



# Comunidades unifamiliares

Contrato formalizado entre Occident  
y **RESIDENCIAL PUEBLO ALCASAR**

Suplemento de modificación general  
N.º de póliza 8-10.390.274-D

## Comunidades unifamiliares

### Seguro de Comunidades

Contrato formalizado entre la compañía Occident y **RESIDENCIAL PUEBLO ALCASAR**

#### Suplemento de modificación general

N.º de póliza 8-10.390.274-D

### Índice

Condiciones particulares .....	2
Condiciones especiales .....	8
Condiciones generales .....	54

---

### Datos compañía

Occident GCO, S.A.U. de Seguros y Reaseguros NIF: A-28119220 - inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M 91458

---



## Condiciones particulares

## Comunidades unifamiliares

### Seguro de Comunidades

#### Entidad aseguradora

Occident GCO, S.A.U. de Seguros y Reaseguros  
Domicilio social en España  
Méndez Álvaro, nº 31  
28045 Madrid

#### Tomador del seguro

RESIDENCIAL PUEBLO ALCASAR  
CTRA Moraira a Calpe, 117, A  
03724 Cap Blanc - Teulada  
Alicante  
NIF H03513843

#### Oficina emisora

Oficinas Zona Valencia Centro  
Gran Vía Marqués del Turia, 86 1<sup>a</sup> Planta  
46005 VALENCIA  
VALENCIA

#### Agente exclusivo - EP000

LAURA SEGARRA GESTION DE SEGUROS,SL  
C/ Joaquín Costa, 55  
46005 VALENCIA  
VALENCIA  
Teléfono : 963346790

#### Fecha de efecto y condiciones de pago

Se establece por una duración de un año prorrogable  
No varían las condiciones del contrato que no modifica este suplemento  
Este suplemento toma efecto a las 11:56 horas del día 15 de septiembre de 2025  
Forma de pago: anual.  
Fecha de vencimiento: 17 de agosto de 2026

#### Domicilio de cobro

BANCO DE SABADELL, S.A.  
Número de cuenta (IBAN) ES\*\* 0081 1077 \*\*\*\* \* 1406

#### Desglose del recibo de prima

Núm. del recibo	466643735-F
Periodo	de 15.09.2025 a 17.08.2026
Prima neta	477,63€
Consorcio	176,71€
Impuestos sobre primas	38,22€
<b>Prima total</b>	<b>692,56€</b>

**Prima total póliza: 3.086,56 euros**

**Asegurado**

- Nombre del asegurado:	- RESIDENCIAL PUEBLO ALCASAR
- NIF:	- H03513843

**Respecto al edificio, el Tomador del seguro declara que:**

SITUACIÓN DEL RIESGO:	
Dirección:	LUG. Urbanització Poble Alcass, 1
Población:	ALCASAR - EL POBLE NOU DE BENITATXELL
Código Postal:	03726
Provincia:	ALICANTE

**CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO**

Tipo	Casas adosadas
Año de construcción	1.980
Superficie total	10.000 m2
Número de plantas	1 plantas
Número de vías de acceso	Una vía de acceso
Viviendas	141 viviendas con un total de 5.000 m2
Oficinas	Sin oficinas
Locales comerciales	Sin locales comerciales
Garaje	Sin garaje
Sótanos	Sin sótanos
Trasteros	Sin trasteros
Sin ascensores	
Calidad de construcción del inmueble	Medio
Jardines e instalaciones comunitarias	5.000 m2
Existencia zona ajardinada	
Existencia anexos, vallas y/o zonas deportivas y exteriores	
Piscina	En la zona exterior del inmueble
Construcción de hormigón o de estructura metálica protegida	
No existe deshabitación superior al 75%	
No existe ocupación ilegal en ninguna estancia del edificio	
No existe fachada total o mayoritariamente acristalada	
El edificio no es una obra inacabada	

**Cuestionario conducciones de agua del edificio**

TIPO DE TUBERÍA	MATERIAL	AÑO DE REFORMA	TIPO DE REFORMA
Tuberías de distribución comunitarias	Otros	Sin informar	Sin informar
Tuberías de evacuación comunitarias	Otros	Sin informar	Sin informar
Tuberías de distribución privativas	Otros	Sin informar	Sin informar
Tuberías de evacuación privativas	Otros	Sin informar	Sin informar

BIENES ASEGURADOS	CAPITAL ASEGURADO
<b>Continente</b>	
Capital asegurado	6.631.888€
Continente (Suscripto capital orientativo)	6.300.000€
Zonas Ajardinadas (valor total)	31.888€
Anexos, vallas y/o zonas deportivas y exteriores (primer riesgo)	300.000€
<b>Contenido</b>	
Total contenido	42.517€
Contenido-mobiliario en zonas comunes	42.517€

## Resumen de las coberturas aseguradas

COBERTURAS ASEGURADAS	COBERTURA MÁXIMA CONTINENTE	COBERTURA MÁXIMA CONTENIDO
<b>Incendio y complementarios</b>	100%	100%
<b>Daños atmosféricos</b>		
Lluvia, viento, pedrisco y nieve	100%	100%
Filtraciones por terraza y fachada	2.000€	
Responsabilidad civil filtraciones lluvia	1.000.000€	
Inundación	100%	100%
Gastos de desembarre y extracción de lodos	5%	5%
<b>Impactos, vandálicos y otros daños</b>		
Choque o impacto de vehículos, caída de aeronaves y ondas sónicas	100%	100%
Actos de vandalismo o malintencionados	100%	100%
Actos de vandalismo en el continente exterior del edificio	300€	----
Ruina total	100%	100%
Humo/ Derrame	100%	100%
<b>Daños por agua tuberías comunitarias</b>		
Tuberías distribución comunitarias. Rotura, fuga o escape*	100%	100%
Tuberías distribución comunitarias. Localización y reparación escapes agua*	100%	100%
Tuberías distribución comunitarias. Responsabilidad civil*	1.000.000€	
Tuberías evacuación comunitarias. Rotura, fuga o escape*	100%	100%
Tuberías evacuación comunitarias. Localización y reparación escapes agua*	100%	100%
Tuberías evacuación comunitarias. Responsabilidad civil*	1.000.000€	
Olvido cierre grifos comunitarios	100%	100%
Goteras procedentes de edificios colindantes	100%	100%
Localización y reparación sin daños	750€	
Exceso consumo de agua comunitaria	1.500€	
Gastos desatascos tuberías comunitarias por póliza	600€	
<b>Gastos derivados del siniestro</b>		
Gastos de extinción y aminoración	5%	5%
Gastos de demolición y desescombro	10%	10%
Gastos desalojo forzoso	10%	----
Pérdida de alquileres	10%	----
Gastos de salvamento	----	100%
Gastos honorarios técnicos y permisos	100%	----
Gastos administrativos extraordinarios	1.000€	
Reposición de archivos y documentos	1.500€	
Gastos de restitución estética (Límite total por siniestro)	3.000€	
Sublímite restitución estética por vivienda/oficina/local	1.500€	
<b>Robo, hurto y atraco</b>		
Robo y atraco	100%	100%

COBERTURAS ASEGURADAS	COBERTURA MÁXIMA CONTINENTE	COBERTURA MÁXIMA CONTENIDO
Gastos duplicado llaves puerta principal	150€	
Transporte fondos comunitarios	300€	
Desperfectos en continente por robo o atraco	10%	-----
Robo continente exterior	500€	-----
Hurto de contenido	-----	500€
<b>Roturas</b>		
Rotura espejos y cristales comunitarios	100%	-----
Rotura sanitarios comunitarios		500€
Rotura cristal de placas solares		-----
		No contratado

	COBERTURA MÁXIMA
<b>Daños eléctricos</b>	
Daños eléctricos	150.000€
<b>Responsabilidad civil</b>	
Responsabilidad civil del inmueble (no agua)	1.000.000€
Responsabilidad civil. Sublímite víctima	450.000€
Responsabilidad civil patronal	450.000€
Responsabilidad civil junta rectora	50.000€
Responsabilidad medioambiental	300.000€
<b>Límite máximo por siniestro para el conjunto de coberturas de RC</b>	1.000.000€
<b>Avería maquinaria</b>	
Avería maquinaria (primer riesgo)	5.314€
Franquicia por siniestro 10% mín 150€	
<b>Servicios</b>	
Asistencia comunidades	
A consecuencia de siniestro:	
Servicio técnico de reparaciones	24 horas al día
Reposición de TV	15 días
Hotel, restaurante y lavandería	hasta 300€
Transmisión de mensajes urgentes	de 9:00 a 18:00 horas
Personal de seguridad	48 horas
Apertura de puertas	24 horas al día
Cerrajería y electricidad de emergencia	Desplazamiento y mano de obra gratuito
Envío de profesionales para presupuestos y reparaciones	Desplazamiento gratuito
Servicio de reserva de billetes de avión/tren y hoteles	de 9:00 a 18:00 horas
Línea permanente de información	de 9:00 a 18:00 horas
Traslado en ambulancia	Incluido
Servicio plagas	1 Intervención anual
Asesoramiento técnico edificios	Incluido
Servicio telefónico de administración de fincas	Incluido
Reclamación y defensa jurídica amplia	Incluido
Servicio telefónico de consultas	24 horas al día
Reclamación a propietarios por impago de cuotas	3.000€
Reclamación de daños y otros derechos del edificio y anexos	3.000€
Reclamación daños a elementos comunes causados por copropietario	3.000€
Defensa penal	3.000€
Defensa de derechos frente al Consorcio de Compensación de Seguros	3.000€
Reclamación en contratos de compra de bienes	3.000€
Reclamaciones en contratos de servicios	3.000€
Defensa por contratos laborales	3.000€
Defensa en cuestiones administrativas	3.000€

	COBERTURA MÁXIMA
Reclamación incumplimiento contractual constructor por obras.	3.000€
<b>Acontecimientos extraordinarios</b> Consorcio de Compensación de Seguros	Incluido

Los importes indicados en porcentajes (%) están asegurados a valor total o valor parcial.

Los importes expresados en euros (€) están asegurados a primer riesgo.

\* Coberturas con franquicia (definida en la tabla de franquicias)

#### (\*) Franquicias tuberías

Tipo de tuberías	Material tuberías	Importe de las franquicias
Tuberías distribución comunitarias	Otros	Fija 150€
Tuberías evacuación comunitarias	Otros	Fija 150€



## Condiciones especiales

## Definiciones

### Asegurado

La persona, física o jurídica, titular del interés objeto del seguro y que, en defecto del tomador asume las obligaciones derivadas del contrato.

### Beneficiario

La persona, física o jurídica, que, previa cesión por el asegurado, resulta titular del derecho a la indemnización o prestación del asegurador.

### Valor de nuevo

Se entiende por valor de nuevo de un bien, en un momento determinado, la cantidad que exigiría la adquisición de uno nuevo igual o de análogas características, si ya no existiera igual en el mercado.

### Valor real

Se entiende por tal el valor de nuevo, según se ha definido en el punto anterior, deducción hecha de las depreciaciones por uso, desgaste, estado de conservación o cualquier otro motivo.

### Valor venal

Se entiende por tal el valor de nuevo, según se ha definido en el punto anterior, deducción hecha de las depreciaciones por uso, desgaste, estado de conservación o cualquier otro motivo.

### Seguro a valor total

Modalidad de cobertura que exige que la suma asegurada cubra totalmente el valor de los bienes asegurados, ya que, si no llegase a cubrirlo, el asegurado será considerado como propio asegurador por la diferencia y como tal tendrá que soportar una parte proporcional de la pérdida o daño en caso de siniestro.

### Seguro a valor parcial

Modalidad de cobertura que consiste en asegurar una parte alícuota de la suma asegurada total (valor total) declarada por el tomador del seguro o asegurado. En caso de siniestro, las pérdidas o daños se indemnizarán por su valor, pero con un límite máximo igual a la parte alícuota asegurada. Si el valor total declarado no llegara a cubrir el valor de los objetos o bienes asegurados, el asegurado será considerado propio asegurador por la diferencia y como tal tendrá que soportar una parte proporcional del valor parcial estipulado.

## Seguro a primer riesgo

Modalidad de cobertura que consiste en asegurar un valor determinado hasta el cual queda cubierto el riesgo, renunciando el asegurador a la aplicación de la regla proporcional.

## Suma asegurada

La cantidad fijada en cada una de las partidas de la póliza, que constituye el límite máximo de indemnización a pagar por todos los conceptos por el asegurador, en caso de siniestro. Para el continente corresponderá a su valor de nuevo con la limitación que se establece en la condición especial "Valor de nuevo" y para el contenido corresponderá al "valor venal" de los objetos asegurados.

En relación al continente, la determinación del valor de cada una de las partes privativas o de propiedad separada (vivienda, apartamento o local) se realizará teniendo en cuenta las respectivas cuotas o coeficientes de participación que hayan sido establecidos en el título constitutivo de la división en propiedad horizontal o en la escritura pública o en cualquier otro título o documento inscrito en el Registro de Propiedad.

## Siniestro

Todo hecho cuyas consecuencias dañosas estén total o parcialmente cubiertas por las garantías de esta póliza.

En todos los casos, se considerará que constituye un solo y único siniestro el conjunto de daños y perjuicios o hechos derivados de una misma causa.

## Franquicia

La cantidad, expresamente pactada en las condiciones particulares de la póliza, que corre a cargo del Asegurado y que, en consecuencia, se deducirá del importe de la indemnización que corresponda en cada siniestro.

## Daños materiales

Daños, destrucción o deterioro de cosas o de animales.

## Daños personales

Lesiones corporales o muerte causados a personas físicas.

## Gastos de salvamento

Los originados por el empleo de medios para aminorar las consecuencias del siniestro, con exclusión de los gastos originados por la aplicación de medidas adoptadas por la autoridad o el asegurado para cortar o extinguir un incendio o evitar su propagación.

## Plazo de carencia

Se entiende por plazo de carencia el período de tiempo durante el cual aun estando vigente el seguro, si se produce un siniestro, éste no queda cubierto.

## Bienes asegurados

### Continente

Entendiéndose por tal el edificio o conjunto de edificios que constituyen la comunidad de propietarios, objeto del presente seguro y cuya dirección se indica en las condiciones particulares.

Comprende este concepto los siguientes elementos del edificio asegurado en cuanto a:

- **Elementos estructurales y edificio.** Los cimientos, estructuras, muros de contención, paredes, tabiques, suelos, techos, piscina comunitaria en azotea, chimeneas, puertas, escaleras, corredores, galerías de servicios, patios, balcones, ventanas, persianas, claraboyas y lucernarios, cristales de terrazas, de balcones y ventanas, que componen las fachadas y patios de luces, así como los cristales y espejos de las zonas comunitarias del edificio.
- **Instalaciones fijadas al continente asegurado.** De agua, gas, electricidad, energía solar, climatización (incluidas las propias calderas y radiadores), sanitarias, portero electrónico y video portero, sonido, ventilación y evacuación de humos, prevención, detección y extinción de incendios, detección de robo, pararrayos, antenas exteriores, ascensores y montacargas, buzones y toldos.
- **Revestimientos.** Tales como mármoles, granitos, falsos techos, moquetas, entelados, papeles pintados, pintura, estucados, maderas, y en general los materiales de recubrimiento adheridos a suelos, paredes o techos, armarios empotrados y elementos de obra. Tendrán la consideración de continente, los rótulos, letreros y espejos, todo ello de uso comunitario.
- **Trasteros, garaje y plazas de aparcamiento de uso privado.** Situados en el mismo edificio que constituye la comunidad.
- **Arbolado, plantas y jardines:** hasta el límite indicado en "Bienes asegurados" del cuadro resumen de la póliza.
- **Anexos, vallas y zonas exteriores.** Construcciones exteriores dentro del perímetro vallado de la comunidad, farolas, mástiles, muros o vallas de cerramiento, muros de contención de tierras, obra de infraestructura, pavimentación exterior, cercas, verjas o similares, piscinas, estanques, pozos y sus equipos correspondientes, equipos de riego, invernaderos, estatuas, fuentes, surtidores, barbacoas de obra y otros elementos fijos situados en jardines, así como instalaciones deportivas, hasta el límite indicado en "Bienes asegurados" del cuadro resumen de la póliza.

Las reformas, mejoras, cambios y sustituciones realizadas individualmente por los propietarios o usuarios respectivos de las viviendas, oficinas y locales que componen el edificio objeto del seguro, se entenderán incluidos, cuando por su clase, calidad y valor se asemejen a los empleados en la construcción del edificio, **no quedando aseguradas las diferencias de precio o valor que resulten entre los elementos reformados y los de origen.**

**Los elementos incorporados individualmente por los propietarios o usuarios no quedarán cubiertos, excepto si se trata de la sustitución de algún elemento de origen, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el párrafo anterior.**

En este contrato se considerará sólo por el coeficiente de copropiedad que le corresponda al asegurado, en los casos que la propiedad del edificio lleva aparejada la coparticipación con otras comunidades o personas, de los siguientes elementos:

- Zona ajardinada.
- Zona deportiva.

## Contenido

**Comprende este concepto los muebles y enseres que, perteneciendo a la comunidad de propietarios y no teniendo carácter privativo, se hallen colocados en las partes comunes del edificio asegurado.**

### No forman parte del contenido

- Títulos, valores, cheques, sellos de correo, timbres, cupones, escrituras públicas y similares.
- Manuscritos y planos.
- Objetos de valor artístico o histórico.
- Animales de cualquier clase.
- Vehículos con o sin motor.
- Objetos que estén depositados en zonas comunes del edificio y sean propiedad de los copropietarios o de otras personas.

## Coberturas

## Incendio

### Definiciones

**Incendio:** La combustión y el abrasamiento con llama capaz de propagarse de un objeto y objetos que no estaban destinados a ser quemados en el lugar y momento en que se produce.

**Explosión e implosión:** Acción súbita y violenta de la presión o depresión del gas o de los vapores.

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

### Riesgos cubiertos

Daños materiales y directos producidos en los bienes asegurados como consecuencia de:

### Incendio

Por la acción directa del fuego, así como los producidos por las consecuencias inevitables del incendio cuando éste se origine por caso fortuito, por malquerencia de extraños, por negligencia propia del asegurado o de las personas de quienes responda civilmente.

### Extinción

Por la extinción de un incendio garantizado por la póliza, y/o los causados por las medidas tomadas por la autoridad para impedir, cortar o extinguir el incendio.

### Explosión

Por explosión, aunque dicho accidente no vaya seguido de incendio, tanto si se produce dentro del edificio asegurado como en sus proximidades y siempre que de existir en el edificio mercancías e industrias que aumenten el riesgo de explosión, hayan sido previamente declaradas por el tomador del seguro. No tendrán la consideración de explosiones aseguradas el arco eléctrico o cualquier rotura del equipo eléctrico debida a tal arco, la rotura de recipientes o conducciones debida a congelación, las ondas sónicas y la rotura de válvulas o discos de seguridad, diafragmas de ruptura o tapones fusibles.

### Rayo

Por la caída del rayo, aun cuando este accidente no vaya seguido de incendio.

### Efectos secundarios

Debidos a la acción del humo, vapores, polvo, carbonilla y cualquier otra sustancia similar derivada de alguno de los riesgos definidos en este epígrafe.

