

CUADRO EXTRACTADO DE GARANTIAS

GARANTÍAS BÁSICAS	Límites de cobertura	
	Edificio	Enseres comunes
A. Daños Materiales		
- Incendio y Riesgos Complementarios	100%	100%
- Daños por agua producidos por Conducciones Generales o Comunitarias	100%	100%
- Fenómenos Atmosféricos e Inundación	100%	100%
- Roturas	100%	
- Robo	100%	100%
- Desperfectos por robo	100%	100%
- Daños producidos por la Electricidad	100%	100%
- Vandalismo	100%	100%
- Colisión	100%	100%
- Caída de árboles, postes y antenas	100%	100%
- Pérdida de alquileres	100%	--
- Malversación de fondos comunitarios		3.200 €
- Derrumbe Accidental	100%	100%
B. Gastos		
- De Desastascos en Instalaciones Comunitarias		Incluida
- De Extinción	100%	100%
- Por Desalojamiento Forzoso del Edificio	100%	--
- De Salvamento	100%	100%
- De Demolición y Desescombros	100%	100%
- De Reposición de documentos públicos	--	100%
C. Responsabilidad Civil		Suma asegurada
D. Resp. Civil de los Órganos de Gobierno de la Comunidad		6.000 €
E. Mantenimiento Básico al Edificio		Incluida
F. Control de Plagas		Incluida
G. Asesoramiento Técnico en Conservación de Edificios		Incluida
H. Conexión con Profesionales		Incluida
I. Protección Jurídica Integral		5.000 €
Riesgos Extraordinarios	100%	100%
Seguro a Valor de Nuevo para el Edificio		

GARANTÍAS OPCIONALES

Daños por agua producidos por conducciones privadas	100%	100%
Rotura de cristales de fachadas	100%	--
Avería de maquinaria	Suma asegurada	
Vehículos en garaje del edificio	Suma asegurada	
Reposición estética por daños por agua en zonas de uso privado	600 €	

Seguro de Comunidades iPlus

CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo Preliminar BASES DEL CONTRATO

1. 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. 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.

La variación de las circunstancias declaradas debe ser comunicada al Asegurador.

2. La presente póliza ha sido contratada sobre la base de las declaraciones formuladas por el Tomador del seguro en la solicitud-cuestionario que le ha sido sometido y que motivan la aceptación del riesgo por parte del Asegurador, con la asunción, por su parte, de las obligaciones derivadas del contrato a cambio de la prima correspondiente.

3. La solicitud y el cuestionario suscrito por el Tomador del seguro y esta póliza, constituyen un todo unitario fundamento del seguro que sólo alcanza, dentro de los límites pactados, a los riesgos especificados en la misma.

4. Si el contenido de la póliza difiere 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.

Artículo 1. DEFINICIONES

En este contrato se entiende por:

1. Asegurado:

Es el titular del interés objeto del seguro y que, en defecto del Tomador, asume las obligaciones derivadas del contrato.

2. Asegurador:

SANTA LUCÍA, S.A., Compañía de Seguros y Reaseguros, que asume el riesgo contractualmente pactado.

3. Bienes asegurados:

Los que se describen a continuación, siempre que figuren expresamente contratados en las Condiciones Particulares de la póliza:

3.1. Edificio:

El conjunto de los elementos constructivos, que constituyen el inmueble designado en las Condiciones Particulares de esta póliza, integrado por:

- **La construcción principal:** cimientos, forjados, vigas, pilares, paredes, techos, suelos, cubiertas, fachadas, chimeneas, puertas y ventanas y sus **instalaciones fijas** de extinción de incendios, agua, gas, electricidad, telefonía, portero electrónico, vídeo-portero, energía solar, calefacción y refrigeración (incluidas calderas, radiadores y aparatos de producción de frío que estuvieran instalados de forma permanente), elementos sanitarios, antenas colectivas de radio y televisión, ascensores y montacargas y, en general, todos aquellos bienes que no puedan separarse de la superficie que los sustenta, sin causar deterioro al propio bien o a la citada superficie, y que constituyen el inmueble designado en las Condiciones Particulares de esta póliza objeto del seguro.

Asimismo quedan incluidos, **siempre que sean propiedad del Asegurado:**

- **Los muros de contención; las vallas, muros, cercas y verjas** que sirvan de cierre y circunden el perímetro del terreno donde se halla ubicado el edificio asegurado.

- **Las construcciones accesorias:** Tales como garajes o plazas de aparcamiento, pabellones, cuartos trasteros y similares, situados en la misma finca donde se encuentre el edificio asegurado.

- **Las instalaciones de ornato o decoración:** Pinturas, papeles pintados, maderas, escayolas, entelados, moquetas y parqueté, con tal de que estén adheridas a los suelos, techos y/o paredes, formando parte del edificio asegurado.

- **Las zonas de recreo y deportivas:** Piscinas, pistas de tenis, pádel y cualquier otra instalación fija similar, cuyo uso y disfrute se derive de la propiedad del edificio objeto del seguro.

- **La coparticipación con otras comunidades o personas en elementos de uso común,** tales como garajes, piscinas o zonas recreativas, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad que corresponda al edificio objeto del seguro en el complejo inmobiliario privado del que forme parte.

Las reformas, adiciones, mejoras, sustituciones y elementos incorporados individualmente por cada propietario u ocupante, actual o anterior, sólo se entenderán garantizadas, 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.

3.2. Enseres Comunes:

El conjunto de bienes propiedad del Asegurado y de uso no privativo que, no formando parte de lo definido para Edificio, se hallen situados en zonas comunitarias del mismo, tales como el mobiliario de portales, rellanos, zonas de recreo y deportivas, útiles de jardinería y limpieza, así como los elementos de decoración no fijos.

4. Conducciones generales o comunitarias:

Todas las que tengan un uso común del edificio asegurado y las que, teniendo un uso privado, transcurran por una zona comunitaria o fuera del espacio privativo de la vivienda o local a la que dan servicio. Se considera comunitario el accesorio de unión de la conducción general con la privada.

5. Conducciones privadas:

Las que partiendo de la junta del accesorio de unión, excluido éste, de la conducción general o comunitaria, se encuentren dentro del espacio privativo de las viviendas o locales del edificio y sirvan exclusivamente a los mismos.

6. Conducciones subterráneas:

Las situadas en el subsuelo, por debajo del nivel de la vía pública o

del pavimento de la planta más baja del edificio, con independencia de la profundidad a la que se encuentren instaladas.

No se considerarán subterráneas aquellas conducciones o tramos de las mismas que, estando situadas dentro de la vertical de la cubierta del edificio, estén libres de tierra o de cualquier otro elemento situado por debajo del pavimento.

7. Daños materiales:

La destrucción o deterioro de los bienes asegurados en el lugar descrito en la póliza.

8. Franquicia:

La cantidad expresamente pactada que se deducirá de la indemnización que corresponda en cada siniestro.

9. Infraseguro:

Situación que se produce cuando, en el momento del siniestro, la suma asegurada es inferior al valor de los bienes asegurados. En este caso, el Asegurador indemnizará el daño causado en la misma proporción en la que aquélla cubre el valor de los bienes asegurados (regla proporcional).

Regla proporcional: Procedimiento de cálculo de la indemnización a recibir en caso de siniestro y que será de aplicación, en los casos previstos en la póliza, cuando se produzca Infraseguro.

La fórmula de aplicación de la regla proporcional será la siguiente:

$$\text{Indemnización} = \frac{\text{Valor real del Daño} \times \text{Suma asegurada para los bienes}}{\text{Valor real de los bienes}}$$

10. Objeto artístico o histórico:

Aquél que, por su antigüedad, autor o características, posea un valor específico documentalmente refrendado por el correspondiente mercado de arte especializado.

11. Póliza:

El documento que contiene las condiciones reguladoras del seguro. Forman parte integrante de la póliza: las Condiciones Generales, las Particulares y Especiales que individualizan el riesgo, y los Suplementos y Apéndices que se emitan a la misma para complementarla o modificarla.

12. Prima:

El precio del seguro. El recibo contendrá, además, los recargos e impuestos de legal aplicación.

13. Robo:

La sustracción o apoderamiento ilegítimo, por parte de terceros, de los bienes asegurados, contra la voluntad del Asegurado, mediante actos que impliquen fuerza o violencia en las cosas o violencia o intimidación sobre las personas que los custodian o vigilan o introduciéndose el autor o autores en el edificio que contiene los bienes asegurados, mediante ganzúa u

otros instrumentos no destinados ordinariamente a abrir las puertas.

14. Seguro a primer riesgo:

Modalidad de cobertura por la que se garantiza una cantidad o porcentaje determinado, hasta el cual queda cubierto el riesgo, con independencia del valor total, sin que, por tanto, haya aplicación de regla proporcional por insuficiencia de suma asegurada (Infraseguro).

15. Siniestro:

El hecho cuyas consecuencias dañosas estén cubiertas por la póliza. El conjunto de los daños derivados de una misma causa original constituye un solo siniestro.

16. Suma asegurada:

La cantidad fijada en las condiciones de la póliza para cada uno de los bienes o garantías aseguradas, que representa el límite máximo de la indemnización a pagar por el Asegurador en cada siniestro, y que debe corresponder, salvo pacto en contrario, al valor real de los bienes asegurados en el momento anterior a la ocurrencia del siniestro, salvo lo previsto en la garantía de Seguro a Valor de Nuevo.

17. Tercero o tercera persona:

Será cualquier persona distinta de:

- El Tomador del seguro, el Asegurado o los socios de los mismos.

- Las personas que convivan o dependan de las enunciadas en el apartado anterior, salvo lo indicado en la garantía de Responsabilidad Civil para los empleados al servicio del inmueble.
- El causante del siniestro.

