



CONDICIONES GENERALES

# Comunidades integral

El seguro de comunidades que protege a sus vecinos

Mod. 2844





SU TRANQUILIDAD ES LO PRIMERO

# En caso de siniestro

A través del teléfono

A su servicio las 24 horas del día

**91 703 90 10**

Evite desplazamientos innecesarios

PARA CUALQUIER DUDA

# Atención al Asegurado

En Ocaso estamos siempre cerca de usted para solucionarle sus problemas las 24 horas del día.  
Por eso hemos puesto a su disposición el Centro de Atención al Asegurado, con el que podrá  
contactar llamando al teléfono:

**900 32 00 32**

Esta es su garantía:

**CAPITAL SOCIAL**

400.000.000 de euros

**TOTALMENTE DESEMBOLSADO**

Domicilio Social: Princesa, 23. 28008 Madrid. Teléfono: 915 380 100. E-Mail: [ocaso@ocaso.es](mailto:ocaso@ocaso.es)

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid,  
tomo 3773, folio 33, sección 8, hoja M-62817 CIF: A-28016608

# Índice

<b>Cuadro resumen garantías .....</b>	<b>6</b>
<b>Condiciones Generales .....</b>	<b>8</b>
<b>Objeto del seguro, suma asegurada y riesgos cubiertos .....</b>	<b>9</b>
<b>Garantías Básicas .....</b>	<b>10</b>
A. DAÑOS MATERIALES ASEGURADOS.....	11
1. Incendio, explosión y caída de rayo .....	11
2. Humo .....	12
3. Daños eléctricos .....	12
4. Colisión de vehículos o caída de aeronaves .....	12
5. Ondas sónicas .....	13
6. Actos de vandalismo .....	13
B. GASTOS ASEGURADOS.....	14
7. Salvamento, demolición y desescombro .....	15
8. Desalojamiento forzoso o inhabilitabilidad .....	15
9. Pérdida de alquileres.....	16
10. Reposición de archivos y documentos .....	16
11. Control de plagas .....	16
C. OTROS RIESGOS ASEGURADOS.....	18
12. Valor a nuevo .....	19
13. Revalorización automática de capitales, cláusula “M” índice variable .....	20
14. Cobertura automática sobre el capital asegurado .....	20
<b>Garantías Opcionales .....</b>	<b>22</b>
A. DAÑOS MATERIALES ASEGURADOS .....	23
1. Daños por rotura de lunas, espejos, cristales y aparatos sanitarios comunitarios .....	23
2. Daños por rotura de lunas, espejos, cristales y aparatos sanitarios del edificio .....	24
3. Daños por agua producidos por las conducciones generales sin búsqueda ni reparación de la avería... 24	
4. Daños por agua producidos por las conducciones generales con búsqueda y reparación de la avería .. 25	
5. Daños por agua producidos por las conducciones generales y particulares con búsqueda y reparación de la avería.....	26
6. Lluvia, viento, pedrisco, nieve e inundación.....	28
7. Robo, atraco y hurto .....	29

8. Reconstrucción estética .....	30
9. Avería de maquinaria .....	30
10. Responsabilidad Civil, Defensa Jurídica y Fianzas .....	31
11. Responsabilidad Civil individual de los copropietarios y/o usuarios de viviendas, Defensa Jurídica y Fianzas .....	35
<b>B. OTROS RIESGOS ASEGURADOS .....</b>	<b>36</b>
12. Asesoramiento Técnico General .....	37
13. Asistencia 24 .....	38
14. Derrumbe del edificio por obras de terceros .....	40
<b>Condiciones específicas del seguro de Defensa Jurídica .....</b>	<b>42</b>
Asistencia jurídica legal .....	43
<b>Exclusiones generales a todas las garantías de la póliza .....</b>	<b>55</b>
<b>Bases del contrato .....</b>	<b>56</b>
1. Duración y prórroga del contrato .....	56
2. Pago del seguro .....	56
3. Comunicación en caso de agravación .....	56
4. Actuaciones en caso de siniestro .....	56
5. Tasación de daños .....	57
6. Normas especiales para la tasación .....	57
7. En caso de falta de acuerdo: nombramiento de peritos .....	57
8. Pago del siniestro .....	57
9. Casos en los que no existirá derecho a la Indemnización .....	58
<b>Cláusula “WA2018”. Indemnización por el Consorcio de Compensación de Seguros de las pérdidas derivadas de acontecimientos extraordinarios acaecidos en España .....</b>	<b>59</b>
<b>RESUMEN DE LAS NORMAS .....</b>	<b>59</b>
1. Acontecimientos extraordinarios cubiertos .....	59
2. Riesgos excluidos .....	60
3. Franquicia .....	61
4. Extensión de la cobertura .....	61
<b>COMUNICACIÓN DE DAÑOS AL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS .....</b>	<b>61</b>

# Garantías Básicas

## A. Daños materiales asegurados

Garantías	Porcentaje del capital base
INCENDIO, EXPLOSIÓN Y CAÍDA DE RAYO	100%
HUMO	100%
DAÑOS ELÉCTRICOS	100%
COLISIÓN DE VEHÍCULOS O CAÍDAS DE AERONAVES	100%
ONDAS SÓNICAS	100%
ACTOS DE VANDALISMO	100%

## B. Gastos asegurados

Garantías	Porcentaje del capital base
SALVAMENTO, DEMOLICIÓN Y DESESCOMBRO	100%
DESALOJAMIENTO FORZOSO O INHABITABILIDAD	100%
PÉRDIDA DE ALQUILERES	100%
REPOSICIÓN DE ARCHIVOS Y DOCUMENTOS	CAPITAL ESPECÍFICO*
CONTROL DE PLAGAS	PRESTACIÓN DE SERVICIO

## C. Otros riesgos asegurados

Garantías	Porcentaje del capital base
VALOR A NUEVO	INCLUIDA
REVALORIZACIÓN AUTOMÁTICA Y COMPENSACIÓN DE CAPITALES	INCLUIDA
COBERTURA AUTOMÁTICA SOBRE EL CAPITAL ASEGURADO	10%
RIESGOS EXTRAORDINARIOS	CUBIERTOS POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS

\*El capital específico de estas garantías figura en las Condiciones Particulares de la póliza.

# Garantías Opcionales

Solo serán objeto de cobertura por la póliza aquellas garantías que, mediante su expresa contratación y pago de la prima correspondiente, así figuren incluidas en las Condiciones Particulares de la póliza, quedando excluidas de cobertura el resto de garantías no contratadas.

## A. Daños materiales asegurados

Garantías	Porcentaje del capital base
ROTURA DE LUNAS, ESPEJOS, CRISTALES Y APARATOS SANITARIOS COMUNITARIOS	100%
ROTURA DE LUNAS, ESPEJOS, CRISTALES Y APARATOS SANITARIOS DEL EDIFICIO	100%
DAÑOS POR AGUA DE CONDUCCIONES GENERALES SIN BÚSQUEDA NI REPARACIÓN DE LA AVERÍA	100%
DAÑOS POR AGUA DE CONDUCCIONES GENERALES CON BÚSQUEDA Y REPARACIÓN DE LA AVERÍA	100%
DAÑOS POR AGUA DE CONDUCCIONES GENERALES Y PARTICULARES CON BÚSQUEDA Y REPARACIÓN DE LA AVERÍA	100%
DAÑOS POR LLUVIA, VIENTO, PEDRISCO, NIEVE E INUNDACIÓN	100%
ROBO, ATRACO Y HURTO	100%
RECOMPOSICIÓN ESTÉTICA	CAPITAL ESPECÍFICO*
AVERÍA DE MAQUINARIA	CAPITAL ESPECÍFICO*
RESPONSABILIDAD CIVIL GENERAL DE LA COMUNIDAD, DEFENSA JURÍDICA Y FIANZAS	CAPITAL ESPECÍFICO*
RESPONSABILIDAD INDIVIDUAL DE LOS COPROPIETARIOS, DEFENSA JURÍDICA Y FIANZAS	CAPITAL ESPECÍFICO*

## B. Otros riesgos asegurados

Garantías	Porcentaje del capital base
ASESORAMIENTO TÉCNICO GENERAL	PRESTACIÓN DE SERVICIO
ASISTENCIA 24 HORAS	PRESTACIÓN DE SERVICIO
DERRUMBE DEL EDIFICIO POR OBRAS DE TERCEROS	100%

## C. Defensa Jurídica

Garantías	Porcentaje del capital base
ASISTENCIA JURÍDICA Y LEGAL	CAPITAL ESPECÍFICO*

\*El capital específico de estas garantías figura en las Condiciones Particulares de la póliza.



# Condiciones Generales del Contrato

El presente contrato se regirá por la Legislación española y en concreto por la Ley 50/1980, de 8 de Octubre, de Contrato de Seguro, por la 20/2015 de 14 de Julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras, su reglamento y por la normativa específica que sea aplicable.

Serán válidas las cláusulas contractuales, distinta de las legales, que sean más beneficiosas para el asegurado. Las cláusulas limitativas contenidas en la póliza solo serán válidas con la previa aprobación por escrito del suscriptor de la póliza.

Si el contenido de la presente póliza es distinto de la proposición del seguro o de las cláusulas acordadas, el tomador del seguro podrá reclamar a la entidad aseguradora en el plazo de un mes desde la entrega de la póliza para que subsane la divergencia existente. Transcurrido dicho plazo sin efectuar la reclamación, se estará a lo dispuesto en la póliza.

## ARTÍCULO PRELIMINAR

### Definiciones Generales

#### En cuanto a las partes del contrato:

##### 1. ASEGURADO:

El titular del interés objeto del seguro y que, en defecto del tomador, asume las obligaciones derivadas del contrato. Pueden ser la persona física o jurídica en su calidad de propietario de la totalidad del inmueble asegurado y la Comunidad de Propietarios constituida con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la Propiedad Horizontal.

##### 2. ASEGURADOR:

OCASO, S.A., Compañía de Seguros y Reaseguros, que como entidad aseguradora, asume el riesgo contractualmente pactado.

##### 3. BENEFICIARIO:

El titular del derecho a percibir la indemnización.

##### 4. TOMADOR DEL SEGURO:

La persona física o jurídica que, junto con el asegurador, suscribe este contrato.

#### En cuanto al resto de términos utilizados:

##### 5. FRANQUICIA:

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

##### 6. PÓLIZA:

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

##### 7. PRIMA:

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

##### 8. SEGURO A PRIMER RIESGO:

Forma de aseguramiento por la que se garantiza una suma determinada, hasta la cual queda cubierto el riesgo, con independencia del valor de los bienes asegurados, por lo que en caso de siniestro no será de aplicación ninguna reducción sobre la indemnización si la suma asegurada es inferior al valor de dichos bienes.

##### 9. SINIESTRO:

Evento súbito e imprevisto cuyas consecuencias económicas dañosas están cubiertas por las garantías de la póliza. **Todos los daños que provengan de una misma causa, se considerarán como un solo y único siniestro.** La fecha del siniestro será la del momento en que se produjo el primero de los daños.

##### 10. SUMA ASEGURADA:

La cantidad fijada en las Condiciones Particulares que representa el límite máximo de la indemnización a pagar por el asegurador en cada siniestro.



## ARTÍCULO PRIMERO

# Objeto del seguro, suma asegurada y riesgos cubiertos

Dentro de los límites establecidos en las Condiciones Generales, Particulares y Especiales – si las hubiere – de la póliza, el objeto del seguro es cubrir los riesgos que afectan a los bienes asegurados y a sus intereses en los términos que figuran en la misma.

Para su mejor comprensión, la póliza se ha dividido en dos apartados distintos:

### COBERTURAS

#### Garantías Básicas

aplicables en cualquier caso

#### Garantías Opcionales

aplicables sólo cuando se hayan contratado expresamente en las Condiciones Particulares de la póliza

Cada garantía es objeto de regulación en un artículo independiente y, en dos columnas diferentes, se precisa lo que se garantiza y lo que no.

