

NOTA INFORMATIVA ESTANDARIZADA PREVIA A LA CONTRATACIÓN DEL SEGURO DE COMUNIDADES Y EDIFICIOS

1. DATOS DE LA ENTIDAD AEGURADORA

Generali Seguros y Reaseguros, S.A.U., NIF A-48037642.
Paseo Doce Estrellas, 4. 28042 Madrid.

2. NOMBRE DEL PRODUCTO

Generali ON Comunidades y Edificios

3. TIPO DE SEGURO

1. Modalidades del seguro

Garantías básicas:

Incendio, explosión y caída de rayo + Actos mal intencionados o vandálicos + Daños eléctricos + Riesgos derivados de la naturaleza + Inundación + Humo + Impactos + Detonaciones sónicas + Derrame o escape accidental de las instalaciones automáticas de extinción de incendios + Daños a conducciones subterráneas + Coparticipación + Gastos de demolición y desescombros + Gastos de extinción de incendios + Gastos de reconstitución de documentos + Desalojamiento forzoso + Asistencia a la comunidad + Protección jurídica + Responsabilidad civil y fianzas.

Garantías optativas:

PLUS: Rotura de cristales + Daños por agua + Responsabilidad civil daños por agua + Pérdida de alquileres + Daños estéticos + Robo, atraco, hurto y desperfectos + Avería de maquinaria + Accidentes individuales + Infidelidad de empleados.

PREMIUM: PLUS + Daños por agua + Daños estéticos + Robo, atraco, hurto y desperfectos + Exceso de consumo de agua + Heladas + Ruina total del edificio.

2. Bienes y Pérdidas asegurables

Continente o edificio

- El conjunto de cimientos, estructura, muros, paredes, tabiques, suelos, techos y cubiertas, que forman el edificio designado en las condiciones particulares de la póliza.
 - Las instalaciones fijas del edificio que existan para su servicio, tales como las de agua, electricidad, gas, calefacción, refrigeración, telefónicas, antenas colectivas, placas solares, ascensores, montacargas, portero automático, sistemas de protección contra incendios, tales como detectores, sprinklers y mangueras para la lucha contra incendios.
 - **No tendrán consideración de continente las líneas eléctricas de transmisión y distribución que no estén destinadas a proporcionar electricidad al asegurado, así como las que no sean de su propiedad o las que se encuentren fuera del recinto asegurado.**
 - Las zonas comunes, es decir, todo aquello que siendo propiedad del asegurado, constituya anexos del edificio objeto del seguro, como garajes, cuartos trasteros, zonas de recreo o deportivas, piscinas, vallas, cercas, verjas, los caminos y otras superficies asfaltadas, embaldosadas o empedradas que formen parte de la finca a efectos registrales, con independencia de su ubicación o del nivel de dispersión de las mismas sobre el edificio e instalaciones principales, y se utilicen para acceder al edificio y/o a sus dependencias auxiliares.
- En los casos en los que la modalidad de contratación del seguro de la comunidad se refiera solamente a zonas comunes, por estas se entenderán únicamente las que se ubican en el exterior, tales como zonas de recreo o deportivas, piscinas, vallas, cercas, verjas, caminos y superficies asfaltadas, así como plazas de garaje exteriores. No están incluidos los descansillos, escaleras, portales y garajes o trasteros que se ubiquen en el interior del edificio.
- Los elementos incorporados de forma fija y en origen al edificio o a sus anexos, como parquet, moqueta, papel pintado y demás elementos de decoración.
 - En el caso de propiedad en régimen horizontal, los elementos comunes con otras comunidades o personas quedaran comprendidos de acuerdo con el coeficiente de copropiedad que corresponda al edificio asegurado.
 - Los locales comerciales del edificio **siempre y cuando estén expresamente asegurados en las condiciones particulares de la póliza.**
 - Las reformas, mejoras, cambios, sustituciones realizadas y elementos incorporados a título individual por los propietarios o usuarios respectivos de las viviendas y locales que componen el edificio asegurado, se entenderán incluidos dentro de las coberturas del mismo. En caso de que dichas reformas, mejoras, cambios o sustituciones no fuesen de su clase, calidad y valores similares a los utilizados en la construcción de **origen, el asegurador deducirá de la indemnización, a la que tenga derecho el asegurado con motivo de un siniestro amparado por esta póliza, la diferencia de coste entre materiales utilizados por el asegurado y los de origen del edificio.**
 - Los pisos o viviendas propiedad de la comunidad y ubicados en el edificio asegurado, destinados originariamente y con independencia de su uso actual, a la vivienda de empleados – conserjes, porteros – que mantengan o hayan mantenido una relación laboral con la comunidad asegurada.
 - En general, todos aquellos bienes que no puedan separarse del edificio sin quebrantamiento o menoscabo del mismo.

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

Mobiliario comunitario

Se considera incluido en el capital asegurado para continente:

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

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

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

Jardines

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

3. Suma asegurada

Cantidad fijada en la póliza que representa el límite máximo a pagar por la entidad en cada siniestro (artº27 de la Ley de Contrato de Seguro). Para su establecimiento hay que tener en cuenta que la entidad aseguradora propone unos capitales para Continente, según la calidad, tipo de construcción y m2 construidos.

4. INFORMACIÓN BÁSICA PREVIA PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL SEGURO

1. Descripción del riesgo y suma asegurada

1.1. Veracidad de la información

Tanto la valoración del riesgo como la determinación de la prima del seguro se fundamenta en la información que el asegurado facilita a la entidad aseguradora, bien mediante el oportuno cuestionario u otro documento o de forma verbal, para realizar el proyecto y/o la solicitud, por lo que la misma debe ser veraz. Su

inexactitud o insuficiencia puede dar lugar a la pérdida del derecho a la prestación si hubiere mediado dolo o culpa grave, o la indemnización puede reducirse proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiera aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo por aplicación de la Regla de Equidad o la Regla proporcional, tal y como se recoge en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro (artículos 10 y 30).

2. Subsanación de diferencias

El asegurado debe verificar que el alcance de las coberturas corresponde a sus expectativas y que no existen diferencias entre las informaciones facilitadas y lo que refleja la póliza en cuanto a la descripción el riesgo y a las sumas aseguradas. En caso de diferencias el asegurado dispondrá del plazo de un mes para requerir su subsanación (art.º 8 de la Ley de Contrato de Seguro).

5. NECESIDAD DE ACTUALIZACIÓN

Variaciones en el riesgo y en los valores asegurados: El asegurado debe comunicar a la entidad aseguradora cualquier variación que se produzca en el curso de la vigencia de la cobertura:

- a. **En cuanto a la naturaleza y descripción del riesgo** que pueda influir en su valoración; es decir, cualquier cambio de lo reflejado en la póliza, en el cuestionario o cualquier otro documento suscrito por quien contrató el seguro.
- b. **En cuanto a los valores asegurables**, cuya actualización se podrá hacer mediante comunicación puntual a la entidad y, en su caso, si la póliza fuese de renovación anual automática mediante la aplicación de la cláusula de revalorización de capitales, entendiéndose como tal aquella en que se establece la actualización (en la mayoría de los casos por aplicación del IPC) de las sumas aseguradas a partir de los siguientes vencimientos de la póliza. No obstante, se destaca que esta última forma de actualización pudiera no ser suficiente por lo que las sumas aseguradas deberán ser revisadas periódicamente para evitar posibles desajustes.

Compensación de capitales para bienes asegurados: Si en el momento del siniestro existiera un exceso de capital en la edificación o el mobiliario, se compensaran del eventual capital deficitario siempre que la prima total resultante, de aplicar las respectivas tasas al nuevo reparto de sumas aseguradas, no exceda de la satisfecha por el tomador del seguro en la anualidad en curso. La compensación se efectuara transformando la cuantía de prima del capital excedentario, en capital del epígrafe deficitario. No se tendrán en cuenta para la compensación a las coberturas contratadas a primer riesgo ni a bienes correspondientes a distintas situaciones de riesgo.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS GARANTÍAS (COBERTURAS Y EXCLUSIONES) Y OPCIONES OFRECIDAS

1. Coberturas y exclusiones

MODALIDAD BASIC

A. GARANTÍAS BÁSICAS	SUMA ASEGURADA
A.1. Incendio, explosión y caída del rayo	100%
A.2. Actos malintencionados o vandálicos	100%
A.3. Daños eléctricos	100%
A.4. Riesgos derivados de la naturaleza (viento, lluvia, pedrisco y nieve)	100%
- Filtraciones	100%
A.5. Inundación (gastos desbarre y extracción de lodos)	100%
A.6. Humo	100%
A.7. Impactos (choque vehículos, aeronaves, otros objetos o animales)	100%
A.8. Detonaciones sónicas	100%
A.9. Derrame o escape accidental de las instalaciones automáticas de extinción de incendios	100%
A.10. Daños a conducciones subterráneas de gas y electricidad	5%
A.11. Coparticipación (coeficiente de participación en mancomunidades)	100%
A.12. Gastos de demolición y desescombro	10%
A.13. Gastos de extinción de incendios	10%
A.14. Gastos de reconstitución de documentos	3.000 €
A.15. Desalojamiento forzoso	Incluida
- Alquiler de una vivienda o local provisional	10% llímite máximo 1 año
- Alojamiento provisional en un hotel, restaurante o lavandería	Máximo de 10 días y 3.000 € con límite parcial 100 € persona/día
A.16. Asistencia a la comunidad	Incluida
- Envío profesionales	Incluida
- Servicios de emergencia	Incluida
- Servicio de desatización, desinsectación, desinfección	Incluida
- Inspección técnica de edificios, asesoramiento telefónico	Incluida

A.17. Protección jurídica - Defensa penal - Derechos relativos al edificio, sus anexos, elementos comunes y parking - Asistencia Jurídica Telefónica - Reclamación a propietarios por impago	6.100 € Incluida Incluida Incluida Incluida
A.18. Responsabilidad civil y fianzas - Inmobiliaria y subsidiaria por obras menores - Defensa y fianzas - Junta rectora de la comunidad - RC Patronal (límite por víctima) - RC Contaminación accidental	300.000 € Incluida Incluida Incluida 150.000 € 300.000 €

GENERALES

Riesgos extraordinarios	Cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros
--------------------------------	---

MODALIDAD PLUS

A. GARANTÍAS BÁSICAS	SUMA ASEGURADA
A.1. Incendio, explosión y caída del rayo	100%
A.2. Actos malintencionados o vandálicos	100%
A.3. Daños eléctricos	100%
A.4. Riesgos derivados de la naturaleza (viento, lluvia, pedrisco y nieve)	100%
- Filtraciones	100%
A.5. Inundación (gastos desbarre y extracción de lodos)	100%
A.6. Humo	100%
A.7. Impactos (choque vehículos, aeronaves, otros objetos o animales)	100%
A.8. Detonaciones sónicas	100%
A.9. Derrame o escape accidental de las instalaciones automáticas de extinción de incendios	100%
A.10. Daños a conducciones subterráneas de gas y electricidad	5%
A.11. Coparticipación (coeficiente de participación en mancomunidades)	100%
A.12. Gastos de demolición y desescombro	10%
A.13. Gastos de extinción de incendios	10%
A.14. Gastos de reconstitución de documentos	3.000 €
A.15. Desalojamiento forzoso	Incluida
- Alquiler de una vivienda o local provisional	10% llímite máximo 1 año
- Alojamiento provisional en un hotel, restaurante o lavandería	Máximo de 10 días y 3.000 € con límite parcial 100 € persona/día
A.16. Asistencia a la comunidad	Incluida
- Envío profesionales	Incluida
- Servicios de emergencia	Incluida
- Servicio de desatización, desinsectación, desinfección	Incluida
- Inspección técnica de edificios, asesoramiento telefónico	Incluida

