



Indice

Preliminar	2
Denominaciones	2
Artículo 1º Objeto del Seguro	3
Artículo 2º Ámbito Territorial	4
Artículo 3º Bienes Asegurables	4
Artículo 4º Riesgos y Garantías que pueden ser cubiertos por la Compañía a solicitud del Tomador	5
Riesgo Primero: Garantías Básicas	5
Garantía Primera: Incendio, Explosión y Rayo	5
Garantía Segunda: Extensión de Garantías	6
Garantía Tercera: Gastos	7
Garantía Cuarta: Servicios Jurídicos	7
Garantía Quinta: Asistencia en el Edificio	10
Riesgo Segundo: Garantías Complementarias	11
Garantía Sexta: Daños por Agua causados por Conducciones Comunitarias	11
Garantía Séptima: Rotura de Elementos Comunitarios	11
Garantía Octava: Restauración Estética del Continente Comunitario	12
Garantía Novena: Responsabilidad Civil	12
Riesgo Tercero: Garantías Adicionales	15
Garantía Décima: Apropiación Ilegal	15
Garantía Undécima: Ruina Total del Edificio	16
Garantía Duodécima: Daños por Helada	16
Garantía Decimotercera: Avería de Maquinaria	16
Riesgo Cuarto: Ampliación de Garantías a Elementos Privados	17
Garantía Decimocuarta: Daños por Agua causados por Conducciones Privadas	17
Garantía Decimoquinta: Rotura de Cristales Privativos Exteriores	17
Garantía Decimosexta: Restauración Estética del Continente Privado	18
Garantía Decimoséptima: Daños a Terceros por Agua de Conducciones Privadas	18
Artículo 5º Riesgos y Daños que no cubre la Compañía	18
Artículo 6º Valoración, Tasación de los Daños y Evaluación de la indemnización	20
Artículo 7º Condiciones de Renovación	21
Artículo 8º Riesgos Cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros	22
Artículo 9º Cuadro resumen de Riesgos, Garantías y Coberturas	25

Preliminar

Toda mención que se efectúe en la Póliza a una denominación concreta se remitirá a la definición que se haga en el lugar oportuno de las Condiciones Generales del Contrato

de Seguro o de las presentes Condiciones Generales Específicas, significando siempre lo mismo.

Denominaciones

En esta Póliza se entiende por:

Compensación de capitales: Si en el momento de la ocurrencia del siniestro existiese un exceso de suma asegurada en una o varias partidas aseguradas a valor total, tal exceso podrá aplicarse a las otras partidas aseguradas a valor total que resultasen insuficientemente aseguradas, siempre que la prima resultante de aplicar las tasas de prima, con sus recargos o descuentos, a este nuevo reparto de sumas aseguradas, no exceda de la prima satisfecha en la anualidad en curso.

Conducciones Comunitarias:

Si las conducciones son de aguas limpias:

Se considerarán comunitarias los tramos que discurren por las partes comunes del edificio desde la conexión con la red de servicio público hasta el momento en que entran en el interior de la vivienda, oficina o local o llegan a la llave de paso (excluida ésta). En el supuesto de que las tuberías que dan servicio exclusivo a una vivienda, local u oficina, tengan que pasar por otras dependencias privadas, se considerarán igualmente conducciones comunitarias. Tendrán también consideración de conducciones comunitarias, las tuberías y los radiadores de la calefacción del edificio cuando ésta sea central.

Si las conducciones corresponden a la red de evacuación de aguas sucias, fecales o pluviales:

Se considerarán comunitarias desde el punto de unión o accesorio de unión (incluido éste) con la red de servicio público hasta el punto de unión o accesorio de unión, excluido éste, con el desagüe del aparato o aparatos sanitarios particulares de la vivienda, oficina o local privado del que proceda.

Conducciones Privadas:

Si las conducciones son de aguas limpias:

Se considerarán privadas 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.

Si las conducciones corresponden a la red de evacuación de aguas sucias, fecales o pluviales:

Se considerarán privadas desde el punto de unión o accesorio de unión del desagüe y el aparato o aparatos sanitarios particulares de la vivienda, oficina o local privado del que proceda.

Daño material: Destrucción, deterioro o desaparición de una cosa, así como el daño ocasionado a los árboles y las plantas.

Daño personal: Lesión corporal o muerte causados a personas físicas.

Dependencias anexas: Garajes, pabellones, bodegas, trasteros y similares, siempre que se encuentren situados en la misma finca que el Edificio Asegurado.

Franquicia: Cantidad expresamente pactada en las Condiciones Particulares de la Póliza que va a cargo del Asegurado y que se deducirá de la indemnización que corresponda en cada siniestro, una vez aplicados, en su caso, los condicionantes de la póliza, como límites, sublímites, primer riesgo, infraseguros y/o regla de equidad

Garantía: Compromiso aceptado por la Compañía en virtud del cual se hace cargo, hasta el límite y en las condiciones estipuladas en la Póliza de Seguro, de las posibles consecuencias económicas derivadas de un siniestro originado por un determinado riesgo. También representa la agrupación, bajo una única denominación o título, de un determinado número de Coberturas.

Índice Base: El que corresponde al último Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística en la fecha de emisión de la Póliza y que se consigna en la misma como coeficiente de revalorización.

Índice de Vencimiento: El último Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística con anterioridad a la emisión del recibo correspondiente a cada vencimiento anual de la Póliza.

Límite de indemnización: Prestación máxima, expresamente pactada en estas Condiciones Generales Específicas o en las Condiciones Particulares de la Póliza, que está obligada a pagar la Compañía por siniestro que afecte a un determinado Riesgo y/o Garantía.

Llave: Instrumento que sirve para abrir o cerrar una cerradura; se consideran llaves las tarjetas magnéticas o perforadas y los mandos o instrumentos de apertura a distancia.

Primer riesgo: Modalidad de aseguramiento que consiste en asegurar un valor determinado hasta el cual queda cubierto el interés asegurado, con independencia de su valor total.

Regla de equidad: Se aplicará cuando las circunstancias del riesgo sean distintas de las conocidas por la Compañía, por inexactitud en las declaraciones del Tomador y/o Asegurado o por agravación posterior del riesgo sin comunicación a la Compañía. La indemnización se reducirá proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiese aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo.

Regla proporcional: Se aplicará si en el momento de la ocurrencia del siniestro la suma asegurada es inferior al valor del interés asegurado. La Compañía indemnizará el daño causado en la misma proporción en la que aquélla cubre el interés asegurado.

Riesgo: Posibilidad de ocurrencia de un acontecimiento fortuito capaz de producir daños. También representa la agrupación, bajo una única denominación o título, de un determinado número de Garantías.

Suma Asegurada: Valor atribuido por el Tomador del Seguro o Asegurado a cada una de las partidas asegurables cubiertas por la Póliza, que figura en las Condiciones Particulares de la misma, y cuyo importe es la cantidad máxima que está obligada a pagar la Compañía en caso de siniestro que afecte a esa partida.

Tercero: Cualquier persona física o jurídica distinta de:

a) El Tomador del Seguro y el Asegurado.

b) En el caso de propiedad unitaria, el cónyuge de hecho o de derecho, ascendientes y descendientes del Tomador del Seguro y del Asegurado, los familiares y demás personas que convivan con éstos, así como los socios, directivos, asalariados y personas que, de hecho o de derecho, dependen del Asegurado, mientras actúen en el ámbito de dicha dependencia.

Por el contrario, tendrán consideración de terceros frente a la Comunidad de Propietarios y entre ellos mismos los titulares o inquilinos de las viviendas y/o locales del Edificio Asegurado.

Unidad de siniestro: Se considerará que constituye un sólo y único siniestro el acontecimiento o serie de acontecimientos dañosos debidos a una misma causa original, salvo que entre las varias causas iguales no haya relación alguna de dependencia.

Valor de reposición a nuevo: Modalidad de aseguramiento que consiste en asegurar un bien por la cantidad que exigiría la adquisición de uno nuevo igual, o de análogas características si ya no existiera uno igual en el mercado, sin aplicación de depreciaciones por uso, estado de conservación o cualquier otra circunstancia.

Valor real: Se entiende por tal el valor de reposición a nuevo, según se ha definido anteriormente, pero deduciendo las depreciaciones por uso, estado de conservación o cualquier otra circunstancia.

Valor total: Modalidad de aseguramiento que exige que la suma asegurada para una partida asegurable corresponda a la totalidad del interés asegurado correspondiente a la misma. En el caso de que aquélla fuera inferior, el Asegurado será considerado como propio asegurador por la diferencia y como tal, en caso de siniestro, participará en las pérdidas o daños en la misma proporción.

Artículo 1º. Objeto del Seguro

1. La Compañía queda obligada a reparar el daño, a la reposición del bien o al pago de las indemnizaciones y prestaciones correspondientes por el daño material que el Asegurado sufra con ocasión de un siniestro objeto de cobertura por la presente Póliza, y a desembolsar a terceros las indemnizaciones y prestaciones que correspondan, según lo dispuesto por la Ley de Contrato de Seguro (Ley 50/1980 de 8 de octubre, publicada en el B.O.E. el 17 de octubre y en el Real Decreto Legislativo 6/2004 de 29 de noviembre que aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los seguros privados), que se extracta en las Condiciones Generales del Contrato de Seguro, y por lo convenido en las Condiciones Generales Específicas y Condiciones Particulares de este contrato.

2. Los Riesgos y Garantías de la presente Póliza surten efecto en el ámbito territorial indicado en el artículo 2º de las presentes Condiciones Generales Específicas.

3. Los Bienes, Riesgos y Garantías asegurados pueden ser, a solicitud del Tomador, uno o varios de los descritos en los artículos 3º y 4º, respectivamente, de las presentes Condiciones Generales Específicas, determinándose su contratación o no contratación en las Condiciones Particulares de la Póliza.