**La suma asegurada para cada garantía es el 100% del Capital Base asegurado, salvo en aquellas que se indique un capital específico en las Condiciones Particulares de la póliza. En el caso de las Garantías Básicas, la suma asegurada en cada una de ellas y para todas ellas en su conjunto no podrá sobrepasar el 100% del Capital Base asegurado.**

**Existe un apartado de exclusiones comunes a todas las garantías, que debe tener en cuenta y encontrará en la página 55.**

# GARANTÍAS BÁSICAS



## Daños materiales asegurados

1. Incendio, explosión y caída de rayo
2. Humo
3. Daños eléctricos
4. Colisión de vehículos o caída de aeronaves
5. Ondas sónicas
6. Actos de vandalismo

# A. Daños materiales asegurados

## Definiciones:

- **Capital base:** La cantidad fijada en las Condiciones Particulares, que corresponde a la suma de los valores asegurados respecto del edificio, la urbanización exterior, el contenido y la coparticipación, siempre y cuando estos bienes vengan reflejados en las Condiciones Particulares con un capital específico como bienes asegurados.
- **Bienes asegurados:** Aquellos que son objeto de cobertura por esta póliza. Pueden ser: el edificio, la urbanización exterior, el contenido (mobiliario) y la coparticipación, según la definición que se hace de los mismos y dependiendo de que se contraten o no coberturas sobre ellos.
  - a. **Edificio:** El conjunto de las partes integrantes del inmueble designado en las Condiciones Particulares de la póliza, tales como cimientos, muros, paredes, cubiertas, techos, suelos, puertas y ventanas, así como los elementos decorativos adheridos de forma fija a los suelos, techos o paramentos, como pinturas, papeles pintados, telas, moquetas, parquéts. A efectos de esta definición, no se consideran parte del edificio los **toldos, tapices, librerías, murales y pinturas de valor artístico, así como los cerramientos particulares de los copropietarios o inquilinos en terrazas y áticos.** Igualmente se entenderán incluidas:
    - Las instalaciones fijas inherentes al inmueble como las de distribución de agua y saneamiento, calefacción, placas solares, electricidad, refrigeración, gas, telefonía, seguridad y protección, ascensores y montacargas, sonido e imagen, antenas colectivas y parabólicas comunitarias. **No se incluyen las calderas, calentadores y aire acondicionado propiedad de los copropietarios o inquilinos.**
    - Las dependencias anexas como garajes o plazas de aparcamiento, cuartos trasteros, pabellones y similares, situados en la misma finca y construidos con materiales similares a los de la edificación principal.
  - b. **Urbanización exterior:** Las vallas, muros, cercas y verjas que circundan el perímetro o contienen las tierras de la finca, las zonas de recreo y deportivas, como pistas de tenis, frontones, piscinas y estanques, parque infantil, caminos, farolas, árboles y elementos de jardinería, así como otras instalaciones recreativas fijas.
  - c. **Contenido (mobiliario):** El conjunto de bienes muebles y objetos de decoración que, siendo propiedad del asegurado, se encuentren instalados permanentemente dentro de las dependencias y zonas comunes del edificio, comprendiendo los utensilios, enseres y aparatos que el personal al servicio del asegurado emplee para realizar sus funciones. **Queda excluido el contenido instalado en las zonas privativas del edificio aún cuando sea propiedad del asegurado.**
  - d. **Coparticipación:** En el caso de que la propiedad del edificio lleve aparejada una coparticipación con otros inmuebles de espacios, servicios e instalaciones de uso común, dichos elementos quedan incluidos en los bienes asegurados al computar como suma asegurada de coparticipación el coeficiente de copropiedad que le corresponda.
- **Daños materiales:** La destrucción o deterioro de los bienes asegurados en el lugar descrito en la póliza.

## 1. Incendio, explosión y caída de rayo

### Definiciones:

- **Incendio:** Combustión o abrasamiento con llama, capaz de propagarse, de un objeto u objetos que no estaban destinados a ser quemados en el lugar y momento en que se produce.
- **Explosión:** Acción súbita y violenta de la presión o depresión de un gas o de sus vapores.
- **Rayo:** Descarga violenta producida por una perturbación en el campo eléctrico de la atmósfera.

### **1.1. Garantizamos**

Los daños materiales producidos por incendio, explosión y caída de rayo.

Los gastos derivados de la aplicación de las medidas necesarias adoptadas para cortar o extinguir el incendio o impedir su propagación.

## **2. Humo**

### **2.1. Garantizamos**

Los daños materiales producidos por humo, siempre que se produzcan de forma súbita y accidental.

## **3. Daños eléctricos**

### **3.1. Garantizamos**

Los daños materiales producidos por la electricidad, sobretensiones, cortocircuitos o propia combustión en las líneas eléctricas y sus accesorios que sean de propiedad comunitaria conectados a la red general del edificio, y en los aparatos eléctricos incluidos en el contenido asegurado.

### **3.2. No garantizamos**

Los daños materiales producidos cuando la instalación eléctrica no cumpla las normas legales vigentes.

La instalación eléctrica y los bienes propiedad de los copropietarios, inquilinos u ocupantes del edificio.

## **4. Colisión de vehículos o caída de aeronaves**

### **4.1. Garantizamos**

Los daños materiales producidos por terceros a consecuencia de impacto de vehículos y aeronaves o de las mercancías en ellos transportadas.

### **4.2. No garantizamos**

Los daños materiales producidos por vehículos o mercancías en ellos transportadas propiedad de los copropietarios, inquilinos u ocupantes del edificio.

## **5. Ondas sónicas**

### **5.1. Garantizamos**

Los daños materiales producidos por ondas sónicas causadas por astronaves o aeronaves.

### **5.2. No garantizamos**

Los daños materiales producidos a los objetos no fijos.

## **6. Actos de vandalismo**

### **6.1. Garantizamos**

Los daños materiales en las zonas comunes del edificio producidos por actos de vandalismo, cometidos individual o colectivamente por terceros.

### **6.2. No garantizamos**

La rotura de lunas, cristales y espejos.

Daños o gastos ocasionados como consecuencia de pintadas, inscripciones, pegado de carteles, arañazos, desconchones y hechos análogos.

Los daños al edificio, sus viviendas, oficinas, locales y garajes cuando estén deshabitados o sin actividad, y los producidos por la ocupación ilegal de los mismos.

Los daños producidos a los árboles, plantas y demás elementos de los jardines comunitarios.

# GARANTÍAS BÁSICAS



## Gastos asegurados

- 7. Salvamento, demolición y desescombro**
- 8. Desalojamiento forzoso o inhabilitación**
- 9. Pérdida de alquileres**
- 10. Reposición de archivos y documentos**
- 11. Control de plagas**

## B. Gastos asegurados

### 7. Salvamento, demolición y desescombro

#### 7.1. Garantizamos

Los gastos ocasionados por:

El salvamento de los bienes asegurados, así como los de demolición y desescombro ocasionados por un siniestro cubierto por el seguro.

### 8. Desalojamiento forzoso o inhabitabilidad

#### 7.1. Garantizamos

Los gastos ocasionados a los copropietarios de la Comunidad asegurada por el alquiler de otras viviendas, oficinas, garajes o locales de similares características a los que resultaren inhabitables a consecuencia de un siniestro cubierto por la póliza y **por un período no superior a un año, siempre que estuvieren habitadas o con actividad en el momento del siniestro.**

En casos de desalojo urgente de las viviendas y hasta que se consiga alquilar una vivienda en las condiciones indicadas anteriormente, quedan asegurados los gastos por el alojamiento provisional en un hotel situado en el mismo núcleo urbano, **durante un período máximo de 10 días al de la ocurrencia del siniestro y con el límite de indemnización por vivienda habitada y por siniestro establecidos en las Condiciones Particulares.** El alojamiento se realizará dentro de los límites indicados en régimen de pensión completa e incluye los gastos de lavandería. **Cualquier otro gasto será a cuenta del asegurado.**

#### 7.2. No garantizamos

Los gastos ocasionados por esta garantía una vez superado el período de un año desde la fecha del siniestro.



## 9. Pérdida de alquileres

### 9.1. Garantizamos

El perjuicio económico que sufra el asegurado y los copropietarios de la Comunidad por la pérdida de alquileres correspondientes a las viviendas, oficinas, garajes o locales del inmueble asegurado, que sean de su propiedad, durante el tiempo que se invierta en la reparación de los daños y **hasta un máximo de un año**, siempre y cuando estuvieren alquilados el día de la ocurrencia del siniestro cubierto por la póliza.

### 9.2. No garantizamos

El perjuicio económico por la pérdida de alquileres a partir del año desde la fecha del siniestro.

Las garantías anteriores 8 y 9 son incompatibles entre sí y en ningún caso podrán aplicarse y tener efectos simultáneamente en relación con una misma vivienda, oficina, garaje o local.

## 10. Reposición de archivos y documentos

### 10.1. Garantizamos

Los gastos que se originen por la reposición material de archivos y documentos de carácter público, propios de la gestión de la Comunidad, debidos a la desaparición, destrucción o deterioro a consecuencia de un siniestro cubierto por la póliza.

### 10.2. No garantizamos

Los gastos que se originen por la reposición de documentos, títulos y archivos que tengan relación con cualquier actividad industrial, comercial o profesional.

## 11. Control de plagas

### Definiciones:

- El servicio correctivo de control de plagas es el conjunto de medidas dirigidas a evitar que las especies referidas como plagas cubiertas (ratas, ratones y cucarachas), puedan ser molestas para las personas o perniciosas para la salud humana.

### 11.1. Garantizamos

Los servicios prestados por los profesionales enviados por el asegurador necesarios para el control de plagas de ratas, ratones y cucarachas, en las zonas comunes del edificio asegurado, y que afecten a la

### 11.2. No garantizamos

Cualquier otra plaga distinta de las relacionadas. Los desperfectos en mobiliario, estructuras y materiales, ni la reparación de daños a los contenidos del interior de las zonas comunes y de las viviendas

salud y calidad de vida de los vecinos de la Comunidad.

El servicio incluye la inspección inicial, informe de incidencias, certificado del servicio, productos y materiales, mano de obra y desplazamientos para el control correctivo de la plaga, excluidos los tratamientos fitosanitarios.

No se establece un límite de intervenciones al año, siendo ilimitado hasta el control de la plaga.

y/o locales originados por las plagas. La recogida de animales muertos.

El servicio en las viviendas particulares, trasteros y locales comerciales.

En caso de detectarse deficiencias estructurales o higiénicas en el edificio asegurado que fueran un vector de infestación de plagas, se informará a la Comunidad, siendo por cuenta de ésta su resolución. En caso de no arreglarse, la compañía no quedará obligada a prestar ningún tipo de servicio en una segunda intervención.

Trabajos realizados por profesionales distintos a los enviados por el asegurador.

# GARANTÍAS BÁSICAS



## Otros riesgos asegurados

- 12. Valor a nuevo**
- 13. Revalorización automática de capitales, cláusula “M”  
índice variable**
- 14. Cobertura automática sobre el capital asegurado**

## C. Otros riesgos asegurados

### 12. Valor a nuevo

#### Definiciones:

- **Valor en estado de nuevo del edificio:** Valor de nueva construcción del inmueble, con los mismos materiales o equivalentes cuando no fuera posible utilizar los primeros.
- **Valor de reposición a nuevo del contenido:** Precio de venta al público que tendrían en el mercado los objetos que componen el Contenido, como si fueran nuevos. En caso de no existir algún objeto en el mercado, se tomará el precio de otro de similares características y rendimiento.
- **Valor real:** Valor económico que tiene un bien después de haber aplicado a su valor en estado de nuevo una reducción, teniendo en cuenta su antigüedad, estado de conservación y desgaste por uso.

#### Alcance de la garantía

**12.1.** Por esta garantía se amplía la cobertura de la póliza a la diferencia que exista ente el valor real y el valor en estado de nuevo del Edificio, y/o Contenido asegurados, derogándose los artículos o apartados de las Condiciones Generales que se opongan a cuanto se estipula en esta garantía.

#### 12.2. Para que esta garantía surta efecto:

Las sumas aseguradas del Edificio y/o Contenido asegurados deben coincidir con los valores en estado de nuevo y de reposición a nuevo respectivamente. Si las sumas aseguradas fueran inferiores a dichos valores, la indemnización será reducida hasta llegar a la misma proporción que representa la suma asegurada con respecto a los citados valores en estado de nuevo y de reposición.

##### • En cuanto al Edificio:

**La diferencia entre el valor real y el valor en estado de nuevo no podrá ser superior al 50% del valor de éste; en el caso de que sea superado el porcentaje indicado, la indemnización se efectuará a valor real.**

**La indemnización será procedente si se efectúa la reconstrucción en un plazo de dos años a partir de la fecha del siniestro.**

**Esta reconstrucción deberá efectuarse en el mismo emplazamiento que tenía antes del siniestro, sin realizar ninguna modificación respecto a su destino inicial.**

**Si no se reconstruye el inmueble, según establece el párrafo anterior, la indemnización será la correspondiente al valor real.**

**No obstante, si por imperativo legal, la reconstrucción no pudiera hacerse en el mismo lugar y se hiciera en cualquier otro, sería igualmente de aplicación lo estipulado en esta cobertura.**

**El importe de la diferencia entre la indemnización a valor de nuevo y la correspondiente al valor real, no se pagará hasta después de la reconstrucción o reemplazo de los bienes siniestrados.**

**El asegurador, a petición del asegurado, entregará cantidades a cuenta de la indemnización, a medida que se realicen los trabajos de reconstrucción del Edificio, previa justificación por el asegurado y mediante la aportación de los oportunos comprobantes.**

##### • En cuanto al contenido:

**La diferencia entre el valor real y el valor de reposición a nuevo no podrá ser superior al 30% de éste; en caso de que sea superado el porcentaje indicado, la indemnización se efectuará a valor real.**

### **13. Revalorización automática de capitales, cláusula “M” índice variable**

Por esta cobertura se conviene que, salvo pacto expreso en contrario, los capitales asegurados por la póliza y a los que se hace mención expresa en las Condiciones Particulares, así como los límites específicos de las garantías que los tuvieran y la prima neta del seguro, quedarán modificados automáticamente en cada vencimiento anual, siguiendo las fluctuaciones del último Índice de Precios al Consumo interanual conocido, que publica el Instituto Nacional de Estadística en su boletín mensual, sin que por dicha modificación se pueda producir una disminución de los conceptos citados.

### **14. Cobertura automática sobre el capital asegurado**

#### **Alcance de la garantía**

Queda garantizado un aumento automático del capital base asegurado en la póliza, sin necesidad de comunicación por parte del asegurado, hasta un máximo del 10%.

Si en el momento de la ocurrencia del siniestro la suma asegurada es inferior al valor del interés, OCASO, S.A. indemnizará el daño causado si la diferencia entre el valor real y el asegurado no supera el porcentaje máximo del 10% y siempre que se cumpla el siguiente requisito:

- Los metros cuadrados de superficie construida del edificio deben coincidir con los declarados por el asegurado, que figuran en las Condiciones Particulares de la póliza.

En caso contrario, será de aplicación la regla proporcional por infraseguro.