### Quedan excluidos de este grupo de coberturas de incendio

- Los daños y/o gastos causados 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, a no ser que tales hechos ocurran con ocasión de un incendio propiamente dicho o que éste se produzca por las causas expresadas.
- Los daños y/o gastos causados por corrientes anormales, cortocircuitos, propia combustión o la caída del rayo en las instalaciones y aparatos eléctricos y/o electrónicos o sus accesorios, o por causas inherentes al funcionamiento de los mismos, salvo que se hubiera pactado expresamente su cobertura en la póliza.
- Los perjuicios o pérdidas indirectas de cualquier clase que se produzcan con ocasión de siniestro.

### Límite de indemnización para este grupo de coberturas de incendios

- El límite máximo de indemnización es el capital indicado en el cuadro resumen de coberturas de

esta póliza.

- Las zonas ajardinadas quedarán aseguradas hasta el límite indicado en "Bienes asegurados" del cuadro resumen del contrato.
- Los anexos, vallas y/o zonas deportivas y exteriores quedarán asegurados hasta el límite indicado en "Bienes asegurados" del cuadro resumen del contrato.

## Daños atmosféricos

### Lluvia, viento (excepto tornados), pedrisco y nieve

Daños materiales y directos producidos en los bienes asegurados como consecuencia de lluvia, viento, nieve y pedrisco siempre que tales fenómenos se produzcan de forma anormal y que la perturbación atmosférica no pueda considerarse por su aparición o intensidad como propia de determinadas épocas del año o situaciones geográficas que favorezcan su manifestación.

El carácter anormal de estos fenómenos atmosféricos se acreditará fundamentalmente con los informes expedidos por los organismos oficiales competentes o, en su defecto, mediante aportación de pruebas convincentes cuya apreciación queda al criterio de los peritos nombrados por el asegurador y el asegurado.

**Tendrán la consideración de anormales, a los efectos de esta cobertura:**

- **La lluvia de precipitación superior a 40 litros por metro cuadrado, medida durante un período de tiempo de una hora consecutiva.**
- **El viento de velocidad superior 80 kilómetros por hora.**

En caso de no poder acreditar que los registros de lluvia o el viento han alcanzado los límites anteriormente indicados con el oportuno certificado del Instituto Nacional de Meteorología u otros organismos oficiales, se considerarán cubiertos los daños siempre que el perito de la compañía constate que varios edificios colindantes o vecinos al asegurado, de sólida construcción y en correcto estado de mantenimiento, hayan sufrido daños similares. En caso de no existir edificios colindantes o vecinos se tomarán como referencia edificios en un radio máximo de 5 kilómetros.

**Quedan excluidos:**

- **Los daños producidos por vientos extraordinarios definidos como aquellos que presenten rachas que superen los 120 km por hora. Se entenderá por racha el mayor valor de la velocidad del viento, sostenida durante un intervalo de tres segundos.**
- **Daños ocasionados a los bienes asegurados por oxidaciones o humedades y los producidos por el agua, la nieve, arena o polvo que penetre por puertas, ventanas u otras aberturas, que hayan quedado sin cerrar o cuyo cierre fuera defectuoso.**
- **Los daños producidos por heladas, frío, hielo, olas o mareas, incluso cuando estos fenómenos hayan sido causados por el viento.**
- **Los daños producidos por la obstrucción de cualquier elemento de desagüe imputable a faltas de mantenimiento, limpieza o errores en su diseño o construcción, así como las**

impermeabilizaciones defectuosas.

### Filtraciones por terraza y fachada

Daños materiales y directos producidos en los bienes asegurados como consecuencia de filtraciones de agua a través de tejados, azoteas, terrazas y fachadas del edificio, a consecuencia de la lluvia, el pedrisco o la nieve, independientemente de su intensidad.

**Para la indemnización de los daños por parte de la aseguradora, será imprescindible que sea reparada la causa origen de la filtración.**

Quedan excluidos:

- Los gastos de localización y reparación de la causa de las filtraciones.
- Los daños por vicio propio o falta de conservación que habiéndose detectado no se haya procedido a la correspondiente reparación.
- Filtraciones provenientes del terreno.
- Quedan excluidos los daños y perjuicios sufridos cuando sean consecuencia de efectos meteorológicos de carácter anormal, según lo estipulado en la cobertura de lluvia, viento, pedrisco, nieve.

### Responsabilidad civil por daños filtraciones lluvia

Queda cubierta por esta garantía, la responsabilidad civil que pueda imputarse al asegurado por daños y perjuicios causados al contenido y a los elementos incorporados del continente de los copropietarios, inquilinos u ocupantes, del edificio descrito en las condiciones particulares de la póliza, situados en el propio inmueble, como consecuencia de los hechos accidentales indicados en la cobertura "Daños por filtraciones lluvia".

**Para la indemnización de los daños por parte de la aseguradora, será imprescindible que sea reparada la causa origen de la filtración.**

Una vez declarado el siniestro y mientras no se realicen las reparaciones necesarias en el inmueble asegurado, de producirse nuevos daños, **la compañía queda liberada de las obligaciones de esta garantía al considerarlo agravación del riesgo.**

Sólo se entenderán amparadas las responsabilidades derivadas de hechos que se produzcan durante la vigencia de la póliza.

Quedan excluidos:

- Los gastos de localización y reparación de la causa de las filtraciones.
- Los daños por vicio propio o falta de conservación que habiéndose detectado no se haya procedido a la correspondiente reparación.
- Filtraciones provenientes del terreno.
- Quedan excluidos los daños y perjuicios sufridos cuando sean consecuencia de efectos meteorológicos de carácter anormal, según lo estipulado en la cobertura de lluvia, viento,

**pedrisco, nieve.**

### **Inundación por rotura, desbordamiento o desviación accidental**

Daños materiales y directos producidos en los bienes asegurados como consecuencia de inundación por rotura, desbordamiento o desviación accidental del curso normal de lagos sin salida natural, presas o diques de contención, canales, acequias y otros cursos o cauces en superficie construidos por el hombre, así como del alcantarillado, colectores de distribución o evacuación de agua y otros cauces no naturales subterráneos, siempre que la inundación no sea producida por hechos o fenómenos que correspondan a riesgos amparados por el Consorcio de Compensación de Seguros.

#### **Quedan excluidos:**

- Los daños y gastos ocasionados por la localización o reparación de averías.
- Los daños producidos en los cauces y canalizaciones, conducciones de distribución o bajadas de agua, tuberías y depósitos.

### **Gastos de desembarre y extracción de lodos**

Quedan cubiertos los gastos de desbarre y extracción de lodos a consecuencia de un siniestro amparado por la cobertura de "Inundación por rotura, desbordamiento o desviación accidental".

### **Límite de indemnización para este grupo de coberturas de daños atmosféricos**

El límite máximo de indemnización es el capital indicado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza.

#### **Quedan excluidos para este grupo de coberturas de daños atmosféricos:**

- Las diferencias entre los daños producidos y las cantidades indemnizadas por el Consorcio de Compensación de Seguros, en razón de la aplicación de franquicias, detacciones, reglas proporcionales u otras limitaciones.
- Los daños, roturas y deterioros de lunas, cristales y bombillas.
- Las pérdidas y daños producidos por robo y expoliación.
- Los daños producidos a cualquier elemento del contenido situado al aire libre, si este se hubiera contratado, aun cuando se halle protegido por materiales flexibles (lonas, plásticos, invernaderos, construcciones hinchables o similares), o situado en el interior de construcciones abiertas.
- Los daños producidos por contaminación, polución, corrosión, infección, contagio o intoxicación, o debidos al uso o desgaste normal de los bienes asegurados, defecto propio o defectuosa conservación y/o mantenimiento.

## Impactos, vandálicos y otros daños

### Choque o impacto de vehículos o animales, caída de aeronaves y ondas sónicas

Quedan cubiertos los daños materiales causados directamente a los bienes asegurados como consecuencia de:

#### Choque o impacto de vehículos terrestres

Quedan cubiertos los daños producidos por el choque o impacto de vehículos terrestres de terceros o de las mercancías por ellos transportadas, así como de animales de terceros.

**Quedan excluidos los daños causados por vehículos u objetos que sean propiedad o fuesen conducidos o pilotados o estén en poder o bajo control del tomador, del asegurado, de sus empleados o personas que convivan con ellos.**

#### Caída de aeronaves o astronaves

Así como de los objetos que caigan de las mismas.

**Quedan excluidos los daños causados por astronaves, aeronaves u objetos que caigan de las mismas que sean propiedad o estén en poder o bajo control del tomador, del asegurado, de sus empleados o personas que convivan con ellos.**

#### Ondas sónicas

Producidas por astronaves o aeronaves.

### Actos vandálicos

Daños materiales y directos producidos en los bienes asegurados como consecuencia de actos vandálicos o malintencionados cometidos, individual o colectivamente, por personas distintas del tomador o asegurado, incluso los causados por acciones tumultuarias producidas en el curso de reuniones y manifestaciones efectuadas conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 9/1983, de 15 de julio, así como durante el transcurso de huelgas legales, salvo que las citadas actuaciones tuvieran carácter de motín o tumulto popular.

**Se limita la indemnización por actos vandálicos a elementos situados en el exterior del edificio, o al aire libre en zonas viales, jardines, terrazas, zonas deportivas y construcciones abiertas, así como puertas de acceso al mismo, al capital indicado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza.**

#### Quedan excluidos:

- Las pérdidas por hurto o apropiación indebida de los objetos asegurados.
- Los daños o gastos de cualquier naturaleza ocasionados a los bienes asegurados como consecuencia de pintadas, inscripciones, pegamiento de carteles y hechos análogos.
- Los daños causados por los arrendatarios y copropietarios de las viviendas al edificio asegurado.

- Los daños de vandalismo o malintencionados, que no hayan sido denunciados a la autoridad competente.
- Los daños causados por ocupantes ilegales.
- Los daños a plafones y farolas de alumbrado.

### Ruina total

Queda cubierto el colapso del edificio asegurado por asentamiento, deslizamiento o hundimiento del terreno, cuando la causa directa del siniestro sea por:

- Obras realizadas por terceros en fincas colindantes.
- Obras públicas realizadas en el subsuelo del riesgo asegurado o en calles adyacentes.

Será necesario para la prestación de la cobertura que la autoridad competente declare el desalojo total del inmueble.

### Quedan excluidos:

- Los daños por asentamientos, deslizamientos o hundimientos del terreno y colapso del edificio, por causas distintas a las descritas anteriormente.
- Daños materiales que no afecten a la seguridad estructural del edificio y no impliquen el desalojo del inmueble.
- Los daños que tengan su origen en obras públicas o de terceros iniciadas con anterioridad al efecto de la póliza.

### Humo

Quedan cubiertos los daños materiales causados directamente a los bienes asegurados como consecuencia del humo producido por fugas o escapes repentinos y anormales, en hogares de combustión o sistemas de calefacción o de cocción, siempre que, si los mismos forman parte de las instalaciones aseguradas, se encuentren conectados a chimeneas por medio de conducciones adecuadas.

Quedan excluidos los daños producidos a los bienes asegurados por la acción continuada del humo.

### Derrame, fuga o escape accidental de las instalaciones automáticas de extinción de incendios

Quedan cubiertos los daños materiales causados directamente a los bienes asegurados debido a la falta de estanqueidad, rotura, caída, derrumbamiento o fallo en general de cualquiera de los elementos de dicha instalación que utilice agua o cualquier otro agente extintor.

### Quedan excluidos:

- Los daños producidos en el propio sistema automático de extinción de incendios en aquella o aquellas partes en que se produjo el derrame, escape o fuga, así como el coste de reposición del agente extintor.

- Los daños producidos por la utilización de las instalaciones para fines distintos al de la extinción automática de incendios.
- Los daños producidos por conducciones subterráneas o instalaciones situadas fuera del edificio asegurado.

### **Límite de indemnización para este grupo de coberturas de impactos, vandálicos y otros daños**

El límite máximo de indemnización es el capital indicado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza.

### **Quedan excluidos para este grupo de coberturas de impacto, vandálicos y otros daños:**

- Las diferencias entre los daños producidos y las cantidades indemnizadas por el Consorcio de Compensación de Seguros, en razón de la aplicación de franquicias, detacciones, reglas proporcionales u otras limitaciones.
- Los daños, roturas y deterioros de lunas, cristales y bombillas, excepto en lo que concierne al apartado "ondas sónicas" de la cobertura "Impacto vehículos terrestres, astronaves y ondas sónicas".
- Las pérdidas y daños producidos por robo y expliación.
- Los daños producidos por contaminación, polución, corrosión, infección, contagio o intoxicación, o debidos al uso o desgaste normal de los bienes asegurados, defecto propio o defectuosa conservación y/o mantenimiento.
- Los daños producidos a cualquier elemento del contenido situado al aire libre, aun cuando se halle protegido por materiales flexibles (lonas, plásticos, invernaderos, construcciones hinchables o similares), o situado en el interior de construcciones abiertas.

## **Daños por agua**

### **Definiciones daños por agua**

#### **Conducciones privativas de agua**

##### **Tuberías distribución**

- Conducciones de aguas limpias, las que partiendo del accesorio de unión de la conducción general, sirven exclusivamente a las viviendas y locales asegurados y estén situadas dentro del espacio privativo.

##### **Tuberías evacuación**

- Tuberías de aguas fecales, las que desembarcan en el accesorio de unión de la conducción general, aun cuando acceda a una mocheta, considerada comunitaria, o atraviese el forjado, y la avería, por consiguiente, se halla fuera del habitáculo del piso o local.

- Tuberías de aguas sucias, además de las que se hallaren dentro del espacio privativo, las que discurran por el forjado o entre éste y el falso techo de la vivienda o local inmediatamente inferior, y presten servicio exclusivo a una única vivienda o local.

En todo caso, el sellado existente en el entronque con la conducción general debe considerarse como elemento de la conducción privativa.

### Conducciones comunitarias de agua

#### Tuberías distribución

- Conducciones de aguas limpias, las que desde la conexión con la red pública llegan hasta la llave de paso de cada vivienda o local.

#### Tuberías evacuación

- Tuberías de aguas fecales, las que parten del tubo privativo de recogida de aguas hasta el entronque de la tubería general.
- Tuberías de aguas sucias, las que circulan por el exterior de la vivienda y prestan servicio a más de una vivienda.

### Daños cubiertos

Daños materiales y directos producidos por el agua de las conducciones comunitarias en los bienes asegurados y gastos como consecuencia de:

### Rotura, fuga o escape de tuberías comunitarias de agua

Por derrame accidental e imprevisto de agua de conducciones comunitarias de las instalaciones del edificio asegurado, tales como conducciones para la traída, elevación, distribución y evacuación de aguas, instalaciones para baños y sanitarios, distribución de agua caliente, calefacción, calentadores y otras instalaciones o aparatos conectados permanentemente con la red de tuberías.

### Localización y reparación de roturas, fugas o escapes de tuberías comunitarias de agua

Quedan cubiertos los gastos ocasionados por los trabajos efectuados en el continente asegurado, para la localización de escapes de conducciones comunitarias, así como para la reparación de conducciones, debidas a causas accidentales que hayan causado daños cubiertos por esta garantía.

### Localización y reparación sin daños

Quedan cubiertos los gastos ocasionados por los trabajos de localización y reparación de escapes en tuberías de distribución comunitarias, evidenciados por un exceso de consumo de agua comunitaria o en su defecto por el movimiento continuado del contador de agua comunitario sin motivo aparente, por la presencia de charcos o por un descenso significativo en el nivel de la piscina.

## Exceso consumo de agua comunitaria

Quedan cubiertos los gastos del exceso de consumo de agua comunitaria, como consecuencia de una rotura o escape de las tuberías de distribución comunitarias. Así mismo, queda también cubierto el relleno de la piscina cuando exista la necesidad de su vaciado a causa de un siniestro cubierto según la cobertura "Rotura, fuga o escape de tuberías comunitarias".

Para proceder al cálculo del exceso de consumo de agua se tendrá en cuenta la diferencia de la factura emitida por la compañía suministradora de agua que origine la declaración del siniestro y el promedio de consumo de la última anualidad con lecturas reales. **Se considerará exceso de consumo de agua cuando esta factura supere en un 50% la más elevada de la última anualidad.**

## Olvido cierre grifos comunitarios

Quedan asegurados los derrames a consecuencia de olvidos u omisiones en el cierre y seguridad de grifos, llaves de paso y similares de las conducciones comunitarias de agua.

## Goteras procedentes de fincas colindantes

Entendiéndose por tales las goteras procedentes de edificios contiguos **cuyo origen no sea una filtración a través de tejados, azoteas, terrazas o fachadas.**

## Responsabilidad civil aguas comunitarias

Queda cubierta la responsabilidad civil que pueda imputarse al asegurado por daños y perjuicios causados a bienes de terceros, situados en el propio inmueble, así como en los edificios colindantes, como consecuencia de:

- Rotura, fuga o escape de tuberías comunitarias de agua.
- Olvido u omisión de cierre de grifos comunitarios.

Tendrán la consideración de terceros toda persona física o jurídica excepto el tomador del seguro, a tal efecto los copropietarios tendrán la consideración de terceros entre sí.

**Solo se entenderán amparadas las responsabilidades derivadas de hechos que se produzcan durante la vigencia de la póliza.**

## Gastos desatasco tuberías comunitarias modalidad "Póliza"

Quedan cubiertos los gastos ocasionados para desatascar, a través de grupos de presión, camiones cuba o similares, las arquetas registrables y las tuberías comunitarias de evacuaciones de aguas sucias, fecales o pluviales, a consecuencia de obturaciones accidentales y repentinas de las mismas.

Cuando el atasco no haya causado daños deberá existir una clara evidencia de su existencia. Esta evidencia deberá ser contrastada por el perito o reparador enviado por la compañía.

## Quedan excluidas:

- Las acciones de limpieza y mantenimientos.
- Todo tipo de gastos de desatasco que puedan ser realizados sin la necesidad de grupos de presión.

**Cobertura máxima:**

Se establece una única acción por anualidad y hasta el capital especificado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza.

**Límite de indemnización para este grupo de coberturas de daños por agua**

El límite máximo de indemnización es el capital indicado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza.

**Quedan excluidos para este grupo de coberturas de daños por agua**

- Los daños por la entrada o filtraciones de agua a consecuencia de fenómenos climatológicos a través de aberturas tales como ventanas, balcones, puertas, techos descubiertos, tejados y azoteas.
- Las reclamaciones que se fundamentan en un asentamiento, corrimiento de tierras o hundimiento del edificio aun cuando se haya originado por un hecho amparado por esta cobertura.
- Los daños que se produzcan como consecuencia de trabajos de construcción o reparación del edificio asegurado.
- Los daños ocasionados por goteras, filtraciones, condensaciones y humedades (que no sean consecuencia directa de los riesgos cubiertos).
- Los daños ocasionados por las heladas cuando exista una deshabitación superior a 72 horas y se hayan omitido las medidas de precaución elementales, tales como el vaciado de las instalaciones de agua y sus depósitos en lugares donde se puedan alcanzar habitualmente temperaturas de congelación.
- Los daños que tengan su origen en filtraciones procedentes de la terraza o fachada de las fincas colindantes.
- Los daños que tengan su origen en la omisión de las reparaciones indispensables para el normal estado de conservación de las instalaciones, o para subsanar el desgaste notorio y conocido de conducciones y aparatos.
- Los gastos de reparación de elementos de las instalaciones y/o aparatos de agua que no fueran las propias tuberías, tales como los grifos, llaves de paso, elementos o aparatos sanitarios y sus accesorios, calderas, calentadores, acumuladores, radiadores, aire acondicionado y, en general, de cualquier aparato o elemento conectado a instalaciones fijas, así como de los electrodomésticos.
- La responsabilidad civil por daños causados por la fuga o escape de agua de elementos del contenido privativo conectados a las tuberías de distribución o evacuación de agua, tales como lavadoras, lavavajillas, neveras o análogos.