Asimismo y a los efectos de la garantía de Responsabilidad Civil, tendrán la consideración de terceros, **salvo para los daños producidos en los bienes asegurados**, los distintos propietarios u ocupantes habituales de los diferentes pisos o locales del inmueble.

18. Tomador del seguro:

Quien, junto con el Asegurador, suscribe este contrato, correspondiéndole las obligaciones que del mismo se deriven, salvo las que por su naturaleza deban ser cumplidas por el Asegurado.

19. Valor de nuevo:

Es el coste de reposición del bien en el momento del siniestro.

20. Valor real:

En general, es el valor que tenía el bien afectado por el siniestro en el momento anterior a que éste ocurriera. Se determinará deduciendo, del valor en estado de nuevo, la depreciación por envejecimiento, uso y desgaste.

OBJETO Y EXTENSIÓN DEL SEGURO

Artículo 2. GARANTÍAS BÁSICAS

Dentro de los límites establecidos en las condiciones de esta póliza, el seguro solamente garantiza contra aquellos riesgos cuya cobertura se especifica a continuación:

DAÑOS MATERIALES A LOS BIENES ASEGURADOS

1. INCENDIO Y RIESGOS COMPLEMENTARIOS

Mediante esta garantía quedan cubiertos, **hasta el 100 por 100 de las respectivas sumas aseguradas**, los daños materiales y directos que sufran los bienes asegurados como consecuencia de:

1. **Incendio**, entendiéndose como tal la combustión y el abrasamiento con llama, capaz de propagarse, de un objeto u objetos que no estaban destinados a ser quemados en el lugar y momento en que se produce.

Asimismo están cubiertos:

a) Los daños materiales producidos por las consecuencias inevitables del incendio.

b) Los daños que ocasionen las medidas necesarias adoptadas por la autoridad o el Asegurado para cortar

o extinguir el incendio o impedir su propagación.

c) Los menoscabos que sufran los objetos salvados con ocasión de la extinción del incendio o de su salvamento.

d) El valor de los objetos desaparecidos con ocasión del siniestro, siempre que el Asegurado acredite su preexistencia y salvo que el Asegurador pruebe que fueron robados o hurtados.

2. **Caída del rayo**, entendiéndose como tal la descarga violenta producida por una perturbación en el campo eléctrico de la atmósfera.

3. **Explosión o implosión**, cualquiera que sea su causa.

4. **Autoexplosión** de calderas, aparatos y conducciones de los sistemas generales de calefacción, refrigeración y agua caliente del edificio asegurado.

5. **Efectos secundarios**, debidos a la acción del humo, vapores, polvo, carbonilla y cualquier otra sustancia similar derivada de alguno de los riesgos descritos anteriormente en este epígrafe.

6. **Reconstrucción del jardín**: Los daños materiales producidos a las plantas y árboles del jardín situado en zonas de propiedad y uso común del edificio asegurado, ocasionados por

alguno de los riesgos descritos anteriormente.

7. **Humo:** Debido a fugas o escapes repentinos y anormales en hogares de combustión, sistemas de calefacción, de cocción o en los aparatos e instalaciones eléctricas.

2. DAÑOS POR AGUA PRODUCIDOS POR CONDUCCIONES GENERALES O COMUNITARIAS

Mediante esta garantía quedan cubiertos, **hasta el 100 por 100 de las respectivas sumas aseguradas**, los daños materiales y directos producidos por el agua a los bienes asegurados, como consecuencia de:

1. Escapes y desbordamientos accidentales e imprevistos **por rotura u obstrucción de las conducciones generales o comunitarias del edificio asegurado tal y como han sido definidas en estas Condiciones Generales, así como de sus depósitos fijos de uso común.**

Asimismo quedan cubiertos, en los siniestros indemnizables por las causas descritas en el párrafo anterior:

- El importe de los trabajos necesarios que se produzcan en la localización y la reparación del tramo de conducción causante de los daños, **siempre que el estado de la instalación lo permita.**
- La reposición de los materiales directamente afectados por dichos

trabajos, por otros de similar calidad y utilidad.

2. La omisión involuntaria del cierre de llaves o grifos de agua de uso común.

3. Los daños ocasionados en las zonas de propiedad y uso común del edificio y/o en los enseres comunes asegurados, producidos por la omisión involuntaria del cierre de llaves o grifos de agua de uso privado, así como por la rotura u obstrucción de conducciones distintas a las definidas en esta póliza como generales o comunitarias.

4. Heladas o congelación del agua contenida en el interior de los siguientes bienes asegurados y que provoque su rotura: conducciones (incluidas las de calefacción), desagües, grifos, llaves de paso, radiadores, contadores y depósitos fijos, todos ellos de propiedad y uso común, aun cuando no se produzcan daños por el derrame del agua.

El límite máximo de cobertura para la reparación de los daños provocados por esta causa, incluidos los ocasionados a los propios bienes mencionados anteriormente, es de 1.000 € por siniestro y anualidad de seguro.

Pérdidas materiales de valor estético

Se garantizan, **a primer riesgo y siempre que no sea posible efectuar la reparación con materiales idénticas características a los siniestrados**, las pérdidas materiales de valor estético que puedan

producirse en las paredes, techos y suelos del edificio asegurado, no situadas al exterior, en las zonas de propiedad y uso común, hasta el límite máximo de 3.000 euros por siniestro y anualidad de seguro.

El alcance de la pérdida material de valor estético queda limitado a la zona o planta comunitaria donde se haya producido directamente el daño por un siniestro amparado por esta garantía, no siendo extensible a otras, existan o no puertas de separación, y está condicionado a la reparación efectiva del daño con materiales de calidades y características semejantes a las de origen.

Exceso de consumo de agua

Hasta 1.000 € euros por siniestro y anualidad de seguro se proporciona cobertura al coste del exceso de consumo de agua provocado por un siniestro cubierto por esta garantía.

El exceso se calculará por la diferencia entre el importe de la factura del suministrador de agua correspondiente al periodo en el que se produzca la pérdida de agua y el promedio de consumo de la anualidad anterior a ese periodo.

La cobertura del coste del exceso de consumo de agua se condiciona a que el importe de la factura del periodo en el que se ha producido la pérdida supere en más del 50 % el de la factura del mismo mes de la anualidad anterior.

SALVO PACTO EN CONTRARIO, NO QUEDAN CUBIERTOS:

a) Los daños producidos por filtraciones, goteras, humedades, condensaciones que no sean consecuencia directa de los riesgos cubiertos.

b) Los gastos de desatascos, (sin perjuicio de lo previsto en la garantía de gastos de desatascos) localización y reparación de averías que tengan su origen en conducciones subterráneas, fosas sépticas, cloacas, arquetas y alcantarillas o cuando no se produzcan daños materiales indemnizables.

c) Los gastos de localización y reparación de cualquier elemento o aparato distinto de las propias conducciones generales o comunitarias, cuyo funcionamiento, defecto o avería hubiere provocado el siniestro, salvo en lo regulado para los daños por heladas.

d) Los daños producidos en árboles, plantas y césped.

e) Las pérdidas materiales de valor estético en elementos sanitarios y sus accesorios, así como las que se produzcan en garajes, jardines, piscinas, invernaderos e instalaciones deportivas o recreativas.

f) El menoscabo resultante tras una reparación de pérdida de valor estético en aquellas zonas o plantas del edificio que no hubieran sido directamente dañadas por un siniestro.

g) Los daños causados por heladas en piscinas y sus instalaciones, fuentes y depósitos situados al aire

libre o si los daños se producen estando el edificio deshabitado por un periodo superior a siete días consecutivos.

3. FENÓMENOS ATMOSFÉRICOS E INUNDACIÓN

Mediante esta garantía quedan cubiertos, hasta el 100 por 100 de las respectivas sumas aseguradas, los daños materiales y directos que sufran los bienes asegurados como consecuencia de:

1. Agua de lluvia, pedrisco o granizo y nieve.
2. Viento de velocidad superior a 80 km. por hora o cuando, por la amplitud del territorio afectado y la magnitud e intensidad de los daños en la zona, pueda considerarse como atípico o extraordinario y haya destruido o dañado otros edificios de buena construcción en la misma población o zona geográfica, de forma similar a como lo hayan sido los bienes asegurados.
3. Inundación, a consecuencia de desbordamiento de lagos sin salida natural, así como por rotura, desbordamiento o desviación accidental del curso normal de canales, acequias y otros cursos o cauces de agua, en superficie o subterráneos, construidos por el hombre.

Los gastos de desbarre y extracción de lodos a consecuencia de un siniestro amparado por esta garantía se considerarán como daños a los bienes asegurados, indemnizándose

dentro del límite de cobertura ya establecido.

SALVO PACTO EN CONTRARIO, NO QUEDAN CUBIERTOS:

- a) Los daños producidos a cualquier elemento de los enseres comunes situado al aire libre, aun cuando se halle protegido por materiales flexibles (lonas, plásticos, invernaderos, construcciones hinchables o similares) o situados en el interior de construcciones abiertas.
- b) Los daños por congelación o heladas.
- c) Los daños producidos en árboles, plantas, césped, elementos de jardín, piscinas, zonas deportivas y recreativas.
- d) Los daños ocasionados como consecuencia de haber quedado sin cerrar puertas, ventanas u otras aberturas.
- e) Los gastos de impermeabilización, localización y reparación de averías que tengan su origen en filtraciones o goteras a través de cubiertas, muros y/o paredes.
- f) Los daños producidos por el desbordamiento o la rotura de presas, diques de contención o desviación.