Una vez ocurrido un siniestro en el que haya sido de aplicación esta garantía, para que vuelva a ser efectiva, es imprescindible que se actualicen los capitales en la anualidad de seguro en la que ocurrió dicho siniestro.



# GARANTÍAS OPCIONALES



## Daños materiales asegurados

1. Daños por rotura de lunas, espejos, cristales y aparatos sanitarios comunitarios
2. Daños por rotura de lunas, espejos, cristales y aparatos sanitarios del edificio
3. Daños por agua producidos por las conducciones generales sin búsqueda ni reparación de la avería
4. Daños por agua producidos por las conducciones generales con búsqueda y reparación de la avería
5. Daños por agua producidos por las conducciones generales y particulares con búsqueda y reparación de la avería
6. Lluvia, viento, pedrisco, nieve e inundación
7. Robo, atraco y hurto
8. Recomposición estética
9. Avería de maquinaria
10. Responsabilidad Civil, Defensa Jurídica y Fianzas
11. Responsabilidad Civil individual de los copropietarios y/o usuarios de viviendas, Defensa Jurídica y Fianzas



**SOLO MEDIANTE SU EXPRESA CONTRATACIÓN, que constará en las Condiciones Particulares de la Póliza** y pago de la prima correspondiente, pueden contratarse las garantías opcionales siguientes a las que serán de aplicación las Condiciones Generales y Particulares de la póliza, así como las Especiales si las hubiere. Quedan excluidas de cobertura las garantías opcionales no contratadas.

## A. Daños materiales asegurados

### 1. Daños por rotura de lunas, espejos, cristales y aparatos sanitarios comunitarios

Definiciones:

- **Aparatos sanitarios:** Elementos fijos pertenecientes al equipamiento higiénico de los edificios, que están conectados a la instalación de agua y son utilizados para la limpieza o el lavado, tales como lavabos, inodoros, bidés, bañeras o duchas.

#### 1.1. Garantizamos

La rotura de lunas, espejos, cristales y aparatos sanitarios que sean propiedad del asegurado y estén instalados de forma fija en las zonas y dependencias comunes del edificio asegurado, incluyendo los gastos de transporte y colocación. Igualmente quedan incluidas las claraboyas o tragaluces de poliéster translúcido o materiales similares.

**La suma asegurada es el 100% del capital base para las lunas, espejos y cristales, y para los aparatos sanitarios el límite fijado por siniestro en las Condiciones Particulares.**

#### 1.2. No garantizamos

Los daños materiales a:

Los cristales de uso particular instalados en las fachadas, antepechos de terrazas y zonas privativas de las viviendas, oficinas o locales del edificio asegurado.

Lámparas, elementos de decoración no fijos, el valor de decorados artísticos, y en general cualquier objeto de uso manual.

Raspaduras, arañazos, desconchones y otros deterioros de superficies y, en general, cualquier defecto estético.

Las cerraduras, goznes y accesorios que pueden llevar las lunas y espejos, ni su instalación.

Los cristales y aparatos sanitarios del edificio, sus viviendas, oficinas y locales, cuando estén deshabitados o sin actividad.

## 2. Daños por rotura de lunas, espejos, cristales y aparatos sanitarios del edificio

### 2.1. Garantizamos

La rotura de lunas, espejos, cristales y aparatos sanitarios instalados de forma fija y permanente en el edificio asegurado, incluyendo los gastos de transporte y colocación. Igualmente quedan incluidas las claraboyas o tragaluces de poliéster translúcido o materiales similares.

**La suma asegurada es el 100% del capital base para las lunas, espejos y cristales, y para los aparatos sanitarios el límite fijado por siniestro en las Condiciones Particulares.**

### 2.2. No garantizamos

Son de aplicación las exclusiones de la garantía “Daños por rotura de cristales comunitarios”, apartado 2.1.2, excepto la exclusión de los cristales de fachadas, antepechos de las terrazas y zonas privativas.

La rotura de lunas, cristales, espejos y aparatos sanitarios de locales y establecimientos comerciales del edificio asegurado.

## 3. Daños por agua producidos por las conducciones generales sin búsqueda ni reparación de la avería

### Definiciones:

- **Conducciones generales:** Las tuberías de distribución de agua fría y caliente, calefacción y evacuación, de utilización y uso común, hasta el enganche con las conducciones privativas de utilización exclusiva para una vivienda, oficina o local, con independencia de la ubicación de las llaves de paso o contadores. Se consideran incluidos los aparatos y depósitos fijos conectados a las conducciones generales anteriores y que sean de utilización y uso común. Igualmente se consideran conducciones generales los montantes y ascendentes de distribución particular de agua desde el cuarto de contadores centralizado hasta la llave de paso o entrada de la tubería en la vivienda, oficina o local asegurado.
- **Conducciones particulares:** Las tuberías de distribución de agua fría y caliente, calefacción y evacuación, de utilización y uso exclusivo de cada vivienda, oficina o local, hasta el punto en que se entroncan o enganchan en las conducciones generales, con independencia de la ubicación de las llaves de paso o contadores. Se consideran incluidos los aparatos y depósitos fijos conectados a las conducciones particulares anteriores y que sean de utilización y uso privado de la vivienda, oficina o local.

### 3.1. Garantizamos

**Con el límite del 100% del capital base indicado en las Condiciones Particulares** quedan cubiertos los daños producidos por el agua derramada a los bienes asegurados como consecuencia accidental e imprevista de:

Averías, roturas, atascos, escapes o desbordamientos de conducciones, desagües, depósitos e instalaciones generales del edificio asegurado.

### 3.2. No garantizamos

Los daños materiales producidos por:

Las aguas que discurran por el exterior del edificio, inundaciones y mareas.

Los causados por redes de saneamiento o alcantarillado público, y por canalizaciones, tuberías subterráneas y conducciones que no sean propiedad del edificio asegurado.

Deslizamientos o reblandecimientos del terreno.

Omisión de cierre de grifos o llaves de agua de las conducciones generales.

Filtraciones de agua a través de la cubierta, tejados, azoteas y muros de fachada.

Derrames o escapes accidentales de las instalaciones de extinción de incendios, a consecuencia de la falta de estanqueidad, fuga, rotura, caída, derrumbamiento o fallo en general de cualquiera de los elementos de dicha instalación que utilice agua o cualquier otro agente extintor.

Gastos por el exceso del consumo de agua comunitaria a causa de un siniestro cubierto por esta garantía y siempre que se haya reparado el origen de la avería.

Para el cálculo del exceso de consumo de agua, se tomará la diferencia entre el importe de la factura del suministrador correspondiente al periodo en que se sitúa la fecha de ocurrencia del siniestro y el promedio de consumo en la última anualidad con lecturas reales. **Se considerará exceso de consumo de agua cuando la factura supere en un 50% el importe promedio indicado.**

**El sublímite de indemnización para esta cobertura se establece en las Condiciones Particulares.**

Filtraciones a través de aberturas tales como ventanas, balcones, claraboyas, abiertas o cerradas y techos descubiertos.

Corrosión de las conducciones, congelación, humedad y/o condensación.

Trabajos de construcción y conservación del inmueble.

Deficiencias en conducciones o depósitos a consecuencia de la sedimentación gradual de residuos e impurezas.

La omisión de reparaciones indispensables para el normal estado de conservación de las instalaciones o para subsanar el desgaste notorio y conocido de las conducciones de agua, depósitos, aparatos, desagües y cubiertas del inmueble asegurado.

La utilización de las instalaciones de extinción de incendios para fines distintos al de la extinción automática de incendios.

Los gastos derivados de la localización y reparación de la avería que ha originado los daños por el agua y los daños producidos en el propio sistema automático de extinción de incendios.

## 4. Daños por agua producidos por las conducciones generales con búsqueda y reparación de la avería

### 4.1. Garantizamos

Además de las garantías señaladas en el Art, 3. "Daños por agua producidos por las conducciones generales" **y con los mismos límites**, se incluyen los gastos originados por la búsqueda, localización y reparación de la avería en la conducción causante del daño indemnizable, siempre y cuando ésta forme parte de las conducciones generales del edificio asegurado.

Igualmente quedan cubiertos:

### 4.2. No garantizamos

Los daños materiales expresamente excluidos en el Apto. 3.2.

Los gastos derivados de:

La localización y reparación de averías que no hayan producido daños indemnizables, salvo lo indicado expresamente para la cobertura de "desatascos sin daños".

Reparación o reposición de llaves, radiadores y grifería.

### **DESATASCOS DE CONDUCCIONES (CON DAÑOS)**

Quedan cubiertos los gastos originados por la localización y desatascos, mediante grupos de presión, camiones bomba o similares, que se produzcan en las conducciones de evacuación, bajantes de pluviales, residuales o fecales, arquetas y en general de toda la red horizontal de saneamiento del edificio asegurado, a consecuencia de obturaciones y atrancos accidentales y repentinos, y siempre que se produzca daños por agua indemnizables por este seguro. La suma asegurada será la establecida en las Condiciones Particulares por siniestro, al igual que el número de intervenciones máximas por año.

### **DESATASCOS DE CONDUCCIONES (SIN DAÑOS)**

Quedan cubiertos los gastos para desatascar conducciones comunitarias descritas en la cobertura anterior y con su mismo límite, cuando se evidencie claramente la existencia de un atasco, aunque este no haya producido daños por agua indemnizables, y en evitación de un siniestro amparado por esta garantía. Esta evidencia deberá ser contrastada por el perito o reparador enviado por el asegurador.

Reparaciones de cubiertas, tejados, azoteas y muros de fachada del edificio.

La búsqueda y reparación de averías y roturas en: depósitos, piscinas y conducciones e instalaciones soterradas que discurran por patios, viales, jardines y/o situadas en el exterior del edificio.

Averías y roturas de arquetas, pozos y colectores de la red horizontal de saneamiento del edificio.

## **5. Daños por agua producidos por las conducciones generales y particulares con búsqueda y reparación de la avería**

### **5.1. Garantizamos**

**Con el límite del 100% del capital base indicado en las Condiciones Particulares,** quedan cubiertos los daños producidos por el agua como consecuencia accidental e imprevista de:

Averías, roturas, atascos, escapes o desbordamientos de conducciones, desagües, depósitos e instalaciones generales y particulares del edificio asegurado.

Omisión de cierre de grifos o llaves de agua.

### **5.2. No garantizamos**

Los daños materiales y gastos expresamente excluidos en el Apto. 3.2 y 4.2.

Los gastos derivados de la reparación o reposición de los aparatos electrodomésticos causantes de los daños por agua.

Filtraciones de agua a través de la cubierta, tejados, azoteas y muros de fachadas.

Derrames o escapes accidentales de las instalaciones de extinción de incendios, a consecuencia de la falta de estanqueidad, fuga, rotura, caída, derrumbamiento o fallo en general de cualquiera de los elementos de dicha instalación que utilice agua o cualquier otro agente extintor.

Derrames de agua procedentes de aparatos electrodomésticos.

Gastos por el exceso del consumo de agua comunitaria a causa de un siniestro cubierto por esta garantía y siempre que se haya reparado el origen de la avería.

Para el cálculo del exceso de consumo de agua, se tomará la diferencia entre el importe de la factura del suministrador a la Comunidad correspondiente al periodo en que se sitúa la fecha de ocurrencia del siniestro y el promedio de consumo de la última anualidad con lecturas reales. **Se considerará exceso de consumo de agua cuando la factura supere en un 50% el importe promedio indicado.**

**El sublímite de indemnización para esta cobertura se establece en las Condiciones Particulares.**

Los gastos derivados de la búsqueda, localización y reparación de la avería en la conducción causante del daño indemnizable.

Igualmente quedan cubiertos:

#### **DESATASCOS DE CONDUCCIONES GENERALES (CON DAÑOS)**

Quedan cubiertos los gastos originados por la localización y desatascos, mediante grupos de presión, camiones bomba o similares, que se produzcan en las conducciones de evacuación, bajantes de pluviales, residuales o fecales, arquetas y en general de toda la red horizontal de saneamiento del edificio asegurado, a consecuencia de obturaciones y atrancos accidentales y repentinos, y siempre que se produzca daños por agua indemnizables por este seguro. La suma asegurada será la

establecida en las Condiciones Particulares por siniestro, al igual que el número de intervenciones máximas por año.

### **DESATASCOS DE CONDUCCIONES GENERALES (SIN DAÑOS)**

Quedan cubiertos los gastos para desatascar las conducciones descritas en la cobertura anterior y con su mismo límite, cuando se evidencie claramente la existencia de un atasco, aunque este no haya producido daños por agua indemnizables, y en evitación de un siniestro amparado por esta garantía. Esta evidencia deberá ser contrastada por el perito o reparador enviado por el asegurador.

## **6. Lluvia, viento, pedrisco, nieve e inundación**

### **6.1. Garantizamos**

**Con el límite del 100% del capital base indicado en las Condiciones Particulares,** quedan cubiertos los daños materiales producidos a los bienes asegurados por:

Lluvia, viento, pedrisco o nieve **siempre que se registren medidas superiores a las siguientes:**

- **Lluvia: 40 litros por metro cuadrado/hora.**
- **Viento: 90 kilómetros por hora.**
- **Pedrisco o nieve: Cualquier intensidad.**

**La medición de la velocidad del viento y de las precipitaciones de lluvia se acreditará fundamentalmente con los informes de los Organismos Oficiales competentes.**

**Si no fuera posible obtener dicha información de los Organismos Oficiales, se considerará que superan las medidas mínimas citadas cuando el mismo fenómeno atmosférico que ha afectado al edificio asegurado, haya causado daños similares a otros edificios de sólida construcción, situados en las proximidades.**

### **6.2. No garantizamos**

Los daños materiales producidos por:

Oxidaciones o humedades.

