

SegurCaixa **COMUNIDADES**

CONDICIONES GENERALES

Condiciones Generales

El seguro se rige por lo dispuesto en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro y por las demás normas españolas reguladoras de los seguros privados, así como por lo convenido en la póliza.

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Condiciones Generales..... | 2 |
| CAPÍTULO I..... | 7 |
| Definiciones..... | 7 |
| CAPÍTULO II..... | 11 |
| Coberturas de daños materiales..... | 11 |
| 1. Objeto del seguro..... | 11 |
| 2. Coberturas..... | 11 |
| 2.1. Incendio, explosión y caída del rayo..... | 11 |
| 2.2. Gastos de extinción, salvamento, demolición y desescombro..... | 12 |
| 2.3. Inhabitabilidad y pérdida de alquileres..... | 13 |
| 2.4. Riesgos extensivos: actos de vandalismo, fenómenos atmosféricos, inundación, impacto, ondas sónicas y humo. Desembarre y extracción de lodos..... | 14 |
| 2.5. Gastos de reconstrucción de la zona ajardinada..... | 16 |
| 2.6. Reposición estética..... | 17 |
| 2.7. Reposición de documentos públicos..... | 17 |
| 2.8. Traslado de mobiliario comunitario..... | 18 |
| 2.9. Gastos de sustitución de cerraduras..... | 18 |
| CAPÍTULO III..... | 19 |
| Coberturas de daños por agua..... | 19 |
| 1. Definiciones..... | 19 |
| 2. Coberturas..... | 20 |
| 2.1. Daños por aguas comunitarias..... | 20 |
| 2.2. Daños por aguas privadas..... | 22 |
| 2.3. Filtraciones en cubiertas..... | 23 |
| 2.4. Gastos de reparación de tuberías..... | 24 |
| 2.5. Servicio mantenimiento preventivo de desagües y desatasco..... | 24 |
| CAPÍTULO IV..... | 25 |
| Coberturas de robo..... | 25 |
| 1. Definiciones..... | 25 |
| 2. Coberturas..... | 25 |
| 2.1. Robo..... | 25 |
| 2.2. Robo de dinero en efectivo..... | 26 |
| 2.3. Infidelidad de empleados..... | 27 |
| CAPÍTULO V..... | 28 |
| Coberturas de otros daños..... | 28 |
| 1. Coberturas..... | 28 |
| 1.1. Rotura de cristales, mármoles y loza sanitaria..... | 28 |
| 1.2. Daños eléctricos del inmueble..... | 29 |
| 1.3. Avería de maquinaria..... | 29 |
| CAPÍTULO VI..... | 31 |
| Coberturas de responsabilidad civil..... | 31 |
| 1. Coberturas..... | 31 |
| 1.1. Responsabilidad civil general..... | 31 |
| 1.2. Responsabilidad civil por daños aguas comunitarias..... | 32 |
| 1.3. Responsabilidad civil por daños aguas privadas..... | 32 |
| 1.4. Responsabilidad civil de accidentes del trabajo..... | 33 |
| 1.5. Responsabilidad civil de la Junta Rectora de la Comunidad..... | 33 |
| 2. Delimitación de las coberturas de responsabilidad civil..... | 34 |
| 3. Exclusiones de las coberturas de responsabilidad civil..... | 35 |
| 3.1. Exclusiones de todas las coberturas de responsabilidad civil..... | 35 |
| 3.2. Exclusiones de las coberturas de responsabilidad civil general, responsabilidad civil de daños por aguas comunitarias y responsabilidad civil de daños por aguas privadas..... | 35 |
| 3.3. Exclusiones de la cobertura de responsabilidad civil de accidentes del trabajo..... | 36 |
| 3.4. Exclusiones de la cobertura de responsabilidad civil de la Junta Rectora de la Comunidad..... | 37 |
| CAPÍTULO VII..... | 38 |
| Coberturas de asistencia a la comunidad..... | 38 |
| 1. Asistencia a la Comunidad. Garantías Básicas..... | 38 |
| 1.1. Servicios de Asistencia ante situaciones de necesidad..... | 38 |
| 1.2. Ambulancias..... | 39 |
| 1.3. Portero automático de emergencia y cerrajería de urgencia..... | 39 |
| 1.4. Electricidad de emergencia..... | 39 |
| 1.5. Personal de seguridad..... | 39 |
| 2. Servicio de profesionales para necesidades de la comunidad ("Manitas Comunidad")..... | 39 |
| 3. Servicio control de plagas..... | 40 |
| 4. Solicitud de prestaciones..... | 40 |

| | |
|---|----|
| CAPÍTULO VIII | 42 |
| Grupo de coberturas de protección jurídica | 42 |
| 1. Objeto del seguro de defensa jurídica | 42 |
| 1.1. Coberturas básicas | 43 |
| 1.1.1. Defensa penal | 43 |
| 1.1.2. Derechos relativos al inmueble | 44 |
| 1.1.3. Contratos de servicios | 44 |
| 1.1.4. Contratos de compra de bienes | 44 |
| 1.1.5. Defensa en cuestiones administrativas municipales | 44 |
| 1.2. Coberturas de contratación opcional por este capítulo | 45 |
| 1.2.1. Reclamación a copropietarios por impago de gastos (de aplicación exclusiva para Comunidad de Propietarios) | 45 |
| 1.2.2. Asistencia jurídica telefónica | 45 |
| 2. Elección de abogado y procurador | 45 |
| 3. Disconformidad en la tramitación del siniestro | 46 |
| 4. Exclusiones de las coberturas de protección jurídica | 46 |
| CAPÍTULO IX | 48 |
| Exclusiones a todas las coberturas | 48 |
| CAPÍTULO X | 50 |
| Tramitación de siniestros | 50 |
| 1. Normas en caso de siniestro y documentación a aportar | 50 |
| 2. Normas para la liquidación de siniestros | 51 |
| 3. Capital asegurado | 51 |
| 4. Cláusulas de derogación de la regla proporcional | 52 |
| 4.1. Cuando se haya concertado la revalorización automática de capitales prevista en la cláusula 6 del capítulo XI la compañía aseguradora no aplicará la regla proporcional en el caso de coberturas con seguro a valor total en que el capital asegurado sea inferior al valor de los bienes asegurados en la fecha del siniestro si dicha diferencia no es superior al 15%, o bien, cuando el importe de los daños causados por el siniestro tenga una cuantía inferior a la indicada en las condiciones particulares como "derogación de la regla proporcional" | 52 |

| | |
|--|----|
| 4.2. Si la superficie indicada en las condiciones particulares es correcta y el capital base se ha determinado de conformidad con el sistema de valoración propuesto por la compañía aseguradora, se aplicará la derogación de la regla proporcional hasta el 100% del capital asegurado. | 52 |
| 5. Cláusula de cobertura a valor de nuevo | 52 |
| 6. Pago de la indemnización | 53 |
| 7. Cláusula en caso de hipoteca o arrendamiento financiero (<i>leasing</i>) del inmueble asegurado | 53 |
| CAPÍTULO XI | 54 |
| Cláusulas generales del contrato | 54 |
| 1. Perfección, toma de efectos y duración del contrato | 54 |
| 2. Pago de las primas | 55 |
| 2.1. Deber de pago de la prima | 55 |
| 2.2. Domiciliación bancaria del pago de la prima | 55 |
| 2.3. Impago de la prima | 55 |
| 3. Documentación y formalización del contrato | 56 |
| 4. Modificación del contrato de seguro | 56 |
| 5. Concurrencia de seguros | 56 |
| 6. Cláusula de revalorización automática de capitales | 57 |
| 7. Descuento por no siniestralidad | 57 |
| 8. Impuestos y recargos | 58 |
| 9. Comunicaciones | 58 |
| 10. Estado y Autoridad de Control del Asegurador | 58 |
| 11. Instancias de reclamación | 58 |
| 12. Defensor del cliente | 59 |
| 13. Jurisdicción | 59 |
| 14. Riesgos extraordinarios | 59 |
| RESUMEN DE LAS NORMAS LEGALES | 60 |
| 1. Acontecimientos extraordinarios cubiertos | 60 |
| 2. Riesgos excluidos | 60 |
| 3. Franquicia | 61 |
| 4. Extensión de la cobertura | 61 |
| PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN EN CASO DE SINIESTRO INDEMNIZABLE POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS | 62 |

CAPÍTULO I

Definiciones

Para la interpretación de este seguro serán de aplicación las definiciones de los términos siguientes:

Accidente: toda lesión corporal que se derive de una causa violenta, súbita, externa y ajena a la intencionalidad del asegurado.

Ámbito territorial del seguro: territorio geográfico en el que surten efecto las coberturas del seguro y que se describe en la póliza.

En las coberturas de daños el ámbito territorial del seguro se corresponderá con la "dirección del bien asegurado", y para los gastos de salvamento alcanzará a los gastos justificados que se ocasionen en territorio español.

En las coberturas de asistencia el ámbito territorial de cobertura será asimismo el territorio español.

En las coberturas de Responsabilidad Civil, el ámbito territorial se establecerá en la propia cobertura.

Asegurador: es quien asume la cobertura de los riesgos, según lo convenido en el contrato.

Asegurado: persona, física o jurídica, titular del interés o bien al que están referidas las coberturas que hayan sido contratadas.

A los efectos de las coberturas estipuladas en las cláusulas de los apartados 1.1, 1.2 y 1.3 del capítulo VI, 1.1 del capítulo VII y todas las del capítulo VIII, tendrá la consideración de "asegurado" la comunidad de propietarios o el propietario del inmueble asegurado, que conste en las condiciones particulares de la presente póliza, en su calidad de titular o cotitular del mismo.

Beneficiario: persona, física o jurídica, con derecho a percibir la prestación o indemnización derivada de las coberturas que hayan sido contratadas.

Capital o suma asegurada: es la cantidad indicada en las condiciones particulares para cada una de las coberturas que se incluyen en el seguro. Indica el importe máximo que el asegurador puede llegar a satisfacer por la cobertura a que se refiere.

Capital base: cantidad fijada por el asegurado en las condiciones particulares para las partidas de continente y contenido y que sirve de referencia para la determinación del capital asegurado en las coberturas de daños que resulten contratadas.

En relación con el capital base, la determinación del valor de cada una de las partes privativas o de propiedad separada (vivienda, local o plaza de aparcamiento) 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 la Propiedad.

Carencia: es el periodo en el que una cobertura no es efectiva. Su duración se indica en la descripción de la cobertura correspondiente a la que afecta.

Daños materiales: destrucción o deterioro de bienes muebles o inmuebles, así como la lesión corporal o muerte causada a animales.

Daños personales: lesión corporal o muerte causada a personas físicas.

Daños consecuenciales: perjuicios que se deriven directamente de un daño personal o material cubierto por la póliza.

Dirección del bien asegurado: lugar indicado en las condiciones particulares donde se ubica el inmueble asegurado.

Fecha de vencimiento: aquella fecha en la que el contrato quedará extinguido por haber transcurrido el plazo convenido en el mismo.

Franquicia: importe que queda exento de cobertura. En cada siniestro, el asegurado asume a su cargo el correspondiente importe que para cada una de las coberturas se indique en las condiciones particulares.

Continente del Inmueble: es el conjunto formado por los elementos siguientes:

- Cimientos, muros, paredes, techos, suelos y cubiertas del edificio asegurado, incluidas las instalaciones fijas como las de agua, gas, saneamiento, calefacción, refrigeración, ventilación, detección, prevención y extinción de incendios, sistemas de seguridad, electricidad, instalaciones telefónicas, así como las torres de soporte de las líneas eléctricas.
- Los incorporados de forma fija al edificio asegurado y los servicios, como escaleras, ascensores, antenas de radio y televisión y porteros y puertas automáticas.
- Las cercas y vallas de cerramiento, muros de contención independientes o no del edificio y demás elementos de construcción del edificio y de las dependencias anexas a la misma como plazas de garaje y cuartos trasteros, siempre y cuando estas dependencias se hallen situadas en la misma finca.
- La parte correspondiente al coeficiente de propiedad del asegurado de los elementos comunes del edificio.
- Las reformas, cambios y sustituciones realizadas individualmente por los propietarios y/o usuarios de las viviendas y locales que componen el inmueble objeto del seguro, siempre que el valor de los elementos reformados coincida con el valor de los previstos en el proyecto de construcción del inmueble. **Por tanto, el seguro no cubre el valor de los elementos reformados, antes o después de la declaración de obra nueva, que supere el valor que hubiesen tenido los elementos de no operar dicha reforma.**
- También queda comprendido en este concepto el conjunto de muebles, útiles para la limpieza y el mantenimiento del edificio y las instalaciones y los elementos decorativos, siempre que tales bienes sean propiedad y uso común de la comunidad de propietarios y estén ubicados en el interior del inmueble.
- En su caso, en la parte del inmueble asegurado destinado a viviendas y locales también se considerarán asegurados los armarios de cocina y de baño, toldos, parque, pintura, corcho y papel pintado, que no constituyan mejoras particulares que cada comunero haya realizado en las zonas de uso privativo.