4. ROTURAS

Mediante esta garantía quedan cubiertos, hasta el 100 por 100 de la suma asegurada para el Edificio, los daños materiales y directos, incluidos los gastos de colocación y montaje que, por roturas accidentales, sufran

las lunas, espejos, cristales, piezas de metacrilato y aparatos sanitarios, **que se hallen instalados de manera fija en las zonas de propiedad y uso común del edificio asegurado.**

SALVO PACTO EN CONTRARIO, *NO QUEDAN CUBIERTOS:*

a) Las piezas instaladas en locales, viviendas o cualquier dependencia de uso privado, aun cuando formen parte de la fachada del edificio.

b) Los neones, lámparas y bombillas de toda clase, elementos de decoración no fijos, aparatos de televisión y electrodomésticos en general y cualquier elemento de uso manual, así como las instalaciones de energía solar.

c) Los arañazos, raspaduras, desconchados u otros deterioros de superficie que originen simples defectos estéticos.

d) La reposición de griferías y accesorios que puedan verse afectados como consecuencia de la rotura o reposición del aparato sanitario.

5. ROBO Y DESPERFECTOS

Mediante esta garantía quedan cubiertos:

1. **Hasta el 100% de las respectivas sumas aseguradas,** el robo de los Enseres Comunes y de los elementos o bienes que formen parte del Edificio **situados en zonas de propiedad y uso común del mismo.**

2. **Hasta el 100% de las respectivas sumas aseguradas, los desperfectos** ocasionados como consecuencia o intento de robo en los Enseres Comunes, así como, en las puertas, ventanas, paredes, techos y suelos **situados en las zonas de propiedad y uso común del Edificio asegurado.**

SALVO PACTO EN CONTRARIO, *NO QUEDAN CUBIERTOS:*

a) Los Enseres Comunes situados al aire libre, aun cuando se hallen protegidos por materiales flexibles (lonas, plásticos, invernaderos, construcciones hinchables o similares) o situados en el interior de construcciones abiertas.

b) Los elementos del edificio asegurado que se encuentren situados fuera de la verticalidad de la construcción principal y de las accesorias.

c) Las placas, equipos y elementos que compongan las instalaciones de energía solar.

d) Los hurtos, entendiéndose por tales la toma de los bienes asegurados contra la voluntad del Asegurado, sin empleo de fuerza en las cosas, ni intimidación o violencia ejercida sobre las personas.

6. VANDALISMO

Mediante esta garantía quedan cubiertos, **hasta el 100 por 100 de las respectivas sumas aseguradas,** los daños materiales que sufran los bienes asegurados **de propiedad y uso común,** como consecuencia directa de actos de vandalismo o

malintencionados, entendiéndose por tales las actuaciones voluntarias, cometidas por terceros, con intención de causar daño en los bienes asegurados.

SALVO PACTO EN CONTRARIO, *NO QUEDAN CUBIERTOS:*

a) Los objetos que se hallen fuera del edificio asegurado o de sus dependencias anexas, o en terrados, patios o jardines.

b) Los daños producidos en árboles, plantas, césped, elementos de jardín, piscinas y zonas deportivas y recreativas.

c) Los daños o gastos de cualquier naturaleza ocasionados en los bienes asegurados como consecuencia de arañazos, raspaduras, pintadas, inscripciones, pegado de carteles y hechos análogos.

d) Los daños ocasionados por los propietarios u ocupantes del edificio.

e) La sustracción de los bienes asegurados.

7. DAÑOS PRODUCIDOS POR LA ELECTRICIDAD

Mediante esta garantía quedan cubiertos, **hasta el 100 por 100 de las respectivas sumas aseguradas**, los daños ocasionados en la instalación eléctrica comunitaria del edificio o en los aparatos eléctricos **de propiedad y uso común**, por corrientes eléctricas anormales o cortocircuitos.

SALVO PACTO EN CONTRARIO, *NO QUEDAN CUBIERTOS:*

a) Los ascensores, montacargas, calderas, bombas de agua, depuradoras y aparatos de calefacción y refrigeración.

b) Las instalaciones de producción o transformación de energía, así como las bombillas o aparatos de alumbrado.

c) Las instalaciones que incumplan la legislación vigente sobre instalaciones eléctricas de baja tensión.

8. COLISIÓN

Mediante esta garantía quedan cubiertos, **hasta el 100 por 100 de las respectivas sumas aseguradas**, los daños materiales y directos que sufran los bienes asegurados como consecuencia de colisión de cualquier tipo de vehículo o impacto de aeronaves o de los bienes por ellos transportados, así como por ondas sónicas.

En el caso de que el causante sea un copropietario del edificio asegurado, se deducirá de la indemnización la parte que corresponda de su coeficiente de participación en la copropiedad.

SALVO PACTO EN CONTRARIO, *NO QUEDAN CUBIERTOS:*

a) Los daños ocasionados por las personas que estén prestando servicio al Asegurado o dependan de él.

b) Los objetos que se hallen fuera del edificio asegurado o de sus dependencias anexas.

9. CAÍDA DE ÁRBOLES, POSTES Y ANTENAS

Mediante esta garantía quedan cubiertos, **hasta el 100 por 100 de las respectivas sumas aseguradas**, los daños materiales y directos producidos a los bienes asegurados por la caída de árboles, postes o antenas, **salvo los daños a estos mismos**.

10. PÉRDIDA DE ALQUILERES

Mediante esta garantía el Asegurador indemnizará, **hasta el 100 por 100 de la suma asegurada para el Edificio**, la pérdida de los alquileres que se obtuvieran por el arriendo de aquellas viviendas o locales del inmueble asegurado que se hiciesen inhabitables como consecuencia de un siniestro amparado por esta póliza.

La indemnización vendrá determinada por el importe del alquiler en el día del siniestro y durará desde dicho día hasta que la vivienda o local afectado pueda ser ocupado nuevamente, determinándose pericialmente el plazo de desalojamiento, sin que, en ningún caso, dicho período pueda exceder de un año.

Esta cobertura únicamente será de aplicación cuando la vivienda o local estén cedidos en alquiler mediante contrato vigente el día del siniestro.

11. MALVERSACIÓN DE FONDOS COMUNITARIOS

Mediante esta garantía el Asegurador indemnizará, **a primer riesgo y hasta el límite de 3.200 euros por siniestro y anualidad de seguro**, la pérdida patrimonial que sufra el Asegurado a consecuencia de apropiación indebida, estafa o sustracción de dinero, cheques u otros títulos-valores o cualquier otro activo patrimonial, cometida por cualquiera de los integrantes de los órganos de gobierno de la comunidad y empleados de la misma, que los hubieran recibido en depósito, comisión o administración en el desempeño de los cargos a que se hallan adscritos.

Para la efectividad de esta garantía, será condición indispensable que exista resolución judicial firme condenatoria por alguno de los hechos mencionados en el párrafo anterior.

12. DERRUMBE ACCIDENTAL

Mediante esta garantía quedan cubiertos **hasta el 100 por 100 de las respectivas sumas aseguradas**, los daños materiales y directos que sufran los bienes asegurados como consecuencia de cualquier hecho accidental, es decir, producido de forma súbita, casual, desconocida por el Asegurado y ajena a su intencionalidad, **distinto de los ya amparados por el resto de garantías suscritas en esta póliza y que produzca un derrumbe que obligue a**

desalojo definitivo y demolición completa del edificio asegurado decretados por la autoridad competente.

La cobertura de esta garantía no se podrá aplicar como complemento de las prestaciones que figuran en las demás garantías suscritas en esta póliza, ni como sustitución de sus límites o exclusiones.

No tendrá consideración de derrumbe la caída de cualquier elemento que no forme parte de la estructura del edificio y que no comprometa su estabilidad.

SALVO PACTO EN CONTRARIO, *NO QUEDAN CUBIERTOS:*

a) Los daños cuando no se produzca derrumbe.

b) Los objetos salvados o rescatados, así como la pérdida o desaparición de los bienes sin causa conocida.

c) Los edificios que se utilicen para fines a los que no están destinados, así como los ocupados ilegalmente o se encuentren abandonados.

d) El derrumbe como consecuencia de vicios de construcción conocidos por el Asegurado o falta de mantenimiento y conservación en general.

e) El derrumbe cuando al edificio no se le haya realizado la obligatoria inspección técnica del inmueble,

según la legislación aplicable, así como cuando exista informe desfavorable por alguna causa que ponga en riesgo la estabilidad del edificio o se haya iniciado un procedimiento para la declaración legal de ruina urbanística.

f) Los siniestros en edificios que se encuentren en obras de rehabilitación o ampliación y éstas afecten a elementos estructurales o de carga, así como el derrumbe ocasionado como consecuencia de obras realizadas en las proximidades del edificio objeto de seguro, en las que el promotor sea el Asegurado, aunque las obras las lleve a cabo un tercero.

GASTOS

1. GASTOS DE DESATASCOS EN INSTALACIONES GENERALES O COMUNITARIAS

Mediante esta garantía el Asegurador asumirá a su cargo el coste que haya supuesto restituir el normal funcionamiento **de las instalaciones comunitarias** de evacuación de aguas residuales y de sus arquetas, fosas sépticas y cloacas, como consecuencia directa de la obstrucción de dichas instalaciones **siempre que las mismas estén situadas dentro de la verticalidad del edificio** y su estado de conservación y de

accesibilidad de las mismas lo permita.

El número de intervenciones objeto de cobertura en cada anualidad de seguro será equivalente al número de edificios, bloques o portales que constituya la comunidad asegurada.

Será necesaria la previa comunicación del Asegurado al teléfono 902 24 2020, solicitando la prestación, en la que se le informará de la cobertura y se le proporcionará, previa petición por su parte, el contacto con una empresa de referencia por si desea que sea ésta la que realice el desatasco.

SALVO PACTO EN CONTRARIO, *NO QUEDAN CUBIERTOS:*

Los daños causados por la propia intervención del vehículo especializado.