- Goteras procedentes de terrazas, balcones u otros espacios al aire libre.
- Los gastos para desatascar, limpiar, reparar o sustituir tuberías, sumideros, arquetas, alcantarillas y cualquier tipo de conducción o canalización que se haya obturado o atascado. Excepto lo que se ampara por las coberturas "Gastos desatascos tuberías comunitarias".
- Los gastos de relleno de piscinas, excepto si existe la necesidad de su vaciado para la reparación de un siniestro cubierto por póliza.

## Gastos derivados del siniestro

Quedan cubiertos los daños los gastos complementarios debidamente justificados en los que necesariamente hubiese incurrido el asegurado, como consecuencia de **algún siniestro cubierto por la presente póliza** de acuerdo con el cuadro resumen de garantías.

### Extinción y aminoración

Por la intervención del servicio de bomberos y/o la aplicación de las medidas necesarias adoptadas por la autoridad o el asegurado para cortar, extinguir o impedir la propagación de un siniestro asegurado, quedando incluido el llenado de los equipos de extinción.

### Gastos de demolición y desescombro

Por la demolición y/o retirada de los restos de los bienes asegurados destruidos hasta el vertedero más próximo.

### Gastos desalojo forzoso

En los casos de viviendas o locales ocupados por sus propietarios, si como consecuencia de un siniestro cubierto por la póliza, los copropietarios asegurados se vieran obligados a desalojar provisionalmente su vivienda o local, se garantizan los gastos de traslado eventual del mobiliario, enseres y ajuar contenidos en la vivienda o local afectado y los de alquiler de otra vivienda o local de parecidas características, o bien de alojamiento en un hotel de tipo medio (tres estrellas), situado en el mismo núcleo urbano o población adyacente de los propietarios de la vivienda siniestrada, durante el tiempo que se invierta en la reparación de los daños **que no podrá exceder de un año**.

### Cobertura máxima

Hasta el valor parcial fijado en el cuadro resumen de garantías del valor asegurado de continente correspondiente a cada una de las viviendas o locales afectados (es decir, de la parte alícuota de la suma total asegurada, calculada según se establece en el apartado de suma asegurada).

### Pérdida de alquileres

En los casos de viviendas o locales cedidos en régimen de alquiler, se garantiza al asegurado el reintegro de la pérdida real de ingresos en la percepción del alquiler, que se origine por la

inhabilitación de las viviendas y/o locales asegurados y durante el período que se invierta en la reparación de los daños, siempre que:

- **Se dé resolución o suspensión por escrito del contrato de arrendamiento.**
- **Se inicien las gestiones para la reconstrucción de las viviendas y/o locales asegurados en los plazos acordados con el perito.**

Se garantiza **hasta el valor parcial de la suma asegurada para continente fijada en el cuadro resumen**, correspondiente a la vivienda o local afectado, sin que en ningún caso exceda del vencimiento del contrato de arrendamiento **y como máximo de 12 mensualidades** de las rentas vigentes en el momento del siniestro.

**Las coberturas de "Desalojo" y la de "Pérdida de alquileres" son incompatibles entre sí y en ningún caso podrán aplicarse y tener efectos simultáneamente en relación con una misma vivienda o local. Para ambas coberturas, el periodo de inhabitabilidad será determinado por los peritos y tendrá como límite máximo un año.**

### Gastos de salvamento

Traslado del contenido, garantizándose hasta **el límite del 100% del capital del propio contenido**.

### Honorarios técnicos y permisos

Gastos para la obtención de permisos y licencias municipales necesarias para la reparación o reconstrucción del inmueble asegurado afectado así como los honorarios de arquitectos / arquitectos técnicos responsables de la proyección y dirección de obra de reparación o reconstrucción del riesgo asegurado.

### Gastos administrativos extraordinarios

Gastos directos administrativos extraordinarios de los que tuviera que responder el asegurado frente al administrador de fincas, hasta el límite indicado en las condiciones particulares, derivados de un siniestro amparado en póliza, incluyendo los consorciables, y que afecte a más del 50% de las viviendas u oficinas del inmueble asegurado. **Esta garantía da cobertura únicamente a aquellos inmuebles compuestos como mínimo por 8 viviendas, oficinas y locales.**

Para determinar la cuantía a indemnizar se precisará factura del administrador de fincas donde se detalle todos los gastos extraordinarios en que haya incurrido para atender a nuestro asegurado en los siniestros descritos en el párrafo anterior, junto con el contrato vigente y los recibos mensuales de administración.

**En ningún caso quedan cubiertos por el asegurador los atrasos de cuotas por servicio de la propia administración de fincas.**

### Reposición de archivos y documentos

Se garantizan los gastos de reposición de archivos, documentos, registros, microfilms, clichés, soportes

informáticos, títulos, valores y planos.

**En relación a los archivos informáticos se garantizan únicamente los gastos correspondientes a la recomposición de la información perdida, quedando excluidos los gastos relativos a la reposición de cualquier tipo de programas, aplicaciones o software informático.**

**Se garantizan tales gastos hasta el límite, a primer riesgo, especificado en el cuadro resumen de garantías.**

### **Gastos de restitución estética**

Quedan cubiertos los gastos estéticos debidamente justificados en los que necesariamente hubiese incurrido el asegurado, como consecuencia de algún siniestro amparado por el grupo de coberturas siguientes:

- Incendios y complementarios.
- Daños por agua.
- Daños atmosféricos.
- Impacto, vandálicos y otros daños.
- Robo.

Se cubren gastos ocasionados para restituir la armonía estética **en las partes del continente, tanto si son zonas privativas o comunes, no situadas al exterior**, cuando la reparación o sustitución de los elementos siniestrados no fuera posible sin producir, en el conjunto al que pertenecen, una pérdida evidente de su estética.

**El derecho a la indemnización por gastos estéticos se perderá si no se procede a la reparación que origina tales gastos en el plazo máximo de seis meses desde la ocurrencia del siniestro. Si el acuerdo es posterior a los seis meses siguientes a la ocurrencia del siniestro, el periodo de indemnización se prorrogará hasta tres meses después de firmarse el acuerdo.**

#### **Quedan excluidos:**

**En ningún caso serán indemnizables los gastos de restitución estética que se fundamenten en la pérdida de la armonía estética en:**

- Habitaciones, plantas o rellanos que no fueran las directamente afectadas por el siniestro de daños.
- Habitaciones, plantas o rellanos, cuyos materiales adheridos a suelos, paredes y techos, tengan la consideración de piezas artísticas y/o de diseño, o presenten diferencias de materiales, formas y/o colores, como consecuencia de anteriores reparaciones.
- Superficies pintadas o con otros recubrimientos de acabado, cuando en las mismas se observen desconchados, deterioros evidentes o una manifiesta suciedad.
- Daños a consecuencia de filtraciones de lluvia, pedrisco o nieve.
- Buzones.

**Cobertura máxima:**

- El importe máximo cubierto es el capital especificado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza.
- El importe máximo cubierto para el sublímite por vivienda, local u oficina también será el capital especificado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza.
- La suma de los gastos estéticos del siniestro junto con las indemnizaciones de las coberturas principales objeto de cobertura **nunca podrán exceder del 100% del capital de continente y contenido contratado o del primer riesgo al que se refiera.**

**Límite de indemnización para este grupo de coberturas de gastos derivados del siniestro**

- El límite máximo de indemnización para cada una de las coberturas de gastos derivados del siniestro es el capital indicado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza.
- La suma de las indemnizaciones de las coberturas principales junto con los gastos derivados del siniestro no podrá exceder del 100% del capital de continente y contenido contratado o del primer riesgo al que se refiera.

## Daños eléctricos

**Riesgos cubiertos:**

Quedan cubiertos los daños materiales y directos ocasionados en la instalaciones, aparatos y maquinaria eléctrica, que formen parte de las instalaciones fijas y comunes del riesgo asegurado, como consecuencia de corrientes anormales, cortocircuitos o propia combustión, siempre que dichos daños sean producidos por corrientes anormales de la electricidad suministrada o por impacto directo de la caída del rayo, aun cuando no se derive incendio.

El carácter anormal de este fenómeno se acreditará fundamentalmente con los informes expedidos por los organismos oficiales competentes, empresas suministradoras de energía eléctrica o, en su defecto, mediante aportación de pruebas convincentes cuya apreciación queda al criterio de los peritos nombrados por el asegurador y el asegurado.

**Límite de indemnización**

El límite máximo de indemnización es el capital indicado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza.

**Quedan excluidos:**

- **Cualquier daño cuyo origen sea por falta de mantenimiento o defecto propio.**
- **Los daños que sufren las instalaciones, aparatos y maquinaria eléctrica que no formen parte fija de las instalaciones comunitarias de uso común.**
- **Los daños sufridos por pantallas, tubos, válvulas, bombillas y aparatos de alumbrado.**

## Robo, hurto y atraco

### Robo y atraco

Por esta cobertura la aseguradora indemnizará los bienes asegurados que han sido objeto de robo, entendiendo como robo la apropiación ilegítima, realizada por terceros, contra la voluntad del asegurado, con ánimo de lucro, mediante actos que evidencien el uso de la fuerza en las cosas para acceder al edificio donde los bienes se encuentren, mediante rotura de paredes, techos o suelos o fractura de puertas y ventanas, y los que han sido objeto de atraco, entendiendo como atraco la apropiación ilegítima, realizada por terceros, con ánimo de lucro, contra la voluntad del asegurado, mediante violencia o bajo amenazas, que pongan en peligro evidente la integridad física de las personas.

La cobertura se extiende a las apropiaciones definidas anteriormente en el caso de que se hayan realizado por medio de:

- escalamiento de diferencias de nivel superiores a tres metros para penetrar en el riesgo asegurado.
- utilizando llaves sustraídas al asegurado siempre que por parte de éste se haya denunciado, previamente, la sustracción de las llaves o inutilizando los sistemas específicos de alarma.

**La garantía no se extiende a otros supuestos de desposesión distintos de los descritos en esta cláusula.**

### Desperfectos en continente por robo o atraco

Quedan amparados los daños ocasionados, en la realización de los actos descritos en la cobertura "Robo y atraco" o en la tentativa de los mismos, en el continente asegurado.

### Gastos duplicado llaves por desperfectos robo

Quedan cubiertos los gastos necesarios para realizar un duplicado de llave de la puerta principal del edificio, por vivienda, oficina, local comercial o plaza de parking, si a causa de los desperfectos sufridos en dicha puerta, como consecuencia del uso de la fuerza para acceder al edificio, se debiera sustituir su cerradura.

### Transporte fondos comunitarios

Se garantiza el robo o atraco del dinero en efectivo que corresponda a los fondos pertenecientes a la comunidad de propietarios, que se encuentren en el interior del edificio y durante el transporte de dicho dinero hasta su ingreso a una entidad bancaria, en poder de los órganos de gobierno de la comunidad de propietarios, es decir presidente, secretario y/o administrador, cuando este cargo lo ostente un copropietario (no profesional), y del personal asalariado.

### Robo continente exterior

Por esta cobertura la aseguradora indemnizará los elementos del continente indicados en el cuadro de

"Bienes asegurados", situados en el exterior del edificio al aire libre, que hayan sido objeto de apropiación ilegítima, realizada por terceros, contra la voluntad del asegurado, con ánimo de lucro, mediante actos que evidencien el uso de la fuerza en las cosas para acceder al edificio donde los bienes se encuentren, mediante rotura de paredes, techos o suelos o fractura de puertas y ventanas.

La cobertura se extiende a las apropiaciones definidas anteriormente en el caso de que se hayan realizado por medio de:

- escalamiento de diferencias de nivel superiores a tres metros para penetrar en el riesgo asegurado.
- utilizando llaves sustraídas al asegurado siempre que por parte de éste se haya denunciado, previamente, la sustracción de las llaves o inutilizando los sistemas específicos de alarma.

**La garantía no se extiende a otros supuestos de desposesión distintos de los descritos en esta cláusula.**

### **Hurto de contenido**

Queda cubierto el hurto del contenido comunitario, según la definición de contenido de la presente póliza, siempre que se encuentren depositados en el interior del edificio asegurado y que hayan sido objeto de apropiación ilegítima, realizada por terceros, con ánimo de lucro, sin empleo de fuerza en las cosas ni violencia o bajo amenazas a las personas.

### **Límite de indemnización para este grupo de coberturas de robo, atraco y hurto**

El límite máximo de indemnización es el capital indicado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza.

### **Quedan excluidos para este grupo de coberturas de robo, atraco y hurto.**

- Los bienes que se encuentren al aire libre en patios, jardines, terrazas, porches o construcciones abiertas aun cuando se hallen protegidos por materiales flexibles, como lonas, plásticos o similares.
- La infidelidad de los empleados al servicio del asegurado y las simples pérdidas o extravíos.
- Los perjuicios y pérdidas indirectas de cualquier clase, que se produzcan como consecuencia de los siniestros amparados por este grupo de coberturas.
- La rotura de espejos y cristales de cualquier clase.

## **Responsabilidad civil**

### **Definiciones**

**Asegurado:** Tendrá la consideración de asegurado:

- El titular del interés objeto del seguro, indicado como tal en las condiciones particulares de la póliza.

- Asalariados y personal al servicio del titular, cuando actúen en el ámbito de las actividades propias del objeto de seguro.

**Tercero:** Tendrán la consideración de terceros los copropietarios, inquilinos y ocupantes del edificio descrito en las condiciones particulares de la póliza, y los visitantes a los mismos.

### Objeto de la cobertura

El asegurador toma a su cargo la responsabilidad civil extracontractual, con las limitaciones y exclusiones que más adelante se indican, que pueda derivarse para el asegurado, de acuerdo con la legislación vigente, por los daños personales o materiales y por los perjuicios económicos derivados directamente de dichos daños personales o materiales, causados accidentalmente a terceros y que se deriven de la propiedad del inmueble descrito en las condiciones particulares.

### Prestaciones del asegurador

Dentro siempre de los límites y términos fijados en las condiciones particulares y especiales, el asegurador toma a su cargo, en caso de siniestro:

- El abono a los perjudicados o a sus derechohabientes de las indemnizaciones a que diera lugar la responsabilidad civil del asegurado.
- Los gastos de defensa y pago de las costas y gastos judiciales o extrajudiciales inherentes al siniestro.
- La constitución de las fianzas judiciales exigidas al asegurado para garantizar su responsabilidad civil.

**No responderá el asegurador del pago de multas o sanciones ni de las consecuencias de su impago.**

**El conjunto de todos los pagos realizados por el asegurador no podrá exceder en ningún caso del límite máximo por siniestro establecido en las condiciones particulares.**

### Delimitación geográfica de la cobertura

La garantía de esta cobertura se extiende y limita a las responsabilidades derivadas de daños sobrevenidos en España o Andorra y reclamadas o reconocidas por los tribunales españoles o andorranos.

### Vigencia temporal de la cobertura

El contrato de seguro surte efecto por daños ocurridos por primera vez durante el período de vigencia, cuyo hecho generador haya tenido lugar después de la fecha de efecto del contrato y cuya reclamación sea comunicada al asegurador de manera fehaciente en el período de vigencia de la póliza o en el plazo de 12 meses a partir de la fecha de extinción del contrato.

Se considera como fecha de la reclamación el momento en que:

- Un procedimiento judicial o administrativo o bien un requerimiento formal y por escrito es

formulado contra el asegurado, como presunto responsable de un daño, o contra el asegurador.

- Un asegurado tiene conocimiento, por primera vez, de cualquier tipo de circunstancias o informaciones, según las cuales cabe razonablemente esperar que una reclamación será formulada contra él o contra otro asegurado o contra el asegurador.

### **Responsabilidad Civil del inmueble (excepto por agua)**

#### **Riesgos cubiertos:**

Queda cubierta la responsabilidad civil que pueda derivarse para el asegurado, como propietario del edificio descrito en las condiciones particulares de la póliza y en particular:

- Por daños causados por los elementos e instalaciones del edificio que sean propiedad común, debidos a defectos de reparación, conservación y mantenimiento de los mismos.
- Por daños causados por la caída de materiales componentes del edificio.
- Por la actuación del personal dependiente del asegurado, en el ejercicio de su actividad al servicio del edificio asegurado.
- Por daños causados por incendio y explosión.
- Por trabajos de reparación, conservación y mantenimiento de los elementos e instalaciones del edificio que sean de propiedad común, realizados por terceros siempre que el coste total de tales obras no sobrepase el 15% del importe máximo cubierto del capital especificado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza.
- Uso del garaje particular del edificio: incluidos los daños que sufren los vehículos siempre que sean ocasionados por las instalaciones y partes comunes del inmueble.

### **Responsabilidad civil. Sublímite víctima**

#### **Cobertura máxima:**

El sublímite de cobertura por víctima de la responsabilidad civil del inmueble será el límite indicado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza y en cualquier siniestro con varias víctimas, o produciéndose a la vez víctimas y daños materiales, el límite máximo del total de las indemnizaciones por hechos cubiertos por esta cobertura, cualquiera que sea el número de víctimas, por acumulación de éstas o de éstas con daños materiales, no podrá exceder del límite indicado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza.

### **Responsabilidad Civil Patronal**

#### **Definiciones**

**Tercero:** A los efectos de la presente cobertura tendrá la consideración de tercero, además de los especificados con carácter general, los siguientes:

- Los asalariados del asegurado incluidos en nómina y datos de alta en el seguro de accidentes de trabajo.

- El personal de empresas contratadas o subcontratadas por el asegurado, para la realización de obras o prestación de servicios, siempre que se encuentren asimismo incluidos en nómina y oportunamente registrados a los efectos del seguro obligatorio de accidentes de trabajo.
- Los trabajadores autónomos que desarrollean actividades en el inmueble asegurado.
- Los trabajadores con relaciones de trabajo temporal o de duración determinada, al servicio del asegurado, así como los contratados a empresas de trabajo temporal.

### Riesgos cubiertos

Queda cubierta la responsabilidad civil que sea imputada al asegurado, de acuerdo con la legislación vigente, a causa de reclamaciones por accidentes de trabajo que diese lugar a daños corporales y que fuesen presentadas por el personal asalariado del asegurado y/o sus derechohabientes y/o beneficiarios.