- En el caso de que el inmueble asegurado incluya viviendas y locales se asegurarán asimismo, las piscinas, frontones y otras instalaciones recreativas o deportivas que formen parte comunitaria del edificio asegurado cuando se hallen situadas en la misma finca y la existencia de las mismas la declarada en la póliza.

Contenido del Inmueble:

- Tienen consideración de **contenido comunitario** a efectos de esta póliza, los bienes muebles y objetos de decoración que, no formando parte del continente, sean propiedad del Asegurado y de uso común y se hallen situados permanentemente en zonas comunitarias del mismo, comprendiendo los utensilios, enseres y aparatos que el personal al servicio del asegurado emplee.
- Tienen consideración de **contenido privativo** a efectos de esta póliza, los bienes muebles y objetos de decoración que, no formando parte del continente ni del contenido comunitario, se hallen situados en las zonas privativas, perteneciendo exclusivamente al tomador de la póliza.

Cuando se contrate contenido, éste se asegurará a primer riesgo, independientemente de la modalidad de seguro indicada para cada cobertura.

Quedan excluidos de cobertura los siguientes bienes:

- **El dinero, los efectos de comercio y en general cualquier documento representativo de valor, es decir, que su valor de comercio sea diferente de su valor intrínseco, excepto en los supuestos expresamente previstos en estas Condiciones Generales.**
- **Animales de cualquier clase.**
- **Joyas, alhajas, objetos de oro, plata o platino, perlas, piedras preciosas, objetos artísticos o históricos y pieles, excepto en los supuestos expresamente previstos en estas Condiciones Generales.**
- **Colecciones de cualquier tipo.**
- **Los equipos de visión y sonido, y cualquier otro electrodoméstico de línea blanca o marrón.**

Tomador del seguro: persona física o jurídica que suscribe el contrato junto con el asegurador.

Póliza o contrato: es el documento que contiene las condiciones del seguro. Está compuesta, de forma inseparable, por estas condiciones generales y las particulares, así como por los suplementos que modifiquen o complementen a las anteriores.

Prima: precio del seguro.

Regla proporcional: es la fórmula que se aplica para calcular la indemnización cuando el capital asegurado es inferior al valor de los objetos asegurados.

La fórmula es la siguiente:

$$\text{Indemnización} = \frac{\text{Capital asegurado} \times \text{importe de los daños}}{\text{Valor de los objetos asegurados}}$$

Seguro a valor total: modalidad de seguro en la que el capital asegurado debe ser igual al valor de los objetos asegurados. Si en la fecha del siniestro el capital asegurado es inferior al valor de los bienes asegurados la indemnización se calculará aplicando la regla proporcional.

Todas las coberturas de daños se entenderán contratadas a valor total, mientras no se indique otra modalidad.

Seguro a valor parcial: modalidad de seguro en la que se asegura sólo un porcentaje del capital total declarado por el asegurado en las Condiciones Particulares de la póliza. En caso de siniestro, los daños se indemnizarán como máximo hasta el importe que representa dicho porcentaje, siempre y cuando el valor total de los bienes asegurados no exceda del capital total declarado en la póliza. Si el valor total de los bienes asegurados excediera de los declarados, se aplicará la regla proporcional a efectos de determinar la correspondiente indemnización.

Seguro a primer riesgo: modalidad de seguro en la que el capital asegurado determina el importe hasta el cual queda cubierto el riesgo y en la que el asegurador renuncia aplicación de la regla proporcional.

Seguro a valor de nuevo: es la modalidad de seguro que calcula la indemnización según lo que cuesta adquirir de nuevo los bienes dañados sin aplicar ningún descuento por antigüedad y/o desgaste según se establece en la cláusula 5 del capítulo X.

En la modalidad de cobertura de los seguros concertados a valor total y valor de nuevo, el capital asegurado debe corresponder al valor de reposición a nuevo de los objetos asegurados. Si el capital asegurado es inferior a dicho valor, se aplicará la regla proporcional.

El seguro se entenderá a valor de nuevo mientras no se indique expresamente que es a valor real.

Seguro a valor real: modalidad de cobertura de los seguros a valor total y a primer riesgo en la que el capital asegurado debe corresponder al valor de los bienes teniendo en cuenta las depreciaciones debidas a su estado de uso y vetustez.

Siniestro o evento: todo hecho fortuito y/o imprevisible cuyas consecuencias dañosas estén total o parcialmente cubiertas por las coberturas de esta póliza. **Se considera que constituye un único siniestro, todos los daños derivados de una misma causa.**

Coberturas de daños materiales

1. Objeto del seguro

La compañía aseguradora cubrirá los daños al inmueble producidos por los riesgos cubiertos en las coberturas previstas en el presente capítulo que hayan sido contratadas, figurando al efecto en las condiciones particulares -o, en su caso, en el suplemento a las mismas- como "incluidas" o la indicación del capital asegurado correspondiente.

2. Coberturas

2.1. Incendio, explosión y caída del rayo

Entendemos por:

- **Incendio:** combustión y abrasamiento, capaz de propagarse.
- **Caída del rayo:** descarga eléctrica violenta, de origen atmosférico, sobre los bienes asegurados.
- **Explosión:** acción súbita y violenta de la presión o depresión del gas o del vapor.

| Cubrimos los daños materiales ocasionados por: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|--|---------------------|-------------------|
| | | Capital base |
| · Incendio, explosión y caída de rayo. | VALOR TOTAL | 100% |

No cubrimos los daños ocasionados por:

- **Quemaduras producidas en los objetos asegurados por cigarrillos, cigarros, pipas, cerillas o cualquier otro utensilio utilizado para el consumo de tabaco y similares.** No obstante, sí que se cubrirán los daños sufridos por los bienes asegurados, si se propagase la llama desde el objeto directamente afectado a otros.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

2.2. Gastos de extinción, salvamento, demolición y desescombro

| Cubrimos los gastos siguientes cuando sean derivados de un siniestro cubierto: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|--|---------------------|--|
| | | Capital base |
| · Las tasas de los servicios de bomberos. | VALOR TOTAL | 100% |
| · El coste de recargas de extintores utilizados y los demás gastos que se generen para extinguir el incendio o impedir su propagación. | | |
| · Gastos que ocasione a los asegurados el transporte de los elementos integrantes del inmueble o cualesquiera otras medidas adoptadas con el fin de salvarlos del incendio. | | |
| · Gastos que ocasione la aplicación de las medidas necesarias adoptadas para impedir la propagación, cortar o extinguir un incendio o conato de incendio o impedir su propagación. | | |
| · Gastos de demolición y desescombro y traslado de los elementos del inmueble asegurado que hayan resultado destruidos hasta el lugar más próximo en que sea permitido depositarlos. | | Indicado en las Condiciones Particulares |

2.3. Inhabitabilidad y pérdida de alquileres

| En caso de siniestro cubierto en la póliza, por el que resulte inhabitable alguna de las viviendas y locales que forme parte del inmueble asegurado, o en su caso, inutilizada alguna plaza de garaje, la compañía aseguradora cubre: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|--|---------------------|-------------------|
| | | Capital base |
| a) En el caso de viviendas o locales que estén ocupados por el correspondiente copropietario, los gastos de traslado eventual del mobiliario, enseres y/o ajuar contenidos en la vivienda o local afectado, así como el de alquiler provisional de otra de características coincidentes o similares a la siniestrada. En el caso de plazas de garaje que estén ocupadas por el correspondiente copropietario, los gastos de alquiler provisional de otra plaza de características coincidentes o similares a la siniestrada. | PRIMER RIESGO | 10% |
| b) En el caso de viviendas, locales o plazas de garaje cedidos por el correspondiente copropietario en régimen de alquiler, siempre que se demuestre documentalmente el citado alquiler, la renta legal correspondiente que el mismo estuviera percibiendo en el momento de ocurrencia del siniestro. | | |

Las coberturas previstas en las letras a) y b) anteriores son incompatibles entre sí. En ningún caso podrán aplicarse ni tener efectos simultáneos en relación con una misma plaza de garaje o vivienda o local.

La cobertura de la compañía aseguradora para la totalidad de plazas de garaje, viviendas y locales que resulten inhabitables por causa de un mismo siniestro queda limitada al capital asegurado para esta cobertura.

El plazo de inhabitabilidad lo determinarán los peritos, no pudiendo superar el límite temporal de un año.

El límite de indemnización correspondiente a cada copropietario se determinará aplicando al capital asegurado el coeficiente de propiedad que cada copropietario tenga atribuido en la comunidad.

2.4. Riesgos extensivos: actos de vandalismo, fenómenos atmosféricos, inundación, impacto, ondas sónicas y humo. Desembarre y extracción de lodos.

| Cubrimos los daños materiales ocasionados por: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|---|--|--|
| | | Capital base |
| · Actos de vandalismo o malintencionados cometidos de forma individual o colectiva por terceras personas, siempre que los citados actos no tuvieran el carácter de motín o tumulto popular. | Indicado en las Condiciones Particulares | Indicado en las Condiciones Particulares |
| · 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, siempre que las citadas actuaciones no tuvieran el carácter de motín o tumulto popular. | | |
| · Lluvia si se registraran unos niveles de precipitaciones superiores a 40 litros por metro cuadrado, medidos durante una hora consecutiva. | | |
| · Viento de velocidad superior a 96 y hasta 120 kilómetros por hora. | | |
| · Pedrisco o nieve de cualquier intensidad. | | |
| · Humo a consecuencia de fugas o escapes repentinos y anormales que se produzcan en los aparatos o instalaciones que formen parte del inmueble asegurado. | | |

| Cubrimos los daños materiales ocasionados por: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|---|--|--|
| | | Capital base |
| <ul style="list-style-type: none"> Caída de aeronaves, astronaves, choque o impacto de vehículos terrestres o de las mercancías por ellos transportadas. Si se asegura un inmueble consistente únicamente en garaje se excluyen los daños causados por los vehículos (o las mercancías transportadas) propiedad del asegurado o que estén bajo su control o el de las personas que dependan de él. Ondas sónicas producidas por aeronaves o astronaves. Inundación con ocasión o a consecuencia de desbordamiento o desviación del curso normal de lagos sin salida natural, canales, acequias y otros cursos o cauces en superficie construidos por el hombre, alcantarillado, colectores y otros cauces subterráneos al desbordarse, reventarse, romperse o averiarse. | Indicado en las Condiciones Particulares | Indicado en las Condiciones Particulares |
| <ul style="list-style-type: none"> En este último caso, también cubrimos los gastos de desembarrado y extracción de lodos, a consecuencia de una inundación. | VALOR PARCIAL | 4% |

No cubrimos los daños ocasionados por:

- Desbordamiento o rotura de presas y diques de contención.
- Los vehículos (o las mercancías transportadas) propiedad del asegurado o que estén bajo su control o el de las personas que dependan de él.
- Las pérdidas por hurto o apropiaciones indebidas de los objetos asegurados.
- Los daños producidos al inmueble por la acción continuada del humo u hollín.
- Los actos cometidos por personas con relación contractual con el asegurado, así como por los ocupantes del edificio a título individual.
- Los daños producidos a los objetos depositados al aire libre, aun cuando se hallen protegidos por materiales flexibles (lonas, plásticos, construcciones hinchables o similares), o ubicados en el interior de construcciones abiertas, cobertizos, patios, terrazas, balcones o similares.

- Pedrisco, heladas, lluvia, viento o cualquier otro fenómeno meteorológico, ocasionado en árboles, plantas y demás elementos de jardín.
- Los daños que tengan su origen en fosas sépticas, arquetas, cloacas, alcantarillas o agua de lluvia si las precipitaciones fueran inferiores a los 40 litros por metro cuadrado, medidos durante una hora consecutiva, ni por rachas de viento con velocidades inferiores a los 96 kilómetros por hora.
- Los daños debidos al cambio de temperatura, interrupción de la energía eléctrica, calor o acondicionamiento de aire, aunque los mismos sean a consecuencia de un siniestro amparado por estas coberturas.
- Heladas, frío, hielo, olas o mareas. No obstante, en el caso de haber contratado la cobertura de daños por agua o derrame de combustible, quedan cubiertos los daños por agua producidos como consecuencia de la rotura de tuberías por heladas.
- La entrada de agua, nieve, arena o polvo por puertas, ventanas u otras aberturas que hayan quedado sin cerrar o cuyo cierre fuere defectuoso.
- Pintadas, inscripciones, pegada de carteles y hechos análogos.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

2.5. Gastos de reconstrucción de la zona ajardinada

Se entiende por:

Zona ajardinada: conjunto formado por los árboles, plantas y demás elementos del jardín, siempre que estando ubicados en la misma finca que el inmueble asegurado, sean de propiedad y uso común de la comunidad de propietarios.

| Cubrimos: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|--|---------------------|--|
| | | Capital base |
| <ul style="list-style-type: none"> Daños materiales producidos cubiertos por incendio, explosión y caída del rayo, gastos de salvamento, gastos de desescombro, gastos de extinción, inhabilitación, eléctricos del inmueble. <p>Asimismo, quedan cubiertos los daños materiales producidos a la zona ajardinada del inmueble asegurado como consecuencia de la localización de la rotura de conducciones subterráneas comunitarias del inmueble asegurado, entendiéndose como tales las conducciones situadas después de los contadores de registro.</p> | PRIMER RIESGO | Indicado en las Condiciones Particulares |