2. GASTOS DE EXTINCIÓN

Mediante esta garantía el Asegurador indemnizará, **hasta el 100 por 100 de las respectivas sumas aseguradas**, los gastos que ocasione la aplicación de las medidas necesarias adoptadas por la autoridad o el Asegurado para cortar o extinguir el incendio en los bienes asegurados o impedir su propagación.

3. GASTOS POR DESALOJAMIENTO FORZOSO DEL EDIFICIO

Mediante esta garantía el Asegurador indemnizará, **hasta el 100 por 100 de**

la suma asegurada para el Edificio, los gastos originados a los ocupantes del inmueble asegurado por el desalojamiento forzoso, total o parcial, del mismo **a consecuencia de un siniestro amparado por las garantías de Incendio y Riesgos Complementarios, Daños por Agua y Fenómenos Atmosféricos e Inundación**, descritas anteriormente. Dichos gastos comprenden el traslado eventual de los objetos salvados y el alquiler de otra vivienda o local de parecidas características al afectado por el siniestro.

Entretanto y **exclusivamente para los ocupantes de las viviendas afectadas**, se garantiza el pago de los gastos de alojamiento provisional en un establecimiento hostelero, **durante un período máximo de 10 días, con un límite de 100 euros diarios por vivienda, previa justificación documental de dichos gastos.**

Pericialmente se determinará el plazo de desalojamiento, que no podrá ser superior a un año, deduciéndose, cuando se trate de inquilinos, el importe del alquiler correspondiente a la vivienda o local siniestrado.

4. GASTOS DE SALVAMENTO

En caso de un siniestro amparado por las garantías de **Incendio y Riesgos Complementarios, Daños por Agua y Fenómenos Atmosféricos e Inundación**, el Asegurador indemnizará, **hasta el 100 por 100 de las respectivas sumas aseguradas**, los gastos que ocasione al Asegurado el transporte de los bienes asegurados o

cualesquiera otras medidas adoptadas con el fin de salvarlos, **siempre que no sean inoportunos o desproporcionados a los bienes salvados.**

El importe de estos gastos más la indemnización principal no podrá exceder de las respectivas sumas aseguradas para los bienes.

5. GASTOS DE DEMOLICIÓN Y DESESCOMBRO

Mediante esta garantía el Asegurador indemnizará, **hasta el 100 por 100 de las respectivas sumas aseguradas**, los gastos necesarios de demolición y desescombros de los bienes asegurados, ocasionados por siniestros cubiertos por las garantías de **Incendio y Riesgos Complementarios, Daños por Agua y Fenómenos Atmosféricos e Inundación**, descritas anteriormente.

6. GASTOS DE REPOSICIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS

Mediante esta garantía quedan cubiertos, **hasta el 100 por 100 de la suma asegurada para Enseres Comunes**, los gastos derivados de la expedición de duplicados de documentos públicos de los que sea titular el Asegurado, relacionados con la propiedad del edificio asegurado y que hayan sido dañados por siniestros cubiertos por las garantías de **Incendio y Riesgos Complementarios, Daños por Agua y Fenómenos Atmosféricos e Inundación**, descritas anteriormente.

RESPONSABILIDAD CIVIL

1. OBJETO DE LA GARANTÍA:

Mediante esta garantía, **y hasta el límite que para la misma figura en las Condiciones Particulares**, el Asegurador toma a su cargo el pago de las indemnizaciones exigidas por un tercero y de las cuales el Asegurado resulte civil y extracontractualmente responsable, por daños ocurridos **durante la vigencia de esta garantía**, cuyas consecuencias sean:

- **Daños personales**, entendiéndose por tales la lesión corporal, enfermedad o muerte causados a personas físicas.
- **Daños materiales**, entendiéndose por tales el deterioro, avería o destrucción de una cosa, así como la lesión, enfermedad o muerte de un animal.
- **Perjuicios económicos**, entendiéndose por tales la pérdida económica consecuencia directa de los daños personales o materiales sufridos por el tercero reclamante de dicha pérdida.

2. PRESTACIONES DEL ASEGURADOR:

Dentro de los límites fijados en las condiciones de esta póliza, serán por cuenta del Asegurador:

1. El pago de la indemnización a los perjudicados o a sus derechohabientes, en base a una

resolución judicial firme o a un acuerdo autorizado por el Asegurador.

2. La defensa del Asegurado, incluso frente a reclamaciones infundadas.
3. El pago de las costas y gastos judiciales o extrajudiciales.
4. La constitución de las fianzas judiciales exigidas al Asegurado para garantizar su responsabilidad civil.

3. ÁMBITO GEOGRÁFICO DE LA GARANTÍA:

Esta garantía será aplicable, exclusivamente, a las responsabilidades derivadas de hechos ocurridos en territorio español y reclamados, desde su primera instancia, ante los Tribunales españoles.

4. ÁMBITO TEMPORAL DE LA GARANTÍA:

Esta garantía queda limitada a los hechos generados durante su período de vigencia y cuya reclamación se haya producido de forma fehaciente al Asegurador durante el citado período de vigencia o en el plazo de un año natural a partir de la fecha de terminación o cancelación de la misma.

A estos efectos se considera como fecha de la reclamación el momento en que:

a. El Asegurador tiene conocimiento de la iniciación de un procedimiento judicial o administrativo o bien de la presentación de un requerimiento

fehaciente contra el mismo o contra el Asegurado.

b. El Asegurado tiene conocimiento, por primera vez, de cualquier tipo de circunstancias o informaciones, según las cuales una reclamación será formulada contra él o contra el Asegurador y es comunicado a éste de forma fehaciente.

5. ALCANCE DE LA GARANTÍA:

Esta garantía ampara la responsabilidad civil extracontractual del Asegurado derivada de los siguientes hechos:

1. La propiedad de los elementos comunes o de uso común de los bienes asegurados y de la parte proporcional que le corresponda como copropietario de las zonas, elementos e instalaciones comunes del complejo inmobiliario privado del que forme parte el edificio asegurado.

2. La actuación de sus empleados, en el ejercicio de sus funciones de cuidado y mantenimiento de los bienes asegurados.

3. Los daños personales sufridos por sus empleados, en el desempeño de los trabajos propios de cuidado y mantenimiento de los bienes asegurados, siempre que se encuentren en situación de alta en la Seguridad Social, cuyas lesiones hayan sido originadas como consecuencia de un accidente laboral reconocido y aceptado como tal por las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social o la Entidad Gestora

de la Seguridad Social correspondiente, **en aquellos casos en que los tribunales estimen que, independientemente de las prestaciones objeto del seguro obligatorio de Accidentes de Trabajo, existe además responsabilidad civil del Asegurado.**

4. Por daños producidos durante la ejecución de trabajos de conservación, mantenimiento o reparación de los elementos comunes o de uso común del edificio asegurado **que tengan la consideración de obra menor.**

A estos efectos, se considerará obra menor aquélla que no afecta a la estructura o elementos sustentantes del edificio, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no suponga alteración del volumen o del uso objetivo de las instalaciones o servicios de uso común y no afecte al diseño exterior, a la cimentación ni a las condiciones de habitabilidad o seguridad del inmueble.

5. Por daños ocasionados a los elementos comunes, en el caso de formar parte el edificio asegurado de un complejo inmobiliario privado, **con deducción del porcentaje equivalente a la cuota del Asegurado como propietario de dichos elementos comunes.**

SALVO PACTO EN CONTRARIO, NO QUEDA CUBIERTA LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS Y PERJUICIOS QUE RESULTEN:

a) De obligaciones contractuales.

b) De hechos que deban ser objeto de cobertura por un seguro obligatorio, así como los derivados de la propiedad, uso o circulación de vehículos a motor, aeronaves, embarcaciones, elementos remolcados o incorporados a los mismos.

c) De la infracción o incumplimiento voluntario de las normas que regulen el mantenimiento, revisión o conservación de los bienes asegurados o de obligaciones laborales, ya sean contractuales o legales.

d) De la explotación de una industria o negocio, de la prestación de un servicio, retribuido o no, y del ejercicio de un cargo o actividad en asociación de cualquier tipo, aun cuando sean honoríficos.

e) De la transmisión o contagio de enfermedades.

f) Producidos en desafíos, peleas y riñas.

g) De la propiedad, posesión, porte o utilización de cualquier tipo de arma.

h) Producidos a bienes propiedad de terceros que, por cualquier razón, se encuentren en poder del Asegurado o de personas de quien éste sea responsable.

i) Imputables a los copropietarios, ocupantes y administradores del edificio a título personal.

j) Por conducciones o instalaciones de agua no consideradas generales o

comunitarias a efectos de este contrato.

k) De actos de vandalismo, robo o intento de sustracción en, o de, los vehículos que se encuentren en los garajes del edificio.

l) De reclamaciones que tengan su origen en la obligación ineludible del Asegurado de realizar obras en el inmueble como consecuencia de la correspondiente Inspección Técnica.

m) De reclamaciones de las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social o Entidades Gestoras de la Seguridad Social por los importes de las prestaciones que hubiesen ido a su cargo por cualquier concepto, en el supuesto de daños personales sufridos por los empleados del Asegurado originados por una enfermedad profesional o accidente.

n) Por los propios trabajos de conservación, mantenimiento o reparación de los bienes asegurados.

RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD

Mediante esta garantía, y hasta el límite que para la misma figura en las Condiciones Particulares, el Asegurador toma a su cargo el pago de las indemnizaciones exigidas a los órganos de gobierno de la comunidad por dicha comunidad, como consecuencia de los daños materiales y perjuicios económicos derivados de

los mismos, causados a los bienes asegurados por hechos que se deriven de actos u omisiones cometidos por cualquiera de los órganos de gobierno durante el desempeño de su actividad y el desarrollo de sus funciones relativas a la conservación del edificio y gobierno del mismo, así como por el incumplimiento de acuerdos o la realización de actuaciones contrarias a las decisiones adoptadas por la Junta de Propietarios.