### Exclusiones

Queda excluida la responsabilidad civil derivada de:

- La indemnización y gastos de asistencia derivados de enfermedad profesional o bien por enfermedades no profesionales que contraiga el trabajador con motivo de la realización de su trabajo, así como por el infarto de miocardio, trombosis, hemorragia cerebral y enfermedades de similar etiología.
- Accidentes que no hayan sido a la vez cubiertos por un seguro de accidentes de trabajo, o que estuviesen excluidos de dicho seguro, así como las reclamaciones de trabajadores que no estén dados de alta a los efectos del seguro obligatorio de accidentes de trabajo.
- Las reclamaciones de los copropietarios que forman la comunidad de propietarios.
- El incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales en el seguro de accidentes de trabajo o en el pago de los salarios y, en general, reclamaciones fundadas en cualquier reclamación laboral.
- Los daños o pérdidas materiales.
- Los daños que no sean consecuencia de accidentes de trabajo.
- Las penalizaciones que la Ley establezca por el incumplimiento por parte del empresario de sus obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales.
- Las responsabilidades derivadas de conductas calificadas como "infracciones muy graves" por la inspección de trabajo, así como del incumplimiento doloso o reiterado de las normas de seguridad e higiene.
- Cualquier tipo de multas y sanciones, así como los recargos en las prestaciones establecidas en la legislación vigente con carácter punitivo.

### Responsabilidad civil junta rectora

#### Definiciones

**Asegurado:** A los efectos de esta cobertura tendrá la consideración de asegurado:

Los órganos de gobierno de la comunidad de propietarios, es decir presidente, secretario y/o administrador, cuando este cargo lo ostente un copropietario (no profesional) y junta de propietarios, (sin necesidad de comunicación del cambio de personas por renovación de cargos). Serán asegurados aquellos que ostenten los cargos, en las sucesivas juntas que se vayan celebrando.

**Tercero:** Tendrá la consideración de tercero toda persona física o jurídica distinta de:

- El asegurado.
- El cónyuge, ascendientes y/o descendientes del asegurado.
- Personas que vivan habitualmente en el domicilio del asegurado, sin que medie una prestación de naturaleza económica.

#### **Riesgos cubiertos:**

Queda cubierta la responsabilidad civil extracontractual derivada de la actividad personal como órgano de gobierno de la comunidad de propietarios por perjuicios que puedan causar a la propia comunidad, por error, negligencia u omisiones en el desempeño de sus funciones.

Igualmente queda cubierta la responsabilidad civil extracontractual por los daños materiales que puedan sufrir los expedientes y documentos, propiedad de terceros, que se encuentren en poder del asegurado para el desarrollo de la actividad asegurada.

**Quedará excluida la responsabilidad civil derivada de:**

- **Reclamaciones debidas a daños materiales ocasionados por la pérdida o desaparición de dinero, signos pecuniarios en general, valores, efectos al portador, a la orden y letras de cambio.**
- **Desgaste, deterioro y uso excesivo de los expedientes y documentos de terceros que el asegurado tenga en su poder para el desarrollo de la actividad asegurada.**

#### **Exclusiones:**

**Queda excluida la responsabilidad civil derivada de:**

- **Actuación profesional del procurador, abogado, administrador, asesor fiscal o gestor administrativo de la comunidad.**
- **La desaparición, destrucción o pérdida de dinero, títulos o valores mobiliarios, faltas de caja, errores de pago o infidelidad de los propios componentes de la junta.**
- **Daños y perjuicios derivados de la no suscripción, anulación, renovación o modificación de pólizas de seguros.**
- **Asesoramiento financiero respecto a inversionesmobiliarias de los fondos de la comunidad.**
- **Reclamaciones derivadas de sobrepasar presupuestos o créditos; mediación o recomendación, tanto a título oneroso como gratuito, de negocios pecuniarios, de inmuebles o de otras transacciones comerciales.**
- **Reclamaciones por daños materiales, personales, morales, calumnias o injurias.**
- **Reclamaciones derivadas de cualquier actividad o ámbito distinto de las descritas en las condiciones particulares de la póliza.**

- Todos aquellos pactos, promesas, acciones que excedan del ámbito de la responsabilidad civil legal y todas las reclamaciones fuera de las atribuciones y/o funciones propias de la junta rectora.
- Cualquier tipo de multas y sanciones.
- Reclamaciones presentadas ante tribunales extranjeros.
- Actos delictivos o dolosos imputables al asegurado o personas por las que deba responder.

## Responsabilidad medioambiental por contaminación

### Definiciones

**Contaminación:** Introducción o dispersión de materias o sustancias en el suelo, el agua o el aire, que produzcan, en la calidad de dichos medios, un deterioro que reduzca el potencial ecológico de los recursos naturales o que resulte peligroso o dañino para las personas o sus derechos.

**Recursos naturales:** El suelo, el agua, las especies silvestres protegidas y los espacios naturales protegidos.

### Riesgos cubiertos:

Queda cubierta la responsabilidad civil, incluyendo la exigida por la administración pública, que sea imputada al asegurado, de acuerdo con la legislación vigente, por:

- Los daños y perjuicios causados a terceros por contaminación.
- Los daños causados a los recursos naturales por contaminación.

**Expresamente se hace constar que la contaminación objeto de seguro debe producirse de forma accidental e imprevista y por tanto debe tener la consideración de extraordinaria.**

### Exclusiones:

Queda excluida la responsabilidad civil derivada de:

- Contaminaciones que se hayan generado de forma intencionada o como consecuencia normal de instalaciones o equipos, o de hechos previstos y consentidos.
- Efectos tales como olores, ruidos, campos electromagnéticos, ondas o radiaciones.
- El deterioro de edificios, pavimentos y bienes muebles por contacto directo con las sustancias contaminantes.

## Límite de indemnización para este grupo de coberturas de responsabilidad civil

El conjunto de todos los pagos realizados por el asegurador no podrá exceder en ningún caso del límite máximo por siniestro establecido en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza.

El límite máximo de indemnización es el capital indicado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza en lo que hace referencia a:

- El abono a los perjudicados o a sus derechohabientes de las indemnizaciones a que diera lugar la responsabilidad civil del asegurado.
- La constitución de las fianzas judiciales exigidas al asegurado para garantizar su responsabilidad civil.

Para los gastos de defensa y pago de las costas y gastos judiciales o extrajudiciales inherentes al siniestro:

- Si la reclamación del perjudicado queda dentro del límite cuantitativo de la responsabilidad civil garantizada por la póliza se abonarán íntegramente por el asegurador.
- Si tal reclamación superase la suma asegurada, se abonarán en la misma proporción existente entre la indemnización que deba satisfacer el asegurador, de acuerdo con lo previsto en esta póliza y el importe total de la responsabilidad del asegurado en el siniestro.

### **Quedan excluidos para este grupo de coberturas de responsabilidad civil**

**Queda excluida la responsabilidad civil que pueda imputarse al asegurado como consecuencia de:**

- **Daños causados al propio edificio y a sus anexos.**
- **Daños ocasionados a terceros durante obras de reforma, mantenimiento, conservación, reparación y mejora de las partes e instalaciones del edificio, de propiedad común, que no tengan la calificación de obras menores.**
- **La actividad de las empresas instaladoras y/o de mantenimiento del edificio.**
- **Daños producidos por edificios sobre los que pese o se halle incoada una declaración de ruina inminente total o parcial.**
- **Daños ocasionados por instalaciones y partes del edificio que no sean de propiedad común.**
- **Daños causados a consecuencia del derrame accidental e imprevisto del agua, incluida la de lluvia.**
- **Hechos no derivados directamente de la propiedad del edificio asegurado.**
- **Obligaciones contractuales o pactos que sobrepasen la propia responsabilidad legal.**
- **Daños a bienes propiedad de terceros que por cualquier motivo se hallen en poder del asegurado o persona de quien éste sea responsable. En especial se hace exclusión de las reclamaciones derivadas del robo, hurto o desaparición de los vehículos o de sus partes, elementos u objetos contenidos en los mismos, depositados en los garajes o aparcamientos del edificio asegurado, así como las derivadas de daños materiales que a consecuencia de choque, vuelco o roce sufren los citados vehículos, sus accesorios o los objetos depositados en ellos.**
- **El robo o hurto de objetos y mercancías depositadas en anexos, trasteros y similares.**
- **Actos del personal al servicio del asegurado mientras no esté desempeñando las funciones por las que fue contratado.**
- **Daños causados por el asbesto en estado natural o por sus productos, así como daños relacionados con operaciones y actividades expuestas a polvo que contenga fibra de amianto.**
- **Polución del medio ambiente.**
- **Las reclamaciones derivadas de la caída de la puerta del garaje comunitario sobre vehículos de**

**terceras personas, cuando no existan mal funcionamiento de los mecanismos de apertura y cierre de dicha puerta.**

## **Roturas**

Por rotura debe entenderse aquella que impida el uso del elemento siniestrado para el fin para el que está destinado.

Tendrán la consideración de riesgos cubiertos las roturas a consecuencia de una causa accidental sufridas en las coberturas indicadas en el apartado "Roturas" del cuadro resumen de coberturas contratadas de esta póliza con las excepciones que más adelante se indican en los apartados "Quedan excluidos".

### **Rotura de cristales y espejos**

Quedan cubiertos los daños materiales y directos, así como gastos de colocación y montaje, de las lunas, vidrios, espejos, cristales y elementos de metacrilato, que se encuentren fijos en las partes de uso común del edificio, así como los de terrazas, balcones y ventanas de las fachadas y patios de luces, por su rotura a consecuencia de cualquier causa accidental.

**No tendrán la consideración de bienes cubiertos, las lunas y escaparates de comercios y oficinas situados en el edificio, ni los vidrios, cristales y espejos privativos de las viviendas que componen el edificio asegurado.**

#### **Quedan excluidos**

- Lunas, vidrios, espejos, cristales y piezas de metacrilato de uso privativo, así como los daños y gastos de colocación de los mismos.
- Las roturas de lámparas y bombillas de todas clases, placas vitrocerámicas, piezas de metacrilato que formen parte del contenido u otros plásticos, cristalerías, objetos de uso personal, elementos decorativos no fijos, lentes de cualquier clase, menaje, vajillas, peceras esféricas, electrodomésticos tanto de línea blanca como marrón, los cristales y vidrieras de valor artístico y los de las placas solares.

### **Rotura de sanitarios comunitarios**

Quedan cubiertos los daños materiales y directos, así como gastos de colocación y montaje de los elementos sanitarios fijos que se encuentren en zonas comunitarias del edificio, por su rotura a consecuencia de cualquier causa accidental.

#### **Quedan excluidos:**

- Los muebles, soportes, griferías y accesorios de los elementos sanitarios asegurados.

### **Límite de indemnización para este grupo de coberturas de roturas**

El límite máximo de indemnización para cada una de las coberturas de roturas es el capital indicado en

el cuadro resumen de coberturas de esta póliza.

### Quedan excluidos para este grupo de coberturas de rotura

- Las roturas resultantes de un vicio de colocación, del montaje o desmontaje de las piezas y las derivadas de realizarse trabajos de construcción o reparación en el continente o del contenido.
- Los arañazos, raspaduras, desconchados o deterioros superficiales, así como agrietamientos, manchas y decoloraciones.
- Los daños así como los gastos de restitución estética que puedan sufrir adhesivos o pinturas colocados en cristales.
- Los daños que sean consecuencia de un defecto de fabricación.
- Los gastos de restitución estética que pudieran ser necesarios tras un siniestro amparado por esta cobertura. Se entienden por tales los gastos ocasionados para restituir la armonía estética cuando la reparación o sustitución de los elementos siniestrados no fuere posible sin producir, en el conjunto al que pertenecen, una pérdida evidente de su estética.

## Avería maquinaria

### Riesgos cubiertos

Daños materiales y directos producidos en maquinaria fija instalada en el riesgo asegurado como consecuencia de una causa accidental, súbita e imprevista ocasionada por:

- **Impericia o negligencia** del personal encargado de su manejo y funcionamiento, que estén al servicio de la comunidad.
- **La acción directa de la energía eléctrica** como resultado de cortocircuitos, arcos voltaicos y defectos similares, siempre que el origen sea interno del propio riesgo asegurado.
- **Caídas, colisiones, obstrucción** o entrada de cuerpos extraños.
- **Funcionamiento anormal**, entendiendo por tal la destrucción o deterioro de los aparatos y máquinas a consecuencia de falta de agua en calderas y otros aparatos productores de valor, defectos de engrase, aflojamiento de piezas, esfuerzos anormales, autocalentamiento, fatiga del material y, en general, faltas en el proceso normal de la máquina o en los dispositivos de regulación.
- **Desgarramiento** debido a la fuerza centrífuga.
- **Autocombustión**, entendiendo por tal la destrucción o deterioro de la máquina a consecuencia de un incendio originado internamente por causas inherentes a su funcionamiento.

Salvo mención expresa únicamente se da cobertura a la siguiente maquinaria: Caldera central tanto para calefacción como para agua caliente, ascensores, montacargas, aire acondicionado central, bombas y/o depuradoras de agua.

Queda excluida la maquinaria cuya antigüedad sea superior a 15 años, excepto en ascensores y montacargas siempre que éstos dispongan de un contrato de mantenimiento en vigor y realicen todas las revisiones legales estipuladas.

### Cobertura máxima

El importe máximo cubierto es el capital especificado en el cuadro resumen de coberturas de esta póliza, con un límite máximo de 6.000 euros por máquina asegurada.

**En los casos de destrucción completa de la maquinaria asegurada o de siniestro total, el asegurador abonará el valor real de la misma al ocurrir el siniestro, cuyo valor se determinará en función del de reposición, deducida su depreciación por uso o antigüedad y siempre teniendo en cuenta el párrafo anterior en cuanto al límite establecido por máquina.**

En todo siniestro, amparado por la presente cobertura, será a cargo del asegurado, en concepto de franquicia, la cantidad indicada en las condiciones particulares.

### Quedan excluidos de esta cobertura de avería maquinaria

- El desgaste o deterioro paulatino como consecuencia del uso o funcionamiento normal, erosión, corrosión, oxidación o herrumbre y pruebas a que sea sometida la maquinaria asegurada, intencionadamente, con esfuerzo superior al normal.
- Los daños y pérdidas de los que sea responsable legal o contractualmente el fabricante o proveedor de la maquinaria.
- El incumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad, de las especificaciones del fabricante o de la inexistencia de un contrato de mantenimiento, siempre y cuando se constate que alguno de estos hechos ha originado o ha agravado el siniestro.
- Las pérdidas del contenido de depósitos, tanques y contenedores. Asimismo el coste de los combustibles, lubricantes, medios refrigerantes, metalizadores, catalizadores y otros medios de operación, a excepción del aceite utilizado en transformadores e interruptores eléctricos y del mercurio utilizado en rectificadores de corriente.
- Los daños y pérdidas causados a correas, cables, bandas de todas clases, cadenas, neumáticos, matrices, troqueles, rodillos, grabados, filtros, coladores o telas, cimentaciones, objetos de vidrio, esmaltes, revestimientos refractarios, quemadores, tubos o válvulas electrónicas, fusibles, lámparas, bombillas y, en general, cualquier objeto de rápido desgaste o herramientas cambiables.
- Los daños causados por un fallo o interrupción en el suministro de energía eléctrica de la red pública, de gas o de agua.
- Los daños derivados de cualquier causa cuyos efectos sean intrascendentes para el buen funcionamiento de las máquinas aseguradas y se limiten a desmerecer aspectos estéticos o acabados exteriores.
- Los siniestros que puedan ser objeto de cobertura a través de otra garantía de esta misma póliza, se hayan contratado o no, excepto la que hace referencia a daños eléctricos.
- Las pérdidas consecuenciales derivadas de un siniestro cubierto por esta garantía.

- La maquinaria descrita en "Riesgos cubiertos" cuando sean exclusivamente de uso privativo.

## Servicios

### Asistencia comunidades

#### Definiciones

**Asegurado:** A los efectos de la presente cobertura "Asistencia comunidades", tienen la condición de asegurado la comunidad de propietarios del edificio asegurado y cada uno de los copropietarios a título individual, o, tratándose de edificios destinados a alquiler, la persona física o jurídica que ostente la propiedad.

**Hecho accidental:** Todo hecho externo, independiente de la voluntad del asegurado, **lo cual excluye todo tipo de averías debidas a causas intrínsecas y desgaste, uso o deterioros naturales. Tampoco tendrán la consideración de hecho accidental la falta de suministros o de agua.**

**Reparación de urgencia:** Se entenderá como reparación de urgencia la estrictamente necesaria para evitar más daños y dar una solución provisional al problema.

#### Ámbito de la cobertura

Las garantías que a continuación se indican son de aplicación únicamente por circunstancias que incidan o se produzcan en las viviendas y las zonas de uso común del edificio asegurado por la presente póliza.

**No se aplicarán en las oficinas y locales de uso industrial o comercial y análogos que forman parte de la comunidad de propietarios.**

El asegurado deberá abonar las facturas correspondientes a la intervención solicitada, en aquellas coberturas que así lo precisen.

#### Sistema para la prestación del servicio

**Solicitud:** Todos los servicios deberán ser solicitados al teléfono de contacto. Al llamar se indicará el nombre del asegurado, número de póliza de seguro, dirección, número de teléfono y tipo de asistencia que se precisa.

A los efectos de la solicitud del servicio, el asegurado puede solicitar la asistencia durante las 24 horas del día todos los días del año.

Para los casos que no comporten urgencia, se sugiere que la solicitud del servicio se efectúe en días laborables entre las 9 y las 18 horas.

En todo caso, el asegurador no se hace responsable de los retrasos o incumplimientos que sean debidos

a causa de fuerza mayor.

**Los servicios que no hayan sido solicitados, o que no hayan sido organizados por el asegurador o de acuerdo con él, no dan derecho a reembolso o indemnización compensatoria alguna.**

En aquellos casos en los que el asegurado no opte por utilizar un profesional recomendado por la compañía para efectuar el servicio requerido, la compañía, previa aceptación, asumirá igualmente los costes de desplazamiento del profesional designado por el asegurado, así como los costes del servicio hasta el límite de la cobertura establecida en cada una de las garantías anteriores.

En cualquier caso, el importe máximo que se abonará al asegurado en concepto de desplazamiento del profesional será de 35 euros, previa presentación de la factura correspondiente.

**Garantía de los servicios:** La entidad aseguradora garantiza durante tres meses los trabajos realizados al amparo de las presentes condiciones.

## Riesgos cubiertos

### Servicios

Siempre que el asegurado lo necesite, el asegurador le facilitará el profesional cualificado para atender los servicios requeridos que se encuentren incluidos entre los siguientes:

- Fontanería.
- Electricidad.
- Cristalería.
- Cerrajería.
- Carpintería.
- Jardinería.
- Antenistas.
- Electrodomésticos.
- Albañilería.
- Televisores y videos.
- Pintura.
- Persianas.
- Escayolistas.
- Enmoquetadores.
- Parquetistas.
- Carpintería metálica.
- Tapicería.
- Barnizadores.
- Contratistas.

- Pequeños transportes.
- Limpiezas.

Los costes de desplazamiento serán gratuitos para el asegurado, quien deberá abonar el coste de la mano de obra y de los materiales utilizados.