4. Los riesgos y daños que no cubre la Compañía, además de los excluidos en los Riesgos y Garantías de estas Condiciones Generales Específicas y en las Condiciones Particulares de la Póliza, vienen determinados en el artículo 5º de las presentes Condiciones Generales Específicas.

5. Los criterios de valoración de los bienes asegurados, la tasación de los daños que se produzcan, la determinación de la indemnización máxima y la evaluación de la indemnización se regulan en el artículo 6º de estas Condiciones Generales Específicas.
6. Las condiciones de revalorización automática de las sumas aseguradas, así como su ámbito de aplicación, y las condicio-

nes de modificación anual de la prima en función del Sistema de Tarificación Posterior vienen determinadas en el artículo 7º de estas Condiciones Generales Específicas.

7. La cobertura de los riesgos extraordinarios y catastróficos sobre las personas y las cosas, descritos en el artículo 8º de estas Condiciones Generales Específicas, viene asumida por el Consorcio de Compensación de Seguros.

Artículo 2º. Ámbito Territorial

Los Riesgos y Garantías de la presente Póliza surten efecto en el ámbito del Edificio Asegurado, de sus dependencias anexas y sus jardines, situado en el lugar descrito en las Condiciones Particulares de la Póliza.

Las indemnizaciones y gastos a que diera lugar el siniestro serán satisfechos en España y en su moneda.

Artículo 3º. Bienes Asegurables

Siempre que se pacte una Suma Asegurada, sin perjuicio de las exclusiones y limitaciones establecidas para cada Riesgo y Garantía, quedarán garantizados los bienes correspondientes a las partidas asegurables siguientes:

Continente: Conjunto formado por los bienes que se detallan a continuación incorporados de forma fija al edificio o a sus dependencias anexas, así forman parte del Continente:

- a) Las unidades de construcción, tales como cimientos, estructura, paredes, techos, suelos, cubiertas, puertas, ventanas, sanitarios y demás elementos de construcción.
- b) Los muros, cercas, vallas y demás elementos independientes de cerramiento o contención de tierras del edificio.
- c) Las piscinas, estanques, pozos y sus equipos correspondientes, tales como depuradoras, bombas de agua y similares.
- d) Los frontones, pistas de tenis y otras instalaciones deportivas o recreativas fijas.
- e) Las farolas, mástiles, estatuas, fuentes, surtidores, barbacoas de obra y otros elementos fijos similares.
- f) Los caminos y otras superficies asfaltadas, empedradas o empedradas que formen parte de la finca y se utilicen para acceder al edificio y/o a sus dependencias anexas.
- g) Las instalaciones de agua, gas, electricidad, telefonía, hasta su conexión con las redes de servicio público,

portero electrónico y vídeo-portero, ascensores y montacargas, instalaciones de calefacción y refrigeración comunitarias, así como los aparatos y elementos fijos necesarios para el funcionamiento de dichas instalaciones, tales como calderas, calentadores, acumuladores, radiadores, bombas de calor, aparatos de aire acondicionado y ventiladores.

- h) Las antenas colectivas de radio y televisión, placas de energía solar, veletas y demás elementos similares.
- i) Las pinturas, parquet, moquetas, papeles pintados, entelados, maderas, persianas y toldos instalados en su origen u otros elementos de decoración, así como los armarios empotrados en obra.
- j) Los cristales, claraboyas y lucernarios.
- k) La alarma y demás instalaciones de protección comunitarias, tales como detectores, sprinklers y mangueras para la lucha contra Incendios.
- l) En general, todos aquellos bienes que no puedan separarse del edificio sin quebrantamiento o menoscabo del mismo.
- m) En el caso de propiedad en régimen horizontal, los elementos comunes con otras comunidades o personas quedarán comprendidos de acuerdo con el coeficiente de copropiedad que corresponda al Edificio Asegurado.
- n) 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 enten-

derán incluidos dentro de las coberturas del mismo. En el caso de que dichas reformas, mejoras, cambios o sustituciones no fuesen en su clase, calidad y valores similares a los utilizados en la construcción de origen, la Compañía 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 los materiales utilizados por el Asegurado y los de origen del edificio.

Contenido: Conjunto formado por los bienes que se detallan a continuación situados en las zonas de uso comunitario del edificio y de sus dependencias anexas:

- a) Los muebles y mostradores.
- b) Los cristales, espejos, lámparas, obras de arte, antigüedades, alfombras y tapices, objetos de adorno y elementos de decoración no fijos, siempre que su valor unitario no exceda de 1.500 Euros.
- c) Las herramientas y materiales precisos para reparaciones domésticas y jardinería propiedad de la Comunidad.
- d) Ajuar comunitario, tal como útiles de limpieza, accesorios eléctricos y similares, destinados para su uso en las zonas comunes de las instalaciones aseguradas.
- e) Extintores.

Jardines: Conjunto formado por los bienes que se detallan a continuación ubicados en la misma finca que el Edificio Asegurado y estén debidamente cercados o vallados para el uso comunitario y exclusivo del edificio.

- a) Los árboles y las plantas, ornamentos de jardín, los equipos fijos de riego y los invernaderos.
- b) Los muebles depositados en jardines.

Los Jardines se cubren únicamente para las Garantías Primera: Incendio, Explosión y Rayo; Tercera: Gastos y Undécima: Ruina Total del Edificio.

Maquinaria fija: Partida incluida dentro de las partidas de Continente y Contenido, que comprende el conjunto de máquinas no portátiles ubicadas en el edificio y en sus dependencias anexas, utilizadas y destinadas para el uso y mantenimiento del Edificio Asegurado. Tendrá también la consideración de Maquinaria Fija:

- a) Maquinaria de producción, distribución y transformación de energía eléctrica, así como sus aparatos accesorios y las líneas conductoras de electricidad de uso comunitario.
- b) Ordenadores, Equipos electrónicos y sistemas domóticos de uso comunitario.

Artículo 4º. Riesgos y Garantías que pueden ser cubiertos por la Compañía a solicitud del Tomador

Riesgo Primero: Garantías Básicas

Garantía Primera: Incendio, Explosión y Rayo

1. Los daños materiales que sufran los bienes asegurados que formen parte del Continente, Contenido y Jardines como consecuencia directa de:

- 1.1. Incendio**, entendiéndose por tal la combustión y el abrasamiento con llama, capaz de propagarse, de un objeto u objetos que no estaban destinados a ser quemados en el lugar o momento en que se produce y que es capaz de propagarse.
- 1.2. Explosión e Implosión**, entendiéndose por tal la acción súbita y violenta de la presión o de la depresión del gas o de los vapores.
- 1.3. Caída del rayo**, entendiéndose por tal el impacto directo y/o la onda expansiva causada por la descarga eléctrica violenta producida por una per-

turbación en el campo eléctrico de la atmósfera.

1.4. Efectos secundarios, entendiéndose por tales la acción de humos, vapores, polvo, carbonilla y cualquier otra consecuencia similar derivada de un siniestro de Incendio, explosión, implosión o caída del rayo originados en el Edificio Asegurado o en sus colindantes.

Quedan excluidos de la Garantía Primera:

- *Los daños y desperfectos que sufran las instalaciones eléctricas, los aparatos eléctricos o electrónicos y sus accesorios por causa inherente a su propio funcionamiento.*
- *Los daños causados por explosiones originadas por instalaciones, aparatos o sustancias distintas a las conocidas y habitualmente utilizadas para los servicios domésticos.*

Límite de indemnización para el conjunto de las coberturas de esta Garantía Primera: El 100% de las Sumas Aseguradas para Continente, Contenido y Jardines.

Garantía Segunda: Extensión de Garantías

2. Los daños materiales que sufran los bienes asegurados que formen parte del Continente y Contenido como consecuencia directa de:

2.1. Lluvia, viento, pedrisco o nieve, siempre que, en cuanto a la lluvia, se registre una precipitación superior a 40 litros por metro cuadrado y hora, en cuanto al viento, se registren velocidades superiores a 90 kilómetros por hora y, en cuanto a la caída de pedrisco o nieve, cualquiera que sea su intensidad.

Si no fuese posible obtener datos que permitiesen conocer la velocidad del viento o las precipitaciones de lluvia habidas, se entenderá que superan tales mediciones si, habiéndose producido éstas de forma anormal, tanto por la época en que hayan ocurrido como por su intensidad, tales fenómenos han destruido o dañado, en la misma población o zona geográfica, otros edificios de buena construcción de forma similar a como lo han sido los bienes asegurados.

Así mismo, quedan cubiertos los daños causados a los bienes asegurados como consecuencia de la caída de árboles, antenas, postes y farolas cuando estos hayan sido arrojados como consecuencia del viento en las condiciones previstas en este apartado.

2.2. Inundación, entendiéndose por tal la acumulación o desplazamiento del agua sobre la superficie del suelo exterior al edificio y a sus dependencias anexas a consecuencia de:

2.2.1. Rotura, desbordamiento o avería de alcantarillado, colectores, red pública de traída de aguas y otros cauces subterráneos construidos por el hombre.

2.2.2. Desbordamiento o desviación accidental del curso normal de lagos sin salida natural, canales, acequias y otros cursos o cauces en superficie construidos por el hombre.

2.3. Derrames de líquidos, entendiéndose por tales los derrames de líquidos, distintos del agua, que tengan su origen en reventón, rotura o desbordamiento accidental y repentino, de depósitos que formen parte del Edificio Asegurado o de sus colindantes.

2.4. Impacto, entendiéndose por tal:

2.4.1. El choque de vehículos terrestres o de las mercancías por ellos transportadas.

2.4.2. Aludes de nieve y desprendimientos de rocas.

2.4.3. Las ondas sónicas producidas por aeronaves o aeronaves.

2.4.4. La caída de aeronaves, aeronaves o partes u objetos de ellas desprendidas.

2.5. Actos de vandalismo, entendiéndose por tales los actos que, con ánimo de destrucción, sean cometidos intencionadamente por terceros en las zonas comunes del edificio asegurado.