No quedarán cubiertos los daños por localización o reparación de fosas sépticas.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

2.6. Reposición estética

| Cubrimos: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|---|---------------------|--|
| | | Capital base |
| <ul style="list-style-type: none"> Los gastos que deba realizar el asegurado única y exclusivamente en el vestíbulo de la planta o rellano del inmueble donde se haya producido el siniestro cubierto por la póliza, con el fin de restablecer la armonía estética de los elementos fijos comunitarios dañados por el siniestro. | PRIMER RIESGO | Indicado en las Condiciones Particulares |

No cubrimos:

- La cobertura de la compañía aseguradora no alcanza a los vestíbulos de entrada al inmueble, ni de las plantas o rellanos distintos a aquellos donde se haya producido el siniestro, ni a las escaleras, patios, ni al resto de zonas comunitarias. Tampoco alcanzará dicha cobertura a los elementos del inmueble que no se encuentren unidos al suelo, paredes o techo, ni a las zonas destinadas a garaje.
- Las simples ralladuras o desconchados.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

2.7. Reposición de documentos públicos

| Cubrimos los gastos siguientes cuando sean derivados de un siniestro cubierto: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|--|---------------------|--|
| | | Capital base |
| <ul style="list-style-type: none"> Los gastos necesarios y debidamente justificados para la reconstrucción o expedición de duplicados de documentos y libros oficiales, que tengan carácter público, pertenecientes a la Comunidad y que no estén relacionados con actividades profesionales, industriales o comerciales. | PRIMER RIESGO | Indicado en las Condiciones Particulares |

2.8. Traslado de mobiliario comunitario

| Cubrimos los gastos siguientes cuando sean derivados de un siniestro cubierto: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|---|---------------------|--|
| | | Capital base |
| <ul style="list-style-type: none"> Los gastos de traslado del mobiliario comunitario, su custodia y la reinstalación del mismo, siempre que sea necesaria su evacuación para llevar a cabo las obras de reparación del inmueble siniestrado. | PRIMER RIESGO | Indicado en las Condiciones Particulares |

El plazo de custodia necesario lo determinarán los peritos, no pudiendo superar el límite temporal de un año.

2.9. Gastos de sustitución de cerraduras

Si por cualquier causa las cerraduras de los accesos a la comunidad, dependencias comunitarios o garaje asegurado por la póliza, queda inutilizada y precisa ser sustituida, la entidad aseguradora, enviará a los profesionales que reparen la avería y asumirá los gastos de desplazamiento, la mano de obra, el coste de los materiales utilizados en la reparación incluida la sustitución de la cerradura si fuese necesario y una llave por cada piso o plaza de garaje si este está asegurado por la póliza.

Se limita esta cobertura a una actuación por anualidad de seguro, asumiendo los gastos hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares.

En lo referente a la solicitud de las Prestaciones, se aplicará lo dispuesto en el apartado VI. "Asistencia a la Comunidad", punto 4. "Solicitud de Prestaciones".

CAPÍTULO III

Coberturas de daños por agua

Las coberturas que se describen a continuación sólo están aseguradas cuando figuran como incluidas o tienen asignado un capital en las Condiciones Particulares.

1. Definiciones

Para las coberturas de este capítulo, se entiende por:

Conducciones Comunitarias: aquellas conducciones de agua anterior a las llaves de paso de cada uno de los departamentos del edificio, así como todas las canalizaciones de evacuación de agua ubicadas en zonas comunitarias o utilizadas exclusivamente por zonas comunitarias, aunque se ubiquen en zonas privativas.

Conducciones Privativas: se considerarán como "conducciones privativas" de cada uno de los copropietarios las que comienzan en la llave de paso instalada al principio de la correspondiente derivación o derivaciones de suministro de agua a cada local, vivienda o garaje, incluyendo dicha llave de paso, o bien, en el caso de la red de evacuación de aguas residuales o pluviales, las que terminan en la unión con el bajante general, no considerándose tal unión como privativa.

2. Coberturas

2.1. Daños por aguas comunitarias

| Cubrimos los daños materiales directos causados al inmueble asegurado, como consecuencia del agua y derrame de combustible en los siguientes casos: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|--|--|--|
| | | Capital base |
| <ul style="list-style-type: none"> Derrame accidental e imprevisto de agua de las instalaciones comunitarias del edificio para la traída, elevación, distribución y evacuación de aguas propias del inmueble y de aparatos conectados con la red de tuberías, como calefacción. | Indicado en las Condiciones Particulares | Indicado en las Condiciones Particulares |
| <ul style="list-style-type: none"> Daños por agua producidos como consecuencia de la rotura de tuberías comunitarias por heladas. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Derrame accidental e imprevisto de combustibles contenidos en depósitos destinados al uso de los servicios comunitarios. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Que proceda de goteras o humedades procedentes de inmuebles contiguos. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Derrame por olvidos u omisiones en el cierre de llaves de paso, grifos y similares de las instalaciones comunitarias. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Daños por agua producidos como consecuencia del atasco de las conducciones de traída, elevación, distribución y evacuación de aguas propias del inmueble. | | |

La Comunidad se obliga a mantener en buen estado las instalaciones de agua y a realizar las reparaciones y operaciones necesarias para la correcta conservación de las cañerías. También deberá, en caso de algún inmueble esté deshabitado, cerrar los grifos de entrada de agua y cuando sea posible vaciar todos los aparatos e instalaciones, así como tomar las medidas oportunas para evitar los efectos de la congelación del agua en invierno.

No cubrimos:

- Los daños por agua causados en o por las conducciones privadas de cada uno de los copropietarios.
- La reparación o reposición de los propios aparatos de agua o combustible, así como calentadores eléctricos o a gas cuando éstos hayan sido la causa del siniestro.
- La reparación de las tuberías así como de la grifería.
- El importe del agua o combustible perdido a consecuencia del siniestro.
- Los daños producidos en bienes muebles de las viviendas y locales particulares.
- Los gastos para desatascar, limpiar, reparar o sustituir tuberías, sumideros, arquetas y cualquier tipo de conducción o canalización que se haya obturado o atascado, si el atasco no ha producido daños.
- La localización y reparación de fugas o averías que tengan su origen en piscinas, estanques, pozos, fosas sépticas, redes de riego, sumideros u otros elementos de la red horizontal.
- Daños debidos a humedad y al efecto de la condensación que no sean consecuencia directa de los riesgos cubiertos.
- Goteras, filtraciones o humedades provenientes de cimientos, muros, paredes, techos, suelos y cubiertas exteriores.
- Tuberías que presenten un estado manifiesto o comprobado de mala conservación.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

2.2. Daños por aguas privativas

| Cubrimos los daños materiales directos causados al inmueble asegurado, como consecuencia del agua y derrame de combustible en los siguientes casos: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|--|--|--|
| | | Capital base |
| <ul style="list-style-type: none"> • Derrame accidental e imprevisto de agua de las instalaciones privativas del edificio para la traída, elevación, distribución y evacuación de aguas privativas y de aparatos conectados con la red de tuberías, como calefacción. | Indicado en las Condiciones Particulares | Indicado en las Condiciones Particulares |
| <ul style="list-style-type: none"> • Daños por agua producidos como consecuencia de la rotura de tuberías privativas por heladas. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Derrame accidental e imprevisto de combustibles contenidos en depósitos destinados al uso privado. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Derrame por olvidos u omisiones en el cierre de llaves de paso, grifos y similares de las instalaciones privativas. | | |

La Comunidad se obliga a mantener en buen estado las instalaciones de agua y a realizar las reparaciones y operaciones necesarias para la correcta conservación de las cañerías. También deberá, en caso de algún inmueble esté deshabitado, cerrar los grifos de entrada de agua y cuando sea posible vaciar todos los aparatos e instalaciones, así como tomar las medidas oportunas para evitar los efectos de la congelación del agua en invierno.

No cubrimos:

- Los daños por agua causados en o por las conducciones comunitarias.
- Los daños producidos como consecuencia del mal estado de las instalaciones o de su mala conservación.
- La reparación o reposición de los propios aparatos de agua o combustible, así como calentadores eléctricos o a gas cuando éstos hayan sido la causa del siniestro.
- La reparación de las tuberías no empotradas así como de la grifería.
- El importe del agua o combustible perdido a consecuencia del siniestro.
- Los daños producidos en bienes muebles de las viviendas y locales particulares.

- Los gastos para desatascar, limpiar, reparar o sustituir tuberías, sumideros, arquetas y cualquier tipo de conducción o canalización que se haya obturado o atascado.
- La localización y reparación de fugas o averías que tengan su origen en piscinas, estanques, pozos, fosas sépticas, redes de riego o sumideros sean o no comunitarias.
- Daños debidos a humedad y al efecto de la condensación que no sean consecuencia directa de los riesgos cubiertos.
- Goteras, filtraciones o humedades provenientes de cimientos, muros, paredes, techos, suelos y cubiertas exteriores.
- Tuberías que presenten un estado manifiesto o comprobado de mala conservación.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

2.3. Filtraciones en cubiertas

| Cubrimos los daños materiales directos causados al inmueble asegurado, como consecuencia del agua y derrame de combustible en los siguientes casos: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|--|---------------------|--|
| | | Capital base |
| <ul style="list-style-type: none"> • Goteras, filtraciones o humedades provenientes de cimientos, muros, paredes, techos, suelos y cubiertas exteriores, siempre que sean producidas por las conducciones de agua del edificio o por obturación de las mismas. | PRIMER RIESGO | Indicado en las Condiciones Particulares |

Esta cobertura queda condicionada a que las filtraciones tengan su origen en el propio inmueble, siempre y cuando no sean debidas a defectos y/o vicios de construcción o que tengan su origen en la falta de reparación y conservación del edificio y sus instalaciones, y siempre que concurran los siguientes puntos:

- a) El asegurador compruebe que se han subsanado las deficiencias que dieron origen a la misma.
- b) No hubiese ocurrido con anterioridad otro siniestro ocasionado por este motivo en la misma zona del edificio.

No cubrimos:

- 1) Las reclamaciones derivadas por la entrada de agua a través de aberturas, tales como ventanas, balcones, puertas y techos descubiertos, así como filtraciones a través de paredes en mal estado o agrietadas, así como las procedentes del terreno, o de las conducciones subterráneas que discurran por patios y jardines.

- 2) Las reclamaciones derivadas de la existencia de piscinas en las terrazas o interior del edificio asegurado.
- 3) Las reclamaciones derivadas a consecuencia de negligencia inexcusable, así como los 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 las conducciones y aparatos.

2.4. Gastos de reparación de tuberías

Cubrimos los gastos de reparación de las tuberías empotradas causantes de los daños que hayan originado daños indemnizables por las garantías de daños por agua contratadas, hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares de la póliza.

2.5. Servicio mantenimiento preventivo de desagües y desatasco

A petición de la comunidad, la entidad aseguradora pone a disposición de la comunidad en relación a esta garantía, los siguientes servicios:

- Servicio de mantenimiento preventivo en cuanto al estado de los desagües, limpieza de arquetas, canalones, obstrucciones de conductos. Estos servicios incluirán: inspección visual de los elementos de registro, verificación de la estanqueidad de las tapas para evitar malos olores, verificación de que no hay obstrucción de los conductos, comprobación del estado de limpieza de la cubierta, verificación de la inexistencia de humedades en las proximidades de los recorridos de tuberías, limpieza general de las arquetas incluyendo las arquetas a pie de bajante y las arquetas sifónicas.
- Si por cualquier causa se produjese un atasco en las conducciones comunitarias, sin producirse daños, la entidad aseguradora, pone a disposición de la comunidad a los profesionales que efectúen el desatasco de las mismas, si es necesario con vehículo cuba, asumiendo los gastos de desplazamiento y la mano de obra necesaria para realizar la citada tarea. Se incluirán en este servicio, los atascos cuyo origen sea la arqueta, pozos ciegos o similares.

Se limita esta cobertura a una actuación por anualidad de seguro, siempre que conste como Incluida en las Condiciones Particulares.

En lo referente a la solicitud de las Prestaciones, se aplicará lo dispuesto en el apartado VI. "Asistencia a la Comunidad", punto 4. "Solicitud de prestaciones".

CAPÍTULO IV

CoBERTuras de robo

Las coberturas que se describen a continuación sólo están aseguradas cuando figuran como incluidas o tienen asignado un capital en las Condiciones Particulares.

1. Definiciones

Para las coberturas de este capítulo, se entiende por:

Hurto: la apropiación, sin la voluntad del asegurado, de los bienes asegurados, sin empleo de fuerza en las cosas, ni violencia o intimidación en las personas.

Robo: el apoderamiento, de los bienes asegurados empleando violencia o intimidación en las personas o fuerza en las cosas para acceder al lugar donde éstas se encuentren, concurriendo alguna de las circunstancias previstas en la legislación penal vigente en el momento de la contratación.