Nieve, agua, arena o polvo que penetre por puertas y ventanas u otras aberturas que hayan quedado sin cerrar.

Daños por filtraciones de agua a través de las cubiertas, tejados, azoteas y muros de fachadas.

Desprendimientos, hundimientos, corrimientos, asentamientos y movimientos de tierra.

Heladas, olas y mareas.

Lluvia que afecte a los elementos constructivos exteriores vistos del inmueble.

Acción directa de las aguas de los ríos, aun cuando su corriente sea discontinua, al salirse de sus cauces normales.

Rotura de presas o diques de contención.

Lluvia, viento, pedrisco, nieve e inundación que afecte a los árboles, plantas y demás elementos de los jardines comunitarios.

- Inundación a consecuencia de desbordamientos o desviación del curso normal de los lagos sin salida natural, canales, acequias y otros cursos o cauces en superficie construidos por el hombre, alcantarillados, colectores y otros cauces subterráneos al desbordarse, reventarse, romperse o averiarse.

Los gastos derivados de:

Desbarre y extracción de lodos a consecuencia de un siniestro amparado por esta garantía, **con un límite del 5% del capital base asegurado.**

Hechos que se encuentren cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros, así como las franquicias, detracciones u otras limitaciones aplicadas por dicho Organismo.

## 7. Robo, atraco y hurto

### Definiciones:

A la sustracción o apoderamiento ilegítimo de los bienes designados en la póliza, realizado contra la voluntad del asegurado, se puede denominar de las tres formas siguientes a efectos del presente seguro:

- Robo:** Cuando el autor de la sustracción se apodere de uno o varios de los objetos asegurados, utilizando para ello fuerza en las cosas para acceder al lugar donde se encuentran.
- Atraco o expoliación:** Cuando se realiza mediante actos de intimidación o violencia realizados sobre las personas que los custodian o vigilan.
- Hurto:** Cuando se realiza sin empleo de violencia o intimidación en las personas, ni fuerza en las cosas.

### 7.1. Garantizamos

**Con el límite del 100% del capital base indicado en las Condiciones Particulares,** quedan cubiertos los daños y pérdidas materiales producidos por:

La desaparición, destrucción, deterioro o desperfectos de los bienes asegurados, a consecuencia de robo, o su intento, atraco, expoliación y hurto.

Los daños, desperfectos o deterioros que a consecuencia de robo o su intento, sufran las puertas, ventanas, paredes, techos o suelos del inmueble asegurado.

Los gastos por efectuar copias de llaves para los copropietarios en caso de sustitución de cerraduras de puertas comunitarias del

### 7.2. No garantizamos

Los daños y pérdidas materiales a:

Las escrituras, documentos, planos y objetos de valor especial no incluidos expresamente.

El dinero en efectivo, cheques bancarios, títulos, valores y efectos timbrados, salvo los garantizados en el traslado de fondos.

Los objetos que se hallen fuera del edificio, en los patios y jardines, o en locales o dependencias anexos no cerrados con puerta y cerradura.

Las lunas y cristales del inmueble asegurado y los daños o desperfectos que sufran las puertas, ventanas, escaparates,



edificio dañadas a consecuencia de robo o su intento.

El atraco en el traslado de fondos de la Comunidad de dinero en efectivo y cheques, durante su traslado directo desde el edificio asegurado hasta una institución bancaria, o viceversa, siempre que sea realizado por la persona o personas que tengan asignada esa misión y haya sido cumplida la normativa legal vigente en materia de transporte de fondos, y con el límite para esta cobertura establecido en las Condiciones Particulares.

cierres y protecciones de cualquier clase correspondientes a locales comerciales ubicados en el edificio.

Los bienes asegurados, el edificio, sus viviendas, oficinas, garajes y locales, cuando estén deshabitados o sin actividad.

## 8. Reconstrucción estética

### 8.1. Garantizamos

Los gastos necesarios para restablecer la composición estética existente antes de la ocurrencia de un siniestro amparado por las garantías de la póliza, que afecte al edificio asegurado.

**La suma asegurada para esta garantía será la que figure en las Condiciones Particulares de la póliza.**

### 8.2. No garantizamos

Los aparatos o elementos sanitarios y sus accesorios, lunas, cristales, espejos, murales y cualquier otro material decorativo con valor artístico.

El menoscabo resultante, después de la reparación o reconstrucción estética, en habitaciones, recintos o estancias que no hubieran sido afectados en forma directa por un siniestro cubierto por la póliza.

Los daños estéticos de las fachadas del edificio y elementos constructivos exteriores del inmueble.

## 9. Avería de maquinaria

### 9.1. Garantizamos

**Con los límites establecidos en las Condiciones Particulares**, quedan cubiertos los daños y pérdidas materiales sufridos por las máquinas descritas en las Condiciones Particulares como consecuencia de una causa accidental, súbita e imprevisible, ocasionada por:

Impericia o negligencia del personal encargado de su manejo y funcionamiento, que estén al servicio del asegurado.

### 9.2. No garantizamos

El desgaste o deterioro paulatino como consecuencia del uso o funcionamiento normal, erosión, corrosión, oxidación o herrumbre y pruebas a que sea sometida la maquinaria asegurada, intencionadamente, con un esfuerzo superior al normal.

Los daños y pérdidas de los que sea responsable legal o contractualmente el fabricante o proveedor de la maquinaria.

La acción directa de la energía eléctrica como resultado de cortocircuitos, arcos voltaicos, sobretensiones y otros efectos similares, así como la debida a perturbaciones eléctricas consecuencia de la caída del rayo.

Caídas, colisiones, obstrucción o entrada de cuerpos extraños, defectos de engrase, esfuerzos anormales, fallo de los dispositivos de regulación y cualquier otra causa no excluida expresamente.

**En los casos de destrucción completa de la maquinaria asegurada o de siniestro total, el asegurador abonará el valor real de la misma al ocurrir el siniestro, cuyo valor se determinará en función del de reposición, deducida su depreciación por uso o antigüedad.**

**En todo siniestro quedará a cargo del asegurado, en concepto de franquicia, el 20% de la indemnización.**

Los gastos de mantenimiento y conservación.

## 10. Responsabilidad Civil, Defensa Jurídica y Fianzas

### Definiciones:

- **Perjuicio:** Pérdida económica consecuencia directa de los daños materiales o personales sufridos por el reclamante de dicha pérdida.

### 10.1. Garantizamos

**Con el límite máximo por siniestro de la suma asegurada que figura en las Condiciones Particulares para esta garantía,** las consecuencias económicas que se deriven para el asegurado por la Responsabilidad Civil Extracontractual que sea legalmente exigible al mismo, por daños y perjuicios causados por culpa o negligencia a terceros.

Esta garantía ampara los siniestros ocurridos durante la vigencia de la póliza, atribuibles a causas que se sitúan dentro del mismo período de vigencia.

Para los siniestros de daños personales se establece el límite por víctima que figura en las Condiciones Particulares de la Póliza.

### 10.2. No garantizamos

La Responsabilidad Civil derivada de:

La inobservancia de disposiciones legales, ordenanzas de policía, municipales, de sanidad y similares vigentes. En ningún caso el asegurador responderá del pago de multas o sanciones ni de las consecuencias de su impago.

Los daños producidos como consecuencia de actividades que deban ser objeto de cobertura por un seguro obligatorio.

Los daños ocasionados a bienes de terceros, que por cualquier razón se hallen en poder del asegurado o de las personas de las que deba responder.

La práctica de cualquier actividad industrial,

La garantía de Responsabilidad Civil General comprende:

### **RESPONSABILIDAD CIVIL INMOBILIARIA**

La exigible al asegurado como propietario del edificio y a la Comunidad asegurada como titular de los elementos comunes asegurados. Cuando la propiedad del edificio esté constituida en régimen de propiedad horizontal, tendrán la consideración de terceros los copropietarios, los inquilinos y las personas que con ellos convivan.

En caso de propietario único, no se consideran terceros los socios y directivos del asegurado, así como sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad.

A título enunciativo, se consideran comprendidas, entre otras, las derivadas de:

- Daños a consecuencia de un siniestro amparado por la póliza y originado en las zonas o partes comunes e instalaciones de uso común del edificio.
- Daños debidos a la existencia y funcionamiento de ascensores, montacargas, antenas de televisión y/o radio.
- Daños debidos a trabajos de construcción, reparación, reforma o transformación del edificio asegurado, siempre que para la realización de dichos trabajos no sea preceptivo por la ley la intervención de un profesional titulado (arquitecto, ingeniero o similar).
- La propiedad y/o coparticipación de las zonas ajardinadas de recreo y deportivas, siempre que se apliquen las normativas de seguridad reglamentarias por las leyes y disposiciones vigentes y esté expresamente incluida como bienes asegurados la urbanización exterior y/o coparticipación en las Condiciones Particulares de la póliza.
- Por roturas o filtraciones de agua, procedentes exclusivamente de las conducciones generales del edificio, conforme se definen en el Art. 3.

**Para las reclamaciones derivadas de daños causados por el agua, garantizamos el 100% de la suma asegurada para la Responsabilidad Civil General, con excepción de los casos donde figure un capital específico como límite de indemnización en las Condiciones Particulares de la Póliza.**

mercantil, profesional, sindical, política o asociativa, y del uso o propiedad de vehículos a motor.

Los perjuicios que no sean consecuencia directa de daños personales o materiales, causados a terceras personas.

Trabajos de construcción, reparación, reforma o transformación del edificio asegurado siempre que para la realización de dichos trabajos sea preceptivo por la ley la intervención de un profesional titulado (arquitecto, ingeniero o similar).

Polución, contaminación o alteración del aire, aguas y suelos provocados por cualquier causa, salvo lo expresamente cubierto en la Responsabilidad Civil medioambiental por contaminación.

Los actos u omisiones imputables a copropietarios e inquilinos a título personal.

Robo y hurto de los vehículos, accesorios y objetos contenidos en los mismos, estacionados en los garajes o aparcamientos, así como los derivados de choques o roces que sufran los citados vehículos.

La inobservancia de las normas y reglamentos que regulan el uso y la seguridad de piscinas y zonas de baño.

Los daños que sufran las zonas, elementos o instalaciones del edificio y restos de bienes propiedad del asegurado, cuando los mismos pudiesen ser asegurados por alguna de las restantes garantías de la presente póliza.

Los daños ocasionados por el agua procedentes de las conducciones particulares del edificio, conforme se definen en el Art. 3.

## **RESPONSABILIDAD CIVIL POR ACTOS DE EMPLEADOS**

La exigible al asegurado como consecuencia de actos u omisiones negligentes o culposas de los empleados o personal al servicio del mismo en el desarrollo de sus funciones.

## **RESPONSABILIDAD CIVIL DE LA JUNTA RECTORA**

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

## **RESPONSABILIDAD CIVIL PATRONAL**

La exigible al asegurado en su calidad de patrono, como consecuencia de reclamaciones formuladas por los empleados del mismo que estén dados de alta a efectos laborales, o sus derechohabientes y/o beneficiarios, a causa de lesiones corporales o muerte, sufridos por dichos empleados con ocasión de accidentes de trabajo.

Igualmente quedan cubiertas las reclamaciones que puedan formular contra el asegurado en virtud de la responsabilidad antes definida el Instituto Nacional de la Seguridad Social, Mutualidades o Entidades Gestoras en general por el importe de las prestaciones sanitarias satisfechas.

## **RESPONSABILIDAD CIVIL MEDIO-AMBIENTAL POR CONTAMINACIÓN**

**Con el límite por siniestro indicado en las Condiciones Particulares específicamente para esta garantía,** queda cubierta la Responsabilidad Civil, incluyendo la exigida por la Administración Pública, que sea imputada al asegurado, de acuerdo con la legislación vigente, por:

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

A efectos de esta cobertura, se entiende por contaminación la introducción o dispersión

Los daños y perjuicios que se causen por:

Actuaciones del personal que preste sus servicios al asegurado en virtud de cualquier tipo de contrato, sin que medie relación laboral con el mismo.

Los daños y perjuicios que se causen por:

La actuación profesional del Administrador, Abogado o Procurador de la Comunidad.

Conclusión o intervención en la contratación de pólizas de seguros o resolución fuera de los plazos legalmente establecidos o de los que se fijen por la Comunidad.

Faltas de caja, errores en pago o infidelidad de los propios componentes de la Junta Rectora.

Las reclamaciones presentadas por accidentes que no hayan sido a la vez cubiertos por el Seguro Obligatorio de Accidentes de Trabajo, o se demuestre la carencia, insuficiencia o defectos de cobertura del mismo.

Las reclamaciones por incumplimiento de las obligaciones de tipo laboral, ya sean contractuales o legales y por incumplimiento de la normativa laboral y la de prevención de riesgos laborales.

Las penalizaciones o sanciones que se impongan al asegurado por incumplimiento de la Reglamentación vigente en cuanto a Seguridad e Higiene en el Trabajo, por aplicación del Reglamento de Accidentes de Trabajo o sanciones impuestas por organismos competentes.

La Responsabilidad Civil derivada de:

Contaminaciones que se hayan generado de forma intencionada o como consecuencia normal del funcionamiento de instalaciones o equipos, o de hechos previstos y consentidos.

Efectos tales como olores, ruidos, campos electromagnéticos, ondas o radiaciones.