2.6. Daños Eléctricos entendiéndose por tales los daños que sufran las instalaciones y aparatos eléctricos comunitarios del Continente como consecuencia de cortocircuitos, sobretensiones de la red, formación de arcos voltaicos, inducción por caída de rayo u otros fenómenos eléctricos similares.

Quedan excluidos de la Garantía Segunda:

- *Los daños a los Jardines.*
- *Los daños producidos a los bienes muebles depositados al aire libre o contenidos en el interior de construcciones abiertas, aún cuando se hallen protegidos por materiales flexibles como lonas, plásticos, construcciones hinchables o similares.*
- *Los daños ocasionados a los bienes asegurados cuando las puertas, ventanas u otras aberturas hayan quedado sin cerrar o cuyo cierre permita el paso del agua al interior del edificio.*
- *Los daños producidos por heladas, frío, hielo, olas o mareas, incluso cuando estos fenómenos hayan sido causados por la lluvia, el viento, el pedrisco, la nieve o la combinación de algunos de estos fenómenos.*
- *Los daños que se ocasionen por la obstrucción de cualquier elemento de desagüe imputable a faltas de mantenimiento, limpieza o en su diseño o construcción, así como las impermeabilizaciones defectuosas.*
- *Los daños causados por vehículos que sean propiedad o estén en poder, bajo control o responsabilidad del Asegurado o de los ocupantes del edificio, o de los socios o empleados de ambos.*
- *Los daños producidos por el desbordamiento o rotura de presas o diques de contención.*
- *Los daños por actos vandálicos causados por los copropietarios, inquilinos u ocupantes, legales o ilegales, del Edificio Asegurado.*
- *Los daños ocasionados por pintadas, inscripciones, pegado de carteles y hechos análogos en elementos exteriores e interiores del Continente y/o Contenido.*

- *Siniestros causados por actos vandálicos que no sean denunciados a la Autoridad de Policía.*
- *Los daños a aparatos eléctricos cubiertos por la garantía del instalador, fabricante y/o proveedor.*
- *Los daños a aparatos eléctricos que tengan su origen en operaciones de mantenimiento o fallos de manejo.*
- *Los daños eléctricos sufridos por pantallas de TV y/o Video, válvulas, bombillas y aparatos de alumbrado.*
- *Los daños eléctricos sufridos por aparatos de valor unitario inferior a 250 euros.*

Límite de indemnización para el conjunto de las coberturas de esta Garantía Segunda: El 100% de las Sumas Aseguradas para Continente y Contenido.

Garantía Tercera: Gastos

3. Los gastos que, a causa de un siniestro cubierto por cualquier Garantía contratada en la póliza e indicada en el Condicionado Particular, deba realizar el Asegurado con ocasión de:

- 3.1.** La intervención del **servicio de Bomberos**, incluyendo el llenado de los equipos de extinción.
- 3.2. El desescombro y traslado** de los restos de los bienes asegurados que hayan resultado destruidos por un siniestro hasta el vertedero más próximo.
- 3.3. El desbarre y extracción de lodos** como consecuencia de una inundación.
- 3.4. Medidas de la autoridad**, entendiéndose por tales aquéllas que la autoridad o servicios públicos, tales como Policía, Bomberos, Protección Civil, hayan adoptado para limitar las consecuencias de un siniestro cubierto por esta Póliza.
- 3.5. Medidas y gastos de salvamento**, entendiéndose por tales el intento de poner a salvo los bienes asegurados de un siniestro cubierto por esta Póliza.
- 3.6. La inhabilitación** de las viviendas, oficinas o locales comerciales que, a causa de un siniestro cubierto por alguna de las Garantías contratadas en esta póliza, deban realizarse con ocasión de:
 - 3.6.1. Búsqueda y gastos de hotel** mientras dure la reparación de los daños o se consiga alquilar una vivienda en las condiciones indicadas en el apartado 3.6.2., la Compañía organizará

y tomará a su cargo, el alojamiento para el Asegurado, los copropietarios o inquilinos, en un hotel cercano al Edificio Asegurado y, como máximo, durante 10 días y con un límite de indemnización de 300 euros diarios por vivienda ocupada y hasta un máximo por siniestro de 30.000 euros.

3.6.2. Alquiler de una vivienda o local provisional de características similares a las del Edificio Asegurado, durante la reparación de los daños y, como máximo, por un período de un año a contar desde la fecha de declaración del siniestro, deduciéndose, si procede, el importe del alquiler correspondiente a la vivienda o local siniestrado del Edificio Asegurado.

3.7. La pérdida económica que, a causa de un siniestro cubierto por esta póliza se produzca con ocasión de la **pérdida de alquileres**, es decir, los alquileres dejados de percibir por el propietario de la vivienda o local siniestrado del Edificio Asegurado, mientras dure la reparación de los daños y, como máximo, por un período de un año, cuando éste se encuentre arrendado a un tercero en el día del siniestro, los arrendatarios de la vivienda o local se vean obligados a desalojarlo temporalmente y el contrato de arrendamiento quede legalmente en suspenso.

Límite de indemnización para el conjunto de las coberturas de esta Garantía Tercera: El 10% de las Sumas Aseguradas para Continente, Contenido y Jardines con los sublímites de indemnización indicados en cada Cobertura.

Garantía Cuarta: Servicios Jurídicos

De conformidad a la Disposición Adicional Tercera de la Ley 30/1995 de 8 de Noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados que adapta el Derecho Español a la Directiva 87/344/CEE relativa al Seguro de Defensa Jurídica, la gestión de los Siniestros de Servicios Jurídicos queda confiada a la Sociedad especializada que se indica en las Cláusulas Particulares de la Póliza.

4. La Compañía asume la prestación de los servicios siguientes:

4.1. Asesoramiento Jurídico Telefónico

Mediante esta cobertura el Asegurado contará con los servicios de un Abogado que le permitirá, ante cualquier cuestión legal que se le suscite en el ámbito de la presente póliza, recibir Asesoramiento Jurídico Telefónico para defender de la mejor forma posible sus derechos. La consulta será atendida telefónicamente sin emitir dictamen escrito sobre la misma.

4.2. Derechos relativos al Edificio, sus anexos, elementos comunes y parking

Esta cobertura comprende la protección de los intereses de la Comunidad de Propietarios, designada en las Condiciones Particulares, en los siguientes casos:

4.2.1. La Reclamación a terceros por cuestiones de servidumbres de paso, luces, vistas, distancias, lindes, medianerías y por infracción de las Normas legales en relación con emanaciones de humos o gases.

4.2.2. La Reclamación de daños, de origen no contractual, causados por terceras personas a los elementos comunes del edificio, mobiliario, aparatos de propiedad comunitaria, vallas, muros y las puertas en ellos abiertas independientes del edificio, siempre que formen parte de la finca donde se halle el Edificio Asegurado.

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

4.3. Contratos de Servicios

Esta Garantía comprende la Reclamación por incumplimiento de los siguientes Contratos de arrendamiento de servicios que afecten a la Comunidad de Propietarios, y de los que ésta sea titular y destinatario final:

4.3.1. Servicios privados de vigilancia y seguridad.

4.3.2. Servicios de limpieza.

4.3.3. Servicios de reparación, conservación o mantenimiento de los elementos comunes del inmueble, anexos e instalaciones fijas, incluidos los ascensores.

4.3.4. Servicios de colocación o sustitución de las instalaciones fijas del inmueble y anexos.

4.3.5. Servicios de Profesionales titulados.

4.4. Contratos de compra de bienes muebles

Esta Garantía comprende la Reclamación en litigios sobre incumplimiento de contratos suscritos por el Asegurado en relación con la compra de cosas muebles, destinadas directamente al uso de la Comunidad.

4.5. Defensa en cuestiones administrativas municipales

Esta Garantía comprende la Defensa de la Comunidad de Propietarios frente a los Procedimientos administrativos municipales que pudieran seguirse contra la misma. La Defensa cubierta por esta Garantía se refiere exclusivamente al Procedimiento administrativo y, por tanto, no comprende la vía contencioso-administrativa.

4.6. Reclamación a propietarios por impago de gastos

Esta Garantía comprende la Defensa de los intereses de la Comunidad de Propietarios, reclamando amistosa o judicialmente en su caso, contra aquellos Propietarios morosos que no estén al corriente de pago de los gastos generales o por la ejecución de nuevas instalaciones, servicios o mejoras, siempre que el Propietario moroso esté legalmente obligado a su pago.

Para que tales Reclamaciones estén cubiertas, deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Que la Reclamación haya sido acordada válidamente en Junta.

b) Que el inicio del impago origen de la Reclamación, sea posterior a la entrada en vigor de esta Garantía.

c) Que el deudor sea solvente y que exista base documental suficiente para probar el crédito ante los Tribunales.

4.7. 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 período mínimo de seis mensualidades, cualquiera que sea el importe de la misma, la Compañía anticipará a la Comunidad, previa firma de ésta 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 en la 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.

4.8. Libertad de elección de Abogado y Procurador

El Asegurado tendrá derecho a elegir libremente el Procurador y Abogado que hayan de representarle y defenderle en cualquier clase de procedimiento originado por una causa cubierta en esta garantía.

Antes de proceder a su nombramiento, el Asegurado comunicará a la Compañía el nombre del Abogado y Procurador elegidos. La Compañía podrá recusar justificadamente al profesional designado, y de subsistir la controversia, se someterá al arbitraje de los organismos jurisdiccionales del domicilio del Asegurado. Los honorarios máximos aplicables serán los fijados como orientativos por el Colegio Profesional correspondiente y como máximo 600 Euros.