A.17. Protección jurídica - Defensa penal - Derechos relativos al edificio, sus anexos, elementos comunes y parking - Asistencia Jurídica Telefónica - Reclamación a propietarios por impago	6.100 € Incluida Incluida Incluida Incluida
A.18. Responsabilidad civil y fianzas - Inmobiliaria y subsidiaria por obras menores - Defensa y fianzas - Junta rectora de la comunidad - RC Patronal (límite por víctima) - RC Contaminación accidental	300.000 € / 600.000 € / 1.000.000 € Incluida Incluida Incluida 150.000 € 300.000 €
B. GARANTÍAS OBLIGATORIAS	SUMA ASEGURADA
B.2. Daños por agua - Daños por agua comunitarios Daños causados por filtraciones Gastos de reposición o sustitución de tuberías con daños Localización de la avería con daños Rotura tuberías sin daños (gastos de localización y reparación) Reparación de conducciones vistas sin daños Desatascos tuberías comunitarias - Daños por agua comunitarios y privados Daños causados por filtraciones Gastos de reposición o sustitución de tuberías con daños Localización de la avería con daños Daños ocasionados por la omisión del cierre de grifos Rotura tuberías sin daños (gastos de localización y reparación) Reparación de conducciones vistas sin daños solo comunitarias Desatascos tuberías solo comunitarias	100% Incluida Incluida 5% 500 €* 1.000 €* 600 €* 100% Incluida Incluida 5% Incluida 500 €* 1.000 €* 600 €*
B.3. Responsabilidad Civil daños por agua - R.C. daños por agua conducciones comunitarias - R.C. daños por agua conducciones comunitarias y privadas	300.000€/600.000€/1.000.000€ 300.000€/600.000€/1.000.000€
B.5. Daños estéticos	Límite de indemnización 10% capital asegurado con un máximo de 3.000€ por siniestro y año para CTE y CDO, estableciéndose un sublímite de 1.500€ por estancias privadas
B.6. Robo, atraco, hurto y desperfectos - Hurto	100% 200 €*
B. GARANTÍAS OPTATIVAS	SUMA ASEGURADA
B.1. Rotura de cristales - Cristales y loza sanitaria comunitarios Placas solares - Cristales comunitarios y privados y loza sanitaria comunitaria Placas solares - Cristales y loza sanitaria comunitarios y privados Placas solares	100% 6.000 €* 100% 6.000 €* 100% 6.000 €*
B.4. Pérdida de alquileres	10%, máximo 1 año
B.7. Avería de maquinaria	Valor total o 10.000 €*

B.8. Accidentes individuales	S/Cond.Part.
B.9. Infidelidad de empleados	S/Cond.Part.
GENERALES	
Riesgos extraordinarios	Cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros

MODALIDAD PREMIUM

A. GARANTÍAS BÁSICAS	SUMA ASEGURADA
A.1. Incendio, explosión y caída del rayo	100%
A.2. Actos malintencionados o vandálicos	100%
A.3. Daños eléctricos	100%
A.4. Riesgos derivados de la naturaleza (viento, lluvia, pedrisco y nieve)	100%
- Filtraciones	100%
A.5. Inundación (gastos desbarre y extracción de lodos)	100%
A.6. Humo	100%
A.7. Impactos (choque vehículos, aeronaves, otros objetos o animales)	100%
A.8. Detonaciones sónicas	100%
A.9. Derrame o escape accidental de las instalaciones automáticas de extinción de incendios	100%
A.10. Daños a conducciones subterráneas de gas y electricidad	5%
A.11. Coparticipación (coeficiente de participación en mancomunidades)	100%
A.12. Gastos de demolición y desescombros	10%
A.13. Gastos de extinción de incendios	10%
A.14. Gastos de reconstitución de documentos	3.000 €
A.15. Desalojamiento forzoso	Incluida
- Alquiler de una vivienda o local provisional	10% llímite máximo 1 año
- Alojamiento provisional en un hotel, restaurante o lavandería	Máximo de 10 días y 3.000 € con llímite parcial 100 € persona/día
A.16. Asistencia a la comunidad	Incluida
- Envío profesionales	Incluida
- Servicios de emergencia	Incluida
- Servicio de desatización, desinsectación, desinfección	Incluida
- Inspección técnica de edificios, asesoramiento telefónico	Incluida
A.17. Protección jurídica	6.100 €
- Defensa penal	Incluida
- Derechos relativos al edificio, sus anexos, elementos comunes y parking	Incluida
- Asistencia Jurídica Telefónica	Incluida
- Reclamación a propietarios por impago	Incluida
A.18. Responsabilidad civil y fianzas	300.000 € / 600.000 € / 1.000.000 €
- Inmobiliaria y subsidiaria por obras menores	Incluida
- Defensa y fianzas	Incluida
- Junta rectora de la comunidad	Incluida
- RC Patronal (llímite por víctima)	150.000 €
- RC Contaminación accidental	300.000 €

C. GARANTÍAS OBLIGATORIAS	SUMA ASEGURADA
C.2. Daños por agua <ul style="list-style-type: none"> - Daños por agua comunitarios <ul style="list-style-type: none"> Daños causados por filtraciones Gastos de reposición o sustitución de tuberías con daños Localización de la avería con daños Rotura tuberías sin daños (gastos de localización y reparación) Reparación de conducciones vistas sin daños Desatascos tuberías comunitarias - Daños por agua comunitarios y privados <ul style="list-style-type: none"> Daños causados por filtraciones Gastos de reposición o sustitución de tuberías con daños Localización de la avería con daños Daños ocasionados por la omisión del cierre de grifos Rotura tuberías sin daños (gastos de localización y reparación) Reparación de conducciones vistas sin daños solo comunitarias Desatascos tuberías solo comunitarias 	<p>100%</p> <p>Incluida</p> <p>Incluida</p> <p>5%</p> <p>800 €*</p> <p>1.500 €*</p> <p>900 €*</p> <p>100%</p> <p>Incluida</p> <p>Incluida</p> <p>5%</p> <p>Incluida</p> <p>800 €*</p> <p>1.500 €*</p> <p>900 €*</p>
C.3. Responsabilidad Civil daños por agua <ul style="list-style-type: none"> - R.C. daños por agua conducciones comunitarias - R.C. daños por agua conducciones comunitarias y privadas 	<p>300.000€/600.000€/1.000.000€</p> <p>300.000€/600.000€/1.000.000€</p>
C.5. Daños estéticos	Límite de indemnización 10% capital asegurado con un máximo de 6.000 € por siniestro y año para CTE y CDO, estableciéndose un sublímite de 3.000 € por estancias privadas
C.6. Robo, atraco, hurto y desperfectos <ul style="list-style-type: none"> - Hurto - Robo de continente 	<p>100%</p> <p>200 €*</p> <p>100%</p>
C.10. Exceso de consumo de agua	2.000 €* stro./año
C.11. Heladas	3.000 €*
C.12. Ruina total	100%
C. GARANTÍAS OPTATIVAS	SUMA ASEGURADA
C.1. Rotura de cristales <ul style="list-style-type: none"> - Cristales y loza sanitaria comunitarios <ul style="list-style-type: none"> Placas solares - Cristales comunitarios y privados y loza sanitaria comunitaria <ul style="list-style-type: none"> Placas solares - Cristales y loza sanitaria comunitarios y privados <ul style="list-style-type: none"> Placas solares 	<p>100%</p> <p>6.000 €*</p> <p>100%</p> <p>6.000 €*</p> <p>100%</p> <p>6.000 €*</p>
C.4. Pérdida de alquileres	10%, máximo 1 año
C.7. Avería de maquinaria	Valor total o 10.000 €* o 20.000 €*
C.8. Accidentes individuales	S/Cond.Part.
C.9. Infidelidad de empleados	S/Cond.Part.
GENERALES	
Riesgos extraordinarios	Cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros

2. Delimitación de las coberturas

GARANTÍAS BÁSICAS

A.1. Incendio, explosión y caída del rayo

Incendio

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

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

Explosión

Acción súbita y violenta de la presión o de la depresión del gas o de los vapores.

No tendrán la consideración de explosión, los originados por:

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

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

Caída del rayo

Descarga violenta producida por una perturbación en el campo eléctrico de la atmósfera.

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

Asimismo, están incluidos:

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

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

No quedan cubiertos:

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

A.2. Actos malintencionados y vandálicos

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

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

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

No quedan cubiertos:

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

A.3. Daños eléctricos

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

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

No quedan cubiertos:

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

A.4. Riesgos derivados de la naturaleza

Se garantizan los daños materiales causados directamente por la acción de la lluvia, viento, pedrisco, nieve, huracán, tempestad y tromba, y objetos proyectados por cualquiera de estos fenómenos meteorológicos, **siempre que los siniestros causados por estos riesgos, no tengan la consideración de extraordinarios de acuerdo con la legislación aplicable y se produzcan de forma anormal para el tiempo y lugar del que se trate.**

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

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

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

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

A.5. Inundación

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

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

Se incluyen los daños por derrames de líquidos, distintos al agua, que tengan su origen en reventón, rotura o desbordamiento accidental y repentino, de depósitos que formen parte del edificio asegurado.

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

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

No quedan cubiertos por las garantías A.4. y A.5.:

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

A.6. Humo

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

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

No quedan cubiertos:

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

A.7. Impactos

Se garantizan los daños materiales ocasionados por:

- El choque o impacto de vehículos terrestres y/o animales, así como de las mercancías por ellos transportadas, contra los bienes asegurados.
- La caída de aeronaves, astronaves, satélites o partes u objetos que de las mismas se desprendan, árboles, mástiles y antenas de radio y televisión.

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

No quedan cubiertos:

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

A.8. Detonaciones sónicas

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

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

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

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

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

No quedan cubiertos:

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

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

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

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

A.11. Coparticipación

En aquellos casos en que el/los edificio/s asegurado/s formen parte de alguna mancomunidad, asociación de vecinos o similares, constituidas para el uso y disfrute de jardines, piscinas, zonas de recreo y/o deportivas, servicios e instalaciones comunes, esta garantía se extenderá a la indemnización que se exija a la comunidad asegurada en su calidad de coparticipante en dichas asociaciones, en aquellos siniestros cuyos riesgos estén cubiertos por las garantías incluidas en esta póliza, entendiéndose ampliado y adaptado el ámbito de la cobertura a los elementos y personas que correspondan a la expresada mancomunidad o asociación.