Los servicios de carácter urgente, considerando como tales la fontanería, electricidad y cerrajería, serán prestados con la máxima inmediatez posible. El resto de servicios deberán ser solicitados a la central de asistencia de lunes a viernes laborables entre las 9:00 y las 18:00 horas.

Esta lista está abierta a posibles ampliaciones y, por tanto, pueden realizarse consultas respecto a envío de profesionales no incluidos en la misma (reparación de ordenadores personales, instaladores de gas, aire acondicionado, reparación de calderas y calentadores individuales, etc.).

**Tarifas:** Las tarifas se ajustarán a las que estuvieran vigentes en el mercado y se aplicarán según los siguientes conceptos e intervalos:

- Desplazamiento: Gratuito en todos los casos.
- Mano de obra:
  - Intervención mínima: 1 hora.
  - Fracciones de  $\frac{1}{2}$  hora sucesivas.

Para los servicios en los que no se pueda aplicar este sistema de tarifas (reparación de electrodomésticos, pequeños transportes, etc.) se hará mediante presupuesto.

### Cerrajería de emergencia

En los casos en que el asegurado no pueda entrar o salir del inmueble asegurado o de las viviendas del mismo por cualquier hecho accidental como pérdida, extravío o robo de llaves o inutilización de la cerradura por intento de robo u otra causa que impida la apertura de la misma, el asegurador se hará cargo no solo de los gastos de desplazamiento, sino también de los de mano de obra para la apertura de la puerta, **pero no serán a cargo de la entidad aseguradora los eventuales costos de reposición o arreglo de la cerradura, llaves u otros elementos de cierre.**

### Electricidad de emergencia

Cuando, a consecuencia de avería en las instalaciones y aparatos comunitarios del inmueble o en las instalaciones y aparatos de las viviendas aseguradas, se produzca falta de energía eléctrica en toda ella, la entidad aseguradora enviará, con la mayor prontitud posible, un operario que realizará la reparación de urgencia necesaria para restablecer el suministro de fluido eléctrico, siempre que el estado de la instalación lo permita.

Los costes de desplazamiento y mano de obra (máximo tres horas) serán gratuitos para el asegurado, quien únicamente deberá abonar el coste de la mano de obra adicional y de los materiales si fuera necesaria su utilización.

### Quedan excluidos:

- La propia reparación de averías en los aparatos y de mecanismos tales como enchufes, pulsadores de encendido y conductores de extensiones complementarias, así como los elementos de iluminación tales como lámparas, bombillas, fluorescentes, etc.
- La reparación de las averías propias de aparatos de calefacción, electrodomésticos y, en general, cualquier avería propia de un aparato que funcione por suministro eléctrico.

### Ambulancia

Traslado gratuito en ambulancia a causa de accidente o enfermedad sufrido por alguno de los asegurados en el edificio amparado por la póliza.

En este caso, el asegurador se hará cargo de la primera asistencia y se encargará de enviar con la máxima urgencia al domicilio asegurado una ambulancia para efectuar el traslado hasta el hospital más próximo.

Solo serán a cargo del asegurador los gastos inherentes al traslado cuando el asegurado no tenga derecho a ellos a través de la Seguridad Social u otra entidad pública, privada o régimen de previsión colectiva.

### Personal de seguridad

En el supuesto de que, a consecuencia de siniestro cubierto por la póliza, el inmueble asegurado o alguna de sus viviendas, fuera fácilmente accesible desde el exterior y fuera necesario servicio de vigilancia y/o custodia, el asegurador enviará, a su cargo, con la mayor prontitud posible, personal de seguridad cualificado **durante un máximo de 48 horas, contadas a partir de la llegada de éste al edificio afectado, dando por finalizado este servicio desde el momento en que el hecho accidental fuera subsanado.**

### Reposición de tv y reproductores

Cuando, a consecuencia de robo, expoliación, o cualquier otro siniestro cubierto por la póliza, se produjera la desaparición, destrucción o inutilización del televisor y/o reproductores, de las viviendas aseguradas y estos quedarán sin la posibilidad de reparación inmediata, el asegurador pondrá a disposición del asegurado otro u otros aparatos de similares características al siniestrado. Esta prestación se mantendrá durante el tiempo necesario para la reparación o reposición del o de los aparatos siniestrados y, como máximo, durante 15 días. **No serán considerados como siniestros los daños a los aparatos referidos, producidos a consecuencia de cortocircuitos internos o por la acción de la electricidad, a no ser que éstos estuvieren expresamente cubiertos por la póliza.**

Este servicio será prestado entre las 9 y las 18 horas de los días laborables.

### Hotel, restaurante, lavandería

El asegurador se hará cargo de los pagos o reembolsos de los gastos justificados de hotel, restaurante y lavandería derivados de cualquier siniestro cubierto por la póliza que impida la utilización de las viviendas aseguradas, de sus cocinas o lavadoras, con las limitaciones que más adelante se indican.

Antes de incurrir en los gastos especificados en este epígrafe, será necesario, siempre que ello sea razonablemente factible, contactar con el teléfono de "Asistencia comunidades".

**Hotel:** Cuando como consecuencia de un siniestro cubierto por la póliza alguna o varias de las viviendas aseguradas resultaran inhabitables, el asegurador se hará cargo de los pagos o reembolsos de los gastos justificados de la estancia en un hotel cercano al domicilio asegurado y de tipo medio (tres estrellas) hasta que la vivienda sea habitable con un importe máximo de 300 euros por vivienda.

**Restaurante:** Si como consecuencia de un siniestro cubierto por la póliza, la cocina de las viviendas aseguradas resultaran inutilizables, el asegurador se hará cargo de los pagos o reembolsos de los gastos justificados de restaurante hasta que la cocina pueda ser utilizada, con un límite de 60 euros por día y hasta 180 euros por siniestro.

**Lavandería:** Si como consecuencia de un siniestro cubierto por la póliza la lavadora de la vivienda asegurada quedara inutilizable, el asegurador se hará cargo de los pagos o reembolsos de los gastos justificados de lavandería hasta un límite de 180 euros por siniestro.

### Transmisión de mensajes urgentes

El asegurador, a requerimiento del asegurado, se encargará de transmitir a sus familiares cualquier mensaje urgente cuya necesidad venga determinada por un siniestro cubierto por la póliza.

### Servicio de reservas de billetes de avión o de tren y reservas de hoteles

Podrá solicitar el asegurado reservas de billetes de avión o de tren para cualquier tipo de viaje nacional o internacional.

Estas reservas estarán siempre supeditadas a la confirmación por parte de las compañías aéreas o de ferrocarril. La gestión del asegurador se limitará a obtener el correspondiente código de reserva. Este código le será facilitado de forma que presentándose en el aeropuerto o estación, previo pago, obtendrá su billete.

Del mismo modo, se procederá cuando el asegurado solicite la reserva de hoteles nacionales e internacionales.

Este servicio deberá solicitarse entre las 9:00 y las 18:00 horas, de lunes a viernes laborables.

### Línea permanente de información

Con una simple llamada telefónica, el asegurador facilitará al asegurado, cuando lo solicite, entre las 9:00 y las 18:00 horas, de lunes a viernes laborables, información general sobre:

- Requisitos sanitarios y de entrada necesarios para acceder a cualquier país: vacunas, visas y recomendaciones sanitarias según última edición del TIM (Travel information manual).
- Los talleres y concesionarios de automóviles y motocicletas nacionales.
- Los teléfonos de urgencia.
- Visados, embajadas y consulados, etc...

**Quedan excluidos para este grupo de coberturas de asistencia**

- No están incluidos en esta cobertura las oficinas, los locales con actividad comercial o industrial y análogos, aun cuando formen parte de la comunidad de propietarios.

## Servicio plagas

**Ámbito de la cobertura**

Queda cubierto el envío de un profesional cualificado al riesgo asegurado para realizar un servicio de desratización o desinsectación en caso de aparición de una plaga de cucarachas, ratas o ratones.

El servicio incluye una acción anual por póliza para realizar la desinsectación o desratización en la primera visita y una segunda visita de control a los 15 días.

El asegurador se encargará de la eliminación de la plaga de ratas, ratones y cucarachas incluyendo los productos necesarios para su eliminación **siempre que no existan deficiencias en el edificio que afecten al grado de infestación.**

Todos los trabajos de control de plagas tienen una garantía de 1 mes.

El "Servicio de plagas" se realizará en las siguientes **zonas comunes** descritas a continuación:

**Edificios de bloques de viviendas, oficinas y/o garaje particular**

Zonas incluidas:

- Portal.
- Escaleras.
- Rellanos.
- Cuarto de calderas.
- Cuarto de PCI (Protección Anti Incendios).
- Cuarto de contadores.
- Cuarto maquinaria ascensores.
- Cuarto de basuras.
- Aparcamiento subterráneo.

Zonas excluidas:

- **Viviendas (incluida la del conserje) e interior de los trasteros.**
- **Terrazas y patios de viviendas.**
- **Piscinas.**
- **Zonas deportivas.**
- **Jardines.**

## Comunidades de casas adosadas y unifamiliares

Zonas incluidas:

- Viales comunes.
- Aceras comunes.
- Zonas ajardinadas comunes.
- Registros sanitarios de alcantarillado e imbornales.
- Zonas técnicas comunes.

Zonas excluidas:

- **Zona de piscinas.**
- **Zonas deportivas.**
- **Zonas ajardinadas particulares.**
- **Zona de ámbito particular (patios, terrazas, jardines, trasteros...).**

## Sistema para la prestación del servicio

**Solicitud:** El asegurado podrá acceder a la prestación de este servicio a través del teléfono de contacto.

Al llamar se indicará el nombre del asegurado, número de póliza de seguro, dirección, número de teléfono y tipo de servicio que se precisa.

A los efectos de la solicitud del servicio, el asegurado puede solicitar la asistencia durante las 24 horas del día y todos los días del año.

Una vez solicitado el servicio los profesionales asignados se pondrán en contacto con el asegurado con un plazo máximo de 48 horas laborales desde la solicitud.

Los trabajos de desinsectación y/o desratización se realizarán de lunes a viernes de 9:00 horas a 18:00 horas.

**Los servicios que no hayan sido solicitados o que no hayan sido organizados por el asegurador o de acuerdo con él, no dan derecho a posteriori a reembolso o indemnización compensatoria alguna.**

## Quedan excluidas de esta cobertura de servicio de plagas

- **Zonas privativas del interior de las viviendas/oficinas particulares, trasteros y locales comerciales del edificio asegurado.**
- **Zonas comunes de mancomunidades no aseguradas en la compañía.**
- **Cualquier tipo de plaga distinto al descrito en el apartado "Ámbito de la cobertura" (ratas, ratones y cucarachas).**
- **Los tratamientos fitosanitarios.**
- **Cualquier tipo de plaga que se comunique con posterioridad a la resolución de la póliza.**
- **En caso de detectarse deficiencias higiénicas en el edificio asegurado, las cuales pudieran afectar**

al grado de infestación, no se realizará el servicio hasta que estén subsanadas estas deficiencias. En caso de no realizarse dicha subsanación el asegurador no quedará obligado a prestar ningún servicio.

- El asegurador no se compromete a la eliminación de la plaga en un plazo determinado.

## Asesoramiento técnico edificios

### Definiciones

**Asegurado:** A los efectos de la presente cobertura tienen la condición de asegurado la comunidad de propietarios del edificio asegurado o tratándose de edificios destinados a alquiler, la persona física o jurídica que ostente la propiedad.

### Riesgos cubiertos

Mediante esta garantía se pone a disposición del asegurado una red de profesionales para ofrecer los siguientes servicios:

#### Atención telefónica

Atención telefónica experta para resolver dudas generales y concretas sobre los siguientes temas:

- Normativa de la inspección técnica de edificios: contenido de las inspecciones, descripción del proceso, consecuencias legales del incumplimiento de la normativa, información sobre plazos, tasas, formas y variaciones locales.
- Conservación del inmueble.
- Instalaciones de ascensores.
- Eliminación de barreras arquitectónicas.
- Localización de subvenciones locales o autonómicas.

#### Servicio de inspección técnica de edificios obligatoria

El asegurador garantiza el envío de un profesional especializado para realizar la inspección técnica de edificios obligatoria, conforme a la normativa de aplicación, con el correspondiente informe redactado en impreso oficial, entregado en el ayuntamiento, con todos los trámites incluidos.

Esta inspección da cumplimiento a las obligaciones de conservación del edificio según las ordenanzas municipales de aplicación en su municipio o comunidad autónoma.

**El coste de este servicio será asumido por el asegurado, quien deberá abonarlo directamente al profesional que lo realice.**

#### Otros servicios especializados de arquitectura

El asegurado podrá acceder al envío de profesional para solicitar los siguientes servicios especializados

de arquitectura:

- Inspección preventiva.
- Certificado de idoneidad.
- Certificación energética del edificio.
- Medición de contaminación electromagnética.
- Proyectos de rehabilitación.
- Estudios de seguridad y salud.
- Levantamiento de planos.
- Ejecución de obras: el asegurado podrá solicitar sin compromiso alguno presupuesto para la ejecución de obras o reformas necesarias detectadas en la inspección técnica (ITE).

**El coste de estos servicios será asumido por el asegurado, quien deberá abonarlos directamente a los profesionales que los realicen.**

### **Sistema para la prestación del servicio**

**Solicitud:** Todos los servicios deberán ser solicitados al teléfono de contacto. Al llamar se indicará el nombre del asegurado, número de póliza de seguro, dirección, número de teléfono y tipo de servicio que se precisa.

**A los efectos de la solicitud del servicio, el asegurado puede solicitar la asistencia de lunes a jueves de 9:30 a 18:00 horas y los viernes de 9:30 a 14:30 horas.**

### **Servicio telefónico de administración de fincas**

El asegurador pondrá a disposición del presidente de la comunidad de propietarios el Servicio telefónico de administración de fincas en el que un abogado le asesorará telefónicamente sobre temas derivados de la administración del edificio asegurado.

Esta información se prestará a través del teléfono de contacto.

### **Reclamación y defensa jurídica amplia**

#### **Ámbito de la cobertura**

El asegurador asume los gastos derivados de la defensa jurídica de los intereses del asegurado, entendiendo como tal 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, así como otras prestaciones cubiertas en este grupo de garantías, con las limitaciones y exclusiones que más adelante se indican.

También tendrán la condición de asegurado el administrador o secretario-administrador de la

comunidad, aunque no sea el propietario, cuando actúe como miembro de la junta de propietarios del inmueble descrito en las condiciones particulares.

### Son gastos garantizados

- Las tasas, derechos y costas judiciales derivados de la tramitación de los procedimientos cubiertos.
- Los honorarios y gastos de abogado.
- Los derechos y suplidos de procurador, cuando su intervención sea preceptiva.
- Los gastos notariales y de otorgamiento de poderes para pleitos, así como las actas, requerimientos y demás actos necesarios para la defensa de los intereses del asegurado.
- Los honorarios y gastos de peritos designados o autorizados por el asegurador.
- La constitución, en procesos penales, de las fianzas exigidas para conseguir la libertad provisional del asegurado, así como para responder del pago de las costas judiciales, con exclusión de indemnizaciones y multas.

### Delimitación geográfica de la cobertura

En materia de derechos relativos a la comunidad de propietarios, se garantizan los eventos asegurados producidos en España o en Andorra y que sean competencia de juzgados y tribunales españoles o andorranos. Excepto la garantía "Defensa de derechos ante el Consorcio de Compensación de Seguros" que es exclusiva de España.

### Vigencia temporal de la cobertura

Los derechos derivados de materia contractual están sujetos a un plazo de carencia de tres meses a contar desde la fecha en que entró en vigor este grupo de garantías, o sea, no están garantizados durante los tres primeros meses de vigencia de la cobertura.

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

### Momento de ocurrencia del siniestro o evento

A los efectos de la presente cobertura, se entiende por momento de ocurrencia del siniestro:

- En las infracciones penales, en el momento en que se ha realizado o se pretende que se ha realizado el hecho punible.
- En los supuestos de reclamación por culpa no contractual, en el momento mismo que el daño ha sido causado.
- En los litigios sobre materia contractual, en el momento en que el asegurado, el contrario o tercero iniciaron o se pretende que iniciaron la infracción de las normas contractuales.

## Riesgos cubiertos

### Servicio telefónico de consultas

El asegurador pondrá a disposición del presidente de la comunidad de propietarios un abogado para que le informe telefónicamente, en prevención de cualquier litigio, sobre el alcance de los derechos que, con carácter general, asistan a la comunidad, así como de la forma en que mejor puedan defenderse.

Esta información jurídica se prestará a través del teléfono de contacto. Las consultas serán contestadas de manera inmediata, salvo que precisen de estudio complementario.

### Reclamación a propietarios por impago de gastos

Esta garantía comprende la defensa de los intereses de la comunidad de propietarios, reclamando amistosa o judicialmente, en su caso, contra aquellos propietarios morosos que no estén al corriente de 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 éstas 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 del impago origen de la reclamación sea posterior a la entrada en vigor de esta garantía.
- Que el deudor sea solvente y que exista base documental suficiente para probar el crédito ante los tribunales.

**Quedan excluidas las reclamaciones que deban efectuarse ante los tribunales de justicia cuyo importe a reclamar sea inferior a 300 euros.**

### Reclamación de derechos relativos al edificio, sus anexos, elementos comunes y parking

Esta garantía comprende la protección de los intereses de la comunidad de propietarios del edificio urbano reseñado, designado en las condiciones particulares, en los siguientes casos:

- La reclamación a sus inmediatos vecinos por cuestiones de servidumbre 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, de origen no contractual, causado 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 de origen no contractual ocasionados por terceras personas a los elementos comunes y privados del edificio, y al mobiliario y aparatos que sean de propiedad comunitaria.

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

Si la reparación de estos daños estuviera garantizada por alguna otra cobertura de esta póliza que fijara franquicias a cargo del asegurado, la cobertura de esta garantía consistirá en la reclamación de estas franquicias.

**Quedan excluidas las reclamaciones que deban efectuarse ante los tribunales de justicia cuyo importe a reclamar sea inferior a 300 euros.**

**Reclamación por daños a elementos comunes causados por copropietarios**

Esta garantía comprende la reclamación de los daños materiales que cualquier copropietario, por acción u omisión cause a los elementos comunes de la finca. Cuando según informe pericial fuese necesario, también comprende la acción de obligar al copropietario a realizar las obras necesarias para evitar daños futuros de la misma índole que el reclamado.

**Defensa de derechos ante el Consorcio de Compensación de Seguros**

Esta garantía comprende la defensa y reclamación de los intereses de la comunidad de propietarios del inmueble urbano descrito en las condiciones particulares en relación con el incumplimiento de las obligaciones legales del Consorcio de Compensación de Seguros, al objeto de hacer efectivos los derechos que en general se deriven de la póliza de seguro en vigor del presente contrato sobre el inmueble o bienes de propiedad comunitaria.

Queda incluido en esta garantía el pago de los honorarios por los peritajes contradictorios previstos en dichas pólizas de seguro de acuerdo a la Ley Contrato de Seguro en materia de tercerías.

**Defensa penal**

Esta garantía comprende la defensa de la responsabilidad 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 ésta póliza.