Si el Abogado o Procurador elegido por el Asegurado no reside en el mismo partido judicial donde haya de sustentarse el procedimiento, serán a cargo del Asegurado los gastos y honorarios por los desplazamientos que el profesional incluya en la minuta.

En caso de conflicto de intereses entre las partes del contrato, la Compañía informará inmediatamente al Asegurado, a fin de que éste pueda decidir sobre la designación del Abogado y Procurador que estime conveniente para la defensa de sus intereses, conforme a la libertad de elección reconocida en este punto.

4.9. Gastos garantizados

En función de las coberturas y sumas aseguradas contratadas en la presente garantía se cubre el pago de los siguientes gastos:

- b) Los honorarios y gastos del abogado.
- c) Los derechos y suplidos del procurador, cuando sea preceptiva su actuación.
- d) Los gastos notariales y de otorgamiento de poderes para pleitos, así como las actas, requerimientos y demás actos necesarios para la defensa de los intereses del Asegurado.
- e) Los honorarios y gastos de peritos, designados o autorizados por la Compañía, cuando sean necesarios.

4.10. Plazo de carencia

El plazo de carencia es el tiempo en que, estando vigente la Póliza y este Riesgo, si se produce un siniestro, no está cubierto.

En los derechos relativos a materia contractual y administrativa, el plazo de carencia será de un mes a contar desde la fecha en que entró en vigor la Póliza o, de ser posterior, la fecha en que entró en vigor esta garantía.

No habrá cobertura si en el momento de formalizar

esta Garantía o durante el plazo de carencia, se rescinde por alguna de las partes los contratos, contemplados por los apartados 4.3. Contratos de Servicios y 4.4. Contratos de compra de bienes muebles, origen de litigio o se solicita su resolución, anulación o modificación.

4.11. Cuantía mínima litigiosa para la Garantía Cuarta

Se establece una cuantía mínima litigiosa para la vía judicial de 300 Euros.

Quedan excluidas:

- *Las reclamaciones por incumplimiento en los contratos de suministros tales como agua, gas, electricidad o teléfono.*
- *Las reclamaciones de daños de los vehículos de cualquier clase, embarcaciones o animales.*
- *Las reclamaciones que tengan su origen o estén relacionados con el proyecto, construcción, transformación o instalaciones donde se halle ubicado el riesgo y los originados por canteras y explotaciones mineras.*
- *Las relacionadas con vehículos a motor y sus remolques, de los que sean titulares los Asegurados de esta Póliza.*
- *Las que se produzcan o deriven de las actividades industriales o comerciales que formen parte de la Comunidad asegurada.*
- *Las reclamaciones que puedan formularse entre sí los miembros de la Comunidad asegurada en esta Póliza, salvo para la cobertura especificada en el punto 4.6 Impago de Gastos de esta garantía.*
- *Los litigios sobre urbanismo, concentración parcelaria y expropiación, y las cuestiones que dimanen de Contratos sobre cesión de derechos a favor del Asegurado.*
- *Los casos asegurados que se declaren después de transcurrir dos años desde la fecha de rescisión o anulación de la Póliza.*
- *Los hechos deliberadamente causados por el Asegurado, según sentencia judicial firme.*

Límite de indemnización para el conjunto de las coberturas de esta Garantía Cuarta: 6.000 euros.

Garantía Quinta: Asistencia en el Edificio

5. La Compañía asume la prestación de los servicios siguientes:

5.1. Servicios de urgencia.

5.1.1. Envío de profesionales en caso de daños materiales a los bienes asegurados como consecuencia de un siniestro cubierto por la Póliza, la Compañía organizará el envío urgente de los profesionales necesarios para la reparación de los daños producidos o su contención hasta la intervención del Perito.

En caso de que los daños no estuviesen amparados por ninguna garantía contratada, la Compañía tomará a su cargo exclusivamente el coste de la primera hora de mano de obra así como el primer desplazamiento para las causas y los profesionales siguientes:

5.1.1.1. Fontanería urgente para el reestablecimiento del servicio del agua comunitaria.

5.1.1.2. Cristalería urgente por rotura de cristales comunitarios que haya dejado desprotegido el Edificio Asegurado frente a fenómenos meteorológicos.

5.1.1.3. Electricidad urgente para el reestablecimiento del servicio de electricidad comunitario, interrumpido por causa accidental.

5.1.1.4. Cerrajería urgente 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.

5.1.1.5. Portero automático si éste ha resultado averiado e impida la apertura automática de la puerta desde las propias viviendas.

5.2. Vigilancia del inmueble. En caso de que, a consecuencia de un siniestro cubierto por la Garantía Primera, el edificio fuera fácilmente accesible desde el exterior, la Compañía organizará y tomará a su cargo los servicios de un vigilante jurado hasta que se produzca el traslado de los muebles y enseres comunitarios o se restablezca la seguridad de aquél y, como máximo, durante 48 horas, contadas a partir de la llegada del vigilante al edificio.

5.3. Servicio de información, conexión y envío de profesionales

La Compañía, a petición del Asegurado y para

casos no cubiertos por la póliza y no considerados de urgencia según los apartados 5.1 o 5.2 de esta garantía, informará, pondrá en contacto y/o enviará al Edificio Asegurado, a los profesionales dedicados a las actividades siguientes:

- Albañiles
- Alquiler televisión/vídeo
- Antenistas
- Barnizadores
- Carpintería metálica
- Carpinteros
- Cerrajeros
- Cristaleros
- Deshollinadores
- Electricistas
- Electrodomésticos
- Enmoquetadores
- Escayolistas
- Fontaneros
- Jardineros
- Limpia cristales
- Mensajeros
- Mudanzas
- Parquetistas
- Persianeros
- Pintores
- Porteros automáticos
- Reparación televisión/vídeo
- Tapiceros
- Vigilantes

Para este servicio, el coste de los honorarios, mano de obra, materiales, desplazamiento o cualquier otro que pudiera producirse, será por cuenta del Asegurado, asumiendo la Compañía únicamente la gestión de búsqueda y/o envío del profesional.

El Asegurado puede solicitar la intervención de la Compañía durante las 24 horas del día, incluidos domingos y festivos al teléfono indicado en el Condicionado Particular.

En todo caso, la Compañía no es responsable de los retrasos o incumplimientos que sean debidos a causa de fuerza mayor.

Riesgo Segundo: Garantías Complementarias

Garantía Sexta: Daños por Agua causados por Conducciones Comunitarias

6. Los daños materiales que sufran los bienes asegurados que formen parte del Continente y Contenido comunitario como consecuencia directa de:

6.1. Escapes accidentales y repentinos de agua de Conducciones Comunitarias, que tengan su origen en reventón, rotura, desbordamiento o atasco de las Conducciones Comunitarias, grifos, llaves de paso, depósitos fijos y aparatos que se encuentren conectados directamente a dichas conducciones.

6.2. Los gastos de la localización y reparación de la avería causante de un siniestro cubierto por la Garantía de Daños por Agua causados por Conducciones Comunitarias.

Sublímite de indemnización para esta cobertura: Para el concepto de **localización de la avería**, el 10% de la Suma Asegurada para Continente.

Para los **gastos de reparación** de las conducciones causantes del siniestro, un máximo de 1.000 euros por siniestro, salvo en los casos de corrosión o deterioro generalizado de las tuberías o instalaciones del edificio, en que la obligación de la Compañía quedará limitada a indemnizar la reparación del tramo de conducción o tubería causante del daño al edificio y como máximo 300 euros.

6.3. Los gastos para desatascar las Conducciones Comunitarias de evacuación de aguas sucias, fecales o pluviales, para evitar o aminorar un siniestro amparado por la Garantía Sexta.

Sublímite de indemnización para esta cobertura: 500 euros por acción de desatasco y anualidad de la Póliza.

6.4. Omisión en el cierre de grifos o llaves de paso de las Conducciones Comunitarias.

6.5. Goteras, entendiéndose por tales las filtraciones de agua a través de tejados, azoteas, terrazas y techos de uso comunitario del Edificio Asegurado a consecuencia de la lluvia, el pedrisco o la nieve, independientemente de su intensidad.

6.6. Gasto por exceso de consumo de agua que, a causa de un siniestro amparado por la cobertura de Daños por Agua causados por Conducciones Comunitarias, deba realizar el Asegurado con ocasión de un exceso en el consumo de agua.

Tendrá consideración de exceso en el consumo del agua el coste del rellenado de la piscina si ésta debe ser vaciada con motivo de la rotura de las canalizaciones generales de su desagüe o por rotura del vaso de la piscina que implique la pérdida continuada del agua.

Para el cálculo del exceso de consumo, se tomará

la diferencia entre el importe de la factura del suministrador de agua correspondiente al período en que se sitúa la fecha de ocurrencia del siniestro y el promedio de las tres últimas facturas anteriores.

Sublímite de indemnización para esta cobertura: 2.000 euros por siniestro y para cada anualidad de la Póliza.

Quedan excluidos de la Garantía Sexta:

– *La reparación de grifos, llaves de paso, depósitos y aparatos, tales como calderas, calentadores, acumuladores, termos, radiadores, cisternas, lavadoras y similares.*

– *Los daños producidos a los bienes asegurados como consecuencia de la rotura de conducciones o aparatos provocada por helada.*

– *La reparación de las goteras.*

– *De producirse siniestros posteriores y no haberse efectuado las reparaciones necesarias, se considerará que el Asegurado ha incurrido en culpa grave y, por tanto, la Compañía, conforme a la agravación del riesgo, quedará desligada de las obligaciones que para ella se derivan de los gastos de localización y/o reparación de las sucesivas averías.*

Límite de indemnización para el conjunto de las coberturas de esta Garantía Sexta: El 100% de las Sumas Aseguradas para Continente y Contenido, con los sublímites de indemnización indicados en cada cobertura.