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

A.12. Gastos de demolición y desescombro

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

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

A.13. Gastos de extinción de incendios

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

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

A.14. Gastos de reconstitución de documentos

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

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

A.15. Desalojamiento forzoso

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

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

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

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

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

A.16. Asistencia a la comunidad

A los efectos de esta garantía se entiende por:

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

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

GARANTÍAS DE ASISTENCIA

1. Envío de profesionales

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

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

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

2. Servicio de vigilancia

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

3. Transmisión de mensajes

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

GARANTÍAS DE EMERGENCIA

En caso de siniestro no cubierto por el resto de condiciones de coberturas de la póliza, la compañía tomará a su cargo exclusivamente el coste de las dos primeras horas de mano de obra, así como el primer desplazamiento para las causas y los profesionales siguientes:

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

PRESTACIONES ADICIONALES

A los efectos de este apartado, se entiende por:

Siniestro: Todo hecho accidental, violento, súbito, externo y ajeno a la intencionalidad del asegurado.

Asegurado: El personal laboral dependiente de la comunidad de propietarios.

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

Si a consecuencia de un accidente grave sobrevenido en el ejercicio de sus funciones laborales, algún empleado al servicio de la comunidad bajo contrato laboral resultara herido, el asegurador enviará un médico con la máxima urgencia posible a fin de tomar las decisiones de carácter profesional que se impongan después del examen del o de los heridos.

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

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

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

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

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

CONTROL DE PLAGAS EN COMUNIDADES

El servicio Control de Plagas en Comunidades consistirá en:

- Servicio de desinsectación en caso de aparición de una plaga.
- **Dos visitas anuales** para inspeccionar las zonas afectadas por la aparición de plagas. Este servicio incluye la desinsectación en la primera visita y una segunda visita de control a los 15 días para la retirada de cebos y posibles restos de animales si fuese necesario.
- **Plagas cubiertas: cucarachas, roedores y la eliminación de nidos de avispas.**
- Las zonas cubiertas por este servicio son las **zonas comunes** de los edificios.
- Se procederá a la **elaboración de un informe** de cada intervención, con las incidencias detectadas y las medidas adoptadas junto a un detalle del estado de las zonas sensibles a las plagas y entrega de un plano con la ubicación de cebaderos y las superficies donde se aplicaron productos insecticidas. Además, se complementará con un certificado de los servicios prestados, realizados por personal técnico especializado, en el que se detallará el nombre de los productos, sus principios activos y registros sanitarios correspondientes, así como las técnicas empleadas.

SERVICIO DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITES)

El servicio de Inspección Técnica de Edificios consiste en un **servicio de atención telefónica** experta e ilimitada para la realización de dudas generales y concretas sobre cualquier edificio en cualquier municipio de España respecto a los siguientes puntos:

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

NO QUEDAN CUBIERTOS:

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

A.17. Defensa Jurídica

Definición:

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

A los efectos de la presente garantía, se entiende por siniestro o evento, todo acontecimiento imprevisto que cause lesión en los intereses del asegurado, o modifique su situación jurídica. En las infracciones penales, se considerará producido el siniestro o evento asegurado, en el momento en que se haya realizado, o se pretenda que se ha realizado el hecho punible. En los supuestos de reclamación por culpa no contractual se producirá el siniestro o evento en el momento mismo que el daño ha sido causado.

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

Objeto de la garantía:

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

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

COBERTURAS

DEFENSA PENAL

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

DERECHOS RELATIVOS AL EDIFICIO, SUS ANEXOS, ELEMENTOS COMUNES Y PARKING

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

- La reclamación a sus inmediatos vecinos por cuestiones de servidumbres de paso, luces, vistas, distancias, lindes, medianerías y por infracción de las normas legales en relación con emanaciones de humos y gases.
- La reclamación de daños **que no resulten de relaciones contractuales**, causados por terceras personas en las vallas, muros y las puertas en ellos abiertas independientes del edificio, **siempre que formen parte de la finca donde se halle el edificio asegurado.**
- La reclamación de daños **que no resulten de relaciones contractuales**, causados por terceras personas a los elementos comunes del edificio, mobiliario y aparatos que sean de propiedad comunitaria.

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

DERECHOS RELATIVOS A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS Y DE SEGUROS

CONTRATOS DE SERVICIOS

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

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

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

CONTRATOS DE SEGUROS

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

CUESTIONES ADMINISTRATIVAS MUNICIPALES

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

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

COMPRA DE BIENES

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

ASISTENCIA JURÍDICA TELEFÓNICA

Mediante esta garantía el Asegurador pone a disposición del presidente de la comunidad de propietarios un abogado para que le informe telefónicamente, en prevención de cualquier litigio, del alcance de los derechos que con carácter general, asistan a la comunidad, así como de la forma en que mejor pueden defenderse. Quedan cubiertas las consultas que puedan ser resueltas de forma verbal, **pero no cualesquiera otras actuaciones sometidas al pago de los honorarios.**

CONTRATOS LABORALES

Esta garantía comprende la defensa de la comunidad de propietarios como demandada en relación directa en un conflicto laboral, de carácter individual, promovido por alguno de sus asalariados, **debidamente inscrito en el régimen de la Seguridad Social**, que deba sustanciarse necesariamente ante los Organismos de Conciliación, Juzgados de lo Social, Tribunales Superiores de Justicia o Tribunal Supremo.

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

RECLAMACIÓN A PROPIETARIOS POR IMPAGO DE GASTOS

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

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

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

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

ADELANTO DE GASTOS RECLAMADOS JUDICIALMENTE

Cuando se reclame judicialmente contra un propietario por impago de gastos debidos a la Comunidad, y la deuda acumulada corresponda a un periodo mínimo de seis mensualidades, cualquiera que sea el importe de la misma, la Compañía anticipará a la Comunidad, previa firma de esta del correspondiente escrito de Reconocimiento de Deuda, el importe máximo de 600 euros por cada propietario moroso al que deba reclamarse judicialmente, quedando obligada la Comunidad a restituir el anticipo a la Compañía en el momento en que perciba del Deudor la cantidad acordada extrajudicialmente o reconocida Sentencia.

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

RECLAMACIÓN POR OCUPACIÓN ILEGAL DE BIENES COMUNITARIOS

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

Quedan cubiertos los siguientes supuestos:

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

NORMAS PARA LA ELECCIÓN DE ABOGADO PARA LAS GARANTÍAS CUBIERTAS POR LA PROTECCIÓN JURÍDICA

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

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

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

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

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

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

DISCONFORMIDAD CON LA TRAMITACIÓN DEL SINIESTRO

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

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

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

PAGOS GARANTIZADOS

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

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

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

PLAZOS DE CARENCIA

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

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

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

EXCLUSIONES DE LAS DIFERENTES MODALIDADES DE LAS GARANTÍAS CUBIERTAS POR LA PROTECCIÓN JURÍDICA

No quedan cubiertos, en ningún caso, por esta póliza, los siguientes eventos:

- Los que tengan su origen o estén relacionados con el proyecto, construcción o derribo del inmueble o de instalaciones donde se halle ubicado el riesgo y los originados por canteras, explotaciones mineras e instalaciones fabriles.
- Los relacionados con vehículos a motor y sus remolques, de los que sean responsables el asegurado de esta póliza.
- Las que se produzcan o deriven de las actividades industriales o comerciales de la comunidad asegurada.
- Las reclamaciones que puedan formularse entre sí los miembros de la comunidad asegurada en esta póliza.
- Los litigios sobre urbanismo, concentración parcelaria y expropiación, y las cuestiones que dimanen de contratos sobre cesión de derechos a favor del asegurado.
- Los gastos devengados del procedimiento judicial, cualquiera que fuese su jurisdicción, cuando el asunto se hubiera ganado con imposición de costas a la parte contraria.
- Los gastos, de cualquier tipo, que procedan de acumulación de acciones o reconvencción judicial, cuando la acumulación o reconvencción se refieran a materias no comprendidas en las garantías de la póliza.
- Las multas y la indemnización de cualquier gasto originado por sanciones, obligaciones dinerarias o condenas impuestas al asegurado por las autoridades administrativas o judiciales, así como las indemnizaciones por Responsabilidad Civil y sus intereses salvo la fianza que se haya de constituir en procedimientos penales.
- El pago de multas y sanciones penales, tanto administrativas como judiciales. Las obligaciones dinerarias impuestas a la comunidad de propietarios como condena en cualquier resolución judicial o administrativa.
- Los impuestos y otros gastos de carácter fiscal derivados de la presentación de documentos públicos o privados ante los organismos oficiales.
- Las costas procesales en el caso de que la sentencia sea desfavorable para el asegurado y se le condene a pagarlas.

A.18. Responsabilidad civil y fianzas

1. Suma asegurada

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

2. Ámbito territorial de cobertura y jurisdicción

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

3. Ámbito temporal de cobertura

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

4. Siniestro

El asegurador asume las indemnizaciones que en su caso deba satisfacer el asegurado como civilmente responsable en base al artículo 1.902 y siguientes del código civil, por daños materiales, personales y perjuicios, causados involuntariamente a terceros por hechos que se deriven de la propiedad del edificio asegurado y de instalaciones comunitarias.

Asimismo, quedan cubiertas con carácter subsidiario, las reclamaciones frente a la comunidad en su condición de contratista en los casos de obras menores, que son aquellas que no afectan a elementos estructurales de la propia comunidad.

No quedan cubiertas las reclamaciones derivadas de:

- El ejercicio de actividades industriales, mercantiles o profesionales.
- Bienes confiados o alquilados a la comunidad asegurada.
- El incumplimiento de disposiciones legales y oficiales.
- Sanciones personales, multas o cualquier tipo de responsabilidades penales, así como las consecuencias de su impago.
- Daños y/o lesiones que deban ser objeto de cobertura de un seguro obligatorio.

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

5. Prestaciones del asegurador

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

6. Defensa y fianzas

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

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

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

7. Responsabilidad civil de la junta rectora

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

No quedan cubiertos los daños y perjuicios que se causen por:

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

8. Responsabilidad civil patronal

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

El límite máximo de indemnización por la reclamación se establece en 150.000 euros por víctima.

No quedan cubiertas las reclamaciones derivadas de:

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

9. Responsabilidad civil por contaminación accidental

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

Los daños por contaminación quedan cubiertos a condición de que:

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

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

No quedan cubiertas las reclamaciones derivadas de:

- Daños causados por instalaciones de depósito, tratamiento o recuperación de residuos tóxicos y peligrosos contenidos en la Ley y Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Los gastos de prevención, así como los gastos de descontaminación tendentes a que el asegurado realice la limpieza, tratamiento o neutralización de las sustancias o elementos contaminantes o polucionantes.
- Daños por la inobservancia deliberada de la legislación en materia de medio ambiente.
- Daños causados por instalaciones que sobrepasen de forma continuada o reiterada los niveles de emisión autorizados.
- Daños causados por instalaciones que se encuentren en mal estado de conservación o mantenimiento.
- Daños genéticos en personas o animales.
- Queda expresamente excluida de la cobertura de esta póliza, la Responsabilidad Medioambiental detallada y regulada por la Ley 26/2007 de 23 de Octubre (BOE núm. 255), como trasposición de la Directiva 2004/35/ CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de Abril de 2004.

