deriven de una causa incluida en la cobertura de riesgos extraordinarios.

- m. Los siniestros que por su magnitud y gravedad sean calificados por el Gobierno de la Nación como de «catástrofe o calamidad nacional».
- n. En el caso de la responsabilidad civil en vehículos terrestres automóviles, los daños personales derivados de esta cobertura.

### 3. Franquicia

I. La franquicia a cargo del asegurado será:

- a. En el caso de daños directos, en los seguros contra daños en las cosas la franquicia a cargo del asegurado será de un siete por ciento de la cuantía de los daños indemnizables producidos por el siniestro. No obstante, no se efectuará deducción alguna por franquicia a los daños que afecten a viviendas, a comunidades de propietarios de viviendas, ni a vehículos que estén asegurados por póliza de seguro de automóviles.
- b. En el caso de pérdida de beneficios, la franquicia a cargo del asegurado será la misma prevista en la póliza, en tiempo o en cuantía, para daños que sean consecuencia de siniestros ordinarios de pérdida de beneficios. De existir diversas franquicias para la cobertura de siniestros ordinarios de pérdida de beneficios, se aplicarán las previstas para la cobertura principal.
- c. Cuando en una póliza se establezca una franquicia combinada para daños y pérdida de beneficios, por el Consorcio de Compensación de Seguros se liquidarán los daños materiales con deducción de la franquicia que corresponda por aplicación de lo previsto en el apartado a) anterior, y la pérdida de beneficios producida con deducción de la franquicia establecida en la póliza para la cobertura principal, minorada en la franquicia aplicada en la liquidación de los daños materiales.

II. En los seguros de personas no se efectuará deducción por franquicia.

#### **4. Extensión de la cobertura**

I. La franquicia a cargo del asegurado será:

1. La cobertura de los riesgos extraordinarios alcanzará a los mismos bienes o personas, así como las mismas sumas aseguradas que se hayan establecido en las pólizas de seguro a efectos de la cobertura de los riesgos ordinarios.

2. No obstante lo anterior:

a. En las pólizas que cubran daños propios a los vehículos a motor la cobertura de riesgos extraordinarios por el Consorcio de Compensación de Seguros garantizará la totalidad del interés asegurable aunque la póliza ordinaria sólo lo haga parcialmente.

b. Cuando los vehículos únicamente cuenten con una póliza de responsabilidad civil en vehículos terrestres automóviles, la cobertura de riesgos extraordinarios por el Consorcio de Compensación de Seguros garantizará el valor del vehículo en el estado en que se encuentre en el momento inmediatamente anterior a la ocurrencia del siniestro según precios de compra de general aceptación en el mercado.

c. En las pólizas de seguro de vida que de acuerdo con lo previsto en el contrato, y de conformidad con la normativa reguladora de los seguros privados, generen provisión matemática, la cobertura del Consorcio de Compensación de Seguros se referirá al capital en riesgo para cada asegurado, es decir, a la diferencia entre la suma asegurada y la provisión matemática que la entidad aseguradora que la hubiera emitido deba tener constituida. El importe correspondiente a la provisión matemática será satisfecho por la mencionada entidad aseguradora.

## Comunicación de daños al Consorcio de Compensación de Seguros

1. La solicitud de indemnización de daños cuya cobertura corresponda al Consorcio de Compensación de Seguros, se efectuará mediante comunicación al mismo por el tomador del seguro, el asegurado o el beneficiario de la póliza, o por quien actúe por cuenta y nombre de los anteriores, o por la entidad aseguradora o el mediador de seguros con cuya intervención se gestionara el seguro.
2. La comunicación de los daños y la obtención de cualquier información relativa al procedimiento y al estado de tramitación de los siniestros podrá realizarse:
  - Mediante llamada al Centro de Atención Telefónica del Consorcio de Compensación de Seguros (**952 367 042** o **902 222 665**).
  - A través de la página web del Consorcio de Compensación de Seguros (**[www.conorseguros.es](http://www.conorseguros.es)**).
3. Valoración de los daños: La valoración de los daños que resulten indemnizables con arreglo a la legislación de seguros y al contenido de la póliza de seguro se realizará por el Consorcio de Compensación de Seguros, sin que éste quede vinculado por las valoraciones que, en su caso, hubiese realizado la entidad aseguradora que cubriese los riesgos ordinarios.
4. Abono de la indemnización: El Consorcio de Compensación de Seguros realizará el pago de la indemnización al beneficiario del seguro mediante transferencia bancaria.