SALVO PACTO EN CONTRARIO, NO QUEDA CUBIERTA LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS Y PERJUICIOS QUE RESULTEN:

a) De la actuación profesional del Administrador del Asegurado.

b) De la conclusión o intervención en la contratación de pólizas de seguros o resolución de las mismas fuera de los plazos legalmente establecidos o de los que se fijen por el Asegurado.

c) Como consecuencia de errores en pagos cometidos por los órganos de gobierno de la comunidad.

MANTENIMIENTO BÁSICO AL EDIFICIO

Mediante esta garantía el Asegurador asumirá el coste de desplazamiento y de las tres primeras horas de mano de obra por la reparación efectiva que corresponda por los supuestos que se indican mas adelante, con un límite conjunto de tres intervenciones por anualidad de seguro.

El Asegurado que contrate los servicios del reparador, como destinatario final de la reparación, deberá hacerse cargo del coste de los materiales empleados y, en su caso, del exceso de tiempo de mano de obra que origine la reparación.

1. FONTANERÍA

Cuando en las conducciones de propiedad y uso común del edificio asegurado se produzca una avería no amparada por las demás garantías de la póliza, el Asegurado podrá contratar los servicios de un profesional de fontanería, **exceptuando la intervención de vehículos especializados en el desatascos de instalaciones, así como el montaje de andamios**, para que proceda a su reparación.

2. ALBAÑILERÍA

Si como consecuencia de un daño no amparado por las demás garantías de la póliza resulta necesario realizar un trabajo de albañilería, el Asegurado podrá contratar un profesional de albañilería para que efectúe las reparaciones necesarias, en las zonas interiores de propiedad y uso común del edificio asegurado, **quedando por tanto excluidas las fachadas, cubiertas y patios.**

3. CERRAJERÍA

Cuando en las cerraduras de las puertas peatonales de propiedad y uso común del edificio asegurado se produzca una avería que impida acceder al mismo desde el exterior, el Asegurado podrá contratar los

servicios de un profesional de cerrajería para que proceda a su reparación y/o la apertura de dichas puertas, **excluyendo las cerraduras u otros mecanismos que funcionen mediante radiofrecuencia y/o suministro eléctrico.**

4. ELECTRICIDAD

Cuando en la instalación eléctrica de propiedad y uso común del edificio asegurado se produzca una avería no amparada por las demás garantías de la póliza, el Asegurado podrá contratar los servicios de un profesional de electricidad para que proceda a su reparación, siempre que el edificio asegurado cumpla la normativa legal vigente relativa a la instalación eléctrica.

No se consideran parte de la instalación, a efectos de esta cobertura, los elementos de iluminación, enchufes o interruptores, ni los aparatos que funcionen por suministro eléctrico.

5. ANTENAS TV Y RADIO

Cuando en estas instalaciones de propiedad y uso común del edificio asegurado se produzca una avería que impida la correcta recepción de la señal de televisión y/o radio, no amparada por las demás garantías de la póliza, el Asegurado podrá contratar los servicios de un profesional antenista para que proceda a su reparación, siempre que la instalación cumpla la normativa legal vigente.

6. PORTEROS ELECTRÓNICOS Y VIDEO-PORTEROS

Cuando se produzca una avería en estas instalaciones de propiedad y uso común que impida su correcto funcionamiento, no amparada por las demás garantías de la póliza, el Asegurado podrá contratar los servicios de un profesional para que proceda a su reparación, siempre que la instalación cumpla la normativa legal vigente.

A los efectos de esta garantía de Mantenimiento Básico al Edificio, para que el Asegurador asuma el coste garantizado, será preciso que el estado de conservación de la instalación permita su reparación y que el coste de la misma no sea superior al valor de los bienes dañados o averiados.

Asimismo, será necesaria la previa comunicación del Asegurado al teléfono 902 24 2020, solicitando la prestación, en la que se le informará de la cobertura y se le proporcionará, previa petición por su parte, el contacto con un profesional de referencia por si desea que éste realice el trabajo que solicita.

CONTROL DE PLAGAS

Mediante esta garantía el Asegurador asumirá a su cargo, con el límite de una intervención por anualidad de seguro, el coste que haya supuesto el desratizar y desinsectar las zonas de propiedad y uso común del edificio

asegurado que hayan podido verse afectadas por una plaga.

La garantía INCLUYE:

1. Inspección previa inicial.
2. Un servicio para el tratamiento correctivo en caso de la aparición en el edificio de una plaga de roedores, cucarachas, avispas, escarabajos u otros insectos similares, excluidos termitas y carcoma.
3. Informe de incidencias detectadas.
4. Productos y materiales necesarios para el control de la plaga.
5. Mano de obra y desplazamientos de los técnicos aplicadores.
6. Certificado de servicios con detalle de los productos utilizados, principios activos y fichas de seguridad de los mismos.

Será necesaria la previa comunicación del Asegurado al teléfono 902 24 2020, solicitando la prestación, en la que se le informará de la cobertura y se le proporcionará, previa petición por su parte, el contacto con un profesional de referencia por si desea que éste realice el trabajo que solicita.

SALVO PACTO EN CONTRARIO, NO QUEDAN CUBIERTOS:

- a) Los espacios comprendidos en el interior de las viviendas particulares ni de los locales comerciales, sus cuartos trasteros o almacenes.
- b) La reparación de desperfectos en mobiliario, en estructuras y materiales ni las posibles obras o reformas que sean necesarias para acceder al foco de la plaga.
- c) Las deficiencias estructurales o higiénicas del edificio que fueran un vector de infestación.

ASESORAMIENTO TÉCNICO EN CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

Mediante esta garantía el Asegurador, a petición del Asegurado, pondrá a su disposición un equipo de arquitectos, ingenieros y arquitectos técnicos especializados en temas relacionados con la conservación de edificios.

Esta garantía incluye:

- a) **Atención Telefónica**, consistente en facilitar al Asegurado información general sobre subvenciones y normativa nacional y autonómica vigente y en trámite, tanto en materia de inspección técnica de edificios (ITE) como de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, ahorro y eficiencia energética en la edificación.

b) **Atención personalizada** para poder contratar a cargo del Asegurado cualquiera de los informes de conservación del edificio, condiciones de accesibilidad y barreras arquitectónicas, proyectos y auditorías.

El Asegurado que solicite este servicio podrá beneficiarse de descuentos especiales en los honorarios de los profesionales que intervengan en la elaboración de los informes relativos a la conservación del edificio (ITE y Pre-ITE)

c) **Proyectos de Obra y Reforma**, consistente en la posibilidad de solicitar presupuesto para la ejecución de obras o reformas por anomalías detectadas en las inspecciones realizadas.

El uso de esta garantía queda limitado a un máximo de 3 intervenciones por anualidad del seguro.

CONEXIÓN CON PROFESIONALES

A petición del Asegurado, el Asegurador le pondrá en conexión con los siguientes profesionales para que le faciliten los presupuestos oportunos y, en su caso, procedan a efectuar los trabajos de mantenimiento, reparación o reforma **de las instalaciones, dependencias o zonas comunes del edificio, siendo a cargo del Asegurado el importe correspondiente a la ejecución de los trabajos, asumiendo el Asegurador**

únicamente el coste del primer desplazamiento del profesional:

1. **Profesionales especializados en eliminación de pintadas y grafitis.**
2. **Profesionales** dedicados a las siguientes actividades:
 - Albañilería
 - Carpintería
 - Carpintería metálica
 - Cristalería
 - Electricistas
 - Fontaneros
 - Escayolistas
 - Jardineros
 - Limpiacristales
 - Limpiezas generales
 - Parquetistas
 - Persianistas
 - Pintura
 - Porteros automáticos
 - Toldos
 - Vigilancia

Esta lista está abierta a posibles ampliaciones y, por tanto, pueden realizarse consultas respecto al envío de profesionales no incluidos en la misma.

PROTECCIÓN JURÍDICA INTEGRAL

1. DELIMITACIÓN DE LA GARANTÍA

Mediante esta garantía el Asegurador se obliga, **dentro de los límites y con las condiciones establecidas en la Ley y a continuación**, a hacerse cargo de los gastos en que pueda incurrir el Asegurado como consecuencia de su

intervención en un procedimiento administrativo o judicial **relacionado con los bienes asegurados** y a prestarle los servicios de asistencia jurídica judicial y extrajudicial derivados de la cobertura que seguidamente se describe.

A los efectos de esta garantía, se considerará Asegurado a la persona que figura como tal en las Condiciones Particulares de esta póliza. No obstante, y en el supuesto de tratarse de una Comunidad de Propietarios, también se considerarán Asegurados para esta garantía, mientras ejerzan su cargo y por el ejercicio del mismo, los órganos de gobierno de la Comunidad.

a. ASISTENCIA JURÍDICA TELEFÓNICA ESPECIALIZADA

El Asegurado tendrá a su disposición, sin necesidad de pedir cita previa, un equipo de Abogados ejercientes especializados en distintas disciplinas jurídicas que atenderán telefónicamente, **de lunes a viernes en horario de 9 a 21 horas y los sábados de 9 a 14 horas, excepto los días festivos señalados como de ámbito nacional**, todas sus consultas, dudas o problemas sobre cualquier materia jurídica relacionada con arrendamientos, derechos reales (propiedad, servidumbres, ...) y Propiedad Horizontal, así como cuestiones tributarias y laborales relacionadas con el régimen de Propiedad Horizontal.