GARANTÍAS OPTATIVAS DE CONTRATACIÓN ESPECIAL: PLUS

B.1. Rotura de cristales

1. Cristales y loza sanitaria comunitarios

Se garantizan los daños por rotura de lunas, espejos, vidrios y loza sanitaria, que formando parte integrante y fija del edificio asegurado, estén instalados en dependencias de uso común del edificio, **siempre que en la fecha de entrada en vigor del seguro aquellos estén íntegros y sin defecto.**

Las inscripciones, decoraciones, grabados y otros trabajos hechos sobre los objetos asegurados por esta cobertura quedan comprendidos en la garantía únicamente cuando el daño sea producido a consecuencia de la rotura de la pieza sobre la cual se hallaban.

Se considerarán incluidos dentro de la cobertura, los cristales instalados entre terrazas y balcones del edificio.

2. Cristales comunitarios y privativos y loza sanitaria comunitaria

Además de lo indicado en cristales y loza sanitaria comunitarios se garantizan los daños por rotura de lunas, cristales y vidrios de puertas y ventanas instalados en las fachadas del edificio objeto de este seguro, incluyendo los privativos.

3. Cristales y loza sanitaria comunitarios y privativos

Además de los daños cubiertos en cristales comunitarios y privativos quedan comprendidos en esta garantía la loza sanitaria de uso privativo y comunitario, situada en cualquiera de las dependencias del edificio asegurado.

Se considera loza sanitaria, el conjunto de objetos de barro cocido, porcelana, resinas sintéticas o similares, instalados en baños, aseos y/o cocinas, adheridos a suelos y/o paredes tales como lavabos, pedestales, bidets, bañeras, cabinas de duchas, inodoros y fregaderos, de las viviendas que forman la comunidad de propietarios o de los servicios comunes del edificio objeto del seguro.

En la garantía de rotura de cristales quedan comprendidos los gastos de reposición, transporte y colocación. **La indemnización bajo esta garantía queda condicionada a la reposición de los bienes dañados.**

Suma asegurada: Hasta el 100% del capital asegurado para continente-edificio.

No quedan cubiertos:

- Roturas producidas durante el transporte o traslado por cualquier causa.
- Los daños resultantes de un vicio de colocación o de los trabajos de montaje de las piezas aseguradas y/o sus correspondientes soportes.
- Los daños producidos con ocasión de la realización de obras o trabajos de pintura, decoración, reparación y/o mantenimiento.
- Los rayados, desconchados, raspaduras y, en general, otros defectos de la superficie.
- Las roturas de lámparas, aparatos de luz, bombillas de todas clases, elementos de decoración no fijos, objetos de mano, aparatos electrodomésticos y cualquier otro aparato portátil.
- Las cerraduras, goznes y demás accesorios que puedan llevar las lunas, espejos vidrios y cristales asegurados, así como la instalación de dichos objetos y sus accesorios.
- Las lunas de puertas, escaparates, los rótulos y los cierres y seguridades de los locales comerciales.

B.2. Daños por agua

1. Daños por agua comunitarios

Conducciones de aguas limpias: Se consideran comunitarias los tramos que discurren por las partes comunes del edificio desde la conexión con la red de servicio público hasta la entrada en el interior de la vivienda, oficina o local o la llegada a la llave de paso excluida esta.

Se consideran igualmente comunitarios los tramos de tuberías que dan servicio exclusivo a una vivienda, local u oficina, que pasan por otras dependencias privadas, hasta la entrada en el espacio privativo al que dan servicio.

Tendrán consideración de conducciones comunitarias, las tuberías y los radiadores de la calefacción del edificio cuando esta sea central.

Conducciones de la red de evacuación de aguas sucias, fecales o pluviales: Se consideran comunitarias las conducciones que discurren desde el punto de unión o accesorio de unión, incluido este, con la red de servicio público hasta el punto de unión o accesorio de unión, excluido este, con el desagüe del aparato o aparatos sanitarios particulares de la vivienda, oficina o local privado del que proceda.

Se garantizan los daños materiales directos causados por el agua, como consecuencia accidental e imprevista de rotura, atascos o desbordamientos de las conducciones de agua, depósitos y de instalaciones fijas de calefacción del edificio, **siempre que sean comunitarias de acuerdo con el apartado definiciones.**

Asimismo quedan incluidos siempre que se trate de un siniestro cubierto por esta garantía:

- Los daños ocasionados a consecuencia de filtraciones por goteras producidos a través de tejados, techos, muros, paredes, **siempre y cuando no sean debidos a defectos y/o vicios de construcción o que tengan su origen en la falta de reparación y conservación del edificio y sus instalaciones.**
- Los gastos de reparación o sustitución de la pieza averiada, **excepto cuando no se produzcan daños indemnizables bajo esta cobertura.**
- Los gastos originados por la localización de la avería, **con un límite por siniestro del 5% de la suma asegurada para continente.**
- La reparación de averías y gastos de localización de estas que afecten a las conducciones subterráneas que discurren por patios y jardines, siempre que dicha avería se manifieste externamente mediante hundimientos de terrenos o encharcamiento de los mismos, daños a muros, paredes exteriores y/o suelos.

Suma asegurada: Hasta el 100% del capital asegurado para continente-edificio y mobiliario comunitario.

2. Daños por agua comunitarios y privativos

Conducciones de aguas limpias: Se consideran privativas las conducciones desde que entran en el interior de la vivienda, oficina o local del edificio asegurado o a partir de la llave de paso que da servicio exclusivo a cada vivienda, oficina o local, incluyendo la llave de paso y los flexos, sifones o grifos.

Se consideran comunitarias los tramos que discurren por las partes comunes del edificio desde la conexión con la red de servicio público hasta la entrada en el interior de la vivienda, oficina o local o la llegada a la llave de paso excluida esta.

Se consideran igualmente comunitarios los tramos de tuberías que dan servicio exclusivo a una vivienda, local u oficina, que pasan por otras dependencias privadas, hasta la entrada en el espacio privativo al que dan servicio.

Tendrán consideración de conducciones comunitarias, las tuberías y los radiadores de la calefacción del edificio cuando esta sea central.

Conducciones de la red de evacuación de aguas sucias, fecales o pluviales: Se consideran privativas las conducciones que discurren desde el punto de unión o accesorio de unión, incluido este, del desagüe, hasta el aparato o aparatos sanitarios particulares de la vivienda, oficina o local privado del que proceda.

Se consideran comunitarias las conducciones que discurren desde el punto de unión o accesorio de unión, incluido este, con la red de servicio público hasta el punto de unión o accesorio de unión, excluido este, con el desagüe del aparato o aparatos sanitarios particulares de la vivienda, oficina o local privado del que proceda.

Se garantizan los daños materiales directos causados por el agua a los bienes asegurados, como consecuencia accidental e imprevista de rotura, atascos o desbordamientos de las conducciones de agua, depósitos y de instalaciones fijas de calefacción del edificio.

Asimismo quedan incluidos siempre que se trate de un siniestro cubierto por esta garantía:

- Los daños ocasionados a consecuencia de filtraciones por goteras producidos a través de tejados, techos, muros, paredes, **siempre y cuando no sean debidos a defectos y/o vicios de construcción o que tengan su origen en la falta de reparación y conservación del edificio y sus instalaciones.**
- Los gastos de reparación o sustitución de la pieza averiada, **excepto cuando no se produzcan daños indemnizables bajo esta cobertura.**
- Los gastos originados por la localización de la avería, **con un límite por siniestro del 5% de la suma asegurada para continente.**
- Los daños ocasionados por la omisión del cierre de grifos, llaves de paso y válvulas, **excepto cuando la vivienda, oficina o local causante del daño haya permanecido desocupada más de 96 horas consecutivas.**
- La reparación de averías y gastos de localización de estas que afecten a las conducciones subterráneas que discurren por patios y jardines, siempre que dicha avería se manifieste externamente mediante hundimientos de terrenos o encharcamiento de los mismos, daños a muros, paredes exteriores y/o suelos.

Suma asegurada: Hasta el 100% del capital asegurado para continente-edificio y mobiliario comunitario.

Cobertura de desatascos aplicable a las conducciones comunitarias: Quedan cubiertos los gastos originados por el desatascos de tuberías a través de grupos de presión, camiones cuba y similares, a consecuencia de obturaciones accidentales de conducciones de agua corriente, aguas pluviales o residuales, que formen parte de las instalaciones comunitarias del edificio, y siempre y cuando dichas obturaciones accidentales se manifiesten generando salida de agua repentina a través de cualquier conducción o bien a través de cualquier otro hecho, aunque no hayan causado daños y en evitación de un siniestro amparado por esta garantía.

En ningún caso esta cobertura se contempla como un sustituto del normal mantenimiento de las conducciones comunitarias a realizar por parte de la Comunidad, debiendo producirse las circunstancias anteriores para la prestación de la misma.

El límite máximo de indemnización por esta garantía y por periodo anual de seguro se establece en 600 euros.

No quedan cubiertos:

- Los daños provocados, aun en caso de tormenta, por las aguas que discurren por patios, jardines, vías públicas o privadas, inundaciones, mareas, rechaces de alcantarillas, canalizaciones, avenidas, fosas sépticas, cloacas, aguas subterráneas y demás supuestos análogos derivados del hundimiento o deslizamiento de terreno.**
- Los daños producidos por los trabajos de construcción, reparación y conservación del edificio asegurado o de cualquiera de sus partes y los gastos originados por la corrección de deficiencias.**
- Los daños debidos a heladas, humedad y condensación.**
- Los daños derivados de la existencia de piscinas en las terrazas o interior del edificio asegurado.**
- Los gastos ocasionados por la localización y por la reparación de averías y/o deficiencias en las conducciones de agua, desagües o conducciones de riego que no hayan producido daño por agua en el edificio asegurado por esta póliza.**
- Los daños provocados por la entrada o filtraciones de agua a través de aberturas tales como ventanas, balcones, puertas y techos descubiertos, así como filtraciones a través de paredes en mal estado o agrietadas.**
- Los daños a consecuencia de negligencia inexcusable, así como los que tengan su origen en la omisión de las reparaciones indispensables para el normal estado de conservación de las instalaciones, o para subsanar el desgaste notorio y conocido de las conducciones y aparatos.**

B.3. Responsabilidad civil daños por agua

A efectos de esta garantía se entiende por terceros frente al asegurado:

- Cada uno de los copropietarios del edificio asegurado, así como las personas que con ellos convivan.
- Los empleados al servicio de la comunidad. En ningún caso quedarán cubiertas las obligaciones derivadas de la legislación laboral, así como de sanciones impuestas por la jurisdicción laboral, inspecciones de trabajo y otros organismos competentes.

1. Responsabilidad civil conducciones comunitarias de agua

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

La suma asegurada será la establecida en condiciones particulares.