2. Coberturas

2.1. Robo

| Cubrimos: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|--|--|--|
| | | Capital base |
| · Los desperfectos por robo o por tentativa de robo causados al continente asegurado. | Indicado en las Condiciones Particulares | Indicado en las Condiciones Particulares |
| · El robo o tentativa de robo del contenido asegurado mientras esté situado dentro del edificio de la comunidad asegurado. | | |

No cubrimos:

- Los hurtos, apropiaciones indebidas o simples pérdidas o extravíos.
- Los robos que no sean denunciados a la Autoridad competente.
- Los desperfectos en lunas y cristales de puertas y ventanas.
- Los objetos que se encuentren fuera del inmueble asegurado o de sus dependencias anexas, así como en terrazas, patios, azoteas y jardines.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

2.2. Robo de dinero en efectivo

| Cubrimos: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|---|---------------------|--|
| | | Capital base |
| · El robo y/o expoliación del dinero en efectivo que corresponda a los fondos comunitarios y que se encuentren en el interior del edificio y en poder de las personas responsables de estos fondos. | PRIMER RIESGO | Indicado en las Condiciones Particulares |
| · El robo y/o expoliación a copropietarios y/o inquilinos dentro de las instalaciones o zonas comunes del edificio, siempre que se trate de dinero en efectivo, prendas de vestir y otros objetos personales. | | |

No cubrimos:

- Los hurtos, apropiaciones indebidas o simples pérdidas o extravíos.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

2.3. Infidelidad de empleados

| Cubrimos: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|---|---------------------|--|
| | | Capital base |
| <ul style="list-style-type: none"> Los perjuicios que pueda sufrir el asegurado a consecuencia de sustracción, fraude, malversación, falsificación, o apropiación indebida de dinero de curso legal, títulos, valores o cualquier documento que represente un valor o cobertura de dinero, cometidos por sus empleados o por un componente de la comunidad asegurada encargado de la administración de sus fondos. | PRIMER RIESGO | Indicado en las Condiciones Particulares |

Tendrán la consideración de un solo y único siniestro, todas las infidelidades cometidas por una misma persona.

No cubrimos:

- Los perjuicios indirectos que dicha infidelidad pudiera producir.
- Los siniestros que se descubran una vez transcurridos más de seis meses desde su ocurrencia.
- Los siniestros cometidos por empleados del asegurado con una antigüedad en el empleo inferior a tres meses o que no estén dados de alta en la Seguridad Social.
- Los siniestros en que no se haya acreditado con certeza la culpabilidad del empleado o del administrador de fondos comunitarios.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

CAPÍTULO V

Coberturas de otros daños

Las coberturas que se describen a continuación sólo están aseguradas cuando figuran como incluidas o tienen asignado un capital en las Condiciones Particulares.

1. Coberturas

1.1. Rotura de cristales, mármoles y loza sanitaria

| Cubrimos: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|---|---------------------|--|
| | | Capital base |
| <ul style="list-style-type: none"> Los gastos de sustitución por rotura accidental, de lunas, cristales, espejos, mármoles y loza sanitaria que estén situados en zonas de uso común y fachadas del inmueble siempre que los mismos se encuentren instalados de forma fija y permanente. | PRIMER RIESGO | Indicado en las Condiciones Particulares |

La cobertura de la compañía aseguradora no alcanza a las meras ralladuras o desconchados de dichas lunas, cristales, espejos, mármoles y loza sanitaria.

No cubrimos:

- Los objetos de mano, aparatos de visión y sonido, lámparas, bombillas y similares.
- Los vidrios y cristales huecos tales como recipientes, botellas, vasos, copas, ceniceros y similares.
- Los cristales, espejos y mármoles tanto exteriores como interiores de los locales no destinados a viviendas, así como las lunas, cristales y espejos interiores de las viviendas. No obstante, si los mármoles exteriores de los locales no destinados a viviendas son iguales en cuanto a color, tamaño y calidad que el resto de la fachada del edificio, quedarán cubiertos por la póliza en las mismas condiciones que estos.
- Las simples ralladuras o desconchados.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

1.2. Daños eléctricos del inmueble

| Cubrimos: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|---|--|--|
| | | Capital base |
| · Los daños materiales producidos a los aparatos e instalaciones eléctricas o sus accesorios, integrantes del inmueble asegurado por corrientes anormales, cortocircuito o propia combustión, siempre que dichos daños sean causados por la electricidad o por el rayo. | Indicado en las Condiciones Particulares | Indicado en las Condiciones Particulares |

No cubrimos:

- Las bombillas, lámparas, halógenos, fluorescentes y similares.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

1.3. Avería de maquinaria

| Cubrimos: | Modalidad de seguro | Capital asegurado |
|--|--|--|
| | | Capital base |
| · Los daños materiales directos causados a la maquinaria de uso común ocasionados por una causa repentina y accidental, distinta a las indicadas en las restantes coberturas de estas Condiciones Generales, (estén contratadas o no), en el curso de su utilización o en trabajos de conservación o traslado realizado dentro del edificio asegurado. | Indicado en las Condiciones Particulares | Indicado en las Condiciones Particulares |

Serán considerados maquinaria de uso común, los ascensores y montacargas, equipos de calefacción y agua caliente central, equipos de aire acondicionado comunitarios, bombas de agua y depuración, cuadros eléctricos, equipos de administración y gestión del edificio tales como ordenadores y centralitas telefónicas.

Para la efectividad de esta cobertura, será condición indispensable que el asegurado mantenga en vigor, durante la vigencia de la misma, un contrato de mantenimiento con el fabricante o suministrador, u otra persona debidamente cualificada. El contrato de mantenimiento no será obligatorio en el caso de ordenadores y centralitas telefónicas.

Quedan excluidos:

- Los daños ocasionados a la maquinaria por ser utilizada antes de que haya terminado su reparación definitiva como consecuencia de un siniestro.
- Los que sean debidos al desgaste o deterioro gradual de la maquinaria debido al normal funcionamiento.
- Los producidos por vicios o defectos ya existentes con anterioridad.
- Los derivados por la responsabilidad legal o contractual del fabricante o proveedor de la maquinaria asegurada.
- Los producidos en partes susceptibles de desgaste o sustitución periódica, tales como bombillas, válvulas, tubos, correas, bandas, escobillas, cables, poleas, juntas, fusibles, filtros, revestimientos refractarios y similares.
- Los ocasionados con motivo de falta de mantenimiento.
- Los daños estéticos.
- Calderas con más de 20 años de antigüedad.
- Resto de máquinas con más de 10 años de antigüedad salvo ascensores y montacargas.
- La maquinaria portátil o móvil.

CAPÍTULO VI

Coberturas de responsabilidad civil

Las coberturas que se describen a continuación sólo están aseguradas cuando figuran como incluidas o tienen asignado un capital en las Condiciones Particulares.

1. Coberturas

1.1. Responsabilidad civil general

En el caso de contratarse esta cobertura, figurando al efecto en las condiciones particulares -o, en el suplemento a las mismas- el correspondiente capital asegurado, la compañía aseguradora, con el límite del citado capital asegurado como límite común para todos los conceptos cubiertos, cubre los siguientes conceptos:

- El pago de las indemnizaciones pecuniarias -con el sublímite añadido del importe máximo por víctima indicado en las condiciones particulares- derivadas de la responsabilidad civil extracontractual declarada por Sentencia judicial firme, de las que pudiera resultar civilmente responsable el asegurado, por daños materiales, personales o consecuencias causados a terceras personas, que estén directamente relacionados o derivados de:
 - La propiedad o copropiedad del inmueble asegurado -incluidas las instalaciones y maquinaria del mismo, así como la parte proporcional de la responsabilidad que pudiera ser imputable al asegurado por la copropiedad de zonas e instalaciones comunes a varios inmuebles, tales como instalaciones deportivas y de ocio, calderas o depósitos de combustible-
 - Si se asegura un garaje quedan incluidos los daños que sufran los vehículos siempre que sean ocasionados por las instalaciones y partes comunes del inmueble, cuando el inmueble sea una comunidad dividida en propiedad horizontal.
 - Los siniestros ocurridos y cubiertos por la póliza. **Se considera que constituye un único siniestro, todos los daños derivados de una misma causa.**
 - Las acciones u omisiones de los empleados fijos del asegurado, en el ejercicio de los cometidos que tuvieren asignados.
 - La realización de obras menores y trabajos de reparación, mantenimiento o decoración en el inmueble que cuenten con las autorizaciones y licencias preceptivas, siempre y cuando el presupuesto correspondiente a las mismas no supere el importe indicado en las Condiciones Particulares de la póliza.

- La constitución de fianzas judiciales, el pago de costas judiciales, así como los demás gastos de la defensa jurídica del asegurado, cuando unas y otras deban soportarse por reclamaciones formuladas contra él que persigan el pago de indemnizaciones pecuniarias en los términos del apartado 1, incluso si se trata de reclamaciones infundadas.

A los efectos de esta cobertura no tendrán la consideración de “terceras personas” ni el asegurado ni las personas con las que el asegurado mantenga una relación laboral o contractual mientras actúen en el ámbito de dicha relación.

En consecuencia, sí tendrán la consideración de terceras personas, cualquier persona física o jurídica distinta de las anteriores, tales como los copropietarios e inquilinos de las viviendas, locales y plazas de garaje, que componen el inmueble objeto del seguro, sus cónyuges, ascendientes, descendientes y los familiares que con ellos convivan, o las personas con las que el asegurado mantenga una relación laboral o contractual mientras no actúen en el ámbito de dicha relación.

1.2. Responsabilidad civil por daños aguas comunitarias

La compañía aseguradora, con el límite del capital asegurado como límite común y con el máximo indicado para esta cobertura en las condiciones particulares de la póliza, cubre los siguientes conceptos:

- El pago de las indemnizaciones a terceros a consecuencia de la responsabilidad civil de los daños por agua cubiertos por la garantía descrita en estas Condiciones Generales, apartado II punto 2.2. “Daños por aguas comunitarias”.
- La constitución de fianzas judiciales, el pago de costas judiciales, así como los demás gastos de la defensa jurídica del asegurado, cuando unas y otras deban soportarse por reclamaciones formuladas contra él que persigan el pago de indemnizaciones pecuniarias en los términos del apartado 1, incluso si se trata de reclamaciones infundadas.

A efectos de la presente garantía, se consideran terceros los copropietarios de la Comunidad asegurada e inquilinos de las viviendas y/o locales que forman parte de la misma.

1.3. Responsabilidad civil por daños aguas privativas

La compañía aseguradora, con el límite del capital asegurado como límite común y con el máximo indicado para esta cobertura en las condiciones particulares de la póliza, cubre los siguientes conceptos:

- El pago de las indemnizaciones a terceros a consecuencia de la responsabilidad civil de los daños por agua cubiertos por la garantía descrita en estas Condiciones Generales, apartado II punto 2.3. “Daños por aguas privativas”.
- La constitución de fianzas judiciales, el pago de costas judiciales, así como los demás gastos de la defensa jurídica del asegurado, cuando unas y otras deban soportarse por reclamaciones formuladas contra él que persigan el pago de indemnizaciones pecuniarias en los términos del apartado 1, incluso si se trata de reclamaciones infundadas.

A efectos de la presente garantía, se consideran terceros los copropietarios de la Comunidad asegurada e inquilinos de las viviendas y/o locales que forman parte de la misma, teniendo en cuenta que **no se cubrirá la**

responsabilidad civil derivada de daños causados al contenido privado del propietario o inquilino de la vivienda o local en que tuvo origen el siniestro cubierto por esta garantía.

1.4. Responsabilidad civil de accidentes del trabajo

La compañía aseguradora, con el límite del capital asegurado como límite común, cubre los siguientes conceptos:

- El pago de las indemnizaciones pecuniarias -con el sublímite añadido del importe máximo por víctima indicado en las condiciones particulares- derivadas de la responsabilidad civil extracontractual, imputable al asegurado, por daños personales causados a sus trabajadores, con ocasión de accidentes de trabajo acaecidos en desempeño de su trabajo, siempre que dicha responsabilidad haya sido declarada por sentencia judicial firme y, además, el Instituto Nacional de la Seguridad Social - o las restantes entidades colaboradoras competentes-, hayan reconocido alguna prestación por dicho accidente laboral al propio perjudicado o a sus derechohabientes.

El importe máximo del total de las indemnizaciones que cubre la compañía aseguradora por un único siniestro, está limitado en su conjunto y con independencia del número de personas afectadas, al capital asegurado y sublímite por víctima -determinado en las condiciones particulares-.

- La constitución de fianzas judiciales, el pago de costas judiciales, así como los demás gastos de la defensa jurídica del asegurado, cuando unas y otras deban soportarse por reclamaciones formuladas contra él que persigan el pago de indemnizaciones pecuniarias en los términos del apartado 1, anterior, incluso si se trata de reclamaciones infundadas.

1.5. Responsabilidad civil de la Junta Rectora de la Comunidad

La compañía aseguradora, con el límite del capital asegurado como límite común y con el máximo indicado para esta cobertura en las condiciones particulares de la póliza, cubre los siguientes conceptos:

- El pago de las indemnizaciones a terceros a consecuencia de la responsabilidad civil que pueda derivarse para los miembros de la Junta Rectora de la Comunidad asegurada, dentro de los límites de la Ley, como civilmente responsable, por los daños y perjuicios causados a la propia Comunidad como consecuencia de:
 - Error, negligencia u omisiones de los miembros de la Junta Rectora de la Comunidad asegurada en el desempeño de sus funciones.
 - Consecuencias civiles de la pérdida, robo y/o destrucción de documentos confiados al Asegurado, **existiendo un sublímite de 1.200 euros para este concepto.**
- La constitución de fianzas judiciales, el pago de costas judiciales, así como los demás gastos de la defensa jurídica del asegurado, cuando unas y otras deban soportarse por reclamaciones formuladas contra él que persigan el pago de indemnizaciones pecuniarias en los términos del apartado 1, incluso si se trata de reclamaciones infundadas.