El servicio de asistencia jurídica especializada se circunscribe a la

orientación telefónica respecto de la cuestión planteada, **sin que proceda la emisión de dictamen por escrito.**

Las consultas serán atendidas a través del número de teléfono:

91 572 43 30

b. RECLAMACIÓN DEL PAGO DE CUOTAS DE LA COMUNIDAD

La reclamación amistosa o judicial a los copropietarios del edificio asegurado del pago de las cuotas destinadas al sostenimiento de los gastos de funcionamiento del mismo que hayan sido acordadas válidamente por los órganos de gobierno de la Comunidad de Propietarios.

Sólo será objeto de reclamación judicial el pago de las cuotas que se devenguen una vez se encuentre en vigor esta garantía y haya transcurrido el plazo de carencia.

c. RECLAMACIÓN DE DAÑOS

La reclamación amistosa o judicial de los daños materiales a los elementos comunes del edificio asegurado y los perjuicios derivados de dichos daños, causados por actos u omisiones de un tercero y siempre que el origen de dichos actos u omisiones sea extracontractual.

Si en vía amistosa el Asegurador llegara a un acuerdo sobre la indemnización a satisfacer por el tercero presunto responsable, lo pondrá en conocimiento del Asegurado al objeto de que éste manifieste su conformidad. Si el

Asegurado se mostrara disconforme con el acuerdo alcanzado y el Asegurador considerase que no es factible obtener mejores resultados formulando una reclamación judicial, quedará el Asegurado en libertad de iniciar por su cuenta las acciones legales que estime convenientes. El Asegurador vendrá obligado a resarcirle de los gastos judiciales debidamente justificados en que hubiera incurrido en la reclamación, tales como honorarios de Abogado y Procurador, **siempre que el Asegurado hubiese obtenido un resultado más favorable que el de la instancia anterior y con el límite máximo de los gastos jurídicos garantizados.**

d. DEFENSA PENAL

La defensa de la responsabilidad penal del Asegurado en cualquier proceso que se le instruya por hechos no causados voluntariamente por él o en los que no concurra dolo o culpa grave por su parte. Asimismo, queda cubierta la defensa jurídica en el orden jurisdiccional penal en aquellos casos en que el Asegurado sea perjudicado por el delito.

e. DERECHO ADMINISTRATIVO

La defensa del Asegurado frente a los procedimientos administrativos incoados contra el mismo.

Asimismo, queda cubierta la denuncia y posterior tramitación ante el Ayuntamiento correspondiente de las infracciones cometidas por los ocupantes del

edificio asegurado de la normativa sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

La defensa cubierta por esta garantía comprende tanto la vía administrativa como la contencioso-administrativa.

f. DERECHO CIVIL

a) Contratos de compraventa:

La reclamación amistosa y judicial por el incumplimiento de cualquier contrato de compraventa celebrado por el Asegurado.

b) Contratos de arrendamiento de obras o servicios:

La reclamación judicial y extrajudicial por incumplimiento de contratos de arrendamiento de obras o servicios relativos a la reforma, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones o servicios comunes de interés general (incluidos los ascensores y los servicios de limpieza, jardinería, vigilancia y seguridad), así como los celebrados con profesionales titulados.

A estos efectos, será necesario que el Asegurado sea el destinatario final de las obras o servicios y que, en consecuencia, sea éste quien haya satisfecho en su totalidad el precio del arrendamiento y que la parte inculpidora se encuentre legalmente autorizada para el ejercicio de la actividad correspondiente.

c) Contratos de arrendamiento de los locales o viviendas del Asegurado.

La reclamación amistosa y judicial al arrendatario en relación con cualquier conflicto derivado del contrato de arrendamiento de algún elemento común de uso privativo.

d) Acciones de cesación de actividades prohibidas, dañosas, molestas insalubres, nocivas o ilícitas.

Las gestiones necesarias a fin de ejercitar la correspondiente acción de cesación por la realización, por un propietario u ocupante del edificio asegurado, en virtud de cualquier título, de actividades prohibidas en los estatutos que resulten dañosas para el Asegurado o que contravengan la normativa sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

e) Defensa ante impugnaciones de acuerdos de la Junta de la Comunidad de Propietarios

La defensa de la Comunidad de Propietarios frente a impugnaciones de acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Comunidad de Propietarios.

f) Acciones de acceso a elementos privativos para la reparación de zonas comunes.

La realización de las actuaciones necesarias en caso de que sea imprescindible acceder a algún elemento privativo del edificio

asegurado a fin de realizar obras necesarias en los elementos comunes del mismo y cuando el legítimo ocupante del elemento privativo se niegue sin justa causa a ello.

g. DERECHO LABORAL

La defensa del Asegurado ante organismos de conciliación y la jurisdicción social en las reclamaciones de su personal como consecuencia de los servicios que preste en el edificio asegurado, **siempre que dicho personal se encuentre en situación de alta en el Régimen correspondiente de la Seguridad Social.**

2. EXTENSIÓN TERRITORIAL

Se garantizan los eventos asegurados producidos en territorio español que sean competencia de los Juzgados y Tribunales españoles.

3. GASTOS JURÍDICOS GARANTIZADOS

La cuantía máxima garantizada para los gastos que implique la defensa jurídica del Asegurado y el nivel máximo de las fianzas judiciales civiles y penales a prestar por cada evento, se establece en 5.000 euros para las garantías descritas, fijándose una cuantía mínima litigiosa genérica de 300 euros.

No estarán cubiertas por esta garantía las indemnizaciones, multas o sanciones económicas a que fuere condenado el Asegurado, los tributos de los que fuera sujeto pasivo y los

gastos que procedan por acumulación o reconversión cuando se refieran a materias no comprendidas en esta garantía.

4. PLAZOS DE CARENIA

El plazo de carencia es el tiempo en que, vigente la garantía, si se produce un siniestro, éste no queda garantizado.

Salvo para la cobertura de asistencia jurídica telefónica especializada, **el plazo de carencia será de tres meses a contar desde la fecha en que entró en vigor la garantía.**

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

5. COLABORACIÓN DEL ASEGURADO

El Asegurado se obliga expresamente a prestar la colaboración debida en orden a otorgar la representación correspondiente y facilitar la dirección jurídica para la consecución de las prestaciones aseguradas.

Asimismo, y en los supuestos en que sea necesario, el Asegurado hará llegar al Asegurador el texto íntegro de la resolución a recurrir por fax, carta certificada o personalmente, siendo imprescindible indicar la fecha en que se haya recibido la notificación y un teléfono de contacto

en caso de necesitar información adicional.

6. 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 relacionado con las coberturas de esta garantía, pero en el supuesto de que el Abogado elegido no resida en el partido judicial donde haya de sustanciarse el procedimiento base de la prestación garantizada, serán a cargo del Asegurado los gastos y honorarios por desplazamientos que dicho profesional incluya en su minuta.

Antes de proceder a su nombramiento, el Asegurado comunicará al Asegurador el nombre del Abogado y Procurador elegidos. En caso de incumplimiento de este deber, el Asegurador quedará facultado para denegar el pago de las minutas de los profesionales elegidos por el Asegurado.

El Asegurado tendrá, asimismo, derecho a la libre elección de Abogado y Procurador en los casos en que se presente conflicto de intereses entre Asegurado y Asegurador.

El Abogado y Procurador designados por el Asegurado no estarán sujetos, en ningún caso, a las instrucciones del Asegurador.

7. PAGO DE HONORARIOS

El Asegurador satisfará los honorarios del Abogado que actúe en defensa del Asegurado, con sujeción a los criterios orientativos elaborados por los respectivos Colegios de Abogados a los exclusivos efectos de la tasación de costas y de la jura de cuentas de los Abogados. Dichos criterios serán considerados como límite máximo de la obligación del Asegurador, siempre que no superen la cantidad máxima establecida para Gastos Jurídicos Garantizados.

Las discrepancias sobre la interpretación de dichas normas serán sometidas a la Comisión competente del Colegio de Abogados correspondiente.

Los derechos del Procurador, cuando su intervención sea preceptiva, serán abonados conforme a arancel.

8. CONFLICTO DE INTERESES

En caso de conflicto de intereses o de desavenencia sobre el modo de tratar una cuestión litigiosa, el Asegurador deberá informar inmediatamente al Asegurado de la facultad que le compete de ejercer los derechos del artículo correspondiente a la libre elección de Abogado y Procurador.

9. DEFINICIÓN DE SINIESTRO O EVENTO

A los efectos de la presente garantía, se entiende por siniestro o evento, todo hecho o acontecimiento imprevisto que, estando en vigor la

misma y habiendo transcurrido el plazo de carencia, cause lesión en los intereses del Asegurado o modifique su situación jurídica y **determine la necesidad de asistencia jurídica por parte de los profesionales correspondientes.**

En las infracciones penales o administrativas se considerará producido el siniestro o evento asegurado en el momento en que se haya realizado o se pretenda que se realizó el hecho punible, **con independencia del momento en que el Asegurador deba satisfacer los honorarios devengados por los profesionales que hayan prestado la asistencia legal.**

En los supuestos de reclamación por culpa no contractual se producirá el siniestro o evento en el momento mismo en que el daño haya sido causado, **con independencia del momento en que el Asegurador deba satisfacer los honorarios devengados por los profesionales que hayan prestado la asistencia legal.**

En los litigios sobre materia contractual o relativos a los bienes asegurados, se considerará producido el evento en el momento en que el Asegurado, el contrario o tercero cometieron, o se pretende que cometieron, la infracción de las normas contractuales, **con independencia del momento en que el Asegurador deba satisfacer los honorarios devengados por los**

profesionales que hayan prestado la asistencia legal.