2. Responsabilidad civil conducciones comunitarias y privativas de agua

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

Por la presente cobertura queda incluida la responsabilidad civil de los copropietarios y usuarios del edificio asegurado, derivada de daños por agua producidos por conducciones fijas privativas instaladas en sus respectivas viviendas y locales. Se consideran instalaciones privativas las existentes a partir de la llave de paso o del empalme individual que conectan con las conducciones generales.

La suma asegurada será la establecida en condiciones particulares.

No quedan cubiertos:

- La actuación como particular y/o cabeza de familia de cada uno de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes habituales del edificio.**
- No queda cubierta la Responsabilidad Civil Patronal, así como tampoco las obligaciones derivadas de la legislación laboral, así como de sanciones impuestas por la jurisdicción laboral, inspecciones de trabajo y otros organismos competentes.**

B.4. Pérdida de alquileres

Se garantiza la pérdida de los ingresos por alquiler de viviendas, que puedan sufrir los copropietarios, como consecuencia de la inhabilitación temporal de las mismas, motivada por un siniestro cubierto por esta póliza. La indemnización para esta garantía vendrá determinada por los importes reales de los alquileres que se estuviesen cobrando el día del siniestro. El periodo indemnizable será determinado por los peritos, **limitándose como máximo a un año a contar desde la ocurrencia del siniestro.**

Están garantizados los locales comerciales, siempre y cuando se hayan asegurado expresamente.

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

B.5. Daños estéticos

Quedan cubiertos los gastos necesarios para la recomposición estética del bien dañado afectado por un siniestro cubierto por las garantías de la póliza, cuando no sea posible efectuar la reparación de la parte afectada con materiales de idénticas o similares características estéticas a los siniestrados, menoscabando la armonía del conjunto.

La existencia y estimación del perjuicio estético se realizará por los peritos intervinientes en la tasación de los daños.

La indemnización bajo esta garantía queda condicionada a la reparación del daño.

El límite de indemnización para esta garantía será del 10% del capital asegurado con un máximo de 3.000 euros por siniestro y año para continente y contenido, estableciéndose un sublímite de 1.500 euros para estancias privativas. Estos límites serán de aplicación aun cuando derivado de un mismo siniestro queden afectados al mismo tiempo, bienes por las garantías de continente y contenido.

No quedan cubiertos:

- Gastos de recomposición estética en otras estancias o habitaciones distintas a la afectada directamente por el siniestro.
- Vehículos a motor.
- Los daños por efecto de raspaduras, rayados o desconchados.
- La recomposición estética en piscinas e instalaciones deportivas, arbolado, plantas, jardines y vallas o muros.
- Los objetos de valor.

B.6. Robo, atraco, hurto y desperfectos

Mobiliario comunitario: Se garantizan los daños y pérdidas materiales por la destrucción, desaparición, deterioro y desperfectos del mobiliario comunitario, producidos a consecuencia de robo o intento de robo y atraco.

Desperfectos al continente: Quedan garantizados los daños y desperfectos a consecuencia de robo o intento de robo a las instalaciones y conducciones fijas que conformen el continente, incluidas las de energía solar.

Asimismo quedan cubiertos los desperfectos o deterioros que a consecuencia de robo o intento de robo sufran las puertas, incluidas las de entrada a las viviendas de uso privativo, ventanas, paredes, techos o suelos de las zonas comunes del edificio asegurado.

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

En el caso de hurto, el límite de indemnización será de 200 euros por siniestro.

No quedan cubiertos:

- Siniestros causados por mala fe o negligencia del asegurado, de los copropietarios o de las personas que de ellos dependan o con ellos convivan o cuando estas mismas personas hayan cometido el robo o atraco en concepto de autores, cómplices o encubridores.
- El robo de los bienes que integran el continente asegurado.
- Dinero en efectivo, cheques o talones bancarios, títulos, valores, efectos timbrados, décimos de lotería, metales preciosos, libros, escrituras, documentos y planos. Igualmente quedan excluidos los objetos de valor tales como cuadros, tapices, alfombras y obras de arte cuyo valor unitario sea superior a 1.200 euros, salvo que estos hayan sido designados expresamente en las condiciones particulares de la póliza.
- Robo y daños por robo a cualquier parte del contenido que se encuentre al descubierto.
- La rotura de lunas, cristales y espejos, salvo que estuviesen contratados mediante la garantía opcional de rotura de cristales.
- Los desperfectos causados a puertas, ventanas y escaparates de establecimientos comerciales.

En caso de siniestro a consecuencia de robo o atraco: El asegurado viene obligado a adoptar cuantas medidas estén a su alcance para limitar o disminuir las pérdidas, haciendo cuanto le sea posible para el rescate de los bienes desaparecidos y evitando que se pierda cualquier indicio del delito o de sus autores, hasta que se haga la debida comprobación de lo ocurrido.

El tomador del seguro, el asegurado o el beneficiario deberán denunciar, a la mayor brevedad posible, el acaecimiento del siniestro ante la autoridad policial, con indicación de nombre del asegurador.

Una vez producido el siniestro, y en el plazo de cinco días a partir de la notificación prevista en el apartado anterior, el tomador del seguro o el asegurado deberán comunicar por escrito al asegurador la relación de los objetos existentes al tiempo del siniestro y la de los salvados, con indicación de su valor, y la estimación de los daños.

B.7. Avería de maquinaria

Avería: Todo acontecimiento súbito e imprevisto que afecte a cualquier máquina asegurada, incluso cuando esta se encuentre en proceso de desmontaje, traslado o montaje para su limpieza, reparación o su reposición antes de poder reanudar su trabajo.

Se garantizan hasta el límite de la suma asegurada establecida en las condiciones particulares, los gastos producidos por la reparación de las máquinas descritas en las condiciones particulares de la póliza, así como la reposición de las piezas siniestradas, como consecuencia del daño material súbito e imprevisto ocasionado en las mismas durante su uso, trabajos de conservación o traslado realizado dentro del edificio.

La garantía no será efectiva si la maquinaria no dispone de contrato de mantenimiento en vigor.

Franquicia: Será de aplicación en cada siniestro una franquicia del 10% del importe del siniestro, con mínimo de 90 euros.

Suma asegurada: La pactada en condiciones particulares.

No quedan cubiertos:

- Los daños, desperfectos, defectos o vicios ya existentes al contratar el seguro, tenga o no conocimiento de ellos el asegurado, y los causados por vicio o defecto propio.
- El desgaste o deterioro paulatino como consecuencia del uso o funcionamiento normal, erosión, corrosión, oxidación, herrumbre o incrustaciones, pruebas en que sea sometida la maquinaria asegurada a un esfuerzo superior al normal.
- Los daños y pérdidas de los que sea responsable legal o contractualmente el fabricante, proveedor o instalador de la maquinaria, así como los perjuicios y pérdidas indirectas de cualquier clase y responsabilidad de cualquier naturaleza que se produzcan como consecuencia de un siniestro.
- Los daños y pérdidas causadas en correas, bandas de todas clases, cables, cadenas, neumáticos, matrices, troqueles, rodillos, grabados, objetos de vidrio, esmalte, filtros, coladores o telas, cimentaciones, revestimientos refractarios, quemadores y en general, cualquier objeto o parte susceptible de desgaste o herramientas cambiables.
- Los gastos o diferencias que resulten de modificaciones, mejoras o revisiones que se realicen aprovechando el acaecimiento del siniestro.
- Las pérdidas de contenido en depósitos, tanques y contenedores.
- El coste de los combustibles, lubricantes, fluidos refrigerantes, catalizadores y otros medios de operación.
- Las pérdidas o daños debidos a fallos o interrupción en el suministro de energía eléctrica, agua o gas, o del equipo de acondicionamiento de aire.

- i. Los daños derivados de cualquier causa cuyos efectos sean intrascendentes para el buen funcionamiento de las máquinas aseguradas y se limitan a desmerecer aspectos estéticos o acabados exteriores.
- j. Daños derivados de cualquier acto intencionado o negligencia inexcusable de las personas encargadas del cuidado o de la supervisión o el incumplimiento del mantenimiento previsto en la legislación vigente.
- k. Responsabilidades consecuenciales de cualquier clase.
- l. Los daños producidos por haber continuado utilizando el objeto asegurado después de haber ocurrido una irregularidad en el mismo (especialmente después de un siniestro), sin haber establecido antes la regularidad en su función, mediante la reparación o revisión pertinente y definitiva.

B.8. Accidentes individuales

Mediante esta cobertura, queda cubierta la muerte o la invalidez permanente, ocurridas en el ejercicio de la función que tengan asignada, las personas que se declaren en las condiciones particulares de la póliza, que con carácter fijo y vinculación laboral, están al servicio de la comunidad, y hasta la suma asegurada establecida en las condiciones particulares.

1. Muerte por accidente

Si el asegurado fallece por causa directa de un accidente cubierto por la póliza, **dentro del plazo de dos años, a contar desde la fecha del accidente ocurrido durante la vigencia de este seguro**, el asegurador indemnizará el capital pactado en las condiciones particulares para el riesgo de muerte, al beneficiario designado en la póliza.

El beneficiario podrá solicitar al asegurador un anticipo a deducir de la indemnización, **equivalente al 10% de la suma asegurada para caso de muerte por accidente**, al objeto de atender los gastos urgentes derivados del fallecimiento accidental del asegurado (sepelio, impuestos, etc.). **En ningún caso el anticipo podrá ser superior a 6.000 euros.**

Si con anterioridad al fallecimiento del asegurado, el asegurador hubiera abonado una indemnización por invalidez permanente a causa del mismo accidente, esta cantidad será deducida de la indemnización que le corresponda abonar por esta cobertura de muerte por accidente.

2. Invalidez permanente por accidentes

Se entiende por invalidez permanente a los efectos de este contrato, la pérdida, lesión, acortamiento o impotencia funcional de algún órgano o miembro, como consecuencia de un accidente cubierto por este seguro.

Se entiende por invalidez permanente absoluta la que inhabilita por completo y de forma irreversible al asegurado para toda profesión u oficio.

Se considerará que existe invalidez permanente absoluta cuando como consecuencia de un accidente cubierto por la póliza el asegurado sufra lesiones residuales que, de acuerdo con el baremo contemplado en la póliza, resulten indemnizables con el 100% del capital asegurado para la cobertura de invalidez permanente por accidente, y se considerará parcial cuando no alcance dicho porcentaje.

En caso de invalidez permanente absoluta o parcial del asegurado como consecuencia directa de un accidente cubierto por la póliza, **declarada dentro del plazo máximo de 2 años, a contar desde la fecha del accidente ocurrido durante la vigencia de este seguro, el asegurador abonará la indemnización que corresponda a su grado de invalidez de acuerdo con los porcentajes indicados en el baremo de la póliza, aplicados sobre el capital pactado en las condiciones particulares de la póliza para la invalidez permanente por accidente.**

La calificación y grado de invalidez se fijará, en todo caso, de acuerdo con el baremo que más adelante se detalla y con independencia de la profesión del asegurado o de cualquier resolución médica o sentencia sobre el particular dictada por un tribunal laboral o penal.