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

Expresamente se delimita que la contaminación objeto de esta cobertura debe producirse de forma accidental e imprevista y por tanto debe tener la consideración de extraordinaria.

## **DEFENSA JURÍDICA**

**Con el límite establecido en las Condiciones Particulares para la citada garantía**, el asegurador asume la defensa jurídica del asegurado con motivo de siniestros garantizados por la póliza, incluso cuando las reclamaciones fueran infundadas. Dicha defensa será dirigida por el asegurador, quien designará los abogados y procuradores, comprometiéndose el asegurado a prestar la colaboración necesaria, otorgando al efecto los oportunos poderes y prestando la asistencia personal que fuera precisa.

Con la previa conformidad del asegurado, en las acciones penales, el asegurador podrá asumir su defensa.

Los gastos judiciales serán abonados por el asegurador en la misma proporción existente entre la indemnización que deba satisfacer, de acuerdo con lo previsto en la póliza, y el importe total de la responsabilidad del asegurado en el siniestro.

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

Cuando en el caso de un procedimiento judicial comprendido en esta cobertura, se produjese algún conflicto entre el asegurado y el asegurador, motivado por tener que sustentar éste intereses contrarios a la defensa del asegurado, el asegurador lo pondrá en conocimiento de aquél, sin perjuicio de realizar aquellas diligencias que

El deterioro de edificios, pavimentos y bienes muebles por contacto directo con las sustancias contaminantes.

por su carácter urgente sean necesarias para la defensa. El asegurado podrá optar entre el mantenimiento de la dirección jurídica por el asegurador o confiar su propia defensa a otra persona. En este último caso, el asegurador quedará obligado a abonar los gastos de tal dirección jurídica **hasta el límite pactado en la póliza.**

#### **FIANZAS**

El asegurador tomará a su cargo el importe de las fianzas que le puedan ser requeridas al asegurado como consecuencia de un siniestro amparado por las coberturas de Responsabilidad Civil **y con los límites establecidos en la póliza para la citada garantía.**

## **11. Responsabilidad Civil individual de los copropietarios y/o usuarios de viviendas, Defensa Jurídica y Fianzas**

### **11.1. Garantizamos**

Las consecuencias económicas derivadas de su condición de cabeza de familia, propietario y/o usuario exclusivamente de las viviendas del edificio y la urbanización exterior asegurada, como consecuencia de la Responsabilidad Civil Extracontractual que les sea legalmente exigible por los daños y perjuicios causados a terceros por culpa o negligencia y por hechos acaecidos dentro del ámbito físico del edificio o la urbanización exterior asegurada.

Se consideran terceros el resto de copropietarios, inquilinos y ocupantes del edificio, a excepción de las personas que se mencionan en el apartado 11.2.

Igualmente garantizamos la Defensa Jurídica que será prestada por Abogados y Procuradores designados por el asegurador y la constitución de las Fianzas que le sean exigidas al copropietario y/o usuario para responder de las obligaciones pecuniarias derivadas de su Responsabilidad Civil. **Tanto la Defensa Jurídica como las Fianzas quedan sujetas a los mismos términos indicados en la garantía de Responsabilidad Civil General. La suma asegurada será la que figure en las Condiciones Particulares para la presente garantía.**

### **11.2. No garantizamos**

La Responsabilidad Civil que se derive de las mismas causas recogidas en el apartado 2.10.2. salvo la responsabilidad derivada de actos u omisiones imputables a los copropietarios e inquilinos de las viviendas a título personal, que es objeto específico de esta cláusula.

La Responsabilidad Civil por los daños originados fuera del ámbito físico del edificio o de la urbanización exterior asegurada.

La responsabilidad que pueda ser exigible al inquilino o usuario frente al propietario de la vivienda que ocupe.

No se consideran terceros el copropietario y/o usuario causante del daño, su familia y demás personas que con él convivan, así como sus empleados domésticos y asalariados.

# GARANTÍAS OPCIONALES



## Otros riesgos asegurados

**12. Asesoramiento Técnico General**

**13. Asistencia**

**14. Derrumbe del edificio por obras de terceros**



## B. Otros riesgos asegurados

### 12. Asesoramiento Técnico General

#### 12.1. Garantizamos

La prestación de los siguientes servicios:

##### **ASESORAMIENTO TELEFÓNICO:**

Mediante esta cobertura el asegurador pondrá a disposición del asegurado un servicio de asesoramiento telefónico en relación a:

Información general sobre normativas nacionales y autonómicas en materia de Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE), accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, y ahorro y eficiencia energética.

Información general sobre subvenciones nacionales y autonómicas en vigor, así como las ayudas y planes específicos existentes.

Indicación de contactos con los organismos oficiales competentes en cada CC.AA. para tramitar y consultar las subvenciones y planes sobre ahorro y eficiencia energética, con orientaciones generales sobre informes necesarios, procesos de contratación., etc..., a seguir y sus requerimientos, según cada comunidad.

Asesoramiento sobre los ahorros energéticos generales que se pueden conseguir en los edificios como consecuencia de su rehabilitación.

Este servicio de Atención Telefónica se prestará de lunes a viernes en horario de 09:00 a 19:00 h.

##### **INFORME DE ASESORAMIENTO TÉCNICO GENERAL:**

Con información por escrito facilitada en el Asesoramiento Telefónico y adaptado a las condiciones específicas del edificio.

##### **EJECUCIÓN DE INFORMES:**

El asegurador garantiza la conexión con los profesionales adecuados para la realización



de los informes requeridos y con precios de honorarios profesionales ajustados. **Serán por cuenta del asegurado el coste de los citados informes:**

- Pre-ITE de conservación del edificio con indicación de deficiencias detectadas para su reforma antes de efectuar la ITE definitiva y posterior Informe de Inspección Técnica de Edificios (ITE obligatoria).
- Estudio y propuestas para la accesibilidad del edificio y eliminación de barreras arquitectónicas. Certificado de Eficiencia Energética, estudio de ahorro energético en caso de intervención , y plan de amortización de inversión realizada. Estudio de consumos de instalaciones de climatización, iluminación y agua caliente sanitaria.

## **23. Asistencia 24**

**MUY IMPORTANTE:**

### **Teléfono de emergencia:**

En caso de producirse alguna de las emergencias siguientes, estamos a su servicio durante las **24 horas de los 365 días del año** en el teléfono:

**91 703 90 10.**

### **23.1. Garantizamos**

La prestación de los siguientes servicios de emergencia:

#### **FONTANERÍA DE EMERGENCIA:**

Cuando se produzca avería de las conducciones de agua, tanto generales como particulares del edificio asegurado, y en la póliza se haya contratado la garantía que otorga cobertura al siniestro declarado, el asegurador enviará, con la mayor prontitud posible, un fontanero que realizará la reparación de urgencia precisa para que la avería quede atajada.

**ELECTRICIDAD DE EMERGENCIA:**

Cuando a consecuencia de avería en la instalación general del edificio asegurado se produzca falta de energía eléctrica, en todo él o en alguna de sus dependencias, el asegurador enviará, con la mayor prontitud posible, un electricista que realizará la reparación de urgencia necesaria para restablecer el suministro de fluido eléctrico, siempre que el estado de la instalación lo permita.

**CERRAJERÍA URGENTE:**

Cuando a consecuencia de cualquier hecho accidental como pérdida, extravío o robo de llaves, o inutilización de la cerradura por intento de robo u otra causa, no sea posible la apertura o cierre de cualquier puerta de uso común del edificio, el asegurador enviará, con la mayor prontitud posible, un cerrajero que realizará la reparación de urgencia necesaria para restablecer el cierre y la apertura de la misma.

**CRISTALERÍA URGENTE:**

Cuando se produzca rotura de cristales en el edificio asegurado, y en la póliza se haya contratado la garantía que otorga cobertura al siniestro declarado, el asegurador enviará, con la mayor prontitud posible, un cristalero que procederá a la reposición del elemento siniestrado.

**ANTENISTAS:**

Si por cualquier causa, la antena colectiva del edificio asegurado queda inutilizada, el asegurador enviará, con la mayor prontitud posible, un profesional que realizará la reparación de la avería necesaria para restablecer el servicio, siempre que el estado de la instalación lo permita.

**PORTERO AUTOMÁTICO:**

Si por cualquier causa el portero automático del edificio asegurado queda inutilizado, el asegurador enviará, con la mayor prontitud posible, un profesional que realizará la reparación de la avería necesaria para restablecer el servicio, siempre que el estado de la instalación lo permita.

#### **AMBULANCIAS:**

Traslado gratuito en ambulancia a causa de accidente o enfermedad grave sufrido por algún empleado del asegurado en el interior del edificio asegurado o en las instalaciones comunes. El servicio se prestará hasta el hospital más próximo o más adecuado, en un radio máximo de 50 Kms., a contar desde el punto de recogida del enfermo o accidentado.

#### **CONDICIONES DEL SERVICIO:**

**Garantizamos los costes de desplazamiento del profesional al edificio, que serán gratuitos para el asegurado, quien deberá abonar el importe de los materiales y mano de obra de la reparación al profesional que la realice en el caso de que el siniestro no tenga cobertura en la póliza.**

#### **13.2. No garantizamos**

Los gastos inherentes al traslado cuando el enfermo o accidentado tenga derecho a ellos a través de la Seguridad Social u otra entidad pública, privada o en régimen de previsión colectiva.

### **14. Derrumbe del edificio por obras de terceros**

#### **14.1. Garantizamos**

**Con el límite del 100% del capital base indicado en las Condiciones Particulares,** quedan cubiertos los daños materiales que sufran los bienes asegurados y los gastos asegurados por el siniestro, como consecuencia de asentamientos o movimientos de tierra (hundimientos, corrimientos o desprendimientos), **siempre que provoquen daños sobre elementos estructurales y que comprometan la resistencia mecánica y estabilidad del edificio,** que tengan su causa en:

- Obras de construcción o reforma, realizadas por terceros en fincas o edificios colindantes.
- Obras públicas realizadas en las calles adyacentes o en el subsuelo.

#### **14.2. No garantizamos**

El siniestro si no se produce la declaración por la autoridad competente de la ruina inminente y/o no exija el desalojo del inmueble por razón de seguridad de las personas.

Los daños materiales a causa de: Asentamientos, movimientos de tierra (hundimientos, corrimientos o desprendimientos), por causas distintas a las descritas.

Los siniestros que no comprometen la seguridad estructural del edificio.

Los siniestros en los bienes asegurados durante su construcción o montaje.

Los siniestros que tengan su origen en daños conocidos con anterioridad a la fecha de efecto de esta póliza, aunque se hubieran agravado durante la vigencia de la misma.

Los siniestros ocasionados como consecuencia de obras realizadas en el propio edificio o en sus proximidades, en las que el promotor sea el asegurado, los copropietarios o los inquilinos, aunque las obras las lleve a cabo un tercero.





CONDICIONES ESPECÍFICAS

# Seguro de Defensa Jurídica

Asistencia Jurídica y Legal

# Asistencia Jurídica y Legal

## Definiciones

Las definiciones de los siguientes términos son de aplicación exclusivamente a efectos de las garantías que comprende esta cobertura:

### ASEGURADO

Se consideran como Asegurados:

- a. La persona física o jurídica que figure como asegurado en las Condiciones Particulares de la póliza, en su calidad de propietario de la totalidad del edificio asegurado.
- b. La Comunidad de Propietarios del inmueble urbano reseñado en las Condiciones Particulares de la póliza, constituida con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la Propiedad Horizontal.
- c. También tendrán la condición de asegurado, en las garantías en que así se haga extensivo:
  - el Presidente de la Comunidad y, en su caso, el o los Vicepresidentes.
  - el Secretario, el Secretario-Administrador y el Administrador, siempre que sean copropietarios y no actúen como profesionales.

### SINIESTRO

Se entiende por siniestro todo hecho o acontecimiento imprevisto, que cause lesión en los intereses protegidos del asegurado o modifique su situación jurídica, acaecido estando en vigor el contrato de seguro.

En las infracciones penales se considerará producido el siniestro asegurado en el momento en que se haya realizado o se pretenda que se ha realizado el hecho punible.

En los supuestos de reclamación por culpa no contractual, se producirá el siniestro en el momento mismo en que el daño ha sido causado.

En los litigios sobre materia contractual, se considerará producido el siniestro en el momento en que el asegurado, el contrario o el tercero iniciaron o pretende que se inició la infracción de las normas contractuales. Tratándose de hechos que tengan la misma causa y se hayan producido en un mismo tiempo, serán considerados como un siniestro único.

#### 1. Garantizamos

El asegurador se obliga, dentro de los límites establecidos en la Ley y en el contrato, a tomar a su cargo los gastos garantizados en que pueda incurrir el asegurado como consecuencia de su intervención en un procedimiento judicial, administrativo o arbitral de los amparados en las coberturas de esta garantía, y a prestarle los servicios de Asistencia Jurídica Judicial y Extrajudicial derivados de esta garantía.

#### Gastos Jurídicos garantizados:

- Tasas, derechos, gastos y costas judiciales derivadas de la tramitación de

#### 2. No garantizamos

Los siguientes pagos y eventos con carácter general.

Pagos no garantizados:

Los que procedan de una acumulación o reconvencción judicial, cuando por su materia u objeto no sean de las comprendidas en los riesgos garantizados.

Las multas y sanciones que puedan imponerse al asegurado o las de carácter fiscal que se deriven de la presentación de documentos públicos o privados ante los organismos oficiales.

los procedimientos cubiertos.