SALVO PACTO EN CONTRARIO, *NO QUEDAN CUBIERTOS* LOS SIGUIENTES EVENTOS:

a) Los amparados por el resto de garantías de la póliza.

b) Las reclamaciones que puedan formularse entre sí el Asegurado y los copropietarios u ocupantes, salvo las previstas en esta garantía, o cualesquiera de aquéllos contra SANTA LUCÍA, S.A., Compañía de Seguros y Reaseguros, sus Agentes de seguro exclusivos, sus proveedores de servicios o cualesquiera de las personas que, directa o indirectamente, estén vinculadas con ella por formar parte de la misma unidad de decisión.

c) Los siniestros o eventos que se declaren después de transcurrir dos años desde la fecha de rescisión o anulación de esta garantía.

d) Las actuaciones judiciales cuya resolución comporte la aplicación de Derecho extranjero.

La prima correspondiente a este Seguro de Defensa Jurídica es la indicada en las Condiciones Particulares.

De conformidad con lo dispuesto en el punto 17 a), del Anexo de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (BOE de 15 de Julio), la gestión de los siniestros de este Seguro de Defensa Jurídica queda

confiada a la sociedad especializada SOS, Seguros y Reaseguros S.A.

Artículo 3. GARANTÍAS OPCIONALES

Sólo mediante expresa contratación que debe constar en las Condiciones Particulares de esta póliza y pago de la prima correspondiente, pueden garantizarse:

1. DAÑOS POR AGUA PRODUCIDOS POR CONDUCCIONES PRIVADAS
2. ROTURAS DE CRISTALES DE FACHADAS
3. AVERÍA DE MAQUINARIA
4. VEHÍCULOS EN GARAJE DEL EDIFICIO
5. REPOSICIÓN ESTÉTICA POR DAÑOS POR AGUA EN ZONAS DE USO PRIVADO

Artículo 4. RIESGOS EXCLUIDOS PARA TODAS LAS GARANTÍAS

SALVO PACTO EN CONTRARIO, NO QUEDAN CUBIERTOS:

a) Los siniestros ocurridos con anterioridad a la entrada en vigor del seguro, así como los ocurridos a consecuencia de cualquier riesgo cuya cobertura no figure expresamente pactada en las Condiciones de esta póliza.

b) Los siniestros que hubieran sido provocados intencionadamente por el Tomador del seguro, el Asegurado,

sus órganos de gobierno o por sus familiares o por las personas que con él convivan o estén a su servicio como empleados y/o asalariados, o cuando los mismos hubieran actuado como cómplices o encubridores.

c) Los siniestros correspondientes a hechos amparados por alguna de las garantías opcionales, cuando no haya sido incluida expresamente su cobertura en las Condiciones Particulares de la póliza y se haya pagado la prima correspondiente.

d) Los efectos de comercio, valores mobiliarios, títulos, escrituras y, en general, documentos de cualquier clase, modelos, planos, patrones, moldes, matrices, registros (incluso informáticos), archivos y programas informáticos, salvo los supuestos previstos en estas Condiciones Generales.

e) El dinero en efectivo, cheques, metales preciosos, sellos de correos, timbres, efectos timbrados, papeletas de empeño, billetes de lotería, boletos de quinielas u otras apuestas, tarjetas de crédito-débito y, en general, cuantos documentos representen valor o dinero, salvo los supuestos previstos en estas Condiciones Generales.

f) El pago de multas o sanciones ni las consecuencias de su impago; los perjuicios y pérdidas indirectas de cualquier clase, así como los de reposición de materiales no dañados por el siniestro, incluso si dicha reposición obedeciera a la inexistencia de materiales de iguales

características a los afectados por el siniestro, salvo lo establecido en la garantía de Daños por agua producidos por Conducciones Generales o Comunitarias.

g) Los daños por el uso o desgaste normal de los bienes asegurados, fermentación u oxidación.

h) Los daños calificados por el Gobierno de la Nación como de «Catástrofe o Calamidad Nacional» o los debidos a hechos que sean objeto de cobertura por parte del Consorcio de Compensación de Seguros, no quedando tampoco amparados en este caso los importes que correspondan a franquicias, deducciones por reglas proporcionales u otras limitaciones o exclusiones, aplicadas por dicha entidad pública empresarial.

i) Los bienes propiedad de terceras personas que, por cualquier motivo, se encuentren en poder del Asegurado.

j) Los vehículos a motor, remolques, caravanas y embarcaciones.

k) Los gastos complementarios que se produzcan por haberse aprovechado la reparación de un siniestro para introducir modificaciones, mejoras o para reparar o hacer otras reparaciones o arreglos en los bienes siniestrados.

l) Los elementos que, aun formando parte de los bienes asegurados, tengan un valor artístico o histórico.

m) Los siniestros propios y los causados a terceros, producidos con ocasión o a consecuencia de:

- Guerra civil o internacional, haya o no mediado declaración oficial, levantamientos populares o militares, insurrección, sabotaje, revolución u operaciones bélicas de cualquier clase.

- Asentamiento del terreno, hundimiento, desprendimiento, corrimiento o ablandamiento de tierra.

- Fenómenos atmosféricos, meteorológicos, geológicos y sísmicos, así como caída de cuerpos siderales o aerolitos, que no se encuentren específicamente cubiertos en la póliza.

Efectos mecánicos, térmicos y radiactivos debidos a reacciones o transmutaciones nucleares cualquiera que sea la causa que las produzca y los gastos de descontaminación, búsqueda y recuperación de isótopos radiactivos.

Contaminación, ruidos u otras alteraciones del suelo, las aguas o la atmósfera.

- La existencia en el inmueble de sustancias, instalaciones, depósitos o aparatos distintos a los habitualmente empleados en los edificios de viviendas.

- Trabajos de conservación, mantenimiento, construcción, reparación o transformación del edificio, salvo lo previsto en la garantía de Responsabilidad Civil.

- La omisión de las reparaciones u operaciones de mantenimiento indispensables para el normal estado de conservación del inmueble y sus instalaciones, así como por otros defectos conocidos y no subsanados por el Asegurado con anterioridad al siniestro.
- Los vicios o defectos existentes en los bienes asegurados al contratar el seguro, así como errores de diseño o defectos de construcción.
- Los daños por estar el edificio abandonado o cuando sobre el mismo o parte de él se haya incoado procedimiento de declaración de ruina o cuando el mismo no cuente con las condiciones mínimas e indispensables para ser considerado habitable.

Artículo 5. RIESGOS EXTRAORDINARIOS

Se indemnizarán por el Consorcio de Compensación de Seguros los siniestros de carácter extraordinario.

Un resumen de las normas que regulan la Cobertura del Consorcio de Compensación de Seguros se incorpora al final de estas Condiciones Generales.

Artículo 6. SEGURO A VALOR DE NUEVO PARA EL EDIFICIO

A efectos de la valoración de los daños prevista en el Artículo 11, se amplían las garantías de la póliza a la diferencia existente entre el valor real del edificio asegurado en el momento del siniestro y su valor en estado de nuevo, **siempre que dicha diferencia no exceda del 30 por 100 del valor de nuevo y que la suma asegurada corresponda al valor de reposición o reconstrucción del edificio.**

No procederá la reposición o reconstrucción de los bienes dañados por otros nuevos, cuando la depreciación por antigüedad, uso u obsolescencia de los mismos, sea superior al 30 por 100 de su valor de nuevo, procediendo a indemnizarse la pérdida sufrida de acuerdo con lo señalado en el Artículo 11 de estas Condiciones Generales.

Si la suma asegurada fuese inferior al valor de reposición o reconstrucción en la fecha del siniestro, se estará a lo dispuesto en el Artículo 11 de estas Condiciones Generales.

El importe de la diferencia, entre la indemnización a valor de nuevo y la correspondiente a valor real, no se pagará hasta después de la reconstrucción del edificio asegurado, que deberá efectuarse en un plazo máximo de dos años a partir de la fecha del siniestro. No obstante, el Asegurador, a petición del Asegurado, entregará cantidades a

cuenta de la indemnización a medida que se realicen los trabajos de reconstrucción del edificio, previa justificación por el Asegurado.

En todo caso, el importe máximo de la indemnización no podrá exceder de la suma asegurada para el Edificio.

Artículo 7. CONDICIONES DE RENOVACIÓN

Se conviene que las sumas aseguradas de la póliza, quedarán modificadas automáticamente en cada vencimiento anual, siguiendo las fluctuaciones del Índice de Precios de Consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística en su Boletín mensual o del último índice corregido para las anualidades sucesivas.

La revalorización automática no será aplicable a los límites porcentuales de cobertura establecidos en estas Condiciones Generales, ni al límite de indemnización de la garantía de Responsabilidad Civil ni la de Responsabilidad Civil de los órganos de gobierno de la Comunidad.

Las nuevas sumas revalorizadas, serán las resultantes de multiplicar las que figuran en la póliza por el factor que resulte de dividir el Índice de Vencimiento entre el Índice Base. A estos efectos se entiende por:

- **Índice Base:** El que corresponde al último publicado por el Organismo antes citado, en la fecha de emisión de la póliza y/o suplemento, que ha

de consignarse en las Condiciones Particulares.

- **Índice de Vencimiento:** El último publicado por dicho Organismo con dos meses de antelación a cada vencimiento anual de la póliza.

En el recibo de la nueva anualidad se hará constar el índice considerado y las nuevas sumas aseguradas.

A cada vencimiento, al margen de la actualización de prima que suponga la revalorización automática de las sumas aseguradas descrita anteriormente, se determinará la misma de acuerdo con la tarifa que figure en las Bases Técnicas de este seguro.

PERFECCIÓN, EFECTOS DEL CONTRATO Y DURACIÓN DEL SEGURO

Artículo 8. PERFECCIÓN Y EFECTOS DEL CONTRATO

El contrato se perfecciona por el consentimiento manifestado por la suscripción de la póliza, o del documento provisional de cobertura, por las partes contratantes. Sin embargo,

Las coberturas contratadas y sus modificaciones o adiciones no tomarán efecto mientras no haya sido satisfecho el recibo de prima.