2. Delimitación de las coberturas de responsabilidad civil

Las coberturas de responsabilidad civil que hayan sido contratadas en cada caso se limitan a cubrir exclusivamente las indemnizaciones cubiertas derivadas de daños sobrevenidos en territorio español y que sean reclamados ante tribunales españoles y reconocidos por éstos.

Igualmente las citadas coberturas quedan limitadas a las indemnizaciones por los daños ocurridos durante el período de cobertura de la correspondiente cobertura de responsabilidad civil, siempre que la reclamación del perjudicado tenga lugar en el plazo máximo de un año desde la fecha de finalización de la correspondiente cobertura.

La cantidades indicadas en las condiciones particulares como "límite global anual para las coberturas de responsabilidad civil", será el importe máximo a satisfacer por la compañía aseguradora por la suma de todas las indemnizaciones, fianzas, costas y gastos de la defensa jurídica del asegurado por las reclamaciones formuladas contra él en el transcurso de un mismo año de seguro, independientemente de que tales daños sean imputables a uno o varios siniestros.

La compañía aseguradora asumirá la dirección jurídica frente a la reclamación del perjudicado o sus derechohabientes, designando los letrados y procuradores que defenderán y representarán al asegurado en las actuaciones judiciales que se le sigan en reclamaciones de responsabilidades civiles cubiertas por esta póliza. Asimismo corresponderá a la compañía aseguradora la decisión de la interposición de los recursos que estime procedentes.

El asegurado deberá prestar la colaboración necesaria para dicha defensa, comprometiéndose a otorgar los poderes y la asistencia personal que fueran precisos.

Cuando quien reclame esté también asegurado con la compañía aseguradora o se produzca algún otro conflicto de intereses, la compañía aseguradora informará de tales circunstancias al asegurado, sin perjuicio de realizar aquellas diligencias que, por su carácter urgente, sean necesarias para la defensa del asegurado.

En ese caso, el asegurado podrá optar entre el mantenimiento de la dirección jurídica por la compañía aseguradora o confiar su propia defensa a otra persona, en cuyo caso, antes de proceder a su nombramiento deberá comunicar a la compañía aseguradora el abogado y procurador elegidos para que le represente y defenderle en proceso. La compañía aseguradora podrá recusar justificadamente el profesional designado y, en tal caso, el asegurado deberá designar otro. **Si no lo hiciere, la compañía aseguradora no estará obligada a cubrir la correspondiente cobertura de responsabilidad civil.**

La compañía aseguradora quedará obligada a abonar los gastos de tal dirección jurídica encargada a otra persona hasta el límite -común para todas las indemnizaciones, fianzas, costas y gastos de la defensa jurídica que resulten cubiertos por las coberturas de responsabilidad civil que se hayan contratado- del capital asegurado, **salvo en el caso de recusación justificada del abogado y procurador si el asegurado no eligiere otro profesional en sustitución del recusado.**

3. Exclusiones de las coberturas de responsabilidad civil

3.1. Exclusiones de todas las coberturas de responsabilidad civil

Las coberturas de responsabilidad civil no cubren la responsabilidad civil extracontractual por daños o perjuicios a consecuencia de:

- Efectuarse trabajos de construcción, decoración o reparación del inmueble asegurado, siempre que dichos trabajos tengan la consideración de obras mayores o cuyo presupuesto sea superior al importe indicado en las Condiciones Particulares de la póliza.
- Las reclamaciones por daños a bienes de terceros que se hallen en posesión y/o custodia del asegurado.
- Los daños causados por vehículos u objetos que sean propiedad o estén en poder o bajo control o uso del asegurado o de las personas que de él dependan.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

3.2. Exclusiones de las coberturas de responsabilidad civil general, responsabilidad civil de daños por aguas comunitarias y responsabilidad civil de daños por aguas privadas

La cobertura de responsabilidad civil general no cubre la responsabilidad civil extracontractual por daños o perjuicios a consecuencia de:

- Las obligaciones contractuales del asegurado.
- Los perjuicios que no sean consecuencia directa de daños materiales o corporales a terceras personas.
- Las reclamaciones derivadas de responsabilidades que deban ser objeto de cobertura por un seguro obligatorio.
- Las reclamaciones derivadas del ejercicio de actividades industriales, comerciales, mercantiles o profesionales ubicadas en la finca.
- Las reclamaciones derivadas de obras que afecten a la estructura del edificio.
- Las reclamaciones derivadas de humedades, insalubridades y faltas de conservación.
- Las reclamaciones derivadas del robo, hurto, desaparición, intento de sustracción y vandalismo de los vehículos o de sus partes, elementos u objetos contenidos en los mismos, depositados en los garajes o aparcamientos del inmueble, así como las derivadas de daños materiales que a consecuencia de choque, vuelco o roce sufran los citados vehículos, sus accesorios o los objetos depositados en ellos.

- Las multas o sanciones económicas impuestas por las Autoridades competentes.
- La responsabilidad directamente exigible a la empresa encargada del mantenimiento y llenado de los tanques o cisternas de fuel-oil o propano.
- La responsabilidad que tenga su origen en la infracción o incumplimiento voluntario de las normas de derecho positivo o de las que rigen la propiedad horizontal.
- Las responsabilidades personales de los copropietarios, inquilinos o administradores del edificio.
- Los daños y perjuicios que tengan su origen en asbestos (asbestosis).
- En la cobertura de responsabilidad civil general, los daños o perjuicios derivados de daños por agua.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

3.3. Exclusiones de la cobertura de responsabilidad civil de accidentes del trabajo

La cobertura de responsabilidad civil de accidentes del trabajo no cubre la responsabilidad civil extracontractual por daños o perjuicios a consecuencia de:

- Las reclamaciones presentadas por accidentes que no hayan sido a la vez cubiertos por el Seguro Obligatorio de Accidentes de Trabajo.
- Las reclamaciones por incumplimiento de obligaciones de tipo laboral, ya sean contractuales o legales.
- Las indemnizaciones por accidentes derivados de hechos relacionados con la circulación de vehículos a motor que sean susceptibles de cobertura por el seguro obligatorio o voluntario de automóviles.
- De bienes propiedad del personal asalariado o por daños o pérdidas patrimoniales consecuentes.
- Las penalizaciones que se impongan al asegurado por incumplimiento de la Reglamentación vigente en cuanto a Seguridad e Higiene en el Trabajo o por aplicación del Reglamento de Accidentes de Trabajo.
- Las reclamaciones recíprocas entre varios asegurados o entre el personal del asegurado o bien reclamaciones del asegurado contra alguno de sus empleados.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

3.4. Exclusiones de la cobertura de responsabilidad civil de la Junta Rectora de la Comunidad

La cobertura de responsabilidad civil de la Junta Rectora de la Comunidad no cubre la responsabilidad civil extracontractual por daños o perjuicios a consecuencia de:

- Pactos especiales o promesas que excedan del ámbito de la responsabilidad civil legal.
- Actuación profesional del Procurador, Administrador, Abogado de la Comunidad, Asesor Fiscal o Gestor Administrativo.
- Actos delictivos o dolosos imputables al asegurado o personas por las que deba responder.
- Reclamaciones derivadas de daños personales.
- Reclamaciones derivadas de daños materiales, a excepción de daños, pérdida o extravío de expedientes o documentos que se encuentren en poder del Asegurado para el ejercicio de la gestión encomendada, hasta un límite máximo por siniestro de la garantía máxima asegurada.
- Reclamaciones derivadas de la actividad del Tomador del seguro o de los Asegurados fuera de las atribuciones y funciones encomendadas como miembros de la Junta Rectora.
- La desaparición, pérdida o destrucción de dinero, títulos o valores mobiliarios, déficits o errores de caja, errores en pagos o infidelidad de las personas que componen la Junta.
- Reclamaciones por daños morales, calumnias o injurias.
- Reclamaciones presentadas ante tribunales no españoles.
- 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.
- Errores profesionales cometidos en el ejercicio de la abogacía ante organismos y tribunales, ostentando función o empleo públicos incompatibles con tal ejercicio.
- Asesoramiento financiero respecto de inversiones que no generen la rentabilidad estimada, así como depreciación en el patrimonio invertido.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

CAPÍTULO VII

Coberturas de asistencia a la comunidad

Las coberturas que se describen a continuación sólo están aseguradas cuando figuran como incluidas o tienen asignado un capital en las condiciones particulares.

1. Asistencia a la Comunidad. Garantías Básicas

La compañía aseguradora cubre las siguientes prestaciones:

1.1 Servicios de Asistencia ante situaciones de necesidad

A petición de la comunidad, el proveedor prestará el servicio de conexión del asegurado con un profesional cualificado de detallados a continuación para atender los servicios requeridos:

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| a) fontanería | j) albañilería |
| b) electricistas | k) pintura |
| c) cristaleros | l) persianas |
| d) carpintería | m) escayolistas |
| e) cerrajería | n) enmoquetadores |
| f) limpiacristales | o) parquetistas |
| g) barnizadores | p) carpintería metálica |
| h) antenistas | q) tapiceros |
| i) porteros automáticos | r) limpiezas generales |

En cualquier caso, la entidad aseguradora asumirá el coste del desplazamiento del profesional hasta el inmueble asegurado, **siendo por cuenta del asegurado cualquier otro gasto que se produjera por las prestaciones de los citados profesionales, salvo en los servicios derivados de un siniestro cubierto por la póliza y con el alcance y límites de la cobertura correspondiente.**

Cuando se trate de un siniestro cubierto por la póliza, todos los gastos de servicios profesionales los asumirá la entidad aseguradora con los límites indicados en la póliza.

1.2. Ambulancias

Si a causa de accidente o enfermedad grave sufrido por personal del asegurado en régimen de dependencia laboral mientras desempeñaba sus funciones en el inmueble asegurado por la póliza precisara ser trasladado a un centro asistencial con urgencia, la compañía aseguradora se encargará de enviar una ambulancia con la máxima urgencia, a la dirección del bien asegurado para su traslado al centro asistencial más próximo o más adecuado, situado en un radio máximo de 50 kilómetros.

1.3. Portero automático de emergencia y cerrajería de urgencia

Si por cualquier causa el portero automático de la comunidad queda inutilizado o cualquiera de las puertas de acceso a la comunidad o el garaje asegurado por la póliza quedan inutilizadas impidiendo su correcto funcionamiento de apertura y cierre, la entidad aseguradora enviará urgentemente, durante las 24 horas del día, cualquier día del año, los profesionales que reparen la avería.

La entidad aseguradora, en este caso, asumirá los gastos de desplazamiento y hasta tres horas de mano de obra, **siendo por cuenta del asegurado las restantes horas de mano de obra, así como los materiales que se utilicen en la reparación y las copias de las llaves si fuese necesario.**

1.4. Electricidad de emergencia

Si por cualquier causa, las zonas comunitarias quedan sin suministro eléctrico, la entidad aseguradora enviará urgentemente, durante las 24 horas del día, cualquier día del año, los profesionales de emergencia para determinar causa y tratar de restablecer el servicio.

La entidad aseguradora, en este caso, asumirá los gastos de desplazamiento de los profesionales y hasta tres horas de mano de obra, **siendo por cuenta del asegurado las restantes horas de mano de obra, así como los materiales que se utilicen en la reparación.**

1.5. Personal de seguridad

Si por cualquier causa, la comunidad quedase accesible desde el exterior sin protección ni cierre, la entidad aseguradora, procederá al envío de personal de seguridad cualificado, **durante un periodo máximo de 24 horas.**

2. Servicio de profesionales para necesidades de la comunidad ("Manitas Comunidad")

A petición de la comunidad y para atender pequeñas reparaciones no urgentes o trabajos de mantenimiento, la entidad aseguradora, pone a disposición de la misma a los profesionales de las especialidades detalladas, asumiendo los gastos de desplazamiento, hasta cuatro horas de mano de obra y el pequeño material hasta un máximo de 20 euros, **siendo por cuenta del asegurado las restantes horas de mano de obra, así como los materiales que se utilicen en los trabajos y que excedan el coste de 20 euros.**

Se limita esta cobertura a dos actuaciones por anualidad de seguro.

Especialidades cubiertas en la presente garantía:

- Albañil para tapado de agujeros/grietas y sellado o impermeabilización de terrazas.
- Cristalero para aislamiento de ventanas y cambio de cristales de separación de balcón
- Electricista para cambio de llaves de luz o pulsadores, fluorescentes y bombillas.
- Metalista para reparación de barandas metálicas de balcón.

Cada actuación incluirá todos los trabajos que pueda realizar un mismo especialista dentro de las cuatro horas de cobertura como máximo. Si se requiere de los servicios de otro especialista distinto, se considerará una nueva actuación. El saldo de horas no consumido en una actuación, no se podrá acumular para el otra actuación.