Garantía Séptima: Rotura de Elementos Comunitarios

7. Los daños materiales directos que, por su resquebrajamiento o fragmentación por causa accidental, se ocasionen a los bienes asegurados que se detallan a continuación, ubicados en las zonas de uso comunitario del Edificio Asegurado.

a) Lunas, cristales y espejos que se encuentren colocados de forma fija sobre los bienes pertenecientes al Continente o Contenido.

b) Objetos sanitarios de loza, porcelana o cerámica.

c) Mostradores de mármol, granito u otra piedra natural o artificial.

d) Grandes macetas y jardineras, siempre que, como mínimo, midan 50 centímetros en su parte más ancha.

7.1. Los gastos que, a causa de un siniestro cubierto por

esta Garantía Séptima, deba realizar el Asegurado con ocasión del **traslado, colocación y montaje** de los bienes que reemplacen a los siniestrados.

Quedan excluidos de la Garantía Séptima:

- *Los daños que sufran cualquier tipo de recipiente, peceras o acuarios, cristalerías, vajillas y menaje en general, las lámparas, neones y bombillas de cualquier clase, los cristales de cuadros, láminas o fotografías enmarcadas, los cristales ópticos, los cristales de los aparatos de imagen y/o sonido y de los electrodomésticos, los objetos de adorno, los cristales de valor artístico y los objetos de mano.*
- *Los daños que sufran las placas de mármol, granito u otra piedra natural o artificial colocadas en suelos, paredes, techos o en el exterior del Edificio Asegurado.*
- *Los daños causados por ralladuras, arañazos, raspaduras, grietas, desconchados u otras causas que originen deterioros de la superficie o defectos estéticos.*

Límite de indemnización: El 100% de la Suma Asegurada para el conjunto de las coberturas de esta Garantía Séptima a **Primer riesgo**.

Garantía Octava:

Restauración Estética del Continente Comunitario

8. Que cubre los gastos que deba realizar el Asegurado para la restauración de la armonía estética inicial de los elementos interiores y normalmente vistos de las zonas de uso comunitario del Continente asegurado, cuando dichos elementos resulten dañados como consecuencia de un siniestro cubierto por la Póliza, y no sea posible su reparación o reposición por otros sin menoscabar la armonía estética inicial de los mismos, por no existir elementos de igual diseño y/o color en el mercado.

La restauración se concreta a los elementos que formen parte de la misma unidad de construcción que los dañados por el siniestro y a la planta o dependencia en la que se encuentren. Para ello, se utilizarán materiales de características y calidades similares a los originales.

Límite de indemnización: El 100% de la Suma Asegurada para esta Garantía a **Primer Riesgo**.

Garantía Novena: Responsabilidad Civil

9. En los términos y condiciones establecidos en esta Garantía, la Compañía toma a su cargo la responsabilidad civil extracontractual que pueda derivarse para el Asegurado y, en su caso, para los copropietarios del Edificio Asegurado, por los daños materiales o personales, así como por las pérdidas económicas consecuencia directa

de los mismos, causados involuntariamente a terceros en virtud de:

9.1. La Responsabilidad civil inmobiliaria.

- 9.1.1. Como propietario o copropietario del Edificio Asegurado.
- 9.1.2. Por las acciones realizadas dentro de sus instalaciones, por el Asegurado, los copropietarios del Edificio Asegurado, así como por el personal del mismo, fijo o eventual, en el desempeño de sus funciones al servicio de la Comunidad, tales como jardinería, servicios de seguridad y vigilancia.
- 9.1.3. Por el uso de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, siempre que cumplan las condiciones exigidas por las disposiciones normativas vigentes para tales aparatos.
- 9.1.4. Con ocasión de obras de ampliación, mantenimiento o reforma de las instalaciones comunitarias, siempre y cuando tales obras tengan la consideración de obras menores, según la licencia u ordenanza municipal reglamentaria o su presupuesto sea inferior a 100.000 euros.

9.2. Responsabilidad civil por escapes accidentales y repentinos de agua de Conducciones Comunitarias,

que tengan su origen en reventón, rotura, desbordamiento o atasco, así como de los grifos, llaves de paso, depósitos fijos y aparatos que se encuentren conectados directamente con las Conducciones Comunitarias.

9.3. Responsabilidad civil por omisión en el cierre de grifos y llaves de paso

de las Conducciones Comunitarias, así como por el cierre defectuoso de los mismos.

9.4. Responsabilidad civil personal del Presidente,

en el desempeño de sus funciones al servicio del Edificio Asegurado.

9.5. Responsabilidad civil patronal,

entendiendo por tal la obligación de indemnizar a los empleados del Asegurado que hayan sufrido daños y perjuicios como consecuencia de prestar sus servicios en el Edificio Asegurado, en aquellos casos en que los Tribunales ajenos a la jurisdicción laboral estimen que, independientemente de las prestaciones objeto del Seguro Obligatorio de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales, existe además una responsabilidad civil para el Asegurado.

9.6. Prestaciones de la Compañía

Dentro siempre del límite y sublímites de indemnización fijados para esta Garantía, correrán por cuenta de la Compañía:

- 9.6.1. El abono a los perjudicados o a sus derechohabientes de las indemnizaciones a que diera lugar la responsabilidad civil extracontractual del Asegurado y, en su caso, de los copropietarios del Edificio Asegurado.
- 9.6.2. La constitución de las fianzas judiciales exigidas por Jueces y Tribunales para garantizar, en su caso, la libertad provisional del Asegurado.
- 9.6.3. El pago de honorarios de los Abogados, Procuradores y Técnicos designados por la Compañía, así como de los gastos derivados de las gestiones realizadas para el esclarecimiento del siniestro y las costas judiciales devengadas. Las prestaciones conjuntas por indemnización de daños y costos accesorios de un siniestro no podrán superar el límite y sublímites de indemnización fijados para esta Garantía, hayan sido formuladas las demandas de indemnización contra el Asegurado y/o uno o varios de los copropietarios del Edificio Asegurado, sean cuales fueren las coberturas afectadas por el eventual siniestro y con independencia del número de reclamantes o de reclamaciones formuladas.

Bajo el concepto de costos accesorios se engloban los derivados de informes de peritos, de la defensa judicial y extrajudicial y de la constitución de fianzas, no considerándose los gastos generales de personal y administrativos de la Compañía.

9.7. Vigencia temporal del Riesgo

Quedan cubiertos por esta Garantía los siniestros que ocurran durante la vigencia de la Póliza.

En caso de siniestro constituido por una serie de acontecimientos dañosos debidos a una misma causa original, se considerará como fecha de ocurrencia del siniestro el momento en que el primero de dichos acontecimientos haya tenido lugar, con independencia de la fecha de ocurrencia real de los restantes.

Respecto de los daños producidos como consecuencia de siniestros ocurridos durante el período de vigencia de la Póliza y no conocidos por el Asegurado al término del mismo, la Compañía otorga cobertura hasta doce meses después de concluido el seguro.

9.8. Defensa del Asegurado

Corresponde a la Compañía el examen y calificación

técnico-legal de las reclamaciones formuladas al Asegurado.

En cualquier procedimiento judicial que se derive de un siniestro cubierto por este Riesgo, la Compañía asumirá la dirección jurídica frente a la reclamación del perjudicado, salvo pacto expreso en contrario, designando los letrados y procuradores que defenderán y representarán al Asegurado en las actuaciones judiciales civiles y penales que se le sigan en reclamación de responsabilidades civiles cubiertas por esta Garantía, y ello aún cuando dichas reclamaciones fuesen infundadas, o se pretendiera involucrar al Asegurado en hechos que, afectándole directa o indirectamente, tengan su exclusivo origen en un acto de una tercera persona.

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

Sea cual fuere el fallo o resultado del procedimiento judicial, la Compañía se reserva la decisión de ejercitar los recursos legales que procedieren contra dicho fallo o resultado, o el conformarse con el mismo. Si la Compañía estima improcedente el recurso, lo comunicará al Asegurado, quedando éste en libertad para interponerlo por su exclusiva cuenta y aquélla obligada a reembolsarle los gastos judiciales y los de Abogado y Procurador, en el supuesto que dicho recurso prosperase.

El Tomador del Seguro y el Asegurado comunicarán a la Compañía en el plazo máximo de cuarenta y ocho horas, cualquier notificación judicial o administrativa que llegue a su conocimiento y que pueda estar relacionado con el siniestro.

Ni el Asegurado, ni el Tomador del Seguro, ni persona alguna en nombre de ellos, podrá negociar, admitir o rechazar ninguna reclamación sin la autorización expresa de la Compañía.

Cuando se produjere algún conflicto entre el Asegurado y la Compañía motivado por tener que sustentar ésta en el siniestro intereses contrarios a la defensa del Asegurado, la Compañía 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 la Compañía o confiar su propia defensa a otra persona.

9.9. Límite y sublímites de indemnización para la Garantía Novena

Se establece un límite de indemnización por siniestro y para cada anualidad de la Póliza y para el conjunto de las coberturas de esta Garantía del 100% de la Suma

Asegurada especificada en las Condiciones Particulares de la Póliza con los sublímites de indemnización siguientes:

- Se establece un sublímite por víctima especificado en la Condiciones Particulares de la póliza, que constituye la cantidad máxima a satisfacer por la Compañía por cada una de las víctimas de un siniestro, hasta el Límite de indemnización indicado en la Suma Asegurada de la Garantía Novena.
- Para los gastos de defensa y constitución de fianzas en procedimientos penales que no tengan su origen en actos dolosos y donde la dirección jurídica la efectúe la Compañía: El 20% de la Suma Asegurada para la Garantía Novena.
- Para los gastos de defensa y constitución de fianzas en procedimientos judiciales que no tengan su origen en actos dolosos y donde el Asegurado, por mantener intereses contrarios a la Compañía, confíe su defensa jurídica a otra persona: El 5% de la Suma Asegurada para la Garantía Novena.