**Reclamación por incumplimiento de contratos de compra de bienes**

Esta garantía comprende la reclamación por incumplimiento de los contratos de compra de objetos de decoración y mobiliario (salvo antigüedades), útiles, aparatos y sus instalaciones, que sean adquiridos por la comunidad de propietarios para su utilización en la misma.

**Reclamación por incumplimiento de 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 destinatario final:

- Servicios privados de vigilancia y seguridad.
- Servicios de limpieza.

- Servicios de conservación y mantenimiento de los ascensores.

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

**Quedan excluidas las reclamaciones que deban efectuarse ante los tribunales de justicia cuyo importe a reclamar sea inferior a 300 euros.**

#### **Defensa por contratos laborales**

Esta garantía comprende la defensa de los intereses de la comunidad de propietarios como demandada en relación directa con 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 o tribunal supremo.

**Se excluyen los litigios relacionados con el Instituto Nacional de la Seguridad Social, montepíos y mutuas de accidentes de trabajo, aunque en tales supuestos, una vez agotada la vía administrativa, fuera necesario acudir a la jurisdicción laboral.**

#### **Defensa en cuestiones administrativas**

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

**La defensa garantizada comprenderá exclusivamente la vía administrativa, excluyéndose de manera expresa la vía contencioso-administrativa.**

El asegurado responderá directamente del importe de la sanción o multa que, definitivamente se le imponga, sin que recaiga sobre el asegurador responsabilidad alguna por tal concepto.

#### **Reclamación por incumplimiento contractual del constructor por obras en la comunidad**

Esta garantía comprende la reclamación de los derechos del asegurado, cuando el contratista incumpla el contrato de realización de obras para la comunidad, que tengan la naturaleza de necesarias o de conservación, o cuando, en la ejecución de estas mismas obras, aparezcan defectos o vicios de realización.

La protección judicial del asegurado queda supeditada a:

- la existencia por escrito de un contrato de ejecución de obras, con informe técnico-facultativo, si fuere legalmente preceptivo, suscrito con una empresa habilitada para la realización de tales obras.
- Que el incumplimiento no sea meramente temporal.

#### **Límite de gastos por siniestro**

El límite de gastos por siniestro a cargo del asegurador para el conjunto de prestaciones indicadas en el

punto "Gastos garantizados" de este grupo de garantías, es el capital a primer riesgo informado en el cuadro resumen de garantías.

**Tratándose de hechos que tengan la misma causa y se hayan producido en un mismo tiempo, serán considerados como un siniestro único.**

**En relación con los gastos garantizados, cuando por un mismo hecho sea precisa la activación de varias coberturas, el importe máximo garantizado es el señalado en cuadro resumen de garantías, siendo dicho importe el límite máximo de la cobertura concedida por la aseguradora.**

**En el supuesto de hacer uso del derecho de libre elección de abogado y procurador, sin utilizar los servicios jurídicos de la compañía, el límite máximo de honorarios y gastos será hasta como máximo del 50% del límite establecido en el cuadro resumen de garantías.**

### **Quedan excluidos de esta cobertura de reclamación y defensa jurídica**

- Las indemnizaciones, multas o sanciones a que fuera condenado el asegurado.
- Los impuestos u otros pagos de carácter fiscal, dimanantes de la presentación de documentos públicos o privados ante los organismos oficiales.
- Los gastos que procedan de una acumulación o reconvención judicial, cuando se refieran a materias no comprendidas en las coberturas garantizadas.
- Los eventos que tengan su origen o estén relacionados con el proyecto, construcción, o derribo del inmueble o instalaciones donde se halle ubicado el riesgo y los originados por canteras, explotaciones mineras e instalaciones fabriles.
- Los hechos relacionados con vehículos a motor y sus remolques de los que sean responsables los asegurados de esta póliza.
- Los eventos 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 o por ésta contra el asegurador de la misma, salvo la garantía relativa a la reclamación a propietarios de las garantías "Reclamación a propietarios por impago de gastos" y "Reclamación por daños a elementos comunes causados por copropietarios".
- Los litigios sobre urbanismo, concentración parcelaria y expropiación, y las cuestiones que dimanan de contratos sobre cesión de derechos a favor del asegurado.
- Los litigios que se deriven o tengan su origen en huelgas, cierres patronales, conflictos colectivos de trabajo o regulaciones de empleo.
- Los asuntos voluntariamente causados por el tomador, asegurado o beneficiario.
- Cualquier clase de actuaciones que dimanen, en forma directa o indirecta, de hechos producidos por energía nuclear, alteraciones genéticas, radiaciones radioactivas, catástrofes naturales, acciones bélicas, disturbios, expoliación y actos terroristas.
- Los casos asegurados que se declaren después de transcurrir dos años desde la fecha de rescisión o anulación de este contrato, a no ser que se hubieran producido durante la vigencia de la póliza y se manifestaren con posterioridad a la misma.

## Cláusulas

### Franquicia

En todo siniestro de daños en que deba ser aplicada una franquicia a cargo del asegurado, según lo indicado en las condiciones particulares, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Si para la valoración y reparación del daño interviene el servicio técnico de reparadores del asegurador, una vez efectuada la reparación y firmado por el asegurado la conformidad a la misma, le será cargado el importe correspondiente a la franquicia en la cuenta bancaria que indique el asegurado.
- El asegurador satisfará al reparador el importe total de la reparación efectuada.

### Pago fraccionado de la prima anual

Las primas del seguro son anuales, si bien el asegurador, a petición del tomador del seguro, accede a fraccionar el pago del total de la prima anual, incluidos sus impuestos, en los plazos indicados en las condiciones particulares de la póliza, según las siguientes estipulaciones:

- a)** El fraccionamiento del pago de la prima anual no modifica la naturaleza indivisible de la misma, por lo que el tomador del seguro viene obligado al pago de la totalidad de los recibos en los que se fracciona la prima de la anualidad.
- b)** El plazo de gracia de 30 días que se establece en las condiciones generales del contrato para el pago de los recibos sucesivos, únicamente será de aplicación para el primer recibo de cada anualidad de seguro en atención al carácter único e indivisible de la prima.
- c)** El impago a su vencimiento de cualquiera de los recibos de prima fraccionada, por causa no imputable al asegurador, determinará la pérdida del beneficio del aplazamiento y la automática suspensión de la cobertura del seguro, sin necesidad de que medie requerimiento de pago.

Por tanto, de producirse un siniestro estando impagado uno de los recibos fraccionados del periodo anual de vigencia de la póliza, el asegurador quedará liberado del cumplimiento de su obligación de indemnizar.

Si el asegurador, dentro de un periodo de vigencia anual de la póliza, hubiese efectuado el pago de indemnizaciones y se diera el impago de uno de los recibos fraccionados, podrá optar por reclamar al asegurado el importe de los recibos fraccionados pendientes o por exigir la devolución de las indemnizaciones satisfechas.

- d)** En caso de desaparición del riesgo antes de finalizar la anualidad en curso, el tomador está obligado, salvo que se hubiere pactado lo contrario, a hacer efectivo el pago de los recibos fraccionados que resten para completar dicha anualidad.
- e)** El asegurador, caso de reclamar al tomador el pago de los recibos fraccionados que no hubieran sido satisfechos, dispondrá de seis meses para ejercitarse judicialmente dicha reclamación, computando dicho

plazo a partir de la fecha en que el recibo debiera haberse pagado.

## Valor de nuevo

Se entenderán ampliadas las garantías de la póliza a la diferencia existente entre el valor real de los bienes asegurados en el momento del siniestro y su valor en estado de nuevo, no pudiendo exceder esta diferencia del 50% del valor de nuevo.

Los edificios se indemnizarán por el coste de su reconstrucción y los demás elementos asegurados que formen parte del continente y contenido, por el coste de su reposición en estado de nuevo, en ambos casos con el límite establecido.

**No quedarán afectados por este tipo de valoración los bienes que se vean afectados por un siniestro cubierto de avería de maquinaria y/o vehículos en reposo.**

En caso de siniestro, si la suma asegurada, teniendo en cuenta el límite establecido, fuese insuficiente, será de aplicación, por separado por valor real y para valor de nuevo, lo estipulado en la condición especial "Siniestros: determinación de las causas, tasación y liquidación de los daños" en su apartado "Liquidación del siniestro". En tal supuesto, si la suma asegurada fuese igual o inferior al valor real, se fijará la indemnización como si el seguro hubiera sido pactado sin la inclusión de este valor de nuevo. Si fuera superior, se calculará primeramente la indemnización que corresponda a dicho valor real y el resto será aplicado a valor de nuevo.

Solo se procederá a la indemnización de la diferencia entre el valor real y el valor de nuevo si se efectúa la reconstrucción o reemplazo de los bienes asegurados en el plazo máximo de 2 años a partir de la fecha del siniestro, no haciéndose efectiva esta diferencia de indemnización hasta después de la reconstrucción o reemplazo citados.

**Esta condición sólo se aplicará a las coberturas de Incendio y complementarios, y si ha sido contratada expresamente por esta póliza, a los daños atmosféricos, a los impactos, vandálicos y otros daños, daños por agua y robo.**

## Derogación de la regla proporcional

El asegurador renuncia a la aplicación de la regla proporcional en caso de infraseguro en los capitales de continente y/o contenido al haberse aceptado en el momento de la contratación por parte del asegurado los capitales orientativos que para esos bienes facilita el asegurador.

No será válida esta derogación cuando:

- La superficie, la calidad de construcción y/o características del riesgo no se corresponda con la información declarada en la póliza.
- Se hayan emitido suplementos de disminución de capitales de los referidos bienes.
- En anexos, vallas y zonas exteriores.
- En arbolado, jardines y plantas.



## Condiciones generales

## Marco normativo

El presente contrato de seguro se rige por lo establecido en:

- La Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.
- La Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.
- El Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados; de planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales.
- El Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.
- Las condiciones particulares y generales de la póliza y los suplementos que se emitan a la misma para complementarla o modificarla.

Y por cuantas normas actualicen, complementen o modifiquen a las citadas normas.

En caso de discrepancias entre el tomador del seguro, asegurado y/o beneficiario de la póliza y el asegurador, se estará a lo dispuesto en el apartado "Instancias de reclamación en caso de conflicto" de las condiciones generales de esta póliza.

## Generalidades

### 1. Exclusiones generales de la póliza

No quedan asegurados por ningún grupo de garantías de la presente póliza, los hechos ocasionados directa o indirectamente por:

- a) Dolo o culpa grave del tomador del seguro o del asegurado o de las personas que de ellos dependan o con ellos convivan.
- b) Daños propios y a terceros producidos por el bien asegurado sobre el que pese o se halle incoada una declaración de ruina inminente total o parcial.
- c) Daños propios y a terceros ocasionados por defectos constructivos en los bienes asegurados.
- d) Reacción nuclear, radiación nuclear o contaminación radioactiva.
- e) Hechos o fenómenos que se encuentren cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros.
- f) Guerra civil o internacional, haya o no mediado declaración oficial, levantamientos populares o militares, insurrección, rebelión, revolución y operaciones bélicas de cualquier clase.
- g) Acontecimientos calificados por el Poder Público de "catástrofe o calamidad nacional".
- h) Asentamientos, hundimientos, desprendimientos o corrimientos de tierra, aunque su causa

próxima o remota sea uno de los riesgos cubiertos por la póliza, excepto si se producen por lo estipulado en la garantía de Ruina total y siempre que ésta se haya contratado expresamente.

i) Daños causados por el asbestos en estado natural o por sus productos, así como los daños relacionados con operaciones y actividades expuestas a polvo que contenga fibras de amianto.

j) El asegurador no será responsable de pagar, mientras dure la exposición a la sanción, cualquier siniestro o de proporcionar cualquier beneficio en tanto que tal siniestro o beneficio implique una exposición del asegurador a sanciones, prohibiciones o restricciones en virtud de las resoluciones de las Naciones Unidas o de las sanciones, leyes o regulaciones comerciales o económicas de la Unión Europea o de los Estados Unidos de América (siempre que esto no se oponga a lo establecido por los reglamentos, decisiones y demás normativas vigentes de la Unión Europea). Una vez cese la exposición a la sanción el asegurador se hará cargo de los siniestros que hayan ocurrido durante la vigencia de la misma.

k) Quedan excluidas las enfermedades contagiosas en el contexto de pandemia/epidemia: se excluyen de este contrato todos los daños y perjuicios, responsabilidades, reclamaciones, costes o gastos de cualquier naturaleza que, de forma directa o indirecta, hayan sido causados por una enfermedad contagiosa o resulten o se deriven de una enfermedad contagiosa o en relación con ella o del temor o amenaza (real o percibido) de una enfermedad contagiosa. Se entiende por enfermedad contagiosa toda enfermedad que puede transmitirse de un organismo a otro por medio de cualquier sustancia o agente cuando:

- La sustancia o agente sea, sin carácter limitativo, un virus, bacteria, parásito u otro organismo o cualquier variación del mismo, tanto si se le considera vivo como si no, y
- el método de transmisión, directo o indirecto, incluya, sin carácter limitativo, la transmisión por vía aérea, la transmisión por fluidos corporales, la transmisión por o a cualquier superficie u objeto ya sea sólido, líquido o gaseoso, o entre organismos, y
- la enfermedad, sustancia o agente pueda ser causa o amenaza de daños a la salud o al bienestar de las personas o pueda ser causa o amenaza de daños, deterioro o pérdida de valor, comerciabilidad o uso de bienes, y
- la enfermedad se enmarque en el contexto de una epidemia o pandemia, declarada como tal por la organización mundial de la salud o cualquier autoridad gubernamental o sanitaria del lugar donde se haya producido el siniestro.

## 2. Revalorización automática

Excepto en el caso en que se pacte expresamente la exclusión de la revalorización automática de garantías, ésta se producirá de acuerdo con las siguientes normas:

### 2.1. Conceptos a los que se aplica la revalorización automática

Los capitales y límites asegurados quedarán revalorizados en cada vencimiento siguiendo las fluctuaciones del Índice de Precios de Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que le sustituya a nivel del Estado español, **revalorización que como mínimo será del 1%**, salvo que el porcentaje de actualización se encuentre expresamente determinado en las condiciones

particulares. A estos efectos se considerarán como capitales y límites asegurados y por tanto sujetos a la citada revalorización, no sólo los capitales y límites que figuran en las condiciones particulares, sino también aquéllos que se indiquen en los posibles suplementos que se emitan a la póliza. No serán objeto de actualización los capitales de las coberturas de defensa jurídica, desatasco, hurto contenido, filtraciones lluvia y vehículos en reposo.

## 2.2. Compensación de capitales.

Expresamente se conviene que, si en el momento del siniestro existiere un exceso de seguro en uno de los capitales asegurados de continente a valor total o de contenido, tal exceso se aplicará al otro capital que pudiera resultar insuficientemente asegurado. En caso de pólizas con varias situaciones de riesgo no será de aplicación nunca dicha compensación de capitales entre las diferentes situaciones.

Esta compensación se efectuará hasta el límite en que la prima neta, que resulte de aplicar las respectivas tasas a este nuevo reparto de capitales, no exceda de la satisfecha por el tomador del seguro en el último vencimiento.

Establecidos así los respectivos capitales asegurados, se procederá a la normal liquidación del siniestro con arreglo a lo establecido en estas condiciones especiales.

En el supuesto de que la póliza no garantice simultáneamente el continente (a valor total o incorporado) y el contenido, no habiendo lugar en consecuencia a la compensación de capitales a que se hace referencia anteriormente, si el valor asegurable fuese superior a la suma asegurada, el daño causado será indemnizado en la misma proporción en la que la póliza cubre el interés asegurado.

## 3. Comunicaciones

- a) Las comunicaciones del tomador del seguro, del asegurado o del beneficiario al asegurador, se realizarán en el domicilio social de éste señalado en la póliza.
- b) Las comunicaciones que efectúe el tomador del seguro al agente de seguros que distribuya el contrato de seguro, surtirán los mismos efectos que si se hubiesen realizado directamente a la entidad aseguradora.
- c) 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 éste. En todo caso, se precisará el consentimiento expreso del tomador del seguro para suscribir un nuevo contrato o para modificar o rescindir el contrato de seguros en vigor.
- d) Las comunicaciones del asegurador al tomador del seguro y, en su caso, al asegurado y al beneficiario, se podrán realizar por correo postal, electrónico o por cualquier otro medio telemático (incluyendo, entre otros, mensajes SMS) que permita verificar su correcta puesta a disposición, en las direcciones o números de teléfono de éstos recogidos en la póliza y/o aportados por su parte al asegurador, surtiendo plenos efectos las comunicaciones así realizadas, salvo que hubieran notificado previamente al asegurador el cambio de dichas direcciones y/o números de teléfono. El tomador, el asegurado y el beneficiario del seguro deberán comunicar al asegurador cualquier cambio o actualización de sus direcciones y demás datos de contacto, así como de los relativos a sus

representantes o apoderados en caso de personas jurídicas, a efectos de garantizar el buen fin de las comunicaciones durante la vigencia de la póliza.

## Bases del contrato

### 1. Duración de la póliza y plazo de preaviso de anulación

La duración del contrato será determinada en las condiciones particulares, la cual no podrá fijar un plazo superior a 10 años. Sin embargo, podrá establecerse que se prorrogue una o más veces por un período no superior a un año cada vez.

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.

Exclusivamente para el caso de siniestros donde el asegurador acreditará fehacientemente que el asegurado ha obrado con dolo o mala fe, el asegurador podrá rescindir el contrato comunicando mediante notificación escrita que el contrato será cancelado en el plazo de un mes, teniendo el asegurado derecho a percibir el importe de prima no consumida.

### 2. Nulidad del contrato

El contrato de seguro será nulo, salvo en los casos previstos por la ley, si en el momento de su conclusión no existía el riesgo o había ocurrido el siniestro.

Sin perjuicio de ello, el contrato de seguro contra daños es nulo si en el momento de su conclusión no existe un interés del asegurado a la indemnización del daño.

### 3. Declaraciones del tomador del seguro, plazo para subsanar errores de la emisión de la póliza

El tomador del seguro tiene el deber, antes de la conclusión del contrato, de declarar al asegurador, de acuerdo con el cuestionario que éste le someta, todas las circunstancias por él conocidas que puedan influir en la valoración del riesgo.

El tomador del seguro quedará exonerado de tal deber si el asegurador no le somete cuestionario o cuando, aun sometiéndoselo, se trate de circunstancias que puedan influir en la valoración del riesgo y que no estén comprendidas en él.

El asegurador podrá rescindir el contrato mediante declaración dirigida al tomador del seguro en el plazo de un mes, a contar del conocimiento de la reserva o inexactitud del tomador del seguro. Correspondrán al asegurador, salvo que concurre dolo o culpa grave por su parte, las primas relativas al período en curso en el momento que haga esta declaración.

Si el siniestro sobreviene antes de que el asegurador haga la declaración a la que se refiere el párrafo anterior, la prestación de éste se reducirá proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y

la que se hubiese aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo. Si medió dolo o culpa grave del tomador del seguro quedará el asegurador liberado del pago de la prestación.