3. Gastos de suplencia

Mediante la presente garantía y **hasta la cantidad de 2.000 euros por siniestro**, el asegurador indemnizará al asegurado los gastos que tenga que realizar para cubrir la suplencia del empleado titular accidentado, en el ejercicio de su actividad laboral, **durante un máximo de tres meses, a partir del séptimo día.**

No quedan cubiertos:

- a. Los hechos que no tengan consideración de accidente según definición.
- b. Los accidentes sufridos por el asegurado y derivados de actos tipificados como delito o tentativa del mismo, en los que participe activamente el asegurado.
- c. El suicidio y sus tentativas.
- d. Los accidentes sufridos por el asegurado en situación de enajenación mental, embriaguez etílica o bajo la influencia de drogas, sustancias tóxicas o estupefacientes, siempre que cualquiera de estas circunstancias sea la causa determinante del accidente. A estos efectos se considerará que existe embriaguez etílica cuando se superen los niveles de alcohol en sangre tolerados por la legislación vigente para la conducción de vehículos a motor.
- e. Las congestiones, insolaciones, congelaciones y otros efectos de la temperatura, excepto cuando el asegurado esté expuesto a ellos como consecuencia de un accidente cubierto por la póliza.
- f. El envenenamiento y las intoxicaciones producidas por la ingestión de alimentos.
- g. La interrupción de embarazos o partos prematuros.
- h. Las enfermedades que no sean consecuencia directa de un accidente.
- i. Todas las consecuencias derivadas de anginas de pecho, cardiopatías e infartos de miocardio.
- j. Las consecuencias derivadas de "Accidente Vascular Cerebral" (A.V.C.).
- k. Patologías músculo-esqueléticas que tengan su origen en enfermedad o proceso crónico o degenerativo.
- l. Lesiones y enfermedades que sean consecuencia de intervenciones quirúrgicas tratamientos médicos o curas no motivados por accidentes cubiertos por la póliza.
- m. Los accidentes que resulten de la práctica profesional de cualquier deporte.
- n. Los accidentes a causa de guerra, motín, invasión, hostilidades militares haya o no declaración oficial, guerra civil, revolución o insurrección y los siniestros de carácter catastrófico y de terrorismo, amparados por el Consorcio de Compensación de Seguros.
- o. Los accidentes ocurridos viajando en avión o cualquier otro aparato de navegación aérea, a menos que el asegurado ocupe plaza como pasajero en aeronaves debidamente autorizadas para el transporte público de pasajeros.
- p. Los accidentes causados directa o indirectamente por reacción o radiación nuclear la contaminación radiactiva y demás manifestaciones de la energía nuclear.

En caso de siniestro que dé origen a reclamaciones de accidentes:

– El asegurado deberá someterse a reconocimientos médicos por cuenta del asegurador, tantas veces como este lo considere oportuno, así como facilitar cualquier averiguación o comprobación que el asegurador considere necesario, desligando, a tal fin, del secreto profesional a todos los médicos que hayan visitado o atendido al asegurado.

– El asegurado, beneficiario o tomador del seguro deberá aportar toda la documentación relacionada con el accidente que el asegurador considere necesaria.

En caso de fallecimiento del asegurado, el beneficiario deberá presentar los siguientes documentos:

– Certificado del médico que haya asistido al asegurado, en el que se detallarán las circunstancias y causas del fallecimiento o el certificado médico de defunción.

- Certificado en extracto de inscripción de defunción en el registro civil.
- Documentos que acrediten la personalidad y, en su caso, la condición de beneficiario.
- Carta de exención del impuesto sobre sucesiones, o de la liquidación si procede, debidamente cumplimentada por la delegación de hacienda.
- El certificado de autopsia, si esta se ha realizado.

B.9. Infidelidad de empleados

Mediante esta garantía, queda cubierto hasta el límite de la suma asegurada establecida en condiciones particulares, la sustracción, fraude, malversación, desfalco, falsificación, robo o apropiación indebida, realizada por personas al servicio de la comunidad, excluido el administrador de la finca, o por los componentes de la misma que previamente hayan sido designados y que tengan encargada la función de cobros y pagos, custodia o intervención de sus fondos. Únicamente serán objeto de esta garantía, el dinero en metálico, billetes de banco, títulos, cupones, resguardos, cheques y valores en general propiedad de la comunidad asegurada.

Del importe de la indemnización se deducirá, en su caso:

- **La fianza constituida por el autor del delito.**
- **Las cantidades que la comunidad asegurada adeude al mismo y pudiera retener legalmente.**
- **Cualquier otra cantidad que reduzca la cuantía del siniestro.**

Será de aplicación en cada siniestro una franquicia del 20% del importe total del mismo.

No quedan cubiertos:

La infidelidad que no derive en el despido del empleado o empleados que hayan cometido la acción.

En caso de siniestro a consecuencia de infidelidad de empleados: El asegurado viene obligado a adoptar cuantas medidas estén a su alcance para limitar o disminuir las pérdidas, haciendo cuanto le sea posible para el rescate de los bienes desaparecidos y evitando que se pierda cualquier indicio del delito o de sus autores, hasta que se haga la debida comprobación de lo ocurrido.

El tomador del seguro, el asegurado o el beneficiario deberán denunciar, a la mayor brevedad posible, el acaecimiento del siniestro ante la autoridad policial, con indicación del nombre del asegurador.

Una vez producido el siniestro, y en el plazo de cinco días a partir de la notificación prevista en el apartado anterior, el tomador del seguro o el asegurado deberán comunicar por escrito al asegurador la relación de los objetos existentes al tiempo del siniestro y la de los salvados, con indicación de su valor, y la estimación de los daños.

GARANTÍAS OPTATIVAS DE CONTRATACIÓN ESPECIAL: PREMIUM

Además de lo indicado en las Garantías de Contratación especial PLUS, quedan cubiertas:

C.2. Daños por agua

1. Daños por agua comunitarios

Conducciones de aguas limpias: Se consideran comunitarias los tramos que discurren por las partes comunes del edificio desde la conexión con la red de servicio público hasta la entrada en el interior de la vivienda, oficina o local o la llegada a la llave de paso **excluida esta**.

Se consideran igualmente comunitarios los tramos de tuberías que dan servicio exclusivo a una vivienda, local u oficina, que pasan por otras dependencias privadas, hasta la entrada en el espacio privativo al que dan servicio.

Tendrán consideración de conducciones comunitarias, las tuberías y los radiadores de la calefacción del edificio cuando esta sea central.

Conducciones de la red de evacuación de aguas sucias, fecales o pluviales: Se consideran comunitarias las conducciones que discurren desde el punto de unión o accesorio de unión, incluido este, con la red de servicio público hasta el punto de unión o accesorio de unión, excluido este, con el desagüe del aparato o aparatos sanitarios particulares de la vivienda, oficina o local privado del que proceda.

Se garantizan los daños materiales directos causados por el agua, como consecuencia accidental e imprevista de rotura, atascos o desbordamientos de las conducciones de agua, depósitos y de instalaciones fijas de calefacción del edificio, **siempre que sean comunitarias de acuerdo con el apartado definiciones**.

Asimismo quedan incluidos siempre que se trate de un siniestro cubierto por esta garantía:

- Los daños ocasionados a consecuencia de filtraciones por goteras producidos a través de tejados, techos, muros, paredes, **siempre y cuando no sean debidos a defectos y/o vicios de construcción o que tengan su origen en la falta de reparación y conservación del edificio y sus instalaciones**.
- Los gastos de reparación o sustitución de la pieza averiada, **excepto cuando no se produzcan daños indemnizables bajo esta cobertura**.
- Los gastos originados por la localización de la avería, **con un límite por siniestro del 5% de la suma asegurada para continente**.
- La reparación de averías y gastos de localización de estas que afecten a las conducciones subterráneas que discurren por patios y jardines, siempre que dicha avería se manifieste externamente mediante hundimientos de terrenos o encharcamiento de los mismos, daños a muros, paredes exteriores y/o suelos.

Suma asegurada: Hasta el 100% del capital asegurado para continente-edificio y mobiliario comunitario.

2. Daños por agua comunitarios y privativos

Conducciones de aguas limpias: Se consideran privativas las conducciones desde que entran en el interior de la vivienda, oficina o local del edificio asegurado o a partir de la llave de paso que da servicio exclusivo a cada vivienda, oficina o local, incluyendo la llave de paso y los flexos, sifones o grifos.

Se consideran comunitarias los tramos que discurren por las partes comunes del edificio desde la conexión con la red de servicio público hasta la entrada en el interior de la vivienda, oficina o local o la llegada a la llave de paso **excluida esta**.

Se consideran igualmente comunitarios los tramos de tuberías que dan servicio exclusivo a una vivienda, local u oficina, que pasan por otras dependencias privadas, hasta la entrada en el espacio privativo al que dan servicio.

Tendrán consideración de conducciones comunitarias, las tuberías y los radiadores de la calefacción del edificio cuando esta sea central

Conducciones de la red de evacuación de aguas sucias, fecales o pluviales: Se consideran privativas las conducciones que discurren desde el punto de unión o accesorio de unión, incluido este, del desagüe, hasta el aparato o aparatos sanitarios particulares de la vivienda, oficina o local privado del que proceda.

Se consideran comunitarias las conducciones que discurren desde el punto de unión o accesorio de unión, incluido este, con la red de servicio público hasta el punto de unión o accesorio de unión, **excluido este**, con el desagüe del aparato o aparatos sanitarios particulares de la vivienda, oficina o local privado del que proceda.

Se garantizan los daños materiales directos causados por el agua a los bienes asegurados, como consecuencia accidental e imprevista de rotura, atascos o desbordamientos de las conducciones de agua, depósitos y de instalaciones fijas de calefacción del edificio.

Asimismo quedan incluidos siempre que se trate de un siniestro cubierto por esta garantía:

- Los daños ocasionados a consecuencia de filtraciones por goteras producidos a través de tejados, techos, muros, paredes, **siempre y cuando no sean debidos a defectos y/o vicios de construcción o que tengan su origen en la falta de reparación y conservación del edificio y sus instalaciones**.

- Los gastos de reparación o sustitución de la pieza averiada, **excepto cuando no se produzcan daños indemnizables bajo esta cobertura.**
- Los gastos originados por la localización de la avería, **con un límite por siniestro del 5% de la suma asegurada para continente.**
- Los daños ocasionados por la omisión del cierre de grifos, llaves de paso y válvulas, **excepto cuando la vivienda, oficina o local causante del daño haya permanecido desocupada más de 96 horas consecutivas.**
- La reparación de averías y gastos de localización de estas que afecten a las conducciones subterráneas que discurran por patios y jardines, siempre que dicha avería se manifieste externamente mediante hundimientos de terrenos o encharcamiento de los mismos, daños a muros, paredes exteriores y/o suelos.

Suma asegurada: Hasta el 100% del capital asegurado para continente-edificio y mobiliario comunitario.

Cobertura de desatasco aplicable a las conducciones comunitarias: Quedan cubiertos los gastos originados por el desatasco de tuberías a través de grupos de presión, camiones cuba y similares, a consecuencia de obturaciones accidentales de conducciones de agua corriente, aguas pluviales o residuales, que formen parte de las instalaciones comunitarias del edificio, y siempre y cuando dichas obturaciones accidentales se manifiesten generando salida de agua repentina a través de cualquier conducción o bien a través de cualquier otro hecho, aunque no hayan causado daños y en evitación de un siniestro amparado por esta garantía.