Queda excluida la responsabilidad civil:

- *Derivada de obligaciones contractuales que sobrepasen las legales.*
- *Por cualquier tipo de pérdida económica que no sea consecuencia directa de un daño material o personal previo.*
- *Por daños sufridos por los bienes de terceros que, por cualquier motivo de depósito, uso, manipulación, custodia, transporte u otro, se hallen en poder del Asegurado, de los copropietarios del edificio o de las personas de las que éstos sean responsables.*
- *Que deba ser objeto de cobertura por un seguro obligatorio.*
- *Derivada de daños y perjuicios causados por personas físicas o jurídicas que no tengan relación de dependencia con el Asegurado, o bien que, teniéndola, no se traten de subcontratistas para el desarrollo del normal mantenimiento o reparación del edificio.*
- *Por responsabilidades derivadas de cualquier tipo de explotación industrial, comercial o profesional ubicada en el Edificio Asegurado.*
- *Obligaciones frente a los familiares hasta segundo grado de los empleados al servicio del edificio.*
- *Derivada de la propiedad, posesión, uso y circulación de vehículos a motor y de los elementos remolcados o incorporados a los mismos.*

- *Derivada de la infracción o incumplimiento intencionado por parte del Asegurado o de los copropietarios del Edificio Asegurado, así como por el personal del mismo, fijo o eventual, de las disposiciones legales o reglamentarias vigentes.*
- *Las multas y todo tipo de sanciones que pudieran imponerse en cualquier procedimiento administrativo o judicial.*
- *Derivada de los ascensores y montacargas que no dispongan de contrato de mantenimiento, o bien cuando, en el supuesto de tenerlo, no se hayan realizado las revisiones legalmente establecidas a tal fin.*
- *La responsabilidad civil incurrida por daños o perjuicios de toda índole que resulten directa o indirectamente de polución o contaminación, accidental o gradual, de la atmósfera, del suelo y de las aguas.*
- *La responsabilidad civil por daños derivados de la aluminosis, así como cualquier reclamación de Responsabilidad Civil Decenal derivada de la edificación.*
- *Derivada de daños causados por cualquier artefacto, nave o aeronave, destinados a la navegación o sustentación aérea o acuática.*
- *Las reclamaciones derivadas del robo, hurto o desaparición de los vehículos o de sus partes, elementos u objetos contenidos en los mismos, depositados en los garajes o aparcamientos del Edificio Asegurado o de zonas comunitarias, así como los derivados de daños materiales que a consecuencia de choque, vuelco o roce sufran los citados vehículos, sus accesorios o los objetos depositados en ellos.*
- *La responsabilidad civil por daños causados por asbesto en estado natural o sus productos, así como por daños que resultasen relacionados con operaciones y actividades expuestas a polvo que contenga fibras de amianto.*
- *La responsabilidad civil por daños y perjuicios consecutivos de toda índole que resulten directa o indirectamente de la acción de los campos y ondas electromagnéticas.*
- *Derivada de daños causados como consecuencia de cualquier acción persistente que, por sus características y circunstancias, hubiera podido ser evitada o reducida.*
- *Por daños y perjuicios derivados de riesgos definidos en el resto de Riesgos y Garantías de este Seguro o excluidos expresamente en el resto de Riesgos, Garantías y/o artículos de estas Condiciones Generales Específicas o en las Condiciones Particulares de la Póliza.*

- *La Responsabilidad Civil Patronal por enfermedades laborales.*
- *Daños y perjuicios de empleados del Asegurado a quienes éste no tenga previamente dados de alta en el Seguro Obligatorio de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales.*
- *Las consecuencias derivadas de la no afiliación a la Seguridad Social, o su incorrecta aplicación, de los trabajadores a sus órdenes, así como las sanciones impuestas por Magistratura del Trabajo u organismos competentes.*

Riesgo Tercero: Garantías Adicionales

Garantía Décima: Apropiación Ilegal

10. Los daños materiales que sufran los bienes asegurados que formen parte del Continente y Contenido Comunitario como consecuencia directa de:

10.1. Robo, entendiéndose por tal el apoderamiento con ánimo de lucro de bienes asegurados, realizado en el Edificio Asegurado por personas ajenas al Edificio Asegurado, empleando fuerza en las cosas para acceder al lugar donde éstas se encuentren o violencia o intimidación en las personas.

A efectos de la presente cobertura, se entiende que existe robo con fuerza en las cosas cuando concurre alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Escalamiento de diferencias de nivel superiores a tres metros.
- b) Rompimiento de pared, techo, suelo o fractura de puerta o ventana.
- c) Uso de llaves falsas o cualesquiera otras que no sean las destinadas para abrir la cerradura violentada.
- d) Inutilización de sistemas específicos de alarma.

10.2. Desperfectos, entendiéndose por tales los daños que, con ocasión de un robo cubierto por la Póliza o su intento, se hayan causado a los bienes comunitarios asegurados, tanto para penetrar en el interior del Edificio Asegurado, como para abrir los muebles u otros objetos cerrados donde estuviesen guardados los bienes objeto de sustracción. Quedan cubiertos los desperfectos a las puertas de acceso de las viviendas privadas pertenecientes a Edificio Asegurado.

Sublímite de indemnización para esta cobertura: El 10% de las Sumas Aseguradas para Continente y Contenido.

10.3. Hurto, entendiéndose por tal el apoderamiento con ánimo de lucro de bienes asegurados, realizado en el Edificio Asegurado por personas ajenas al Edificio Asegurado, sin la voluntad del Asegurado ni de los ocupantes del edificio, no empleando fuerza en las cosas ni violencia o intimidación en las personas.

Sublímite de indemnización para esta cobertura: 200 Euros.

10.4. Las pérdidas económicas que sufra la Comunidad de Propietarios, como consecuencia directa de la **malversación de fondos**, entendiéndose como tal la apropiación ilícita realizada exclusivamente por la persona que ostenta el cargo de Presidente de la Comunidad de propietarios, de los recursos económicos correspondientes al Edificio Asegurado destinándolos para su lucro personal.

Sublímite de indemnización para esta cobertura: 3.000 Euros.

Quedan excluidas de la Garantía Décima:

- *Las sustracciones, de todo tipo, cuando el Edificio Asegurado permaneciese desocupado, deshabitado o sin vigilancia durante más de cinco días consecutivos.*
- *La infidelidad de familiares, socios, empleados o personas al servicio del Tomador y/o Asegurado y de los ocupantes del edificio.*
- *La simple pérdida o extravío de los bienes asegurados, así como las sustracciones descubiertas con ocasión de inventarios.*
- *El hurto sobre bienes situados al aire libre o contenidos en el interior de construcciones abiertas, aun cuando se hallen protegidos por materiales flexibles tales como lonas, plásticos, construcciones hinchables o similares.*
- *Siniestros que no sean denunciados a la Autoridad de Policía.*

Límite de indemnización para el conjunto de las coberturas de esta Garantía Décima: El 100% de las Sumas Aseguradas para Continente y Contenido, con los sublímites de indemnización indicados en cada cobertura.

Garantía Undécima: Ruina Total del Edificio

11. La 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 las calles adyacentes o en el subsuelo.

Para la prestación de esta Garantía, será necesario disponer previamente de un dictamen a realizar por un Técnico del Ayuntamiento donde reside el Edificio Asegurado.

11.1. La Compañía tomará a su cargo los **gastos de demolición del edificio** como consecuencia de la declaración de Ruina Total del mismo.

11.2. La Compañía, también tomará a su cargo los **honorarios profesionales** de la Dirección Técnica para la reconstrucción del edificio.

Quedan excluidos de la Garantía Undécima:

– *Los daños causados a los bienes asegurados que tengan su origen en actuaciones llevadas a cabo por Terceros con anterioridad a la fecha de efecto de esta póliza, aunque se hubieran conocido durante la vigencia de la misma.*

– *Esta Garantía actúa en exceso o ausencia de cualquier seguro de garantía decenal de daños a la construcción.*

Límite de indemnización: El 100% de las Sumas Aseguradas para Continente, Contenido y Jardines para el conjunto de coberturas de esta Garantía con un sublímite del 10% para las coberturas de gastos de demolición y honorarios profesionales de la Dirección Técnica.

Garantía Duodécima: Daños por Helada

12. Quedan cubiertos los daños materiales que sufran los bienes asegurados, en el lugar descrito en la Póliza, como consecuencia directa de Daños por Helada, cuando produzcan la rotura de conducciones de agua, aún cuando no se produzcan daños por agua.

Quedan excluidos de la Garantía Duodécima:

– *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.*

Límite de indemnización: Hasta el 100% de la Suma Asegurada propia a **Primer Riesgo**.

Garantía Decimotercera: Avería de Maquinaria

13. Los daños materiales que sufran los bienes asegurados pertenecientes a la partida de Maquinaria fija como consecuencia directa de:

13.1. Errores humanos, entendiéndose por tales los daños ocasionados por manejo equivocado, impericia o negligencia del Asegurado o del personal a su servicio.

13.2. Vicios ocultos, entendiéndose por tales los daños ocasionados como consecuencia de defectos de fabricación, construcción o montaje, errores de cálculo, fallos de materiales, defectos de fundición, soldadura o ajuste y, en general, causas similares intrínsecas al proceso de concepción y fabricación de la máquina.

13.3. Desgarro, entendiéndose por tal la rotura de la máquina ocasionada por la fuerza centrífuga.

13.4. Autocombustión, entendiéndose por tal los daños ocasionados por el incendio o por el abrasamiento sin llama, originado internamente por causas inherentes a su funcionamiento. Se extiende esta cobertura a los daños producidos por el humo, hollín y gases corrosivos.