- Honorarios y gastos de abogado.
- Derechos arancelarios del procurador y suplidos debidamente justificados, **cuando su intervención sea preceptiva.**
- Gastos notariales y de otorgamiento de poderes para pleitos, así como actas, requerimientos y demás actos necesarios para la defensa de los intereses del asegurado.
- Honorarios y gastos de peritos necesarios para la correcta defensa del asegurado.
- La constitución, en procesos penales, de las fianzas exigidas para conseguir la libertad provisional del asegurado, así como para responder del pago de las costas judiciales, con exclusión de indemnizaciones y multas.

#### **Garantías cubiertas:**

El presente contrato de seguro surte efecto en prestaciones cuya causa se materialice en España y para cuya resolución sea competente la Administración y los Tribunales españoles.

#### **ASISTENCIA Y ASESORAMIENTO JURÍDICO TELEFÓNICO**

Mediante esta garantía el asegurador pondrá a disposición del asegurado un servicio de Asesoramiento Jurídico Telefónico, para que un abogado le oriente y asesore sobre cualquier cuestión legal que se suscite en relación con cualquiera de las cuestiones de carácter jurídico, relacionadas con los derechos relativos al edificio y/o a la Comunidad de Propietarios asegurada y le de una orientación jurídica con carácter previo a la iniciación de cualquier proceso judicial garantizado.

**Esta información jurídica telefónica se prestará exclusivamente a través del teléfono 91 703 90 10.**

#### **DEFENSA Y FIANZA PENAL**

Esta garantía comprende la Defensa de la Responsabilidad penal del asegurado o

El pago de las costas de contrario que por sentencia pudieran ser impuestas al asegurado, ni los demás gastos judiciales en que incurra, cuando éste iniciara, se opusiera o siguiera un pleito sin posibilidades razonables de éxito, previa comunicación del asegurador al asegurado.

#### **Eventos no cubiertos:**

Cualquiera no previsto en las garantías del seguro, así como los que puedan surgir entre uno o varios comuneros, entre asegurado y las Compañías del Grupo OCASO asegurador y en general, todos aquellos que no tengan relación directa con la Comunidad de Propietarios. Expresamente los derivados de la "multipropiedad".

Los que se produzcan o deriven de las actividades industriales o comerciales que puedan realizarse en el inmueble asegurado, excepto lo cubierto por la garantía "Acción de cesación de actividades prohibidas, dañosas, molestas, insalubres, nocivas o ilícitas realizadas por ocupante".

Los que se deriven de hechos voluntariamente causados por el asegurado o en los que concurra dolo por parte del mismo.

Los que tengan relación u origen con el proyecto, construcción, transformación o derribo del inmueble o instalaciones de la finca asegurada, sus anexos o garaje, excepto lo cubierto por la garantía "reclamación por incumplimiento contractual del constructor por defectos en la ejecución de las obras necesarias o el incumplimiento del contrato".

Los procedimientos en materia de urbanismo, Ley del Suelo, expropiación, habitabilidad o parcelación.

Los relacionados con vehículos a motor, caravanas y sus remolques, embarcaciones, aeronaves y animales, propiedad del asegurado o de cualquiera de los comuneros o moradores del inmueble.

Los que deban resolverse ante una Jurisdicción Especial o ante cualquier instancia fuera del territorio nacional.

de los miembros de la Junta Rectora de la Comunidad en procesos que se le sigan por imprudencia, impericia o negligencia, en su actuación como propietario del inmueble o como miembro de la Junta Rectora. Esta garantía se hace extensiva al Administrador profesional de la Comunidad, por los actos en que actúe como miembro de la Junta Rectora.

Asimismo, esta garantía se amplía a la constitución por el asegurador de la fianza criminal que pueda establecer el Juez, en los supuestos penales garantizados y hasta el límite máximo conjunto de Gastos Jurídicos Garantizados pactado, tendente a obtener su libertad provisional, avalar su prestación a juicio y responder, en su caso, del pago de las costas de orden criminal.

Si en esos supuestos penales se produjera la detención del asegurado, el asegurador pondrá a su disposición un abogado, que le asista en su declaración y le informe de sus derechos.

#### **DERECHOS RELATIVOS AL EDIFICIO, SUS ANEXOS, ELEMENTOS COMUNES Y GARAJE PARTICULAR**

El asegurador garantiza la protección de los intereses del asegurado o de la Comunidad de Propietarios del edificio urbano reseñado en las Condiciones Particulares, en los siguientes casos:

- La Reclamación a vecinos o comunidades de propietarios inmediatamente limítrofes, con las que no se constituya de hecho o de derecho un complejo inmobiliario, por cuestiones de servidumbres de paso, luces, vistas, distancias, lindes, medianerías y por infracción de las Normas legales en relación con emanaciones de humos o gases.
- La Reclamación de daños, de origen no contractual, causados por terceras personas identificadas, no copropietarias del inmueble en vallas, muros y las puertas en ellos abiertas independientes del edificio, siempre que formen parte de la finca donde se halle el edificio asegurado.

Los que se declaren después de transcurrir dos años desde la fecha de rescisión o extinción de la póliza, y aquellos cuyo origen o primera manifestación se haya producido antes de la fecha de efecto del Contrato de seguro.

Los derivados de actos terroristas, excepto las reclamaciones de daños ante el Consorcio de Compensación de Seguros, cuando legalmente proceda.

Las multas o sanciones pecuniarias que puedan imponerse al asegurado, ni las indemnizaciones o las costas correspondientes a las acciones civiles debatidas en el proceso penal, de las que responderá directamente el asegurado.

Los litigios para las reclamaciones en vía judicial cuya cuantía sea menor de 300 €/ evento.



- La Reclamación de daños, de origen no contractual, ocasionados a los elementos comunes del edificio, y del garaje privado que no forme Comunidad independiente, mobiliario y aparatos de propiedad comunitaria, por terceras personas identificadas, no copropietarias del inmueble.

**No se considerarán incluidos los vehículos de cualquier clase, embarcaciones y animales, aún cuando sean comunales.**

Si la reparación de estos daños estuviera garantizada por un Contrato de Seguro que fijara franquicias a cargo del asegurado, la cobertura de esta garantía consistirá en la reclamación de los importes de estas franquicias.

#### **DEFENSA EN PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

Esta garantía comprende la Defensa del asegurado o de la Comunidad en los procedimientos administrativos que pudieran seguirse contra los mismos. La Defensa se refiere, exclusivamente, a la vía administrativa.

#### **CONTRATOS DE COMPRA DE BIENES MUEBLES COMUNITARIOS**

Esta garantía comprende la Reclamación por incumplimiento en la compra de objetos de decoración y mobiliario, útiles, aparatos y sus instalaciones.

#### **RECLAMACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS DE SERVICIOS**

Esta garantía comprende la Reclamación por incumplimiento de los siguientes contratos de arrendamiento de servicios que afecten al edificio asegurado o a la Comunidad de Propietarios, y de los que el asegurado sea titular y destinatario final:

- Servicio de administración de la Comunidad.
- Servicios privados de vigilancia y seguridad.
- Servicios de limpieza y jardinería.
- Servicios de conservación y mantenimiento de los ascensores.

Queda excluida la vía contencioso-administrativa.

El pago del importe de las Multas o Sanciones que le imponga una Autoridad Administrativa, de las que responderá directamente el asegurado.

- Servicios de conservación y mantenimiento del resto de instalaciones comunitarias (puerta de garaje, extintores, bombas de agua,... ).
- Servicios de mantenimiento y vigilancia de la piscina comunitaria.

Será requisito para entablar las acciones procedentes, que exista informe técnico o base documental bastante para acreditar el incumplimiento ante los Tribunales.

### **RECLAMACIÓN A PROPIETARIOS POR IMPAGO DE CUOTAS DE CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA**

Esta garantía comprende la Defensa de los intereses de la Comunidad de Propietarios, reclamando, amistosa o, si llegara el caso, contenciosamente, las cuotas generales de sostenimiento de los gastos generales del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y las cuotas del fondo de reserva, fijadas conforme a derecho por la Junta de la Comunidad de Propietarios que resulten impagadas por aquellos Propietarios morosos que no se hallen al corriente de pago de tales cuotas. También se reclamará frente al Propietario moroso, en la parte que le corresponda, el pago de aquellos gastos originados por la ejecución de nuevas instalaciones, servicios o mejoras, siempre que éstas hayan sido válidamente acordadas en Junta de Propietarios, y el comunero esté legalmente obligado a su pago.

Para que la Reclamación quede garantizada en vía judicial, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Que la reclamación judicial haya sido válidamente acordada en Junta de Propietarios.
- Que el inicio del impago origen de la reclamación, sea posterior a la entrada en vigor de la Póliza.
- Que se haya expedido en forma eficaz y válida la certificación del acuerdo de la Junta aprobando la Liquidación de la Deuda.

- Que las cuotas a reclamar sumen un mínimo de cuatro mensualidades impagadas, si las mismas se devengan mensualmente, o de dos cuotas impagadas, si se devengan trimestralmente, pudiendo ser en ambos casos cuotas consecutivas o alternas.

#### **ADELANTO DE CUOTAS DE CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS COMUNITARIOS RECLAMADOS JUDICIALMENTE**

En los casos en que se reclame judicialmente contra un Propietario por Impago de Gastos debidos a la Comunidad, el asegurador anticipará al asegurado, previa firma de éste del oportuno documento de Reconocimiento de Deuda, **el importe de los gastos reclamados hasta el límite de 1.500 Euros/ evento**, quedando obligado el asegurado, a restituir el anticipo al asegurador en el momento en que perciba del deudor la cantidad acordada extrajudicialmente o reconocida en la sentencia. También queda obligado el asegurado a restituir al asegurador la cantidad anticipada en el momento en que desista de su reclamación o se dicte sentencia desestimando la demanda.

La suma asegurada de 1.500 Euros/evento para la cobertura de adelanto de cuotas es independiente y compatible con la suma asegurada establecida para los gastos jurídicos garantizados.

#### **DEFENSA DEL ASEGURADO EN CONFLICTOS LABORALES Y FRENTE A RECLAMACIONES CIVILES DEL ADMINISTRADOR PROFESIONAL**

Esta garantía comprende la defensa de los intereses del asegurado o de la Comunidad de Propietarios como demandada en relación directa con un conflicto laboral, de carácter individual, que deba sustanciarse necesariamente ante los Organismos de Conciliación Laboral y la Jurisdicción Social.

Asimismo comprende la defensa de la Comunidad de Propietarios en las reclamaciones de orden civil que, por cese, pueda presentarles el Administrador

Los litigios relacionados con la Seguridad Social y sus Entidades Gestoras, cuando una vez agotada la vía administrativa, fuera necesario acudir a la Jurisdicción Laboral. En ningún caso esta garantía cubrirá el pago de indemnizaciones aunque se deriven de Sentencia firme.

cesado, excluidas las derivadas del mero impago de honorarios y derechos debidos.

#### **ACCIÓN DE CESACIÓN DE ACTIVIDADES PROHIBIDAS, DAÑOSAS, MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS O ILÍCITAS REALIZADAS POR OCUPANTE**

Por esta garantía el asegurador toma a su cargo la protección de los intereses de la Comunidad de Propietarios, cuando ésta decidida entablar la “acción de cesación” contra algún ocupante de un piso, local o departamento integrado en la Comunidad, que desarrolle en el piso o local actividades prohibidas en los Estatutos de la Comunidad, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Para que el asegurador garantice esta acción judicial será requisito su previa aprobación en forma en Junta de Propietarios y que exista base documental o pericial bastante para acreditar ante los tribunales dicha actividad prohibida, ilícita o contraria a las normas de vecindad.

#### **DEFENSA DE LA COMUNIDAD FRENTE A IMPUGNACIONES DE ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS**

Cuando la Comunidad de Propietarios, tras adoptar válidamente un acuerdo en Junta de Propietarios, sea demandada por algún copropietario impugnando el acuerdo tomado, el asegurador le dará protección jurídica, y asumirá a su cargo los gastos de defensa siempre que el Administrador o Secretario-Administrador de la Comunidad sea profesional y haya estado presente en la reunión en que fue tomado el acuerdo impugnado.

#### **ACCIÓN DE ACCESO A VIVIENDA O LOCAL PARA REPARACIONES NECESARIAS EN ELEMENTOS COMUNES**

Cuando para la realización de obras necesarias para la Comunidad de Propietarios en elementos comunes, válidamente aprobadas en Junta de Propietarios y no impugnadas

La acción judicial de acceso cuando el daño o defecto objeto de la obra necesaria sea anterior al efecto de la póliza.

dentro del plazo legal, sea preciso acceder a una vivienda o local privativo del edificio asegurado, y el propietario u ocupante legítimo no diera autorización de acceso, sin justa causa, el asegurador le dará protección jurídica y tomará a su cargo los gastos que la acción judicial comporte para obligar a aquél a permitir la realización de las referidas obras, siempre que la Comunidad presente al asegurador un Informe Técnico de un Facultativo titulado en el que se detallen las obras a realizar, su carácter de necesarias y certifique el imprescindible acceso a la vivienda o local para acometerlas.

#### **RECLAMACIÓN POR DAÑOS A ELEMENTOS COMUNES CAUSADOS POR UN COMUNERO**

Esta garantía comprende la reclamación de los daños materiales que cualquier comunero, por acción u omisión, cause a cualquiera de los elementos comunes de la finca. Junto con la acción de reclamación de daños, también se comprende, si fuera el caso, la de obligar al comunero a realizar las obras necesarias para evitar daños futuros de la misma índole que el reclamado.