Si el contenido de la póliza difiere de la proposición de seguro o de las cláusulas acordadas, el tomador del seguro podrá reclamar a la entidad aseguradora 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.

#### **4. Modificaciones del riesgo**

El tomador del seguro o el asegurado deberán, durante el curso del contrato, comunicar al asegurador, tan pronto como le sea posible, todas las circunstancias que agraven el riesgo y sean de tal naturaleza que si hubieran sido conocidas por éste en el momento de la perfección del contrato no lo habría celebrado o lo habría concluido en condiciones más gravosas.

El asegurador puede, en un plazo de dos meses a contar del día en que la agravación le ha sido declarada, proponer una modificación del contrato. En tal caso, el tomador dispone de 15 días a contar desde la recepción de esta proposición para aceptarla o rechazarla. En caso de rechazo, o de silencio por parte del tomador, el asegurador puede, transcurrido dicho plazo, rescindir el contrato previa advertencia al tomador, dándole para que conteste un nuevo plazo de 15 días, transcurridos los cuales y dentro de los 8 siguientes comunicará al tomador la rescisión definitiva.

El asegurador igualmente podrá rescindir el contrato comunicándolo por escrito al asegurado dentro de un mes, a partir del día en que tuvo conocimiento de la agravación del riesgo. En el caso de que el tomador del seguro o el asegurado no haya efectuado su declaración y sobreviniere un siniestro, el asegurador queda liberado de su prestación si el tomador o el asegurado han actuado con 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.

El tomador del seguro o el 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 si hubieran sido conocidas por éste en el momento de la perfección del contrato lo habría concluido en condiciones más favorables.

En tal caso, al finalizar el período en curso cubierto por la prima, deberá reducirse el importe de la prima futura en la proporción correspondiente, teniendo derecho el tomador en caso contrario a la resolución del contrato 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 de la disminución del riesgo.

#### **5. Transmisión del bien asegurado**

En caso de transmisión del objeto asegurado, el adquiriente se subroga en el momento de la enajenación en los derechos y obligaciones que correspondían en el contrato de seguro al anterior titular. Se exceptúa el supuesto de pólizas nominativas para riesgos no obligatorios, si en las condiciones generales existe pacto en contrario.

El asegurado está obligado a comunicar por escrito al adquirente la existencia del contrato del seguro de la cosa transmitida. Una vez verificada la transmisión, también deberá comunicarla por escrito al asegurador o a sus representantes en el plazo de 15 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 éste 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 a períodos de seguro, por lo que, como consecuencia de la rescisión, no haya soportado el riesgo.

El adquirente de cosa asegurada también puede rescindir el contrato si lo comunica por escrito al asegurador en el plazo de 15 días, contados desde que conoció la existencia del contrato.

En este caso, el asegurador adquiere el derecho a la prima correspondiente al período que hubiera comenzado a correr cuando se produce la rescisión.

Lo establecido anteriormente será también de aplicación en los casos de muerte, suspensión de pagos, quita y espera, quiebra o concurso del tomador del seguro o del asegurado.

## 6. Perfección y efecto del contrato

- a) El contrato se perfecciona por el consentimiento manifestado en 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 sido satisfecho el recibo de prima, salvo pacto en contrario en las condiciones especiales. En caso de demora en el cumplimiento de cualquiera de ambos requisitos, las obligaciones del asegurador comenzarán a las veinticuatro horas del día en que hayan sido cumplimentados.**
- b) Las garantías de la póliza entran en vigor en la hora y fecha indicadas en las condiciones particulares.

# Siniestros

## 1. Plazo de comunicación

El tomador del seguro o el asegurado o el beneficiario deberán comunicar al asegurador el acaecimiento del siniestro dentro del plazo máximo de siete días de haberlo conocido, salvo que se haya fijado en la póliza un plazo más amplio. En caso de incumplimiento, el asegurador podrá reclamar los daños y perjuicios causados por la falta de declaración.

En caso de concurrencia de seguros se respetará el plazo fijado en el párrafo anterior y el tomador del seguro o el asegurado deberá comunicarlo a cada asegurador, con indicación del nombre de los demás.

## 2. Colaboración del tomador en caso de siniestro

El tomador del seguro o el asegurado deberá dar al asegurador toda clase de informaciones sobre las circunstancias y consecuencias del siniestro. En caso de violación de este deber, la pérdida del derecho a la indemnización sólo se producirá en el supuesto de que hubiese ocurrido dolo o culpa grave.

El tomador del seguro, el asegurado o el beneficiario tienen los deberes y obligaciones siguientes:

- a)** Prestar declaración ante la autoridad local de policía, dentro de las 48 horas siguientes a su ocurrencia, en los casos de robo, expoliación o hurto, actos vandálicos o malintencionados, o cualesquiera otros en los que, en el acaecimiento del siniestro, hubiera intervenido dolo o culpa.
- b)** Transmitir inmediatamente al asegurador todos los avisos, citaciones, requerimientos, cartas, emplazamientos y, en general, todos los documentos judiciales o extrajudiciales que con motivo de un hecho del que se derive responsabilidad cubierta por el seguro le sean dirigidas a él o al causante del mismo.

## 3. Conservación de los bienes afectados por el siniestro

El tomador del seguro o el asegurado deberán conservar los restos y vestigios del siniestro hasta que termine la liquidación de los daños, salvo imposibilidad material justificada, lo cual no dará lugar a indemnización especial; cuidar que no se produzcan nuevos desperfectos o desapariciones que serían a su cargo y, salvo pacto en contrario, no hacer abandono total o parcial de los objetos o bienes asegurados.

## 4. Minoración de las consecuencias del siniestro

El asegurado o el tomador del seguro deberán emplear los medios a su alcance para aminorar las consecuencias del siniestro. El incumplimiento de este deber dará derecho al asegurador a reducir su prestación en la proporción oportuna, teniendo en cuenta la importancia de los daños derivados del mismo y el grado de culpa del asegurado.

Si este incumplimiento se produjera con la manifiesta intención de perjudicar o engañar al asegurador, éste quedará liberado de toda prestación derivada del siniestro.

Los gastos que se originen por el cumplimiento de la citada obligación, siempre que no sean inoportunos o desproporcionados a los bienes salvados, serán de cuenta del asegurador hasta el límite fijado en el contrato, incluso si tales gastos no han tenido resultados efectivos o positivos. En defecto de pacto se indemnizarán los gastos efectivamente originados. Tal indemnización no podrá exceder de la suma asegurada.

## 5. Intereses de demora

Si el asegurador incurriere en mora en el cumplimiento de la prestación, la indemnización de daños y perjuicios, aunque se consideren válidas las cláusulas contractuales que sean más beneficiosas para el asegurado, se ajustará a las siguientes reglas:

**1.** Afectará, con carácter general, a la mora del asegurador respecto del tomador del seguro o asegurado y, con carácter particular, a la mora respecto del tercero perjudicado en el seguro de responsabilidad civil y del beneficiario en el seguro de vida.

**2.** Será aplicable a la mora en la satisfacción de la indemnización, mediante pago o por la reparación o reposición del objeto siniestrado, y también a la mora en el pago del importe mínimo de lo que el asegurador pueda deber.

**3.** Se entenderá que el asegurador incurre en mora cuando no hubiere cumplido su prestación en el plazo de 3 meses desde la producción del siniestro o no hubiere procedido al pago del importe mínimo de lo que pueda deber dentro de los 40 días a partir de la recepción de la declaración del siniestro.

**4.** La indemnización por mora se impondrá de oficio por el órgano judicial y consistirá en el pago de un interés anual igual al del interés legal del dinero vigente en el momento en que se devengue, incrementado en el 50 por 100; estos intereses se considerarán producidos por días, sin necesidad de reclamación judicial.

No obstante, transcurridos dos años desde la producción del siniestro, el interés anual no podrá ser inferior al 20 por 100.

**5.** En la reparación o reposición del objeto siniestrado la base inicial de cálculo de los intereses será el importe líquido de tal reparación o reposición, sin que la falta de liquidez impida que comiencen a devengarse intereses en la fecha a que se refiere el apartado sexto subsiguiente. En los demás casos será base inicial de cálculo la indemnización debida, o bien el importe mínimo de lo que el asegurador pueda deber.

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

No obstante, si por el tomador del seguro, el asegurado o el beneficiario no se ha cumplido el deber de comunicar el siniestro dentro del plazo fijado en la póliza o, subsidiariamente, en el de siete días de haberlo conocido, el término inicial del cómputo será el día de la comunicación del siniestro. Respecto del tercero perjudicado o sus herederos lo dispuesto en el párrafo primero de este número quedará exceptuado cuando el asegurador pruebe que no tuvo conocimiento del siniestro con anterioridad a la reclamación o al ejercicio de la acción directa por el perjudicado o sus herederos, en cuyo caso será término inicial la fecha de dicha reclamación o la del citado ejercicio de la acción directa.

**7.** Será término final del cómputo de intereses en los casos de falta de pago del importe mínimo de lo que el asegurador pueda deber, el día en que con arreglo al número precedente comiencen a devengarse intereses por el importe total de la indemnización, salvo que con anterioridad sea pagado por el asegurador dicho importe mínimo, en cuyo caso será término final la fecha de este pago. Será término final del plazo de la obligación de abono de intereses de demora por la aseguradora en los restantes supuestos el día en que efectivamente satisfaga la indemnización, mediante pago, reparación o reposición, al asegurado, beneficiario o perjudicado.

**8.** 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 fuere imputable.

**9.** Cuando el Consorcio de Compensación de Seguros deba satisfacer la indemnización como fondo de garantía, se entenderá que incurre en retraso injustificado del pago únicamente en el caso de que haya transcurrido el plazo de tres meses desde la fecha en que se le reclame la satisfacción de la indemnización sin que por el consorcio se haya procedido al pago de la misma con arreglo a su normativa específica, no siéndole de aplicación la obligación de indemnizar por retraso injustificado del pago en la falta de pago del importe mínimo. En lo restante, cuando el consorcio intervenga como fondo de garantía, y, sin excepciones, cuando el Consorcio contrate como asegurador directo, será íntegramente aplicable el presente artículo.

**10.** En la determinación de la indemnización por mora del asegurador no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 1108 del Código Civil, ni lo preceptuado en el párrafo cuarto del artículo 921 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, salvo las previsiones contenidas en este último precepto para la revocación total o parcial de la sentencia.

## 6. Subrogación

Una vez pagada la indemnización y sin que haya necesidad alguna de otra cesión, traslado, título o mandato, el asegurador queda subrogado en todos los derechos, recursos y acciones del asegurado, contra todos los autores o responsables del siniestro, y aún contra otros aseguradores, si los hubiere, hasta el límite de indemnización, **siendo el asegurado responsable de los perjuicios que con sus actos u omisiones pueda causar al asegurador en su derecho a subrogarse.**

Por lo que se refiere a la cobertura de "Reclamación y defensa jurídica", el asegurador queda subrogado en los derechos y acciones que correspondan al asegurado o a los beneficiarios frente a los terceros responsables, por los gastos y pagos de cualquier clase que haya efectuado, e incluso por el costo de los servicios prestados.

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. Pero esta norma no tendrá efecto si la responsabilidad proviene de dolo o si la responsabilidad está amparada mediante un contrato de seguro. En este último supuesto la subrogación estará limitada en su alcance de acuerdo con los términos de dicho contrato.

En caso de concurrencia de asegurador y asegurado frente a tercero responsable, el recobro obtenido se repartirá entre ambos en proporción a su respectivo interés.

## 7. Siniestros: pago de la indemnización

### 7.1. Procedimientos y plazos

El asegurador satisfará la indemnización conforme se indica a continuación:

**a)** Como norma general, deberá satisfacerla al término de las investigaciones y peritaciones necesarias para establecer la existencia del siniestro y, en su caso, el importe de los daños que resulten del mismo. Las partes pueden acordar la sustitución del pago de la indemnización por el pago del coste de la

reparación o sustitución objeto siniestrado por otro del mismo tipo.

- b)** Si el dictamen pericial fuese impugnado, el asegurador abonará el importe mínimo a que se refiere el apartado d) siguiente.
- c)** En caso de acuerdo transaccional o de resolución judicial conforme a sus propios términos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores.
- d)** En cualquier supuesto, dentro de los cuarenta días siguientes a la recepción de la declaración de siniestro, el asegurador abonará el importe mínimo de lo que pueda deber según las circunstancias por él conocidas.
- e)** Si el asegurador incurriese en mora en el cumplimiento de la prestación, se ajustará a las reglas que se establecen en las Condiciones Generales (en su apartado "Intereses de demora") de esta póliza.

## 7.2. Recuperaciones

**Si después de un siniestro se obtuviesen recuperaciones o resarcimientos, el asegurado está obligado a notificarlo al asegurador, quien podrá deducir su importe de la indemnización.**

## 8. Determinación de las causas, tasación y liquidación de la indemnización

Una vez producido el siniestro, y en el plazo de cinco días, a partir de la notificación prevista en el artículo 16 de la Ley del Contrato del Seguro, el asegurado o el tomador deberán comunicar por escrito al asegurador la relación de los objetos existentes al tiempo del siniestro, la de los salvados y la estimación de los daños.

Si las partes se pusiesen de acuerdo en cualquier momento sobre el importe y la forma de la indemnización, el asegurador deberá pagar la suma convenida o realizar las operaciones necesarias para reemplazar el objeto asegurado, si su naturaleza así lo permitiera.

Si no se lograse el acuerdo dentro del plazo previsto en el artículo dieciocho de la Ley del Contrato de Seguro, cada parte designará un perito, debiendo constar por escrito la aceptación de éstos. Si una de las partes no hubiera hecho la designación, estará obligada a realizarla en los ocho días siguientes a la fecha en que sea requerida por la que hubiere 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.

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, las demás circunstancias que influyan en la determinación de la indemnización, según la naturaleza del seguro de que se trate y la propuesta del importe líquido de la indemnización.

Cuando no haya acuerdo entre los peritos, ambas partes designarán un tercer perito de conformidad, y de no existir ésta, la designación se hará por el juez de primera instancia del lugar en que se hallaren los bienes, en acto de jurisdicción voluntaria y por los trámites previstos para la insaculación de peritos en la 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 en forma indubitada, siendo vinculante para éstos, salvo que se impugne judicialmente por alguna de las partes, dentro del plazo de treinta días, en el caso del asegurador, y ciento ochenta en el del asegurado, computados ambos desde la fecha de su notificación. Si no se interpusiera en dichos plazos la correspondiente acción, el dictamen pericial devendrá inatacable.

Si el dictamen de los peritos fuera impugnado, el asegurador deberá abonar el importe mínimo a que se refiere el artículo dieciocho de la Ley del Contrato de Seguro, y si no lo fuera abonará el importe de la indemnización señalado por los peritos en un plazo de cinco días. En el supuesto de que por demora del asegurador en el pago del importe de la indemnización devenida inatacable el asegurado se viere obligado a reclamarlo judicialmente, la indemnización correspondiente se verá incrementada con el interés previsto en el artículo veinte de la Ley del Contrato de Seguro, que en este caso, empezará a devengarse desde que la valoración devino inatacable para el asegurador y, en todo caso, con el importe de los gastos originados al asegurado por el proceso, a cuya indemnización hará expresa condena la sentencia, cualquiera que fuere el procedimiento judicial aplicable.

## 8.1. Para las coberturas de daños y gastos

### 8.1.1. Acuerdo entre las partes

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 los daños sufridos por los objetos o bienes asegurados.

Si las partes se pusiesen de acuerdo en cualquier momento sobre el importe y la forma de la indemnización, se estará a lo estipulado en el apartado "Liquidación del siniestro" siguiente (en cuanto al procedimiento de liquidación) y en el "Siniestros: pago de la indemnización" (en cuanto al procedimiento y plazos para el pago de la indemnización).

### 8.1.2. Tasación

#### La tasación se efectuará siempre con sujeción a las normas siguientes:

**Continente.** Los edificios deben ser justipreciados según el valor de nueva construcción en el momento anterior al siniestro, deduciendo la diferencia de nuevo a viejo por su uso y estado de conservación.

**Contenido.** El mobiliario, ajuar, maquinaria e instalaciones se justipreciarán según el valor de nuevo en el mercado en el momento anterior al siniestro, deduciendo la diferencia de nuevo a viejo por su uso, grado de utilización y estado de conservación. En caso de no existir en el mercado, se tomará como base de valoración otros de similares características y rendimiento.

En ambos casos de tener contratada la cláusula "Valor a nuevo" se procederá a realizar la tasación de acuerdo con la misma.

Además, en el caso de equipos eléctricos y/o electrónicos cuya reposición no sea posible por encontrarse descatalogados en el momento del siniestro, deberán considerarse las mejoras

tecnológicas de los equipos que se comercializan actualmente y que se toman de referencia para la valoración del dañado.

#### 8.1.3. Liquidación del siniestro

En base al convenio entre las partes o del dictamen de los peritos y siempre que se trate de siniestro indemnizable con arreglo a las condiciones de la presente póliza, se fijará la indemnización teniendo en cuenta las siguientes estipulaciones:

**a)** Si del convenio entre las partes o del dictamen de los peritos resultase que el valor de los objetos asegurados por una o más partidas, tomada cada una separadamente, excede en el momento antes del siniestro de su respectiva suma asegurada, el tomador del seguro o el asegurado será considerado propio asegurador del exceso y como tal habrá de soportar la parte proporcional en la pérdida de cada partida que resulte deficiente de seguro, excepto:

- lo estipulado por la cláusula de derogación de regla proporcional en caso de que el asegurado haya contratado los capitales de continente y/o contenido sugeridos por el asegurador.
- Si la insuficiencia de capital en la respectiva suma asegurada no es superior al 15%.
- Lo previsto en el apartado compensación de capitales.

**b)** Para las partidas y/o garantías en que se hubiese convenido un valor parcial, es decir, una parte alícuota de la suma asegurada, la pérdida será pagada hasta el importe correspondiente a dicha parte alícuota, siendo de aplicación asimismo cuanto se establece en el apartado a) anterior en el supuesto de que el valor de los objetos asegurados por una o más partidas, tomadas cada una separadamente, excede en el momento antes del siniestro del valor total declarado para cada una de ellas.

En el caso en que la suma asegurada fuera superior a la suma asegurable, los valores parciales pactados se aplicarán sobre esta última.

**c)** Para las partidas y/o garantías en que se hubiese convenido un seguro a primer riesgo, la pérdida será pagada hasta el importe máximo asegurado por dicho concepto.

**d)** En ningún caso la indemnización por cada partida podrá exceder de la cifra por ella asegurada.

**e)** Si existieran varias pólizas cubriendo los mismos objetos y riesgos, cada póliza participará en las indemnizaciones y gastos de tasación a prorrata de la suma que se asegure.

**f)** El asegurado no podrá, sin consentimiento expreso del asegurador, hacer ningún abandono total ni parcial, de los objetos asegurados, averiados o no averiados, los cuales después de un siniestro quedan de su cuenta y riesgo. El asegurador, por el contrario, podrá tomar por su cuenta, en todo o en parte y por el precio de tasación, los objetos asegurados.