13.5. Funcionamiento anormal, entendiéndose por tal los daños ocasionados por falta de agua en las calderas u otros aparatos productores de vapor, defectos de engrase, aflojamiento de piezas, esfuerzos anormales, fallo en los dispositivos de regulación, fatiga molecular, autocalentamiento y, en general, fallos en el proceso general de la máquina.

13.6. Las reparaciones urgentes, comprendiendo los gastos que se originen en concepto de horas extraordinarias, de trabajos nocturnos o en días festivos y de transportes urgentes, con excepción de los efectuados por vía aérea.

Límite de indemnización: El 100% de la Suma Asegurada para Maquinaria fija para el conjunto de todas las coberturas de esta garantía a excepción de los gastos de reparaciones urgentes del apartado 13.6. que se limita al 10% de la Suma Asegurada para la Maquinaria.

Quedan excluidos de la Garantía Decimotercera:

– *La maquinaria cuya antigüedad sea superior a 15 años.*

– *Los aparatos de valor unitario inferior o igual a 250 Euros de acuerdo con el criterio de valoración que*

se especifica en el punto 1.4 del artículo 6º de estas Condiciones Generales Específicas.

- Los ascensores y montacargas que no dispongan de contrato de mantenimiento, o bien cuando, en el supuesto de tenerlo, no se hayan realizado las revisiones legalmente establecidas a tal fin.
- Los daños cubiertos por la garantía del instalador, fabricante o proveedor.
- Los daños producidos durante el desarrollo de experimentos ensayos o pruebas.
- Incumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad, de las especificaciones del fabricante o de los elementales trabajos de mantenimiento.
- Los daños sufridos por maquinaria portátil o móvil.
- Pérdidas o daños causados a correas, cables, bandas, filtros, matrices, troqueles, objetos de vidrio, esmaltes, tubos o válvulas electrónicas, fusibles, bombillas y, en general, cualquier objeto de rápido desgaste o herramientas cambiables.
- Las pérdidas del contenido de depósitos, tanques y contenedores.
- El coste de los combustibles, fluidos refrigerantes, lubricantes, catalizadores y otros medios de operación.

Riesgo Cuarto: Ampliación de Garantías a elementos privados

Garantía Decimocuarta: Daños por Agua causados por Conducciones Privadas

14. Los daños materiales que sufran los bienes asegurados que formen parte del Continente y Contenido Comunitarios como consecuencia directa de:

- 14.1. Escapes accidentales y repentinos de agua** de Conducciones Privadas, que tengan su origen en reventón, rotura, desbordamiento o atasco de las conducciones privadas, así como de los grifos, llaves de paso, depósitos fijos y aparatos que se encuentren conectados directamente a dichas conducciones.
- 14.2. Los gastos de la localización y reparación de la avería** causante de un siniestro cubierto por la Garantía de Daños por Agua causados por Conducciones Privadas.

Sublímite de indemnización para esta cobertura:

Para el concepto de **localización de la avería**, el 10% de la Suma Asegurada para Continente. Para los **gastos de reparación** de las conducciones causantes del siniestro, un máximo de 1.000 euros por siniestro, salvo en los casos de corrosión o deterioro generalizado de las tuberías o instalaciones del edificio, en que la obligación de la Compañía quedará limitada a indemnizar la reparación del tramo de conducción o tubería causante del daño al edificio con un límite de 300 euros.

De producirse siniestros posteriores y no haberse efectuado las reparaciones necesarias, se considerará que el Asegurado ha incurrido en culpa grave y, por tanto, la Compañía, conforme a la agravación del riesgo, quedará desligada de las obligaciones que para ella se derivan de los gastos de localización y/o reparación de las sucesivas averías.

14.3. Los daños materiales que sufran los bienes asegurados como consecuencia directa de la **omisión en el cierre de grifos** o llaves de paso de las conducciones privadas, así como del cierre defectuoso de los mismos.

Quedan excluidos de la Garantía Decimocuarta:

- Los daños producidos a los bienes asegurados como consecuencia de la rotura provocada por helada.
- La reparación de grifos, llaves de paso, depósitos y aparatos, tales como calderas, calentadores, acumuladores, termos, radiadores, cisternas, lavadoras y similares.

Límite de indemnización para el conjunto de las coberturas de esta Garantía: El 100% de las Sumas Aseguradas para Continente y Contenido, con los sublímites de indemnización indicados en cada cobertura.

Garantía Decimoquinta: Rotura de Cristales Privados Exteriores

15. Los daños materiales directos que, por su resquebrajamiento o fragmentación por causa accidental, se ocasionen a los cristales, ubicados en las ventanas exteriores y puertas de acceso a los balcones de las viviendas del Edificio Asegurado.

15.1. Los gastos que, a causa de un siniestro cubierto por esta Garantía Decimoquinta, deba realizar el Asegurado con ocasión del **traslado, colocación y montaje** de los bienes que reemplacen a los siniestrados.

Quedan excluidos de la Garantía Decimoquinta:

- Los cristales de los locales comerciales del Edificio Asegurado.

– Los daños que sufran las placas de mármol, granito u otra piedra natural o artificial colocadas en suelos, paredes, techos o en el exterior del Edificio Asegurado.

– Los daños causados por ralladuras, arañazos, raspaduras, grietas, desconchados u otras causas que originen deterioros de la superficie o defectos estéticos.

Límite de indemnización: El 100% de la Suma Asegurada para el conjunto de las coberturas de esta Garantía a **Primer Riesgo**.

Garantía Decimosexta: Restauración Estética del Continente Privado

16. Cubre los gastos que deba realizar el Asegurado y, en su caso, los copropietarios del Edificio Asegurado para la restauración de la armonía estética inicial de los elementos interiores y normalmente vistos de las zonas de uso Privado del Continente Asegurado, cuando dichos elementos resulten dañados como consecuencia de un siniestro cubierto por la Póliza, y no sea posible su reparación o reposición por otros sin menoscabar la armonía estética inicial de los mismos, por no existir elementos de igual diseño y/o color en el mercado.

La restauración estética garantizada se concreta a los elementos que formen parte de la misma unidad de construcción que los dañados por el siniestro y a la habitación o dependencia en la que se encuentren. Para ello, se utilizarán materiales de características y calidades similares a los originales.

Límite de indemnización: El 100% de la Suma Asegurada para esta Garantía, a **Primer Riesgo**.

Garantía Decimoséptima: Daños a Terceros por Agua de Conducciones Privadas

17. Daños materiales causados a bienes de Terceros como consecuencia directa de la:

17.1. Responsabilidad civil por escapes accidentales y repentinos de agua de conducciones privadas, que tengan su origen en reventón, rotura, desbordamiento o atasco, de Conducciones Privadas, así como de los grifos, llaves de paso, depósitos fijos y aparatos que se encuentren conectados directamente a las mismas.

17.2. Responsabilidad civil por omisión en el cierre de grifos y llaves de paso de las conducciones privadas, así como por el cierre defectuoso de los mismos.

Queda excluida de la Garantía Decimoséptima:

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

Límite de indemnización: El 100% de la Suma Asegurada para el conjunto de las coberturas de esta Garantía, establecida en las Condiciones Particulares de la Póliza.

Artículo 5º. Riesgos y Daños que no cubre la Compañía

Además de las exclusiones de los Riesgos y Garantías de estas Condiciones Generales Específicas, la Compañía no cubre los riesgos, daños y/o perjuicios siguientes:

1) Los daños y perjuicios derivados de Riesgos y Garantías no contratados expresamente en las Condiciones Particulares de la Póliza, distintos de los definidos en las presentes Condiciones Generales Específicas o excluidos expresamente en cualesquiera de estas Condiciones.

2) Los daños y perjuicios producidos cuando el siniestro se origine por dolo o mala fe del Asegurado o de los copropietarios o inquilinos del Edificio Asegurado.

3) Las pérdidas y perjuicios indirectos de cualquier clase que sufra el Asegurado o los copropietarios del Edificio Asegurado con ocasión de un siniestro cubierto en Póliza, salvo lo dispuesto en la Garantía Tercera apartado 3.7 para la Pérdida de alquileres.

4) La rotura de cristales, excepto para la Garantía Primera y para lo establecido en la Garantía Séptima y Decimoquinta.

5) Los daños y perjuicios producidos por hechos o fenómenos que se encuentren cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros, o cuando dicho Organismo no admita la efectividad del derecho de los Asegurados por incumplimiento de alguna de las normas establecidas en el Reglamento y Disposiciones Complementarias vigentes en la fecha de ocurrencia, ni cuando los daños producidos sean calificados por el Gobierno de la Nación como de Catástrofe o Calamidad Nacional.

6) La Compañía tampoco se hará cargo de las diferencias entre los daños producidos y las cantidades indemnizadas por el Consorcio de Compensación de Seguros, en razón de la aplicación de franquicias, detracciones, aplicación de reglas proporcionales o de equidad u otras limitaciones aplicadas por dicha Entidad.