En ningún caso esta cobertura se contempla como un sustituto del normal mantenimiento de las conducciones comunitarias a realizar por parte de la Comunidad, debiendo producirse las circunstancias anteriores para la prestación de la misma.

El límite máximo de indemnización por esta garantía y por periodo anual de seguro se establece en 900 euros.

No quedan cubiertos:

- Los daños provocados, aun en caso de tormenta, por las aguas que discurran por patios, jardines, vías públicas o privadas, inundaciones, mareas, rechaces de alcantarillas, canalizaciones, avenidas, fosas sépticas, cloacas, aguas subterráneas y demás supuestos análogos derivados del hundimiento o deslizamiento de terreno.**
- Los daños producidos por los trabajos de construcción, reparación y conservación del edificio asegurado o de cualquiera de sus partes y los gastos originados por la corrección de deficiencias.**
- Los daños debidos a heladas, humedad y condensación.**
- Los daños derivados de la existencia de piscinas en las terrazas o interior del edificio asegurado.**
- Los gastos ocasionados por la localización y por la reparación de averías y/o deficiencias en las conducciones de agua, desagües o conducciones de riego que no hayan producido daño por agua en el edificio asegurado por esta póliza.**
- Los daños provocados por la entrada o filtraciones de agua a través de aberturas tales como ventanas, balcones, puertas y techos descubiertos, así como filtraciones a través de paredes en mal estado o agrietadas.**
- Los daños a consecuencia de negligencia inexcusable, así como los que tengan su origen en la omisión de las reparaciones indispensables para el normal estado de conservación de las instalaciones, o para subsanar el desgaste notorio y conocido de las conducciones y aparatos.**

C.5. Daños estéticos

Quedan cubiertos los gastos necesarios para la recomposición estética del bien dañado afectado por un siniestro cubierto por las garantías de la póliza, cuando no sea posible efectuar la reparación de la parte afectada con materiales de idénticas o similares características estéticas a los siniestrados, menoscabando la armonía del conjunto.

La existencia y estimación de perjuicio estético se realizará por los peritos intervinientes en la tasación de los daños.

La indemnización bajo esta garantía queda condicionada a la reparación del daño.

El límite de indemnización para esta garantía será del 10% del capital asegurado con un máximo de 6.000 euros por siniestro y año para continente y contenido, estableciéndose un sublímite de 3.000 euros para estancias privativas. Estos límites serán de aplicación aun cuando derivado de un mismo siniestro queden afectados al mismo tiempo, bienes por las garantías de continente y contenido.

No quedan cubiertos:

- Gastos de recomposición estética en otras estancias o habitaciones distintas a la afectada directamente por el siniestro.**
- Vehículos a motor.**
- Los daños por efecto de raspaduras, rayados o desconchados.**
- La recomposición estética en piscinas e instalaciones deportivas, arbolado, plantas, jardines y vallas o muros.**
- Los objetos de valor.**

C.6. Robo, atraco, hurto y desperfectos

Mobiliario comunitario: Se garantizan los daños y pérdidas materiales por la destrucción, desaparición, deterioro y desperfectos del mobiliario comunitario, producidos a consecuencia de robo o intento de robo y atraco.

Desperfectos al continente: Quedan garantizados los daños y desperfectos a consecuencia de robo o intento de robo a las instalaciones y conducciones fijas que conformen el continente, incluidas las de energía solar.

Asimismo quedan cubiertos los desperfectos o deterioros que a consecuencia de robo o intento de robo sufran las puertas, incluidas las de entrada a las viviendas de uso privativo, ventanas, paredes, techos o suelos de las zonas comunes del edificio asegurado.

Robo de Continente: Además de los desperfectos, queda garantizado el robo de elementos fijos de la comunidad asegurada que formen parte del continente.

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

En el caso de hurto, el límite de indemnización será de 200 euros por siniestro.

No quedan cubiertos:

- Siniestros causados por mala fe o negligencia del asegurado, de los copropietarios o de las personas que de ellos dependan o con ellos convivan o cuando estas mismas personas hayan cometido el robo o atraco en concepto de autores, cómplices o encubridores.**
- Dinero en efectivo, cheques o talones bancarios, títulos, valores, efectos timbrados, décimos de lotería, metales preciosos, libros, escrituras, documentos y planos. Igualmente quedan excluidos los objetos de valor tales como cuadros, tapices, alfombras y obras de arte cuyo valor unitario sea superior a 1.200 euros, salvo que estos hayan sido designados expresamente en las condiciones particulares de la póliza.**
- Robo y daños por robo a cualquier parte del contenido que se encuentre al descubierto.**
- La rotura de lunas, cristales y espejos, salvo que estuviesen contratados mediante la garantía opcional de rotura de cristales.**
- Los desperfectos causados a puertas, ventanas y escaparates de establecimientos comerciales.**

En caso de siniestro a consecuencia de robo o atraco: El asegurado viene obligado a adoptar cuantas medidas estén a su alcance para limitar o disminuir las pérdidas, haciendo cuanto le sea posible para el rescate de los bienes desaparecidos y evitando que se pierda cualquier indicio del delito o de sus autores, hasta que se haga la debida comprobación de lo ocurrido.

El tomador del seguro, el asegurado o el beneficiario deberán denunciar, a la mayor brevedad posible, el acaecimiento del siniestro ante la autoridad policial, con indicación del nombre del asegurador.

Una vez producido el siniestro, y en el plazo de cinco días a partir de la notificación prevista en el apartado anterior, el tomador del seguro o el asegurado deberán comunicar por escrito al asegurador la relación de los objetos existentes al tiempo del siniestro y la de los salvados, con indicación de su valor, y la estimación de los daños.

C.10. Exceso de consumo de agua

Se garantizan a primer riesgo y hasta 2.000 euros por siniestro y anualidad de seguro, los gastos en los que incurra la comunidad asegurada por exceso de consumo de agua, a causa de un siniestro cubierto por la garantía de daños por agua. El exceso se calculará por la diferencia entre el importe de la factura del suministrador de agua correspondiente al período en el que se produzca el siniestro y el promedio de las tres facturas inmediatamente anteriores.

C.11. Heladas

Se garantizan los daños materiales que sufran los bienes asegurados, como consecuencia directa de daños por helada, cuando produzcan la rotura de conducciones de agua, aun cuando no se produzcan daños por agua.

No quedan cubiertos:

- Los escapes y desbordamientos debidos al mal estado notorio de las instalaciones vistas que se hallen al cuidado del asegurado.
- La reparación de aparatos y grifos, tales como calderas, termos, llaves de paso, lavadoras y similares.

C.12. Ruina total del edificio

Quedan garantizados hasta el 100% de la suma asegurada para continente y contenido los daños materiales por ruina total del edificio asegurado como consecuencia directa de las obras realizadas por terceros en fincas o edificios colindantes o debido a obras públicas realizadas en calles adyacentes o el subsuelo.

No quedan cubiertos:

Daños que tengan su origen en obras llevadas a cabo con anterioridad a la fecha de efecto de la póliza, aunque se hubiera conocido durante la vigencia de esta.

RIESGOS NO CUBIERTOS DE APLICACIÓN A TODAS LAS GARANTÍAS

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

- Daños producidos cuando el siniestro se origine por dolo del asegurado, tomador del seguro, familiares o personas que con él convivan.
- Los siniestros ocasionados directamente por efectos mecánicos, térmicos o radioactivos debidos a transmutaciones o reacciones nucleares, cualquiera que sea la causa que las produzca.
Las pérdidas de valor o aprovechamiento de los bienes a consecuencia de los hechos mencionados anteriormente.
Los gastos de descontaminación de los bienes siniestrados.
- Deterioros o pérdidas indirectas producidas con ocasión de siniestros, salvo lo previsto para la garantía de responsabilidad civil.
- Los daños debidos a defectos y/o vicios de construcción o que tengan su origen en la falta de mantenimiento o reparación del continente y de sus instalaciones.
- Los daños producidos a consecuencia de trabajos de construcción o reparación del edificio asegurado, salvo que se trate de obras menores cubiertos por la garantía de responsabilidad civil regulada en el apartado 3 artículo A.18.
- Siniestros debidos a fermentación, fragmentación, oxidación, vicios y/o defectos de fabricación o construcción.
- Daños producidos por contaminación, corrosión o polución, salvo cuando se trata de daños cubiertos por la garantía A.6. Humo.
- Siniestros producidos por actos políticos o sociales, alborotos populares, motines, huelgas, disturbios internos o sabotaje (excepto lo dispuesto en el artículo 3.A.2.) en guerras civiles o internacionales, aunque no medie declaración oficial de la misma, conflictos armados, levantamientos populares o militares, insurrecciones, rebelión, revolución y operaciones bélicas de cualquier clase, incluidas las maniobras militares en tiempo de paz.
- Daños producidos por fenómenos que conforme a la legislación vigente tengan la consideración de extraordinarios. En ningún caso el asegurador anticipará cantidad alguna en concepto de indemnización por cualquier siniestro cubierto por el Consorcio de Compensación de Seguros.
- Detracciones y franquicias que aplique el Consorcio de Compensación de Seguros.
- Daños calificados por el Gobierno de la Nación como de "catástrofe o calamidad nacional".
- Responsabilidad emanante de la existencia, explotación, manipulación, transformación, manufactura, venta, distribución, almacenamiento o utilización de asbesto puro, productos de asbesto y/o productos conteniendo asbesto.
- Responsabilidades por daños causados, directa o indirectamente, por cualquier perturbación del estado natural del aire, de las aguas terrestres, marítimas o subterráneas, del suelo y subsuelo y, en general, del medioambiente, provocadas por:
 - Emisiones, vertidos, inyecciones, depósitos, fugas, descargas, escapes, derrames o filtraciones de agentes contaminantes que se produjeran de manera gradual.
 - Radiaciones, ruidos, vibraciones, olores, calor, modificaciones de la temperatura, campos electromagnéticos o cualquier otro tipo de ondas.
 - Humos tóxicos o contaminantes originados por incendio o explosión.
- Los acontecimientos extraordinarios no cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros recogidos en el apartado 29 CLÁUSULA DE INDEMNIZACIÓN, Resumen de las normas legales, punto 2. Riesgos excluidos.
- Enfermedades transmisibles. Se excluye cualquier pérdida, daño, responsabilidad, reclamación, coste o gasto de cualquier naturaleza relacionada, directa o indirectamente, total o parcialmente, con una enfermedad transmisible o la sospecha o amenaza de la misma.
Se entiende por Enfermedad Transmisible aquella que pueda transmitirse por medio de cualquier sustancia o agente de cualquier organismo a otro organismo donde:
 - La sustancia o agente incluye, pero no se limita a, un virus, bacteria, parásito u otro organismo o cualquier variación de este, ya sea que se considere vivo o no, y
 - El método de transmisión ya sea directo o indirecto, incluye, pero no se limita a, transmisión por aire, transmisión de fluidos corporales, transmisión desde o hacia cualquier superficie u objeto, sólido, líquido o gaseoso o entre organismos, y
 - La enfermedad, sustancia o agente puede causar daños a la salud humana o al bienestar humano o puede causar daños, deterioro, pérdida de valor, comercialización o pérdida del uso de la propiedad.
- Ciberataques. En ningún caso este seguro cubrirá pérdidas, daños, responsabilidades o gastos relacionados directa o indirectamente con el uso o funcionamiento, como medio para infligir daño, de cualquier ordenador, sistema informático, programa de software informático, código malicioso, virus o proceso informático o cualquier otro sistema electrónico.
- Operaciones en Internet. Quedan expresamente excluidas las pérdidas y/o daños personales y materiales que sean directa o indirectamente atribuibles a "operaciones en Internet". Esta exclusión no supone ampliación alguna de las coberturas de la póliza.
Se entiende por "operaciones en Internet":
 - El uso de los sistemas de correo electrónico por parte de los empleados del asegurado, incluido el personal a tiempo parcial y el personal temporal, así como otros integrados en la actividad del asegurado.