Para la efectividad de esta Garantía se requiere que el origen del daño sea posterior a la vigencia de la Póliza, y que el asegurado disponga de Informe Técnico de un Facultativo titulado, que certifique la naturaleza de los daños, su origen, importe y las obras necesarias a acometer para su reparación y, en su caso, para evitar otros daños futuros.

#### **RECLAMACIÓN POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DEL CONSTRUCTOR POR DEFECTOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS O EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.**

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

imputables al profesional titulado que haya dirigido técnicamente las mismas, la garantía comprenderá la reclamación contra el mismo.

La protección judicial del asegurado queda supeditada a:

- **La existencia por escrito de un contrato de ejecución de obras, con Informe Técnico-Facultativo, si fuere legalmente preceptivo, suscrito con una empresa habilitada para la realización de tales obras.**
- **Que la Comunidad presente al asegurador un Informe Técnico de un Facultativo titulado en el que se detallen los defectos aparecidos y que son imputables al constructor por una mala práctica en su realización o que certifique el incumplimiento.**
- **Que el incumplimiento no sea meramente temporal.**

#### **RECLAMACIÓN POR OCUPACIÓN ILEGAL DE BIENES COMUNITARIOS**

Se garantiza al asegurado o a la Comunidad de Propietarios la defensa de sus intereses en los conflictos que se planteen en relación a la ocupación ilegal de dependencias o viviendas propiedad de los mismos por personas que no sean miembros directa o indirectamente de la misma Comunidad de Propietarios ni moradores o poseedores de otras dependencias del edificio reseñado en las Condiciones Particulares.

Quedan cubiertos hasta el límite de gastos jurídicos los siguientes hechos:

- La reclamación del importe de los daños causados en las dependencias o viviendas ocupadas ilegalmente, siempre y cuando exista una identificación de los responsables, y el importe de los mismos sea superior a 300 Euros/evento.
- El procedimiento judicial de desahucio por precario hasta la efectiva recuperación de la posesión de las dependencias o viviendas propiedad del asegurado o la Comunidad de Propietarios.

## **RECLAMACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OTROS CONTRATOS DE SEGUROS**

Esta garantía comprende la reclamación de los derechos del asegurado (amistosamente o en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral), en caso de incumplimiento contractual cometido por otra Aseguradora o por el Consorcio de Compensación de Seguros, respecto de las pólizas de seguro en las que aquel tenga la condición de tomador o asegurado.

A efecto de esta garantía, se considerará incumplimiento contractual:

- La negativa expresa de la Aseguradora de hacerse cargo de un siniestro cubierto por la póliza.
- La oferta al asegurado por un importe inferior al que es objeto de cobertura.
- Que la Aseguradora incurra en mora, por haber transcurrido el plazo legalmente previsto para indemnizar el siniestro, sin haberlo efectuado. Se entenderá que incurre en mora cuando no hubiere cumplido su presentación en el plazo de tres meses desde la producción del siniestro o no hubiere procedido al pago del importe mínimo de lo que pueda deber dentro de los cuarenta días a partir de la recepción del siniestro.
- Cualquier acto expreso y definitivo de la Aseguradora del que se desprenda inequívocamente el incumplimiento de una obligación pactada en el contrato de seguro y que cause un perjuicio evaluable en el asegurado.

Reclamaciones a Ocaso S.A. o a cualquier aseguradora de su Grupo empresarial y a DAS.

### **3. LÍMITES DE LOS GASTOS JURÍDICOS GARANTIZADOS**

Quedan incluidos los gastos reseñados anteriormente, **dentro de los límites establecidos y hasta la cantidad máxima por siniestro que figura en las Condiciones Particulares de la póliza.**

Cuando el asegurado haga uso del derecho a elegir abogado y procurador, el asegurador garantiza el pago de los gastos en que incurra el mismo, como consecuencia de su intervención en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral, **hasta el límite de la suma asegurada que figura en las Condiciones Particulares de la póliza.**

De no utilizar el asegurado la opción de nombramiento indicada anteriormente, su defensa y representación será dirigida por los profesionales nombrados por el asegurador, **siendo a cargo de éste la totalidad de sus honorarios, costas judiciales y resto de gastos garantizados.**

#### 4. TRAMITACIÓN DE SINIESTROS

El asegurador confía la gestión de los siniestros de esta cobertura a la entidad que figura en las Condiciones Particulares, empresa jurídicamente distinta al asegurador.

El asegurado comunicará el siniestro mediante llamada al número de teléfono **91 703 90 10** y una vez aceptado el mismo, el asegurador realizará las gestiones necesarias para obtener un arreglo transaccional que reconozca las pretensiones o derechos del asegurado.

Si la vía amistosa o extrajudicial no ofreciese resultado positivo aceptable por el asegurado, se procederá a la tramitación por vía judicial, siempre que lo solicite el interesado y no sea temeraria su pretensión. En este supuesto, el asegurador informará al asegurado de su derecho a la libre elección de profesionales que le representen y defiendan en el correspondiente litigio. En los demás supuestos, aceptado el siniestro, se procederá a la prestación del servicio de acuerdo con la naturaleza y circunstancias del hecho.

#### 5. DISCONFORMIDAD EN LA TRAMITACIÓN DEL SINIESTRO

Cuando el asegurador estime que no procede la iniciación de un pleito o la tramitación de un recurso, por considerar que no existen posibilidades razonables de éxito, deberá comunicarlo al asegurado. En caso de disconformidad, podrán las partes acogerse al arbitraje previsto en el apartado 2.12.8. de esta garantía.

**El asegurado tendrá derecho, dentro de los límites de la cobertura concertada, al reembolso de los gastos habidos en los pleitos y recursos tramitados en discrepancia con el asegurador o con el arbitraje, cuando por su propia cuenta, haya obtenido un resultado más beneficioso. No quedará cubierto el pago de los gastos en que haya incurrido el asegurado ni de las costas de contrario que por sentencia pudieran serle impuestas, cuando iniciara o se opusiera a un pleito sin posibilidades razonables de éxito y la sentencia desestimara totalmente sus pretensiones, siempre que el asegurador le hubiere puesto de manifiesto la inviabilidad o el arbitraje hubiere discrepado de las razones del asegurado.**

#### 6. ELECCIÓN DE ABOGADO Y PROCURADOR

El asegurado tendrá derecho a elegir libremente el procurador y abogado que hayan de representarle y defenderle en cualquier clase de procedimiento, pero en el supuesto de que el abogado elegido no resida en el partido judicial donde haya de sustanciarse el procedimiento base de la prestación garantizada, serán a cargo del asegurado los gastos y honorarios por desplazamientos que dicho profesional incluya en su minuta.

Antes de proceder a su designación, el asegurado comunicará al asegurador el nombre del abogado y procurador elegidos. El asegurador podrá recusar justificadamente al profesional designado, y de subsistir la controversia, se someterá al arbitraje previsto en el apartado 2.12.8. de esta garantía.

El asegurado tendrá asimismo, derecho a la libre elección de abogado y procurador en los casos en que se presente conflicto de interés entre las partes del contrato.

El abogado y procurador designados por el asegurado no estarán sujetos, en ningún caso, a las instrucciones del asegurador, sin perjuicio de la obligación de información del asegurado sobre las circunstancias de las acciones judiciales emprendidas y sobre los recursos que vaya a interponer a efectos del control económico del siniestro por parte del asegurador y de su derecho de información sobre el mismo.

**No obstante, se hace constar que la defensa en el ámbito civil viene automáticamente garantizada en los seguros de Responsabilidad Civil, en base al Art. 74 de la Ley 50/1980 de 8 de Octubre, del contrato de seguro.**

#### 7. PAGO DE HONORARIOS

El asegurador satisfará los honorarios del abogado que actúe en defensa del asegurado, por las actuaciones judiciales en las que haya intervenido, con sujeción a las normas fijadas a tal efecto por el Consejo General de la Abogacía Española y, de no existir estas normas se estará a lo dispuesto en las del respectivo Colegio de Abogados. Las normas orientadoras de honorarios, por sus mínimos serán consideradas como límite máximo de la obligación del asegurador. Las discrepancias sobre la interpretación de dichas normas serán sometidas



a la Comisión competente del Colegio de Abogados correspondiente. Los derechos del procurador, cuando su intervención sea preceptiva serán abonados conforme a su arancel.

Cuando en la reclamación de los derechos del asegurado se acuda a la vía judicial, administrativa o arbitral, si el abogado designado por el asegurado para defenderle es elegido fuera del ámbito de la Organización Jurídica del asegurador se reembolsarán al asegurado los Honorarios que su abogado le haya presentado por su intervención en el procedimiento, siempre dentro de los límites de Gastos Jurídicos Garantizados en las condiciones de esta garantía y sujetos a las normas profesionales sobre honorarios antes referidas. En los mismos términos y límites, los aranceles del procurador se le abonarán cuando la representación por dicho profesional sea preceptiva en el procedimiento.

Cuando el abogado designado y elegido por el asegurado para defenderle, sea de los propuestos por la Compañía, sus honorarios profesionales serán satisfechos directamente por el asegurador al profesional hasta el límite de los gastos jurídicos cubiertos en la garantía. Si, por elección del asegurado, interviniera en el procedimiento más de un abogado, el asegurador satisfará como máximo los honorarios equivalentes a la intervención de uno sólo de ellos, y ello sujeto siempre a las anteriores normas sobre honorarios profesionales.

## **8. TRANSACCIONES**

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

## **9. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

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

La designación de árbitros no podrá hacerse antes de que surja la cuestión disputada. Si cualquiera de las partes decidiese ejercitar sus acciones ante los Organismos Jurisdiccionales, deberá acudir al juez del domicilio del asegurado, único competente conforme a la Ley de Contrato de Seguro.

# Exclusiones comunes a todas las garantías de la póliza

## No garantizamos:

1. Los daños producidos cuando un siniestro se origine por dolo o culpa grave del tomador del seguro, el asegurado o familiares, asalariados y las personas que con ellos convivan, cuando estas personas hayan intervenido en concepto de autores, cómplices o encubridores.
2. Los daños producidos con motivo o a consecuencia de:
  - 2.1. Actos políticos o sociales sobrevenidos con ocasión de alborotos populares, motines, huelgas, disturbios internos, sabotajes y terrorismo.
  - 2.2. Guerra civil o internacional, haya o no mediado declaración oficial, levantamientos populares o militares, insurrección, rebelión, revolución u operaciones bélicas de cualquier clase.
  - 2.3. Erupciones volcánicas, huracanes, trombas, terremotos, temblores de tierra, maremotos, embates del mar en las costas, inundaciones, desprendimientos, hundimientos o cualquier otro fenómeno meteorológico o atmosférico que no esté expresamente cubierto.
  - 2.4. Catástrofe o calamidad nacional, calificada así por el Poder Público.
  - 2.5. Eventos que se produzcan por cualquier causa, de carácter extraordinario o catastrófico, cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros, así como las franquicias, detracciones u otras limitaciones aplicadas por dicho Organismo.
3. Los efectos mecánicos, térmicos o radiactivos debidos a radiaciones o transmutaciones nucleares, cualquiera que sea la causa que las produzca. Los gastos de descontaminación, búsqueda y recuperación de isótopos radiactivos, de cualquier naturaleza y aplicación, a consecuencia de un siniestro amparado por la póliza.
4. Las pérdidas indirectas de cualquier clase que se produzcan con ocasión de un siniestro cubierto por las garantías de daños.
5. Los siniestros cubiertos por garantías que no se hayan contratado expresamente en las Condiciones Particulares.
6. Los daños y gastos producidos por negligencia inexcusable, por vicio o defecto de construcción, o por la omisión de las reparaciones necesarias para el normal estado de conservación del inmueble, sus instalaciones y elementos constructivos, o para subsanar el desgaste notorio y conocido de los mismos.
7. Los daños producidos por deslizamientos o reblandecimientos del terreno, por hundimientos, corrimientos, asentamientos y movimientos de tierra, aún cuando provengan de un siniestro con cobertura en la póliza, salvo lo expresamente cubierto por las garantías específicas de derrumbe del edificio.

# Bases del contrato

## 1. DURACIÓN Y PRÓRROGA DEL CONTRATO

- 1.1. Las garantías de la póliza entrarán en vigor y finalizarán a las cero horas de las fechas indicadas en las Condiciones Particulares, siempre que esté satisfecho el correspondiente recibo de prima.
- 1.2. A la expiración del período indicado, se entenderá prorrogado el contrato por el plazo de un año, y así sucesivamente al vencimiento de cada anualidad.

La prórroga tácita no es aplicable a los seguros contratados por menos de un año.

- 1.3. Las partes podrán oponerse a la prórroga del contrato mediante una notificación escrita a la otra parte, efectuada con un plazo de, al menos, un mes de anticipación a la conclusión del periodo del seguro en curso cuando quien se oponga a la prórroga sea el tomador, y de dos meses cuando sea el asegurador.

## 2. PAGO DEL SEGURO

El tomador del seguro está obligado al pago de la primera prima o de la prima única en el momento de la firma del contrato. Las restantes primas deberán ser pagadas en los correspondientes vencimientos, en el domicilio y forma reseñados en las Condiciones Particulares. Si se opta por la domiciliación bancaria de los recibos, tendrá que entregarse a la Compañía una carta dirigida al Banco o Caja de Ahorros dando la orden oportuna para ese pago.

## 3. COMUNICACIÓN EN CASO DE AGRAVACIÓN

El tomador del seguro o asegurado, deberán durante la vigencia del contrato comunicar al asegurador, tan pronto como le sea posible, la alteración de los factores y las circunstancias declaradas en el cuestionario previsto en el Artículo 10º de la Ley de Contrato de Seguro, que agraven el riesgo y sean de tal naturaleza que si hubieran sido conocidas por este en el momento de la perfección del contrato no lo habría celebrado o lo habría concluido en condiciones más gravosas, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 11º de la Ley de Contrato de Seguro.