3. Servicio control de plagas

A petición de la comunidad, la entidad aseguradora pone a disposición de la comunidad en relación a esta garantía, los siguientes servicios:

- Servicio preventivo para evitar la expansión de plagas de distintos insectos, roedores o bacterias en la comunidad, tanto en viviendas como en zonas comunes.
- Visita de profesionales para el análisis de la instalación susceptible de estar infestada que incluye informe de situación previa y de actuación y certificado de servicio.
- En caso de que algún área de las zonas comunes del edificio sufra una plaga, la entidad aseguradora, asumirá el coste del servicio de desratización o desinsectación en dicha área que incluirá: tratamiento, materiales, productos, cebos, etc. Mano de obra y desplazamientos.
- Visita de seguimiento y utilización de geles insecticidas y trampas como medida reactiva a la reproducción.

4. Solicitud de prestaciones

Para tener derecho a cualquier prestación contenida en esta cobertura, todas las asistencias deberán ser solicitadas al teléfono específico de asistencia indicado al efecto por la compañía aseguradora, en servicio durante las 24 horas del día, incluidos domingos y festivos.

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

Para los casos que no comporten urgencia, la solicitud de la correspondiente asistencia se efectuará, preferentemente, en días laborables entre las 9 y las 18 horas.

Los servicios de carácter urgente correspondientes a los apartados 1.3, 1.4 y 1.5 de esta cobertura serán prestados en menos de 8 horas. Las asistencias de ambulancias, serán prestadas con la máxima inmediatez posible.

Los restantes servicios se atenderán durante el transcurso del día siempre que éste sea laborable y dichos servicios se hayan solicitado entre las 9 y las 18 horas.

La compañía aseguradora garantiza durante tres meses los trabajos realizados al amparo de lo previsto en la presente cobertura.

Los servicios que no hayan sido solicitados, o que no hayan sido organizados o prestados de acuerdo con la compañía aseguradora, no dan derecho a posteriori a reembolso o indemnización compensatoria alguna.

Serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

CAPÍTULO VIII

Grupo de coberturas de protección jurídica

Cláusula preliminar: definiciones

A los efectos de lo previsto en el presente grupo de coberturas de protección jurídica, se establecen las siguientes definiciones para los términos que se relacionan:

Asegurado y beneficiario: se considerará como tales a la comunidad de propietarios o al propietario del inmueble asegurado que conste en las condiciones particulares de la presente póliza, en su calidad de titular o cotitular del mismo.

Siniestro o evento: todo hecho o acontecimiento imprevisto que cause lesión a los intereses del Asegurado o modifique su situación jurídica. **Se considera que constituye un único siniestro, todos los daños derivados de una misma causa.**

1. Objeto del seguro de defensa jurídica

En el caso de haberse contratado la correspondiente cobertura, figurando al efecto en las condiciones particulares -o, en el suplemento a las mismas- el correspondiente capital asegurado, la compañía aseguradora se obliga a hacerse cargo de los gastos más abajo indicados en que pueda incurrir el asegurado como consecuencia de su intervención en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral, y a prestarle los servicios de asistencia jurídica, judicial y extrajudicial, previstos en las coberturas que se hayan concertado.

La cobertura de la compañía aseguradora únicamente alcanza a los eventos asegurados producidos en territorio español que sean competencia de Juzgados y Tribunales españoles, o de árbitros o Tribunales Arbitrales españoles.

A los efectos de las coberturas de protección jurídica se considerará producido el siniestro o evento:

- En las infracciones penales y administrativas, en el momento en que se haya realizado o se pretende que se ha realizado el hecho punible o sancionable.
- En los supuestos de reclamación por culpa no contractual, en el momento mismo en que el daño ha sido causado.
- En litigios sobre materia contractual, en el momento en que se inició o se pretende que se inició, el incumplimiento de las normas contractuales.

La compañía aseguradora asumirá, en las situaciones previstas en las coberturas que se hayan contratado, hasta el límite establecido en las condiciones particulares los gastos siguientes:

- Las tasas, derechos y costas judiciales derivadas 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 necesarios.
- La constitución, en procesos penales, de las fianzas exigidas para conseguir la libertad provisional del asegurado, así como para responder del pago de costas judiciales, **con exclusión de indemnizaciones y multas.**

La compañía aseguradora satisfará los honorarios del abogado, de acuerdo con las normas fijadas por el Consejo General de la Abogacía Española o por las de los respectivos colegios.

Las normas orientativas de honorarios serán consideradas como límite máximo de la obligación de la compañía aseguradora. 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 arancel o baremo, fijado por el Consejo General de los Procuradores de los Tribunales o por los respectivos colegios.

La cobertura de la compañía aseguradora no alcanzará en ningún caso a los pagos de:

- **Las indemnizaciones e intereses de ellas derivados y las multas y sanciones que se impusieran al 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 reconversión judicial, cuando se refieran a materias no comprendidas en las coberturas que se hayan contratado.**

1.1. Coberturas básicas

1.1.1. Defensa penal

Esta cobertura comprende la defensa de la responsabilidad penal del asegurado, en procesos que se le sigan por cualquier hecho derivado de la propiedad del inmueble asegurado.

Quedan excluidos los hechos voluntariamente causados por el asegurado o aquellos en que concurra dolo o culpa grave por parte de éste, según sentencia judicial firme.

1.1.2. Derechos relativos al inmueble

Se cubrirá la protección de los intereses del asegurado en relación con el inmueble asegurado, mediante:

- La reclamación al tercero responsable identificable, de los daños ocasionados al inmueble asegurado o bien a las partes y elementos comunes del edificio en régimen de comunidad de propietarios, a sus anexos y zonas comunales adyacentes, así como al mobiliario, aparatos e instalaciones del inmueble y propiedad del asegurado, incluso los causados dolosamente, **siempre que no sean consecuencia del incumplimiento de una relación contractual específica entre el asegurado y el responsable de los daños**, sin perjuicio de las coberturas de "Contratos de Servicios" y "Contratos de Compra de bienes".
- La reclamación a los vecinos del inmueble asegurado, situados a distancia no superior a 100 metros, por cuestiones de servidumbre de paso, luces, vistas, distancias, lindes y medianerías, así como por infracción de normas legales relativas a emanaciones de humos o gases, higiene, ruidos persistentes y actividades molestas, nocivas o peligrosas.

1.1.3. Contratos de servicios

Esta cobertura comprende la reclamación por incumplimiento de los siguientes contratos de arrendamiento de servicios, de los que el asegurado sea titular y destinatario final:

- Servicios de reparación, conservación o mantenimiento del inmueble o de los elementos comunes del mismo, anexos e instalaciones fijas, incluidos los ascensores.
- Servicios de colocación o sustitución de las instalaciones fijas del inmueble y anexos.
- Servicios privados de vigilancia y seguridad.
- Servicios de limpieza.
- Servicios de profesionales titulados.

Asimismo, quedan incluidas las reclamaciones por incumplimiento de los contratos de suministros concertados por el asegurado en interés del inmueble asegurado.

1.1.4. Contratos de compra de bienes

Esta cobertura comprende la reclamación por incumplimiento de los contratos de compra de útiles, aparatos y sus instalaciones, así como de objetos de decoración y mobiliario **(que no sean antigüedades)**, que hubiesen sido adquiridos por el asegurado para su utilización en el inmueble asegurado.

1.1.5. Defensa en cuestiones administrativas municipales

Esta cobertura consiste en la defensa del asegurado en los procedimientos seguidos por la autoridad municipal en cuestiones de su competencia, tales como ordenanzas y demás disposiciones y decisiones relativas a vados, instalaciones, limpieza, obras, aparcamientos, ascensores, prevención de incendios y otros.

Esta cobertura queda limitada exclusivamente al procedimiento administrativo, sin que comprenda, por tanto, la vía contencioso-administrativa si procediera.

El asegurado responderá directamente del importe de las multas o sanciones que, definitivamente, pueda imponerle la autoridad municipal, sin que alcance a la compañía aseguradora responsabilidad alguna por tal concepto.

1.2. Coberturas de contratación opcional por este capítulo

1.2.1. Reclamación a copropietarios por impago de gastos (de aplicación exclusiva para Comunidad de Propietarios)

Esta cobertura consiste en la reclamación en favor de la **Comunidad de Propietarios del inmueble** asegurado, contra aquellos copropietarios 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 y sus anexos, servicios, tributos, cargas y responsabilidades, siempre que no sean susceptibles de individualización.

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

Para que tales reclamaciones queden cubiertas, deberán reunir los siguientes requisitos:

- **Que el inicio del impago origen de la reclamación sea posterior a la entrada en vigor de esta cobertura.**
- **Que la reclamación haya sido acordada válidamente en Junta.**
- **Que el deudor no sea insolvente según declaración judicial y que exista base documental suficiente para probar el crédito ante los tribunales.**

1.2.2. Asistencia jurídica telefónica

La compañía aseguradora pondrá a disposición del asegurado un abogado para que le informe telefónicamente, en prevención de cualquier litigio, sobre el alcance de los derechos que con carácter general correspondan al asegurado por razón del inmueble asegurado, así como para cualquier tema derivado de la administración de dicho inmueble.

Los servicios de la presente cobertura, se limitarán a la mera orientación verbal respecto a la cuestión planteada, sin emitir dictamen escrito sobre la misma.

2. 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 al nombramiento de abogado y procurador, el asegurado comunicará a la compañía aseguradora el nombre de cada uno de ellos. Si la compañía aseguradora rechaza justificadamente al profesional designado y no se llega a un acuerdo, la decisión se someterá al arbitraje previsto en la cláusula "disconformidad en la tramitación del siniestro".

En caso de que el abogado o procurador elegido por el asegurado no resida en el partido judicial donde haya de sustanciarse el procedimiento, los gastos y honorarios por desplazamientos serán a cargo del asegurado.

Los profesionales deberán informar a la compañía aseguradora respecto a la evolución de sus actuaciones en el asunto.

De producirse un posible conflicto de intereses entre las partes, la compañía aseguradora comunicará tal circunstancia al asegurado, a fin de que éste pueda decidir sobre la designación del abogado o procurador que estime conveniente para la defensa de sus intereses, conforme a la libertad de elección reconocida en esta cláusula.

3. Disconformidad en la tramitación del siniestro

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 la compañía aseguradora, incluso durante el sometimiento de la controversia a arbitraje, cuando, actuando de esta forma por su propia cuenta, haya obtenido un resultado más beneficioso.

Las diferencias que surjan entre el asegurado y la compañía sobre la interpretación del seguro podrán someterse a arbitraje.

4. Exclusiones de las coberturas de protección jurídica

La compañía aseguradora no cubre los gastos en que pueda incurrir el asegurado como consecuencia de su intervención en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral, ni los servicios de asistencia jurídica, judicial o extrajudicial previstos en las coberturas contratadas, cuando los mismos sean consecuencia de:

- **Los hechos voluntariamente causados por el tomador o asegurado o aquellos en que concurra dolo o culpa grave por parte de éste.**
- **Los siniestros que tengan su origen o estén relacionados con el proyecto, construcción, transformación o derribo del inmueble o instalaciones donde se halle ubicado el riesgo, así como los originados por canteras, explotaciones mineras e instalaciones fabriles.**
- **Los relacionados con vehículos a motor y sus remolques que sean propiedad del asegurado o estén bajo su responsabilidad, aunque sea ocasionalmente.**
- **Los hechos cuyo origen o primera manifestación se haya producido antes de la fecha de efecto de la póliza.**
- **Los que se produzcan por el asegurado en cualquier actividad ajena a su calidad de titular o cotitular del inmueble asegurado.**

- Las reclamaciones que puedan formularse entre sí los asegurados en esta póliza o por cualquiera de éstos contra la compañía aseguradora de la misma.
- Los litigios sobre cuestiones de propiedad intelectual o industrial, así como los procedimientos judiciales en materia de urbanismo, concentración parcelaria y expropiación que dimanen de contratos sobre cesiones de derechos a favor del asegurado.
- Los casos asegurados que se declaren después de transcurrir dos años desde la fecha de resolución de este contrato.
- Los litigios inferiores al importe indicado en las Condiciones Particulares de la póliza.

Asimismo, serán de aplicación las exclusiones comunes a todas las coberturas comprendidas en el capítulo IX de estas condiciones generales.