- b) El acceso a cualquier tipo de sitio público de Internet a través de la red informática del asegurado por parte de las personas citadas en la letra anterior.
 - c) Acceso a la "intranet" del asegurado a través de una red pública de Internet para los clientes del asegurado u otros terceros no vinculados a aquél. Se entiende por "intranet" los datos internos y recursos informáticos del asegurado.
 - d) La explotación y mantenimiento de la Web del asegurado.
- r. Los daños producidos por polillas, termitas o cualquier clase de insectos, así como por roedores.
- s. No quedan asegurados los siguientes riesgos: -edificio con construcción combustible, -edificio con locales comerciales con mercancías de alto valor o actividades peligrosas, -edificio destinados a actividades comerciales, -edificio de garajes públicos, -edificio en construcción o en obras mayores, -edificio catalogados como históricos, -edificio con una antigüedad superior a 50 años sin reformas integrales realizadas o que hayan pasado la ITE con resultado favorable, -edificio de único propietario deshabitado en un porcentaje superior al 50%.

3. Riesgos extraordinarios

Complementariamente a las garantías cubiertas por la entidad, por el Consorcio de Compensación de Seguros se indemnizarán los daños directos en las personas y en los bienes, así como la pérdida de beneficios como consecuencia de ellos, que estuvieren asegurados en la póliza, cuando sean consecuencia de los acontecimientos extraordinarios (terremotos, inundaciones, terrorismo, tempestad ciclónica atípica, etc.) que nominativamente se enumeran en el Reglamento del Consorcio de Compensación de Seguros (R.D. 300/2004) y que se recogen en la cláusula que se incluye en la póliza.

7. EL SINIESTRO

1. Procedimiento para la declaración del siniestro.

1. Debe comunicarlo al asegurador dentro del plazo máximo de 7 días.
2. También debe comunicar cualquier notificación judicial, extrajudicial o administrativa que llegue a su poder o conocimiento, relacionada con el siniestro.
3. Debe facilitar toda clase de información sobre las circunstancias y consecuencias y emplear todos los medios a su alcance para aminorar sus resultados. De no hacerlo, se pierde el derecho a la indemnización si se demuestra dolo o culpa grave por su parte en lo ocurrido.
4. La comunicación del siniestro se debe acreditar haciendo constar por escrito, a requerimiento de la entidad:
 - Fecha, hora y duración del siniestro.
 - Causas conocidas o presuntas a las que se pueda deber el siniestro.
 - Daños sufridos.
 - Para siniestros de la garantía de Robo se debe presentar copia de la denuncia efectuada ante la Autoridad de Policía local.
 - Para siniestros de Defensa Jurídica/Reclamación de daños a través del teléfono habilitado al efecto.

El asegurador tiene a disposición del asegurado un servicio de atención telefónica para facilitar las formalidades de la reclamación.

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

2. Concurrencia de seguros

Si el asegurado tiene más de un contrato cubriendo la misma garantía afectada en el siniestro en distintas entidades aseguradoras, debe comunicar a cada una la existencia del resto y sus nombres ya que les corresponde indemnizar en proporción a la suma asegurada (Art.º 32 de la Ley de Contrato de Seguro).

Si por dolo, se hubiera omitido esta declaración, y en caso de sobreseguro se produjera el siniestro, el asegurador no está obligado al pago de la indemnización.

3. Liquidación del siniestro al asegurado.

Declarado el siniestro y finalizadas las investigaciones y peritaciones necesarias para determinar la existencia de cobertura y la valoración del daño, la entidad, en el menor plazo de tiempo posible, indemnizará los daños garantizados en la póliza suscrita. Cuando la naturaleza del daño lo permita y el asegurado lo acepte, la entidad podrá proceder a su reparación.

En cualquier caso, la entidad, dentro de los 40 días siguientes a la declaración del siniestro, efectuará el pago del importe mínimo conocido, debiendo abonar la indemnización que quedase pendiente, al término de las investigaciones y peritaciones necesarias, excepto causa justificada no imputable a la entidad. En caso de incumplimiento, ésta abonará al asegurado los intereses de demora correspondientes sobre la indemnización, sin necesidad de reclamación judicial (arts. 18, 19 y 20 de la Ley de Contrato de Seguro).

La entidad comunicará al asegurado, por el medio acordado entre ambos, el importe de la indemnización. En el caso de que ésta se haya visto reducida, deberá explicar de forma clara al asegurado los motivos que sustentan su decisión. Con independencia de poder iniciar una reclamación a las instancias mencionadas en el punto 9, el asegurado podrá designar un perito según lo establecido en el art. 38 de la Ley de Contrato de Seguro.

4. Rechazo del siniestro asegurado.

En caso de rechazo del siniestro por la entidad, ésta comunicará su decisión al asegurado por el medio acordado entre ambos en un plazo no superior a tres meses desde la declaración del siniestro, siempre y cuando se disponga de toda la documentación respecto del siniestro y se hayan realizado todas las investigaciones oportunas.

Con independencia de poder iniciar una reclamación a las instancias mencionadas en el punto 9, el asegurado podrá designar un perito según lo establecido en el art. 38 de la Ley de Contrato de Seguro.

8. CONDICIONES, PLAZOS Y VENCIMIENTOS DE LAS PÓLIZAS

1. Periodo de vigencia del seguro y la prima.

La duración del seguro es anual (salvo que se establezca en la póliza lo contrario), indicándose el periodo de vigencia del seguro a que corresponde (toma de efecto y fecha de vencimiento).

Las garantías de la póliza entran en vigor en la hora y fecha indicadas en las condiciones particulares de la misma.

A la expiración del período indicado en las condiciones particulares de la póliza, esta se entenderá prorrogada por el plazo de un año, y así sucesivamente a la expiración de cada anualidad.

Las partes pueden oponerse a la prórroga del contrato mediante una notificación escrita a la otra parte, efectuada con un plazo de, al menos, un mes de anticipación a la conclusión del periodo del seguro en curso cuando quien se oponga a la prórroga sea el tomador, y de dos meses cuando sea el asegurador. La prórroga tácita no es aplicable a los seguros contratados por periodos inferiores a un año.

2. Conceptos integrados en la prima.

La prima del seguro quedan comprendidos el Impuesto sobre Primas de Seguros (IPS) y los recargos a favor del Consorcio de Compensación de Seguros.

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

1. Costes de los siniestros.
2. Frecuencia de siniestralidad.



NOTA INFORMATIVA

Generali ON Comunidades y Edificios

3. Coste de gestión de los siniestros.

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

3. Fraccionamiento de la prima

El pago de la prima podrá realizarse de forma anual, semestral o trimestral.

El asegurador informará de la prima y recargos financieros correspondientes de las fracciones de la anualidad, en base al fraccionamiento elegido:

- Semestral : 3,382%
- Trimestral : 5,216%

9. INSTANCIAS DE RECLAMACIÓN

1. Procedimiento para la formulación de quejas o reclamaciones

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

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

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

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

En caso de disconformidad con el resultado del pronunciamiento adoptado por cualquiera de las instancias anteriormente citadas, o si ha transcurrido el plazo de un mes sin haber obtenido una respuesta, el reclamante podrá formular su queja o reclamación ante el Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, mediante escrito dirigido al domicilio en Paseo de la Castellana, 44, 28046 Madrid.

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

Se encuentra a disposición de los clientes en las oficinas de Generali, el Reglamento para la Defensa del Cliente, donde se detalla el procedimiento para la atención de quejas y reclamaciones.

También se podrá tener acceso a dicho reglamento en la página web: www.generalion.es.

2. Jurisdicción aplicable

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

10. LEGISLACIÓN APLICABLE Y DIRECCIÓN GENERAL DE SEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES

Las condiciones de la póliza están sujetas a la:

- Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.
 - Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.
 - Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores.
- Cualquier otra norma que durante la vida de esta póliza pueda ser aplicable.

11. SITUACIÓN FINANCIERA Y DE SOLVENCIA DE LA ENTIDAD ASEGURADORA

Los administradores de GENERALI SEGUROS y REASEGUROS, S.A.U. son responsables de la preparación, presentación y contenido del informe sobre la situación financiera y de solvencia, de conformidad con la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, y su normativa de desarrollo y con la normativa de la Unión Europea de directa aplicación.

A través de la siguiente url podrán acceder al Informe de Situación Financiera y de Solvencia: <https://www.generalion.es/sostenibilidad>

GLOSARIO

Valoraciones de los bienes en el momento de la contratación de la póliza:

- 1) **Valor real:** valor de los bienes cuantificados por su valor nuevo con deducción de su depreciación por antigüedad, uso u obsolescencia.
- 2) **Valor de reposición a nuevo:** valor de los bienes cuantificados por su valor nuevo sin ningún tipo de deducción por antigüedad, uso u obsolescencia.

Formas de aseguramiento:

- 1) **A valor total:** Cuando el alcance del seguro se refiere al 100% del valor de los bienes asegurados, refiriéndose a su valoración como valor de reposición a nuevo, valor real o contable.
- 2) **A valor parcial:** Cantidad a tanto alzado que guarda una proporción con el valor total de los bienes asegurados.
- 3) **A primer riesgo:** Cantidad a tanto alzado sin guardar una proporción preestablecida con el valor total de los bienes, no siendo de aplicación la Regla Proporcional.

Definiciones de la regla de equidad, infraseguro, regla proporcional y prima:

- 1) **Regla de equidad, por infravaloración del riesgo:** Se entenderá como tal que en caso de siniestro se indemnizarán los daños proporcionalmente como consecuencia de haberse aplicado una tasa de prima inferior debido a la declaración conteniendo alguna inexactitud en la declaración del riesgo que sea imputable al tomador o asegurado.
- 2) **Infraseguro:** Cuando la suma asegurada es inferior al valor de los bienes cuantificados en concordancia con la forma de aseguramiento y valoración de los bienes asegurados en el momento del siniestro.
- 3) **Regla proporcional:** Se entenderá como tal que en caso de siniestro se indemnizarán los daños proporcionalmente cuando exista infraseguro.
- 4) **Prima:** Es el precio del seguro.