El asegurador podrá rescindir el contrato comunicándolo por escrito al asegurado dentro del plazo de un mes, a partir del día en que tuvo conocimiento de la agravación del riesgo.

## 4. ACTUACIONES EN CASO DE SINIESTRO

Si se produce un siniestro, el tomador o, en su caso, el asegurado o el beneficiario, deberán:

- 4.1. Cualquiera que sea el tipo de siniestro:
  - a. Emplear todos los medios a su alcance para salvar los objetos asegurados y aminorar las consecuencias del mismo.
  - b. Comunicarlo en el plazo máximo de siete días.
  - c. Hasta su comprobación y tasación, conservar los restos y vestigios del siniestro y si no fuera posible, acreditar por cualquier otro medio (factura de compra, fotografías, etc.) la preexistencia de los objetos dañados y el estado en que quedaron.
  - d. Facilitar el acceso al lugar en que ocurrió a las personas que designe la Compañía y dar a ésta toda la información que sea necesaria, así como la relación de los objetos existentes al tiempo del siniestro y la de los salvados.
- 4.2. En caso de robo, atraco, hurto y actos de vandalismo, denunciar los hechos inmediatamente ante la autoridad competente, indicando la existencia de la póliza y el nombre de la Compañía y, si se recupera lo robado, notificarlo a OCASO, S.A. a la mayor brevedad posible.

- 4.3. En caso de reclamaciones por responsabilidad civil, trasladar a la Compañía inmediatamente cualquier notificación judicial o administrativa, o requerimiento extrajudicial, y no negociar, admitir, o rechazar ninguna reclamación sin autorización de OCASO, S.A.

## 5. TASACIÓN DE DAÑOS

Una vez comunicado el siniestro, una persona designada por la Compañía comprobará en el menor tiempo posible sus causas y los daños sufridos por los bienes asegurados, así como la exactitud de lo declarado en la póliza.

De común acuerdo las partes procederán a realizar la valoración de los daños y de las demás circunstancias que influyan en la cuantía de la indemnización que la Compañía deba satisfacer.

## 6. NORMAS ESPECIALES PARA LA TASACIÓN

Para la determinación de los daños causados por el siniestro, se atenderá al valor del interés asegurado en el momento inmediatamente anterior a su ocurrencia, teniéndose en cuenta las siguientes reglas:

- 6.1. Los edificios, incluyendo en ellos los cimientos pero no el valor del solar, deben ser justipreciados según el valor de nueva construcción en el momento anterior al siniestro, sin que la valoración pueda exceder de la que tuviese en venta en dicho momento. En el supuesto de estar incluidos en el seguro los locales comerciales, se establece como límite máximo de tasación el valor por metro cuadrado especificado para ellos en la solicitud del seguro. Esta valoración a nuevo se aplicará igualmente en el contenido (mobiliario), según se delimita en el Art. 12.
- 6.2. El mobiliario, maquinaria e instalaciones se cuantificarán según el valor de nuevo en el mercado en el momento anterior al siniestro, que se reducirá teniendo en cuenta el uso, grado de utilización y estado de conservación que de ellos se haya hecho. En caso de no existir en el mercado, se tomarán como base de valoración otros de similares características y rendimiento.
- 6.3. En los siniestros de rotura de maquinaria, si los daños pueden ser reparados (pérdida parcial), la tasación de los daños se efectuará en base a los gastos necesarios para dejar la maquinaria dañada en condiciones de funcionamiento similares a las que tenía inmediatamente antes de ocurrir el siniestro. En caso de destrucción total de la maquinaria (pérdida total), la tasación de los daños se calculará tomando como base el valor que, según su uso y estado de conservación, tuviese en el momento anterior al siniestro y deduciéndose el valor de los restos.
- 6.4. **Si en el momento de la producción del siniestro la suma asegurada es inferior al valor del interés, el asegurador indemnizará el daño causado en la misma proporción en la que aquella cubre el interés asegurado.**

## 7. EN CASO DE FALTA DE ACUERDO: NOMBRAMIENTO DE PERITOS

Si las partes no se pusieran de acuerdo sobre el importe de la indemnización dentro de los 40 días siguientes a aquél en que la Compañía reciba la declaración de siniestro, habrá de seguirse el procedimiento previsto en el Artículo 38 de la Ley de Contrato de Seguro, designando un perito cada parte e incluso un tercer perito si los dos anteriores no llegaran a acuerdo.

El dictamen de los peritos será definitivo y obligatorio para el asegurado y la Compañía, salvo que aquel lo impugne ante los tribunales dentro de los 180 días siguientes a serle notificado, o está dentro de los 30 días siguientes a ello.

## 8. PAGO DEL SINIESTRO

Si la cuantificación de los daños se realizó por arreglo amistoso, la Compañía pagará la suma convenida en el plazo máximo de 5 días a contar desde la fecha en que ambas partes firmaron el acuerdo. Si se hace necesario acudir a la tasación por peritos, la Compañía indemnizará lo tasado por ellos en el plazo de 5 días desde que las partes hayan aceptado el dictamen pericial.

La indemnización podrá ser sustituida por la reparación o la reposición del objeto siniestrado cuando

la naturaleza del seguro lo permita y el asegurado lo consienta. En este caso, bastará con que sea efectuada tan exacta como razonablemente fuera posible, aunque la apariencia y condiciones anteriores de los objetos siniestrados puedan no ser igualados en su totalidad.

## **9. CASOS EN LOS QUE NO EXISTIRÁ DERECHO A LA INDEMNIZACIÓN**

Entre otros casos previstos en la Ley, no existirá derecho a la indemnización:

- 9.1. **Si existe reserva o inexactitud al cumplimentar el cuestionario de seguro mediando dolo o culpa grave.**
- 9.2. **Si el siniestro ocurre antes de que se pague la primera prima o la prima única, o después del plazo de un mes desde que debió pagarse cualquiera de las primas siguientes y no se hizo, siempre que el impago se produzca mediando culpa del tomador o del asegurado.**
- 9.3. **En el supuesto de que no se haya declarado cualquier circunstancia que agrave el riesgo y sobrevenga el siniestro por consecuencia de la misma, siempre que se haya actuado con mala fe.**
- 9.4. **En caso de sobreseguro debido a mala fe.**
- 9.5. **En el supuesto de concurrencia de seguros ocultada dolosamente.**
- 9.6. **Si se infringe el deber de dar cualquier clase de información sobre las circunstancias y consecuencias del siniestro concurriendo dolo o culpa grave.**
- 9.7. **Si se incumple la obligación de reducir las consecuencias del siniestro, en cuanto esté al alcance del tomador del seguro o del asegurado, con la manifiesta intención de perjudicar o engañar a la Compañía.**
- 9.8. **Si el siniestro ha sido causado por mala fe del tomador del seguro, del asegurado o del beneficiario.**



# Cláusula “WA2018”

## **CLÁUSULA DE INDEMNIZACIÓN POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS DE LAS PÉRDIDAS DERIVADAS DE ACONTECIMIENTOS EXTRAORDINARIOS ACAECIDOS EN ESPAÑA**

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

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

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

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

## **RESUMEN DE LAS NORMAS LEGALES**

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

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

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

## 2. Riesgos excluidos

- a. Los que no den lugar a indemnización según la Ley de Contrato de Seguro.
- b. Los ocasionados en bienes asegurados por contrato de seguro distinto a aquellos en que es obligatorio el recargo a favor del Consorcio de Compensación de Seguros.
- c. Los debidos a vicio o defecto propio de la cosa asegurada, o a su manifiesta falta de mantenimiento.
- d. Los producidos por conflictos armados, aunque no haya precedido la declaración oficial de guerra.
- e. Los derivados de la energía nuclear, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. No obstante lo anterior, sí se entenderán incluidos todos los daños directos ocasionados en una instalación nuclear asegurada, cuando sean consecuencia de un acontecimiento extraordinario que afecte a la propia instalación.
- f. Los debidos a la mera acción del tiempo, y en el caso de bienes total o parcialmente sumergidos de forma permanente, los imputables a la mera acción del oleaje o corrientes ordinarios.
- g. Los producidos por fenómenos de la naturaleza distintos a los señalados en el apartado 1.a) anterior y, en particular, los producidos por elevación del nivel freático, movimiento de laderas, deslizamiento o asentamiento de terrenos, desprendimiento de rocas y fenómenos similares, salvo que éstos fueran ocasionados manifiestamente por la acción del agua de lluvia que, a su vez, hubiera provocado en la zona una situación de inundación extraordinaria y se produjeran con carácter simultáneo a dicha inundación.
- h. Los causados por actuaciones tumultuarias producidas en el curso de reuniones y manifestaciones llevadas a cabo conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 9/1983, de 15 de julio, reguladora del derecho de reunión, así como durante el transcurso de huelgas legales, salvo que las citadas actuaciones pudieran ser calificadas como acontecimientos extraordinarios de los señalados en el apartado 1.b) anterior.
- i. Los causados por mala fe del asegurado.
- j. Los derivados de siniestros por fenómenos naturales que causen daños a los bienes o pérdidas pecuniarias cuando la fecha de emisión de la póliza o de efecto, si fuera posterior, no preceda en siete días naturales a aquél en que ha ocurrido el siniestro, salvo que quede demostrada la imposibilidad de contratación anterior del seguro por inexistencia de interés asegurable. Este período de carencia no se aplicará en el caso de reemplazo o sustitución de la póliza, en la misma u otra entidad, sin solución de continuidad, salvo en la parte que fuera objeto de aumento o nueva cobertura. Tampoco se aplicará para la parte de los capitales asegurados que resulte de la revalorización automática prevista en la póliza.
- k. Los correspondientes a siniestros producidos antes del pago de la primera prima o cuando, de conformidad con lo establecido en la Ley de Contrato de Seguro, la cobertura del Consorcio de Compensación de Seguros se halle suspendida o el seguro quede extinguido por falta de pago de las primas.
- l. Los indirectos o pérdidas derivadas de daños directos o indirectos, distintos de las pérdidas pecuniarias delimitadas como indemnizables en el reglamento del seguro de riesgos extraordinarios. En particular, no quedan comprendidos en esta cobertura los daños o pérdidas sufridas como consecuencia de corte o alteración en el suministro exterior de energía eléctrica, gases combustibles, fuel-oil, gas-oil, u otros fluidos, ni cualesquiera otros daños o pérdidas indirectas distintas de las citadas en el párrafo anterior, aunque estas alteraciones se deriven de una causa incluida en la cobertura de riesgos extraordinarios.
- m. Los siniestros que por su magnitud y gravedad sean calificados por el Gobierno de la Nación como de «catástrofe o calamidad nacional».



### 3. Franquicia

La franquicia a cargo del asegurado será:

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

### 4. Extensión de la cobertura

1. La cobertura de los riesgos extraordinarios alcanzará a los mismos bienes y las mismas sumas aseguradas que se hayan establecido en las pólizas de seguro a efectos de la cobertura de los riesgos ordinarios.
2. No obstante lo anterior:
  - a. En las pólizas que cubran daños propios a los vehículos a motor la cobertura de riesgos extraordinarios por el Consorcio de Compensación de Seguros garantizará la totalidad del interés asegurable aunque la póliza ordinaria solo lo haga parcialmente.
  - b. Cuando los vehículos únicamente cuenten con una póliza de responsabilidad civil en vehículos terrestres automóviles, la cobertura de riesgos extraordinarios por el Consorcio de Compensación de Seguros garantizará el valor del vehículo en el estado en que se encuentre en el momento inmediatamente anterior a la ocurrencia del siniestro según precios de compra de general aceptación en el mercado.

### COMUNICACIÓN DE DAÑOS AL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS

1. La solicitud de indemnización de daños cuya cobertura corresponda al Consorcio de Compensación de Seguros, se efectuará mediante comunicación al mismo por el tomador del seguro, el asegurado o el beneficiario de la póliza, o por quien actúe por cuenta y nombre de los anteriores, o por la entidad aseguradora o el mediador de seguros con cuya intervención se hubiera gestionado el seguro.
2. La comunicación de los daños y la obtención de cualquier información relativa al procedimiento y al estado de tramitación de los siniestros podrá realizarse:
  - Mediante llamada al Centro de Atención Telefónica del Consorcio de Compensación de Seguros (900 222 665 o 952 367 042).
  - A través de la página web del Consorcio de Compensación de Seguros ([www.consorseguros.es](http://www.consorseguros.es)).
3. Valoración de los daños: La valoración de los daños que resulten indemnizables con arreglo a la legislación de seguros y al contenido de la póliza de seguro se realizará por el Consorcio de Compensación de Seguros, sin que éste quede vinculado por las valoraciones que, en su caso, hubiese realizado la entidad aseguradora que cubriese los riesgos ordinarios.
4. Abono de la indemnización: El Consorcio de Compensación de Seguros realizará el pago de la indemnización al beneficiario del seguro mediante transferencia bancaria.







SEGUROS OCASO

Protegemos lo que más le importa



HOGAR



VIDA



DECESOS



VIAJE



JUBILACIÓN



AHORRO



ACCIDENTES

Millones de asegurados confían en la calidad y la excelencia del servicio de nuestros seguros, descúbralos todos en [www.ocado.es](http://www.ocado.es)



[www.ocado.es](http://www.ocado.es) | 915 380 100

Princesa 23, 28008 Madrid