CAPÍTULO IX

Exclusiones a todas las coberturas

No cubrimos ningún daño causado por:

1. Conflicto armado, haya precedido o no declaración oficial de guerra, así como los daños calificados por el Gobierno como catástrofe o calamidad.
2. Reacción o radiación nuclear, contaminación radioactiva o transmutación nuclear.
3. Fermentación, oxidación, error o defecto de construcción, fabricación o colocación.
4. Uso inadecuado, falta de mantenimiento, mala conservación o desgaste de los bienes asegurados.
5. Ablandamiento, asentamiento, corrimiento, hundimiento o desprendimiento de tierra.
6. Trabajos de construcción, decoración o reparación del inmueble asegurado, siempre que dichos trabajos tengan la consideración de obras mayores o cuyo presupuesto sea superior al importe indicado en las Condiciones Particulares de la póliza.
7. Desbordamiento o rotura de presas o diques de contención.
8. Contaminación, corrosión o polución.
9. Actos voluntarios y/o dolosos del tomador del seguro y/o del asegurado o de las personas que conviven con él, o estén a su servicio como asalariados.
10. Los bienes de terceros que se encuentren en poder del asegurado por cualquier concepto o motivo.
11. Los daños causados por vehículos u objetos que sean propiedad o estén en poder o bajo control o uso del asegurado o de las personas que de él dependan o convivan con él.
12. Actos de vandalismo o malintencionados, cometidos por personas con relación contractual con el asegurado, así como por los ocupantes del edificio a título individual.
13. Las pérdidas y perjuicios indirectos que se produzcan en caso de siniestro.
14. Si únicamente se asegura un inmueble consistente en garaje los daños causados por choque o impacto de vehículos terrestres o las mercancías por ellos transportadas.
15. Los daños producidos a los objetos depositados al aire libre, aún cuando se hallen protegidos por materiales flexibles (lonas, plásticos, construcciones hinchables o similares), o ubicados en el interior de construcciones abiertas, cobertizos, patios, terrazas, balcones o similares.

16. Goteras, filtraciones o humedades provenientes de cimientos, muros, paredes, techos, suelos y cubiertas exteriores, que no sean producidas por las conducciones de agua del edificio o por obturación de las mismas.
17. Terrorismo y otros riesgos extraordinarios sobre los bienes asegurados sin perjuicio de la cobertura otorgada por el Consorcio de Compensación de Seguros.

CAPÍTULO X

Tramitación de siniestros

1. Normas en caso de siniestro y documentación a aportar

En todo caso:

- Emplear todos los medios al alcance para reducir las consecuencias del siniestro.
- Declarar el siniestro lo antes posible, llamando al teléfono de Asistencia a la comunidad.
- El asegurado debe probar la preexistencia de los bienes asegurados.
- Aportar al asegurador la mayor cantidad posible de información sobre el siniestro y sobre los bienes dañados.
- Conservar los restos, vestigios e indicios del siniestro.
- En caso de que los daños hayan sido producidos por un tercero, deberá facilitarnos sus datos y los de su compañía de seguros, si la tiene.
- En caso de recibir alguna reclamación de terceros, debe comunicarse lo antes posible al asegurador y:
 - no aceptar o reconocer culpa, ni adquirir ningún compromiso
 - informar a los terceros perjudicados de que SegurCaixa Adeslas, S.A. es el asegurador.

En caso de robo o hurto además:

- Debe presentarse denuncia ante la policía o la autoridad competente, detallando los objetos sustraídos y su valor, y solicitando que en la misma conste que el asegurador es SegurCaixa Adeslas, S.A.

En siniestros que originen reclamaciones de responsabilidad civil, también:

- El tomador del seguro y el asegurado vendrán obligados a adoptar todas las medidas que favorezcan su defensa frente a las reclamaciones de responsabilidad, debiendo mostrarse tan diligentes en su cumplimiento como si no existiera seguro. 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.
- 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.

Asimismo, deberá aportarse cualquier otro documento o medio de prueba que precise el asegurador para la determinación de la existencia del siniestro, o por cualquier otra justa causa.

El asegurador se reserva el derecho de verificación de toda la documentación y de requerir que la misma haya de presentarse debidamente legalizada.

2. Normas para la liquidación de siniestros

- El asegurador y el asegurado pueden ponerse de acuerdo para determinar el importe y la forma de la indemnización o realizar la prestación, si la naturaleza de los bienes así lo permitiera.
- Si no se llega a un acuerdo, el asegurador nombrará un perito y el asegurado otro. Cada parte satisfará los honorarios de su perito. Si uno de los dos no nombra ninguno en los ocho días siguientes a la fecha en que sea requerido por la parte que hubiese designado el suyo, se entenderá que acepta el dictamen del perito nombrado por la otra parte, quedando vinculado por el mismo.
- Los desacuerdos entre peritos se solucionarán por un tercer perito nombrado por ambas partes. Si no llegasen a un acuerdo, la designación la hará el Juez de Primera Instancia del lugar en que se hallasen los bienes. El dictamen pericial se emitirá en el plazo señalado por las partes o, en su defecto, en el plazo de 30 días a partir de su nombramiento. Los honorarios del tercer perito se abonarán a partes iguales.
- El dictamen de los peritos por unanimidad o por mayoría, se notificará a las partes de manera inmediata y en forma indubitada, y será vinculante para las partes, salvo que se impugne judicialmente por alguna de ellas, dentro del plazo de treinta días en el caso del asegurador y de ciento ochenta en el del asegurado, computados ambos desde la fecha de su notificación. Si no se interpusiere en dichos plazos la correspondiente acción, el dictamen pericial devendrá inatacable.
- Si el dictamen fuera impugnado, el asegurador deberá abonar el importe mínimo de lo que el asegurador pueda deber. Si no fuera impugnado, el asegurador pagará la indemnización señalada por los peritos en un plazo de cinco días.
- Si la peritación y los trámites se alargan, a los cuarenta días de la comunicación del siniestro el asegurador realizará un pago provisional a cuenta de la indemnización definitiva. El pago provisional equivaldrá a la indemnización que, como mínimo, pueda razonablemente deber, a la vista de las circunstancias que en ese momento conozca.
- Una vez pagada la indemnización, el asegurador podrá reclamar a los responsables del daño, subrogándose en los derechos del asegurado. El asegurado será responsable de los perjuicios que, con sus actos u omisiones, impidan que el asegurador ejerza su derecho a subrogarse.

3. Capital asegurado

El asegurado estará obligado a comunicar a la compañía aseguradora, tan pronto como se produzca, cualquier incremento del valor de los bienes -o intereses- asegurados mediante las coberturas de daños.

Si en el momento de la producción del siniestro el capital asegurado es inferior al valor del bien -o interés- asegurado, y la modalidad contratada es el seguro a valor total, la compañía aseguradora indemnizará el daño causado en la misma proporción en que la suma asegurada cubra el citado valor del bien -o interés-.

4. Cláusulas de derogación de la regla proporcional

4.1. Cuando se haya concertado la revalorización automática de capitales prevista en la cláusula 6 del capítulo XI la compañía aseguradora no aplicará la regla proporcional en el caso de coberturas con seguro a valor total en que el capital asegurado sea inferior al valor de los bienes asegurados en la fecha del siniestro si dicha diferencia no es superior al 15%, o bien, cuando el importe de los daños causados por el siniestro tenga una cuantía inferior a la indicada en las condiciones particulares como "derogación de la regla proporcional".

4.2. Si la superficie indicada en las condiciones particulares es correcta y el capital base se ha determinado de conformidad con el sistema de valoración propuesto por la compañía aseguradora, se aplicará la derogación de la regla proporcional hasta el 100% del capital asegurado.

Se hará constar en las condiciones particulares si el capital base declarado por el asegurado es de conformidad, o no, con el sistema de valoración propuesto por la compañía aseguradora.

5. Cláusula de cobertura a valor de nuevo

Siempre que el asegurado tenga contratada la revalorización automática de capitales prevista en la cláusula 6 del capítulo XI, en el caso de siniestro cubierto por las coberturas de daños materiales, el correspondiente daño material se justipreciará en la modalidad de seguro a valor de nuevo, es decir, según el valor de nueva construcción o reposición del bien en la fecha del siniestro en los términos y condiciones siguientes:

- Que la diferencia entre la indemnización que correspondería si la cobertura se hubiera contratado en la modalidad de seguro a valor real y la que se corresponda por haberse contratado en la modalidad de valor a nuevo no exceda del 50% del valor de nuevo.

En el caso de que la expresada diferencia exceda del 50% del valor de nuevo, el importe correspondiente al exceso sobre dicho porcentaje será siempre a cargo del asegurado.

- Que se proceda a la reconstrucción o reemplazo en un plazo de 2 años a partir de la fecha del siniestro. **En caso de proceder al abono de la diferencia a la que se refiere el punto anterior, la parte de indemnización correspondiente a la misma -hasta el máximo del 50% del valor de nuevo- se satisfará por la compañía aseguradora a medida que el asegurado justifique documentalmente la correspondiente reconstrucción o reposición.**
- Que dicha reconstrucción o reemplazo se deberá efectuar sin introducir modificaciones en el destino inicial y en el emplazamiento del bien, salvo que exista impedimento legal. Si los objetos o bienes asegurados siniestrados resultan prácticamente irremplazables por no fabricarse o no encontrarse en el mercado, el reemplazo podrá efectuarse por otros actuales de igual rendimiento.

Si no se reconstruye el inmueble cumpliendo todos y cada uno de los términos y condiciones indicados, la indemnización se determinará en la modalidad de seguro a valor real.

6. Pago de la indemnización

El asegurador pone a disposición del asegurado el servicio de asistencia a la comunidad para que en caso de siniestro pueda, si lo desea y la naturaleza del siniestro lo permite, encomendarle la reparación de los daños. Si el siniestro está cubierto por el seguro, el asegurador abonará directamente a los profesionales el importe de las reparaciones efectuadas. Si el asegurado decide encargar la reparación a otros profesionales de su confianza, el asegurador abonará la indemnización, si procede, directamente al asegurado.

El asegurador satisfará la indemnización o llevará a cabo, en su caso, la reparación o reposición, al término de las investigaciones y peritaciones necesarias para establecer la existencia y alcance del siniestro.

El capital asegurado indicado en las condiciones particulares para cada cobertura, representa el límite máximo de la indemnización a pagar por el asegurador en caso de siniestro.

7. Cláusula en caso de hipoteca o arrendamiento financiero (*leasing*) del inmueble asegurado

Siempre que en las condiciones particulares conste la existencia de un acreedor, bien sea por préstamo hipotecario o por *leasing*, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) En caso de siniestro, la compañía aseguradora no pagará al asegurado, cantidad alguna sin previo consentimiento de la entidad de crédito o de *leasing*.
- b) La compañía aseguradora pondrá en conocimiento de la entidad de crédito o de *leasing*, con antelación suficiente, la anulación, resolución o cualquier modificación en el contrato, así como la falta de pago de la prima a su vencimiento, sin que en este caso quede interrumpida la vigencia de la póliza por este solo hecho. La entidad de crédito o de *leasing* podrá hacer efectivo el recibo pendiente por cuenta del tomador, si lo estima procedente, en el plazo legalmente establecido.

CAPÍTULO XI

Cláusulas generales del contrato

1. Perfección, toma de efectos y duración del contrato

El contrato se perfecciona (adquiere validez jurídica) mediante el consentimiento de las partes.

Los efectos del seguro se inician respecto a las coberturas inicialmente contratadas, si la prima se paga al presentarse a cobro por el asegurador en la fecha de efecto o de entrada en vigor de la póliza. Sin embargo, cada cobertura contratada o modificada con posterioridad, con independencia de la fecha de efecto o de entrada en vigor que figure en las Condiciones Particulares, no tomará efecto mientras no haya sido satisfecha la primera prima correspondiente a cada cobertura.

La duración del contrato será la establecida en las condiciones particulares. El día y la hora de inicio y de finalización o vencimiento del contrato se establece en las Condiciones Particulares. Llegado a su vencimiento, y siempre que el tomador se encuentre al corriente en el pago de la prima, el contrato se prorrogará de forma automática por periodos sucesivos no superiores a un año. No obstante, cualquiera de las partes podrá oponerse a la prórroga mediante notificación escrita a la otra, efectuada con una antelación no inferior a un mes por parte del tomador y dos meses por parte de la aseguradora, a la fecha de conclusión del periodo del seguro en curso.

En el momento de dicha renovación la compañía podrá aplicar las mismas condiciones contractuales y bases técnicas que aplique, en ese momento, a los seguros de nueva contratación.

Los efectos de la póliza terminarán, en su caso, por la desaparición total del objeto asegurado, por la resolución del contrato o, como máximo, a las cero horas de la fecha de vencimiento.

Asimismo, tanto el tomador del seguro como la compañía podrán rescindir por mutuo acuerdo el contrato después de un siniestro, independientemente de que proceda o no la prestación por parte de la compañía.

La posibilidad de rescindir el contrato queda sometida a las siguientes reglas:

- a) La parte que tome la decisión de resolver el contrato deberá notificársela a la otra, por carta certificada u otro medio fehaciente, remitida dentro del plazo de treinta días desde la fecha de comunicación del siniestro o de haberse efectuado la prestación o haberse notificado su denegación.
- b) La fecha en la que la resolución deba tomar efecto no podrá ser anterior a la correspondiente a los treinta días naturales siguientes desde la fecha de la notificación mencionada en el apartado anterior.

- c) El tomador del seguro o la compañía podrán impedir la rescisión del contrato. Para ello, la parte que se oponga a la rescisión deberá proceder a comunicar su oposición, por carta certificada u otro medio fehaciente, a la parte que pretenda la rescisión antes de que ésta tome efecto.
- d) Cuando, de conformidad con el apartado anterior, no exista oposición a la rescisión, el asegurador deberá reintegrar, en su caso, al tomador de la póliza aquella parte (prorrata) de prima que corresponda al tiempo que transcurra entre la fecha de efecto de la rescisión del contrato y la de finalización del periodo de seguro cubierto por la prima satisfecha por el tomador por el citado periodo.