**g)** En el caso de las obras de arte u otros objetos artísticos que tras el siniestro admitan restauración, se indemnizará exclusivamente, y de acuerdo con las anteriores normas, el coste de tal restauración, sin que pueda ser objeto de indemnización la posible pérdida de valor que experimenten tras su reparación.

**h)** En los objetos que forman juego o pareja sólo se indemnizará el siniestro correspondiente al objeto

asegurado y siniestrado, pero no el demérito que por ello sufra el juego o pareja.

### 8.2. Para las coberturas de responsabilidad civil

a) En caso de hechos cubiertos por la presente póliza, el asegurador tomará la dirección de todas las gestiones relacionadas con el siniestro, actuando en nombre del asegurado o del causante de los hechos, y tratará con los perjudicados o sus derechohabientes, indemnizándoles si hubiera lugar.

Si no se alcanzase una transacción, el asegurador proseguirá, por su cuenta, con sus abogados y procuradores la defensa del asegurado o del causante de los hechos en cuanto a las acciones civiles, a cuyo fin el defendido deberá facilitar los poderes necesarios. En cuanto a las acciones penales, el asegurador podrá asumir la defensa con el consentimiento del defendido.

Si el asegurado fuere condenado, el asegurador resolverá sobre la conveniencia de recurrir ante el Tribunal Superior competente. No obstante, si el asegurador estimara improcedente el recurso, lo comunicará al interesado quedando éste en libertad de interponerlo por su cuenta y el asegurador obligado a reembolsarle de todos los gastos ocasionados hasta el límite de la economía lograda, si del recurso se obtuviese una resolución beneficiosa.

**Queda prohibido al asegurado o al causante de los hechos realizar acto alguno de reconocimiento de responsabilidad sin previa autorización del asegurador.**

b) El asegurador garantiza también la constitución de las fianzas que por responsabilidad civil puedan ser exigidas por los tribunales al tomador del seguro o al asegurado, hasta la suma fijada en las condiciones particulares. En el caso que la fianza fuese exigida para responder conjuntamente de las responsabilidades civil y criminal, el asegurador depositará como garantía de la primera la mitad de la fianza global exigida, hasta el límite antes señalado.

### 8.3. Para la cobertura de reclamación y defensa jurídica

#### 8.3.1. Tramitación del siniestro

**De conformidad con el artículo 5.2.h. de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2004, la gestión de los siniestros de defensa jurídica se prestará por Grupo Catalana Occidente Tecnología y Servicios A.I.E., entidad jurídicamente distinta del asegurador. Ningún miembro del personal que se ocupe de la gestión de los siniestros de defensa jurídica ejercerá actividad parecida en otro ramo.**

a) En caso de rehúse del siniestro, si el asegurado no está conforme con el mismo, lo comunicará por escrito al asegurador y podrán ambas partes someter la divergencia al arbitraje previsto en el punto "Solución de conflictos entre las partes".

b) En los casos cubiertos por el seguro, aceptado el siniestro, el asegurador realizará las gestiones para obtener un arreglo transaccional que reconozca las pretensiones o derechos del asegurado.

Si la vía amistosa o extrajudicial no ofreciese resultado positivo aceptable por el asegurado, se procederá a la tramitación por vía judicial, siempre que lo solicite el interesado y las características del hecho lo permitan. En este supuesto, el asegurador informará al asegurado de su derecho a la libre

elección de profesionales que le representen y defiendan en el correspondiente litigio.

En los demás supuestos, aceptado el siniestro, se procederá a la prestación del servicio o al pago de los gastos correspondientes, de acuerdo con la naturaleza y circunstancias del siniestro.

#### **8.3.2. Disconformidad en la tramitación del siniestro**

Cuando el asegurador, por considerar que no existen posibilidades razonables de éxito, estime que no procede la iniciación de un pleito o la tramitación de un recurso, deberá comunicarlo al asegurado.

En caso de disconformidad, podrán las partes acogerse a la conciliación o al arbitraje con arreglo a lo previsto en el punto "Solución de conflictos entre las partes".

El asegurado tendrá derecho, dentro de los límites de la cobertura concertada, al reembolso de los gastos habidos en los pleitos y recursos tramitados en discrepancia con el asegurador, o incluso con el arbitraje, cuando, por su propia cuenta, haya obtenido un resultado más beneficioso.

#### **8.3.3. Elección de abogado y procurador**

El asegurado tendrá derecho a elegir libremente el procurador y abogado que hayan de representarle y defenderle en cualquier clase de procedimiento.

Antes de proceder a su nombramiento, el asegurado comunicará al asegurador el nombre del abogado elegido así como el del procurador de los tribunales en los procedimientos en que sea preceptiva su intervención.

Los profesionales elegidos por el asegurado gozarán de la más amplia libertad en la dirección técnica de los asuntos encomendados por aquél, sin depender de las instrucciones del asegurador, el cual no responde de la actuación de tales profesionales, ni del resultado del asunto o procedimiento.

En el supuesto de que el elegido no resida en el partido judicial donde haya de sustanciarse el procedimiento base de la prestación garantizada, serán a cargo de aquél los gastos y honorarios por los desplazamientos que dicho profesional incluya en su minuta.

#### **8.3.4. Pago de honorarios**

El asegurador satisfará los honorarios del abogado que actúe en defensa del asegurado, con sujeción a las normas fijadas a tal efecto por el consejo general de la abogacía española y, de no existir estas normas, se estará a lo dispuesto por las de los respectivos colegios. Las normas orientativas de honorarios serán consideradas como límite máximo de la obligación del asegurador. Las discrepancias sobre la interpretación de dichas normas serán sometidas a la comisión competente del colegio de abogados correspondiente.

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

### 8.3.5. Transacciones

**El asegurado puede transigir los asuntos en trámite, pero si ello produce obligaciones o pagos a cargo del asegurador, ambos deberán actuar siempre y previamente de común acuerdo.**

### 8.3.6. Solución de conflictos entre las partes

**El asegurado tendrá derecho a someter a arbitraje cualquier diferencia que pueda surgir entre él y el asegurador sobre esta cobertura.**

**La designación de árbitros no podrá hacerse antes de que surja la cuestión disputada.**

**Si cualquiera de ellas decidiese ejercitar sus acciones ante los organismos jurisdiccionales, deberá acudirse al juez del domicilio del asegurado, único competente por imperativos legales.**

## 9. Cambio de indemnización por prestación de servicio

Cuando la naturaleza del seguro lo permita y el asegurado lo consienta, el asegurador podrá sustituir el pago de la indemnización, por el pago del coste de la reparación o la reposición del objeto siniestrado. El asegurador se limita a resarcir al asegurado los gastos que éste incurre para reparar su inmueble.

En aquellos casos en los que el asegurado no opte por utilizar un profesional recomendado por el asegurador para efectuar el servicio requerido, el asegurador, previa revisión técnica y aceptación, asumirá igualmente los gastos para reparar el inmueble del asegurado en su nombre.

## 10. Derecho de los acreedores en caso de siniestro

El derecho de los acreedores hipotecarios, pignoraticios o privilegiados sobre bienes especialmente afectos se extenderá a las indemnizaciones que correspondan al propietario por razón de los bienes hipotecados, pignorados o afectados de privilegio, si el siniestro acaeciere después de la constitución de la garantía real o del nacimiento del privilegio. A este fin, el tomador del seguro o el asegurado deberán comunicar al asegurador la constitución de la hipoteca, de la prenda o el privilegio cuando tuviera conocimiento de su existencia.

El asegurador a quien se haya notificado la existencia de estos derechos no podrá pagar la indemnización debida sin el consentimiento del titular del derecho real o del privilegio. En caso de contienda entre los interesados o si la indemnización hubiera de hacerse efectiva antes del vencimiento de la obligación garantizada, se depositará su importe en la forma que convenga a los interesados, y en defecto de convenio en la establecida en los artículos mil ciento setenta y seis y siguientes del Código Civil.

Si el asegurador pagare la indemnización, transcurrido el plazo de tres meses desde la notificación del siniestro a los acreedores sin que éstos se hubiesen presentado, quedará liberado de su obligación.

## Derechos de terceros

Dado que la relación jurídica del presente contrato se establece exclusivamente con el tomador del seguro o el asegurado, el posible derecho de terceros se entenderá limitado al percibo de la

indemnización, si correspondiera, sin que puedan intervenir en la tramitación del siniestro; y les afectarán las reducciones o pérdidas de derechos en que hubiera ocurrido el tomador del seguro o el asegurado, salvo lo dispuesto en la Ley para los casos en que existan acreedores hipotecarios, pignoraticios o privilegiados.

## 11. Pago de honorarios periciales

Cada parte satisfará los honorarios de su perito. Los del Perito tercero y demás gastos que ocasione la tasación pericial serán de cuenta y cargo por mitad del asegurado y del asegurador. No obstante, si cualquiera de las partes hubiera hecho necesaria la peritación por haber mantenido una valoración del daño manifiestamente desproporcionada, será ella la única responsable de dichos gastos.

## 12. Concurrencia de seguros

Cuando en dos o más contratos estipulados por el mismo tomador con distintos aseguradores se cubran los efectos que un mismo riesgo puede producir sobre el mismo interés y durante idéntico período de tiempo, el tomador del seguro o el asegurado deberán, salvo pacto en contrario, comunicar a cada asegurador los demás seguros que estipule. Si por dolo se omitiera esta comunicación, y en caso de sobre seguro se produjera el siniestro, los aseguradores no están obligados a pagar la indemnización.

Los aseguradores contribuirán al abono de la indemnización en proporción a la propia suma asegurada, sin que pueda superarse la cuantía del daño.

Si el importe total de las sumas aseguradas superase notablemente el valor del interés, será de aplicación lo previsto en el artículo treinta y uno de la Ley de Contrato de Seguro.

# Otros aspectos del contrato

## 1. Consecuencias del impago de primas

Si por culpa del tomador la primera prima no ha sido pagada, o la prima única no lo ha sido a su vencimiento, el asegurador tiene el derecho a resolver el contrato o a exigir el pago de la prima debida en vía ejecutiva con base en la póliza. Salvo pacto en contrario, 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 queda 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, sólo podrá exigir el pago de la prima del período en curso.

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

## 2. Domicilio de pago de la prima por defecto

El tomador del seguro está obligado al pago de la prima en las condiciones estipuladas en la póliza. Si se han pactado primas periódicas, la primera de ellas será exigible una vez firmado el contrato.

Si en la póliza no se determina ningún lugar para el pago de la prima, se entenderá que éste ha de hacerse en el domicilio del tomador del seguro.

## 3. Determinación y pago de la prima

a) La prima inicial se determina sobre la base de las coberturas y períodos de cobertura contratados y será reflejada en las condiciones particulares. **El presente contrato no se perfecciona y no entra en vigor hasta que la prima inicial haya sido satisfecha.**

b) La prima de cada uno de los períodos sucesivos será la que resulte de aplicar al riesgo y suma asegurada las tarifas que, fundadas en la experiencia estadística y criterios técnico-actuariales, tenga vigentes en cada momento el asegurador. Para su determinación también se considerarán, además, las modificaciones de garantías o las causas de agravación o disminución del riesgo que se hubieran producido de acuerdo a lo establecido en el apartado de Modificaciones del riesgo de las condiciones generales de la póliza. Asimismo, para el cálculo de dicha prima, se tendrá en cuenta el historial personal de siniestralidad de los períodos precedentes de seguro.

c) El asegurador sólo queda obligado por los recibos librados por la dirección o por sus representantes legalmente autorizados.

## 4. Prescripción

Las acciones que se deriven del contrato de seguro prescribirán en el término de dos años si se trata de seguro de daños.

## Riesgos extraordinarios

**Cláusula de indemnización por el consorcio de compensación de seguros de las pérdidas derivadas de acontecimientos extraordinarios acaecidos en España en seguros de daños en los bienes y en los de responsabilidad civil en vehículos terrestres automóviles**

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, 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) 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».

## 3. Franquicia

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 pérdidas pecuniarias diversas, 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.

#### 4. Extensión de la cobertura

- 1. La cobertura de los riesgos extraordinarios alcanzará a los mismos bienes y 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.

#### 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 hubiera gestionado 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 (900 222 665 o 952 367 042).
  - A través de la página web del Consorcio de Compensación de Seguros ([www.consorseguros.es](http://www.consorseguros.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.

## Instancias de reclamación en caso de conflicto

En virtud de lo dispuesto en la normativa vigente, le informamos sobre los procedimientos que permiten a los clientes y otras partes interesadas, presentar quejas y reclamaciones sobre la entidad.

En este sentido, las discrepancias entre el tomador del seguro, asegurado, partícipe, beneficiario y/o tercer perjudicado según corresponda, y la entidad, sus empleados, agentes de seguros u operadores de banca-seguros, podrán resolverse mediante la presentación de la correspondiente queja o reclamación por escrito ante el Departamento de Atención al Cliente (Avda. Alcalde Barnils, 63 - 08174 - Sant Cugat del Vallés, Barcelona) o por correo electrónico en la dirección [defensa.cliente.gco@gco.com](mailto:defensa.cliente.gco@gco.com), o ante el Defensor Partícipe, en las condiciones y plazos detallados en el Reglamento para la Defensa del Cliente, publicado en la página web oficial, <https://www.occident.com> en el apartado Defensa del Cliente. En caso de que la queja o reclamación sea inadmitida o desestimada por dichas instancias de reclamación, o de que transcurra un mes desde su presentación sin que la misma haya sido resuelta, y sin perjuicio de poder iniciar la vía administrativa o judicial que considere oportuna, el reclamante podrá dirigirse al Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, cuya dirección se encuentra publicada en su página web oficial.

Asimismo, el cliente podrá presentar quejas y reclamaciones, relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos, ante el órgano administrativo competente y conforme al procedimiento establecido en la normativa sobre protección del cliente de los servicios financieros y, en su caso, en la de consumo. Tratándose de quejas y reclamaciones referentes a la actuación de mediadores de seguros residentes o domiciliados en España, será imprescindible acreditar haber formulado previamente la queja o reclamación ante el Departamento de Atención al Cliente, o en su caso, ante el Defensor del Partícipe.

Le informamos que se encuentran detallados en la página web oficial indicada, los diferentes sistemas habilitados para contactar con la entidad.

<https://www.occident.com>

## Órgano de control. Jurisdicción competente

El Estado miembro competente para ejercer el control de la actividad aseguradora es España, siendo la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones la autoridad administrativa competente para ejercer el referido control.

La presente póliza de seguro queda sometida a la jurisdicción española y, dentro de ella, será juez competente para el conocimiento de las acciones derivadas de la misma el del domicilio del tomador, siendo nulo cualquier pacto en contrario.

## Protección de datos personales

En relación con los datos personales, le informamos que el responsable del tratamiento es el Asegurador.

La finalidad principal para la que el Asegurador recaba los datos es la gestión de la relación del titular de los datos personales con el Asegurador y, en caso de emitirse un contrato, dar cumplimiento a las obligaciones contractuales y legales que pudieran resultar de aplicación en cada momento.

Serán objeto de tratamiento los datos personales recogidos antes, durante y con posterioridad a la formalización de un contrato, ya sean según proceda, del tomador, asegurado, partícipe, beneficiario, tercer perjudicado o derechohabiente, que sean precisos para la gestión de la relación contractual, incluidos en su caso los biométricos y de geolocalización. En caso de que los datos sean aportados por persona distinta de su titular, recaerá en la persona aportante la obligación de trasladar esta información al titular de los datos personales, así como de recabar su consentimiento cuando sea necesario.

Los tratamientos para: (i) la emisión, desarrollo y ejecución del contrato, (ii) el cumplimiento en cada caso de los deberes de ordenación, supervisión, solvencia y previsión social, (iii) la prevención y lucha contra el fraude y el blanqueo de capitales, (iv) la tarificación y selección de riesgos en el seguro, incluyendo si fuera necesaria la elaboración de perfiles y/o la toma de decisiones automatizadas, pudiendo siempre la persona interesada solicitar la revisión de los resultados por parte de una persona, expresar su punto de vista e impugnar la decisión; están legitimados por la normativa aseguradora y de previsión social que pudiera resultar de aplicación en cada momento.

Le informamos que no se realizarán comunicaciones de sus datos excepto en el caso de que sea necesario para el cumplimiento de la normativa aplicable, la emisión, desarrollo y ejecución del contrato y/o en interés legítimo, en los términos establecidos en la **POLÍTICA DE PRIVACIDAD** publicada en el apartado de la página web, <https://www.occident.com>.

Como titular de sus datos personales, le asisten los derechos de acceso, rectificación, supresión y derecho al olvido, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, que podrá ejercitar acreditando su identidad, mediante una comunicación escrita al Delegado de Protección de Datos a través de su dirección de correo electrónico: dpo@gco.com y/o de la dirección postal de la Entidad.

Asimismo, en el caso de que haber obtenido la autorización específica de la persona interesada, el Asegurador también utilizará los datos para: (i) desarrollar acciones comerciales y remitirle información, incluso por los medios a distancia disponibles, sobre otros productos y servicios, generales o de forma personalizada, ya sean propios o de otras Entidades pertenecientes al Grupo Catalana Occidente (identificadas en la página web [www.gco.com](http://www.gco.com)); (ii) mostrarle publicidad personalizada en páginas web, buscadores y redes sociales y (iii) ofrecerle la participación en concursos promocionales; todo ello incluso tras la terminación de la relación con el Asegurador. En

cualquiera de los casos señalados, la adaptación de los productos y servicios al perfil de la persona interesada se podrá efectuar sobre la base de análisis de perfiles de comportamiento y riesgo, teniendo en cuenta tanto fuentes internas como de terceros, información de geolocalización, así como información de la navegación por internet o de redes sociales.

<https://occident.com/politica-privacidad>

Calle Méndez Álvaro, 31. 28045 Madrid

## **Divergencias entre la solicitud de seguro y la póliza. Subsanación**

Si el contenido de la póliza difiere de la proposición 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 (Art. 8 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro)



## Firma del contrato

Mediante la firma del presente documento, el tomador RESIDENCIAL PUEBLO ALCASAR declara haber recibido y suscribe, tanto las condiciones generales de la póliza como las condiciones particulares (y condiciones complementarias, si las hubiere) de la misma, dando conformidad a dichas condiciones, cuyo contenido declara conocer y aceptar, **con conocimiento y especial aceptación de sus cláusulas limitativas y exclusiones.**

Asimismo, el tomador declara haber recibido, de manera previa a la contratación del seguro, la información general previa prevista en los artículos 174 y 175 del Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados; de planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales, y en particular, el documento de información sobre producto de seguro previsto en el artículo 176 del referido Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de febrero, en relación con el Reglamento de Ejecución (UE) 2017/1469 de la Comisión de 11 de agosto de 2017, por el que se establece un formato de presentación normalizado para el documento de información sobre producto de seguro, habiendo sido informado asimismo de que este documento está disponible en la página web del asegurador: <https://www.occident.com>

En Madrid, a 15 de septiembre de 2025

Por la entidad

Hugo Serra Calderón  
Consejero delegado

Tomador del seguro

RESIDENCIAL PUEBLO ALCASAR

<https://www.occident.com>

Contacte con nosotros por teléfono o WhatsApp

**917 83 83 83**



Descargue  
nuestra *app*

 **Occident**