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 cumplidos.

Artículo 9. DURACIÓN DEL SEGURO

Las garantías de la póliza entran en vigor en la hora y fecha indicada en las Condiciones Particulares, siempre que se encuentre perfeccionado el contrato en la forma estipulada en el Artículo anterior y satisfecho el recibo de prima.

A la expiración del período indicado en las Condiciones Particulares se entenderá prorrogado el contrato por un plazo de un año y así sucesivamente a la expiración de cada anualidad. La prórroga tácita no es aplicable a los seguros contratados por menos de un año.

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 período del seguro en curso cuando quien se oponga a la prórroga sea el Tomador del seguro, y de dos meses cuando sea el Asegurador.

TRAMITACIÓN DE SINIESTROS

Artículo 10. TRAMITACIÓN DE LOS SINIESTROS

1. EN CUALQUIER SINIESTRO

- a) El Tomador del seguro y/o Asegurado deben poner los medios a su alcance para aminorar las consecuencias del siniestro, así como conservar, salvo imposibilidad justificada, los vestigios del mismo.
- b) El Tomador del seguro, el Asegurado o el Beneficiario deberán comunicar al Asegurador el acaecimiento del siniestro, sus circunstancias y consecuencias lo más brevemente posible y, como máximo, dentro del plazo de siete días de haberlo conocido. Asimismo, deben comunicar al Asegurador si existen otros seguros amparando el mismo riesgo.
- c) En todos los siniestros que ocasionen daños a las cosas, el Tomador del seguro o el Asegurado, en el plazo de cinco días a partir de la notificación prevista en la letra anterior de este Artículo, deberán comunicar por escrito al Asegurador la relación de los objetos existentes al tiempo del siniestro y la de los salvados, con indicación de su valor y la estimación de los daños.
- d) El Asegurado no podrá hacer abandono total o parcial de los objetos asegurados, los cuales quedan

a su cuenta y riesgo, custodiando los que quedaron después del siniestro, no sólo intactos sino también deteriorados, así como sus restos, embalajes, cajas o estuches, y cuidando de que no se produzcan nuevas desapariciones o desperfectos que, de producirse, quedarán a cargo del Asegurado.

e) El Asegurado deberá colaborar con el Asegurador, al objeto de que las personas designadas por éste puedan tener acceso al lugar del siniestro, debiendo dar todas las facilidades con el fin de adoptar cuantas medidas sean razonables para la defensa de sus intereses.

2. EN SINIESTROS DE ROBO Y VANDALISMO

El Tomador del seguro o el Asegurado, dentro de las setenta y dos horas siguientes a la que tuviese conocimiento del siniestro, deberá denunciar el hecho ante la Autoridad Local de Policía, con indicación del nombre del Asegurador, de los objetos robados o dañados y su valor, debiendo remitir a éste copia del justificante de la denuncia presentada.

3. EN SINIESTROS QUE ORIGINEN RECLAMACIONES DE RESPONSABILIDAD CIVIL

- a) El Tomador del seguro o el Asegurado vienen obligados a

adoptar todas las medidas que favorezcan su defensa frente a las reclamaciones de responsabilidad, debiendo mostrarse tan diligentes en su cumplimiento como si no existiera seguro. Comunicarán al Asegurador inmediatamente de su recepción y a más tardar en el plazo de cuarenta y ocho horas, cualquier notificación que llegue a su conocimiento y que pueda estar relacionada con el siniestro.

b) Ni el Tomador del seguro ni el Asegurado, ni persona alguna en nombre de ellos, podrán negociar, admitir o rechazar reclamación alguna sin la autorización del Asegurador.

c) El Asegurador tomará la dirección jurídica de todas las actuaciones administrativas, judiciales o extrajudiciales relacionadas con el siniestro, actuando en nombre del Asegurado para tratar con los perjudicados, sus derechohabientes o reclamantes, comprometiéndose el Asegurado a prestar su colaboración y a otorgar los poderes y la asistencia personal que fueran precisos. Si por falta de esta colaboración se perjudicaren o disminuyeren las posibilidades de defensa del siniestro, el Asegurador podrá reclamar al Asegurado los daños y perjuicios en proporción al perjuicio sufrido.

d) Sea cual fuere el fallo o resultado del procedimiento judicial, el Asegurador se reserva la decisión de ejercitar los recursos legales que procedieren contra dicho fallo o

resultado, o conformarse con el mismo.

e) Si el Asegurador estima improcedente el recurso, lo comunicará al Asegurado, quedando éste en libertad para interponerlo por su exclusiva cuenta y aquél obligado a reembolsarle los gastos judiciales y los de Abogado y Procurador, en el supuesto de que dicho recurso prosperase.

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

Artículo 11. DETERMINACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN

En base al convenio entre las partes o al 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:

1.- VALOR REAL DE LOS BIENES ASEGURADOS EN EL MOMENTO DEL SINIESTRO:

La determinación del valor real de los bienes asegurados en el momento del siniestro se efectuará en la forma prevista en estas Condiciones Generales, siendo de aplicación por consiguiente, si procediese, la Regla Proporcional, salvo la modificación que se indica en el apartado siguiente.

2.- INFRASEGURO Y REGLA PROPORCIONAL: Si en el momento de la producción del siniestro la suma asegurada es inferior al valor real de los bienes asegurados, el Asegurador indemnizará el daño causado en la misma proporción en la que aquélla cubre el valor real de dichos bienes.

No obstante, y siempre que esté vigente la revalorización automática de sumas aseguradas, el Asegurador renuncia a la aplicación de la Regla Proporcional prevista en el número anterior, cuando concurra una de las dos circunstancias siguientes:

- Que el infraseguro existente no supere el 15 por 100 del valor real de los bienes asegurados.
- Que la valoración de los daños en los bienes asegurados no exceda de 1.600 euros.

3.- SOBRESGURO: Si la suma asegurada supera notablemente el valor del interés asegurado, cualquiera de las partes del contrato podrá exigir la reducción de la suma y de la prima, debiendo restituir el Asegurador el exceso de las primas percibidas. Si se produjera el siniestro,

el Asegurador indemnizará el daño efectivamente causado.

Cuando el sobreseguro previsto en el párrafo anterior se debiera a mala fe del Tomador del seguro o del Asegurado, el contrato será ineficaz. El Asegurador de buena fe podrá, no obstante, retener las primas vencidas y las del período en curso.

4. Para las garantías contratadas a primer riesgo, la pérdida será indemnizada hasta el importe máximo asegurado por dicho concepto, no siendo de aplicación lo indicado en los apartados 2 y 3 anteriores.

5. CONCURRENCIA DE SEGUROS: Si existen varios seguros de daños sobre los mismos bienes y riesgos, el Asegurador contribuirá a la indemnización y a los gastos de tasación a prorrata de la suma que asegure.

Artículo 12. RESARCIMIENTOS Y RECUPERACIONES

Si después de un siniestro se obtuviesen resarcimientos, el Asegurado está obligado a notificarlo al Asegurador, quien podrá deducir su importe de la indemnización.

Si se recuperan objetos desaparecidos, el Asegurado deberá comunicarlo inmediatamente por escrito al Asegurador. Si los objetos se recuperan antes del pago de la indemnización, el Asegurado viene obligado a tomar posesión de ellos.

Las obligaciones del Asegurador se limitan al pago de la indemnización por eventuales deterioros.

De recuperarse después de pagada la indemnización, el Asegurado podrá optar por tomar posesión de los objetos o cederlos al Asegurador. En el primer caso, deberá restituir la indemnización percibida o la diferencia entre la indemnización y la que eventualmente le corresponda por deterioros.

Si el Asegurado no quisiese hacerse cargo de los objetos desaparecidos y recuperados, estará obligado a suscribir cuantos documentos fuesen necesarios para su transferencia a favor del Asegurador o de la tercera persona que éste designe.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 13. EXTINCIÓN Y NULIDAD DEL CONTRATO

Si durante la vigencia del seguro se produjera la desaparición del interés o del bien asegurado, desde este momento el contrato de seguro quedará extinguido y el Asegurador tendrá el derecho de hacer suya la prima no consumida.

El contrato será nulo si en el momento de su conclusión no existiese el riesgo, hubiese ocurrido el siniestro, o no existiera un interés del Asegurado a la indemnización del daño.

Artículo 14. COMUNICACIONES

Todas las comunicaciones de las partes que intervienen en el contrato deberán efectuarse por escrito, o por cualquier otro medio indubitado que permita la verificación de la certeza de las fechas de envío y recepción, así como de su contenido.

Artículo 15. LEY APLICABLE

La Ley española será la aplicable al presente contrato de seguro.

Hecho por duplicado en Madrid, en la fecha que figura en las Condiciones Particulares.

Leído y aceptado:

EL TOMADOR DEL SEGURO/ASEGURADO

El Asegurador

santalucía

Director General



CP130000109228001

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

(Resolución de 28 de marzo de 2018 de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones. B.O.E. nº 92, de 16 de abril de 2018)

De conformidad con lo establecido en el texto refundido del Estatuto legal el 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.

I. RESUMEN DE 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.**

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.conorseguros.es).
3. Valoración de los daños: La valoración de los daños que resulten indemnizables con arreglo a la legislación de seguros y al contenido de la póliza de seguro se realizará por el Consorcio de Compensación de Seguros, sin que éste quede vinculado por las valoraciones que, en su caso, hubiese realizado la entidad aseguradora que cubriese los riesgos ordinarios.
4. Abono de la indemnización: El Consorcio de Compensación de Seguros realizará el pago de la indemnización al beneficiario del seguro mediante transferencia bancaria.



CP130000109228001