2. Pago de las primas

2.1. Deber de pago de la prima

El tomador 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 perfeccionado el contrato.

2.2. Domiciliación bancaria del pago de la prima

La domiciliación bancaria de las primas se ajustará a las siguientes condiciones:

- El obligado al pago de la prima entregará al asegurador un escrito dirigido al establecimiento bancario o a la caja de ahorros en el que figure la correspondiente orden de domiciliación. En su defecto, el tomador autoriza al asegurador a poder entregar al establecimiento bancario o caja de ahorros, si este lo requiriera, copia de las Condiciones Particulares a efectos de la acreditación del consentimiento de la domiciliación de pagos prevista en las mismas.
- La primera y posteriores primas se entenderán satisfechas a su vencimiento salvo que, al presentarse a cobro por el asegurador a su respectiva fecha de vencimiento, la correspondiente prima resultase impagada por cualquier causa no imputable al asegurador.

2.3. Impago de la prima

A efectos del pago de la correspondiente prima, el tomador deberá disponer de saldo en el depósito asociado desde la respectiva fecha prevista de pago y durante el plazo de un mes.

El impago de la primera prima da derecho a la compañía a rescindir el contrato o a exigir la prima debida por vía ejecutiva. Si la prima no ha sido pagada antes de que se produzca el siniestro, el asegurador queda liberado de su obligación de cubrirlo.

En caso de impago de las sucesivas primas posteriores a la primera, quedará suspendida la cobertura del asegurador un mes después del vencimiento de dicha prima. El asegurador procederá a la resolución del contrato una vez transcurridos seis meses desde el vencimiento de la primera prima impagada.

Si en el momento de devengarse la prestación existieran primas vencidas pendientes de pago, anticipos o intereses impagados o prestaciones percibidas indebidamente se podrá reducir del importe de la prestación la cantidad necesaria para la cobertura de las mismas.

3. Documentación y formalización del contrato

El tomador, de acuerdo con el cuestionario, está obligado a declarar a la compañía todas las circunstancias por él conocidas que puedan influir en la valoración del riesgo. La compañía emite la póliza de acuerdo con las declaraciones realizadas por el tomador a dicho cuestionario.

Cuando la compañía detecte que el asegurado ha ocultado o tergiversado las características del riesgo, podrá rescindir el contrato en el plazo de un mes y no estará obligada a devolver las primas del periodo que hubiese transcurrido hasta ese momento.

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 reclamación, regirá lo dispuesto en la póliza.

4. Modificación del contrato de seguro

Si durante la vigencia del seguro cambian las circunstancias del riesgo, el asegurado tiene la obligación de comunicárselo al asegurador.

En caso de que se trate de una agravación, el asegurador dispone de dos meses para proponer al tomador la modificación del contrato.

Cuando se produce una disminución del riesgo, el tomador tiene derecho a una reducción de la prima, que deberá hacerse efectiva a partir del siguiente vencimiento anual.

5. Concurrencia de seguros

Cuando en dos o más contratos estipulados por el mismo tomador con distintos aseguradores se cubran, durante idéntico período de tiempo, los efectos que un mismo riesgo puede producir sobre un mismo bien o interés, el tomador del seguro o el asegurado deberá, salvo pacto en contrario, comunicar a cada compañía aseguradora los demás seguros que estipule.

Una vez producido el siniestro, el tomador del seguro o el asegurado deberán comunicarlo, dentro del plazo de siete días de haberlo conocido, a cada compañía aseguradora, con indicación del nombre de los demás.

Los asegurados contribuirán al abono de la indemnización en proporción al capital asegurado, sin que pueda superarse la cuantía del daño. Dentro de este límite el asegurado puede pedir a cada compañía aseguradora la indemnización debida, según el respectivo contrato.

Si por dolo se omitieran dichas comunicaciones y, en caso de sobreseguro, se pretendiere percibir un importe superior a la cuantía del daño producido, los aseguradores no estarían obligados a pagar la indemnización.

6. Cláusula de revalorización automática de capitales

En cada vencimiento anual se actualizarán los capitales asegurados, a excepción de las coberturas de Asistencia a la comunidad, Protección Jurídica y Responsabilidad Civil.

Los capitales de continente asegurados se actualizarán de acuerdo con el incremento del precio por metro cuadrado de las "casas de renta normal" que se publica en el Boletín Económico de la Construcción.

Los capitales de contenido asegurados se actualizarán de acuerdo con el incremento del índice de Precios al Consumo (IPC).

Si la aplicación de estos índices no es suficiente para mantener actualizados los capitales, podrán añadirse incrementos complementarios para evitar que queden desfasados.

Asimismo, en cada vencimiento anual se actualizará el importe de las primas de acuerdo con la tarifa en vigor.

7. Descuento por no siniestralidad

En caso de que el asegurado no hubiese presentado a la compañía aseguradora declaración alguna de siniestro de las coberturas de daños materiales y responsabilidad civil durante los periodos que se indican, la prima de renovación de dichas coberturas de daños materiales y responsabilidad civil se descontará en un:

| | |
|----------------------------|-----|
| Nivel 1 (un año)..... | 5% |
| Nivel 2 (dos años)..... | 10% |
| Nivel 3 (tres años)..... | 15% |
| Nivel 4 (cuatro años)..... | 20% |
| Nivel 5 (cinco años)..... | 25% |

La declaración de un siniestro dará lugar a la pérdida de dos niveles de descuento acumulado correspondiente a la siguiente anualidad. La declaración de dos o más siniestros en el mismo año, supone la pérdida total del descuento.

La prima correspondiente a las coberturas de asistencia a comunidades de propietarios y de protección jurídica no tendrá descuento alguno por la no siniestralidad. En concordancia, la solicitud de los servicios de asistencia a comunidades de propietarios o de protección jurídica no computará a efectos de pérdida o disminución de este descuento, **salvo que, en el caso de la cobertura de asistencia a comunidades de propietarios, los servicios hubieran sido prestados para reparar un siniestro cubierto por la póliza.**

8. Impuestos y recargos

Los impuestos y recargos legalmente repercutibles que deban ser satisfechos por razón de este seguro, tanto en el presente como en el futuro, correrán a cargo del tomador del seguro. Los impuestos y recargos que sean aplicables sobre las prestaciones, de acuerdo con la legislación vigente, serán por cuenta del beneficiario.

9. Comunicaciones

El tomador del seguro, el asegurado y/o el/los beneficiario/s, remitirán sus eventuales comunicaciones al domicilio social de la entidad aseguradora, a cualquiera de las oficinas de ésta, o al agente mediador en el contrato.

La entidad aseguradora podrá remitir sus eventuales comunicaciones bien mediante envío al domicilio del tomador del seguro, del asegurado o del beneficiario, o bien, a petición de éstos, mediante el envío o puesta a disposición de dichas comunicaciones en forma electrónica o telemática. A todos los efectos, el domicilio será el que conste en la póliza, salvo que se hubiera notificado a la entidad aseguradora el cambio del mismo.

10. Estado y Autoridad de Control del Asegurador

El control de la actividad del asegurador corresponde al Estado español, a través de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

11. Instancias de reclamación

Sin perjuicio de la posibilidad de acudir a la vía judicial, el tomador del seguro, el asegurado, el beneficiario, los terceros perjudicados o los derechohabientes de cualquiera de ellos podrán presentar quejas y/o reclamaciones contra aquellas prácticas del asegurador que consideren abusivas o que lesionen sus derechos o intereses legalmente reconocidos derivados del contrato de seguro, ante las siguientes instancias:

- En todos los casos, ante el Servicio de Atención al Cliente, conforme al procedimiento establecido en el Reglamento del mismo, cuyo texto será entregado, a petición del interesado, en el domicilio social de la Compañía, o bien en cualquiera de las oficinas del agente.
- El Defensor del cliente, conforme al procedimiento establecido en la siguiente cláusula.
- El Comisionado para la Defensa del Asegurado y del Partícipe en Planes de Pensiones (funciones asumidas por el Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones). Para la admisión y tramitación de reclamaciones ante el mismo se debe acreditar la formulación de reclamación previa ante el Servicio de Atención al Cliente o el Defensor del Asegurado y que la misma ha sido desestimada, no admitida o que ha transcurrido el plazo de dos meses desde su presentación sin que haya sido resuelta.

12. Defensor del cliente

El asegurador, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, y el Real Decreto 303/2004, de 20 de febrero, o las normas que los sustituyan o modifiquen, designa como Defensor del cliente a la persona que ostente la condición de Defensor del cliente de la Federación Catalana de Cajas de Ahorros. Los tomadores del seguro, asegurados, beneficiarios, terceros perjudicados y derechohabientes podrán someter voluntariamente a esa persona sus quejas y/o reclamaciones contra aquellas prácticas del asegurador que consideren abusivas o que lesionen sus derechos o intereses legalmente reconocidos derivados de la póliza que no superen la cuantía individual, sumados todos los conceptos, establecida en el Reglamento del Defensor del cliente de las Cajas de Ahorros Catalanas y siempre y cuando las cuestiones sobre las que se plantee la reclamación no se encuentren en vía judicial o arbitral. En el caso de que una vez planteada la reclamación el reclamante inicie la mencionada vía judicial o arbitral, la reclamación se archivará sin más trámite.

La resolución del Defensor del asegurado será de acatamiento obligatorio para el asegurador y voluntario para el tomador, asegurado, beneficiario o tercero reclamante. En lo no previsto en la presente cláusula, la actuación del Defensor del asegurado se ajustará al Reglamento del Defensor del Cliente de la Federación Catalana de Cajas de Ahorros, cuyo texto será entregado, a petición del interesado, en el domicilio social de la Compañía, o bien en cualquiera de las oficinas del agente.

13. Jurisdicción

El presente contrato de seguro queda sometido a la jurisdicción española y, dentro de ella, será juez competente para el conocimiento de las acciones derivadas de este contrato, el del domicilio del asegurado.

En caso de que el tomador residiera fuera del territorio español, designará un domicilio en España para todos los efectos del presente contrato.

14. Riesgos extraordinarios

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, y modificado por la Ley 12/2006, de 16 de mayo, 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 afectan 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, aún 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 (incluyendo los embates de mar), erupciones volcánicas, tempestad ciclónica atípica (incluyendo los vientos extraordinarios de rachas superiores a 135 km/h y los tornados) y caídas de meteoritos.
- 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.

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 25/1964, de 29 de abril sobre energía nuclear. 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 artículo 1 del Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios, 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 estos 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 conforme al artículo 1 del Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios.
- i) Los causados por mala fe del asegurado.
- j) Los derivados de siniestros cuya ocurrencia haya tenido lugar en el plazo de carencia establecido en el artículo 8 del Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios.
- 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 la pérdida de beneficios delimitada en el Reglamento de seguro de riesgos extraordinarios. En particular, no quedan comprendidos en esta cobertura los daños o pérdidas sufridas como consecuencia del 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

En el caso de daños directos (excepto automóviles y viviendas y sus comunidades), la franquicia a cargo del asegurado será de un 7 por ciento de la cuantía de los daños indemnizables producidos por el siniestro.

En el caso de la cobertura de pérdida de beneficios, la franquicia a cargo del asegurado será la prevista en la póliza, para pérdida de beneficios en siniestros ordinarios.

4. Extensión de la cobertura

La cobertura de los riesgos extraordinarios alcanzará a los mismos bienes y sumas aseguradas que se hayan establecido en la póliza a efectos de los riesgos ordinarios. No obstante, en las pólizas que cubran daños propios a los vehículos a motor, el Consorcio garantiza la totalidad del interés asegurable aunque la póliza sólo lo haga parcialmente.

PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN EN CASO DE SINIESTRO INDEMNIZABLE POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS

En caso de siniestro, el asegurado, tomador, beneficiario, o sus respectivos representantes legales, directamente o a través de la entidad aseguradora o del mediador de seguros, deberá comunicar, dentro del plazo de siete días de haberlo conocido, la ocurrencia del siniestro, en la delegación regional del Consorcio que corresponda, según el lugar donde se produjo el siniestro.

La comunicación se formulará en el modelo establecido al efecto, que está disponible en la página "web" del Consorcio (www.conorseguros.es) o en las oficinas de éste o de la entidad aseguradora, al que deberá adjuntarse la documentación que, según la naturaleza de los daños, se requiera.

Asimismo, se deberán conservar restos y vestigios del siniestro para la actuación pericial y, en caso de imposibilidad absoluta, presentar documentación probatoria de los daños, tales como fotografías, actas notariales, vídeos o certificados oficiales.

Igualmente se conservarán las facturas correspondientes a los bienes siniestrados cuya destrucción no pudiere demorarse.

Se deberán adoptar cuantas medidas sean necesarias para aminorar los daños.

La valoración de las pérdidas derivadas de los acontecimientos extraordinarios 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.

Para aclarar cualquier duda que pudiera surgir sobre el procedimiento a seguir, el Consorcio de Compensación de Seguros dispone del siguiente teléfono de atención al asegurado:

902 222 665

SegurCaixa**COMUNIDADES**

Asistencia a la comunidad las 24 horas

902 100 320

www.CaixaBank.es