- 7) Los daños ocasionados a los bienes asegurados por goteras en tejados, azoteas, terrazas, techos y paredes, salvo que tengan su origen en un siniestro cubierto por la Garantía Sexta en su apartado 6.5. Goteras, así como la reparación de dichas goteras o filtraciones.
- 8) Los daños y perjuicios ocasionados por alguna de las siguientes causas:
- a. Fermentación, oxidación, humedad prolongada, condensación, vicio propio o defectos, tanto de fabricación o construcción del interés asegurado como aquéllos que, por su evidencia o notoriedad, debían o podían ser apreciados por el Asegurado o por los copropietarios del Edificio Asegurado.
 - b. Contaminación, polución o deterioro del medio ambiente.
 - c. Reacción o radiación nuclear, contaminación radiactiva o transmutación nuclear, cualquiera que sea la causa que la produzca.
 - d. Asentamientos, hundimientos, desprendimientos, corrimientos de tierra, subidas del nivel freático y/o colapso de los bienes asegurados por la pérdida de resistencia mecánica, aunque su causa próxima o remota se encuentre cubierta por alguno de los Riesgos o Garantías contratados salvo para la Garantía Undécima de Ruina Total del Edificio Asegurado.
 - e. Guerra, invasión, acto de enemigo extranjero, hostilidades u operaciones similares a guerra, sea declarada o no y guerra civil.
 - f. Actos de terrorismo, rebelión, sedición, motín o tumulto popular, conmoción civil con extensión o carácter de insurrección popular, insurrección militar, asonada, revolución, poder militar o usurpado, confiscación, expropiación, nacionalización, requisita o destrucción de los bienes asegurados hecha u ordenada por cualquier gobierno de hecho o derecho o en relación con cualquier organización cuyos objetivos incluyan el derrocamiento de o el ejercer influencia sobre cualquier gobierno de jure o de facto, mediante terrorismo o violencia.
 - g. Por enfermedades infecciosas transmitidas por personas y/o animales.
 - h. El deterioro paulatino de los bienes asegurados.
 - i. La omisión de las reparaciones indispensables para el normal estado de conservación de las instalaciones del Edificio Asegurado o para subsanar el deterioro generalizado y conocido de las mismas.
- j. Cuando el Edificio Asegurado quede desprotegido por efectuarse trabajos de construcción, reforma o reparación en el mismo.
- k. Cuando el Edificio Asegurado permaneciese desocupado, deshabitado o sin vigilancia durante más de treinta días consecutivos.
- 9) Los daños materiales sobre los siguientes bienes:
- a. Pertenecientes a partidas asegurables no incluidas expresamente en las Condiciones Particulares de la Póliza, distintos de los definidos en las presentes Condiciones Generales Específicas o excluidos expresamente en cualesquiera de estas Condiciones.
 - b. Dinero en efectivo, valores mobiliarios públicos o privados, efectos de comercio y, en general, cuantos documentos o recibos representen un valor o garantía en dinero.
 - c. Las joyas, alhajas, perlas, piedras y metales preciosos, plata labrada, colecciones filatélicas y numismáticas, artículos y géneros de peletería.
 - d. Los cristales, espejos, lámparas, obras de arte, antigüedades, alfombras y tapices, objetos de adorno y elementos de decoración no fijos, cuyo valor unitario exceda de 1.500 Euros.
 - e. Los útiles y mercancías propios de actividades comerciales, industriales o profesionales.
 - f. Los bienes propiedad de terceros ajenos al Edificio Asegurado.
 - g. Objetos cuyo defecto o avería haya causado el siniestro, salvo lo dispuesto por la Garantía Sexta, Daños por Agua causados por Conducciones Comunitarias y por la Garantía Decimocuarta, Daños por Agua causados por Conducciones Privadas.
 - h. Los objetos inútiles o inservibles para el uso al cual estaban destinados, con excepción de los elementos de decoración.
 - i. Los programas e información contenidos en portadores internos y externos de datos de los ordenadores y otros equipos informáticos.
 - j. Los vehículos y los animales, salvo pacto expreso en contrario.

Artículo 6°. Valoración, Tasación de los daños y Evaluación de la indemnización

1. Valoración de los bienes asegurados

El Tomador del Seguro ha tenido en cuenta los siguientes criterios para la valoración de los bienes asegurados, por partidas asegurables, según se desprende de la Solicitud de Seguro y con expresión en las Condiciones Particulares de la Póliza en concepto de Sumas Aseguradas.

1.1. El Continente se justiprecia a valor total y por su valor de reposición a nuevo, con exclusión del valor del terreno.

La determinación del valor de cada una de las partes privadas o de propiedad separada sea ésta vivienda o local, se realizará teniendo en cuenta las respectivas cuotas o coeficientes de participación que hayan sido establecidos en el título constitutivo de la división en propiedad horizontal, o en la escritura pública, o en cualquier otro título o documento inscrito en el Registro de la Propiedad.

1.2. El Contenido se justiprecia a valor total y por su valor de reposición a nuevo.

1.3. Los Jardines se justiprecian a valor total y por su valor de reposición a nuevo.

1.4. La Maquinaria fija, a efectos del Garantía Decimotercera, Avería de Maquinaria, se justiprecia a valor total y por su valor de reposición a nuevo incluyendo los gastos de transporte y de montaje, impuestos, derechos de aduana, si los hubiere, así como cualquier otro concepto que incida en dicho valor.

2. Tasación de los daños

2.1. Los daños materiales sobre los bienes asegurados se tasarán atendiendo al valor de los bienes destruidos o dañados en el momento inmediatamente anterior al siniestro, determinado conforme a los criterios expuestos en el apartado 1 de este artículo.

2.2. En todo caso, a la valoración de los daños realizada según los citados criterios, se deducirá el **valor de recuperación** obtenido de los bienes destruidos o dañados.

2.3. Los objetos que formen parte de una colección o juego se tasarán, cuando el siniestro no hubiera afectado a la totalidad del mismo, por el valor de los objetos dañados con exclusión del demérito de valor que supusiesen estos daños para la colección o juego.

2.4. Los gastos desembolsados por el Asegurado y que, en virtud de la Póliza, deban ser reintegrados por la

Compañía, serán evaluados según factura, con excepción de los gastos por el alquiler de una vivienda o local provisional que serán evaluados en función del precio de los alquileres que rijan en el momento del siniestro para una vivienda o local de características similares a las del Edificio Asegurado de superficie, conservación, zona y equipamientos.

2.5. Las pérdidas económicas que sufra el Asegurado se evaluarán, según el concepto de que se trate, de la forma siguiente:

2.5.1. La pérdida de alquileres, en función del importe de la última mensualidad corriente percibida por el propietario de la vivienda o local siniestrado.

2.5.2. La malversación de fondos, mediante el examen de los extractos de bancos y/o cajas, de los recibos y de las facturas existentes.

2.6. Los cristales, así como el resto de bienes cubiertos por las Garantías Séptima y Decimoquinta, se justipreciarán según el valor de reposición por otros de similares características.

2.7. Los daños materiales sobre la Maquinaria fija, con ocasión de siniestro amparado por la Garantía Decimotercera, Avería de Maquinaria, serán tasados atendiendo a:

2.7.1. Pérdida parcial: Se considera pérdida parcial cuando el coste de reparación del bien asegurado no sobrepasa al valor real del mismo en el momento anterior al siniestro. La Compañía reparará o pagará todos los gastos necesarios para dejar la maquinaria deteriorada o dañada en condiciones de funcionamiento similares a las que tenía inmediatamente antes de ocurrir el siniestro, deduciendo el valor de los restos. La Compañía abonará, igualmente, los gastos de desmontaje y montaje motivados por la reparación así como los transportes ordinarios y derechos de aduana, si los hay.

Los costes de cualquier reparación provisional serán de cargo del Asegurado, a menos que constituyan, a la vez, parte de los gastos de la reparación definitiva. Si las reparaciones son efectuadas en un taller propio del Asegurado, la Compañía abonará el coste de la mano de obra y materiales empleados.

Si a consecuencia de la reparación se produjera

un aumento de valor en relación con el que tenía la máquina antes del siniestro, se descontará dicho aumento de los gastos de reparación.

Son por cuenta del Asegurado, en todo caso, los gastos complementarios que se produzcan por haberse aprovechado la reparación para introducir mejoras o para repasar o hacer otras reparaciones o arreglos a la máquina.

2.7.2. Pérdida total: Se considera pérdida total cuando el coste de reparación del bien asegurado sobrepasa al valor real del mismo en el momento anterior al siniestro.

En este caso, los daños se tasarán tomando como base el valor real que tuviese el bien asegurado en el momento antes del siniestro y deduciendo el valor de recuperación de los restos.

3. Evaluación de la indemnización

3.1. La evaluación de la indemnización se realizará atendiendo a la tasación de los daños, al concepto de Unidad de siniestro, a las Sumas Aseguradas reflejadas en las Condiciones Particulares y a los Límites y Sublímites de indemnización establecidos en las presentes Condiciones Generales Específicas y en las Condiciones Particulares de la Póliza.

3.2. Si en el momento de producirse el siniestro, el valor asignado por el Tomador del Seguro, tomada cada partida asegurable separadamente, es inferior al valor del interés asegurado, según los criterios de valoración establecidos en el apartado 1 de este artículo, produciéndose un infraseguro, la Compañía indemnizará el daño causado en la misma proporción con la que ésta cubre el citado interés, aplicando, en consecuencia, la Regla Proporcional.

3.3. En caso de insuficiencia de suma asegurada, sólo se admitirá la Compensación de capitales de haberse pactado, en Condiciones Particulares, la aplicación de la Revalorización Automática de Sumas Aseguradas,

según lo dispuesto en el artículo 7º de estas Condiciones Generales Específicas.

Dicha compensación de capitales será aplicable únicamente sobre las Sumas Aseguradas para las partidas asegurables de Continente, Contenido y Jardines.

3.4. No será de aplicación la Regla Proporcional para aquellas partidas asegurables cuya cobertura esté establecida, en las presentes Condiciones Generales Específicas o en las Condiciones Particulares, bajo la modalidad de aseguramiento a Primer riesgo.

3.5. Asimismo, en caso de pactarse la aplicación de la Revalorización Automática de Sumas Aseguradas en Condiciones Particulares, la Compañía renuncia a la aplicación de la Regla Proporcional cuando el infraseguro existente no supere el 10% del valor del interés asegurado o sea inferior a 1.000 euros, según los criterios de valoración establecidos en el apartado 1 de este artículo.

3.6. Además, para la determinación de la indemnización, se tendrá en cuenta la posible aplicación de la Regla de Equidad, en base a lo establecido en la Solicitud de este seguro, y en las normas de contratación de la Compañía.

3.7. El pago de la diferencia entre el valor real y el valor de reposición a nuevo, o valor de nuevo, se condiciona a que el Asegurado reconstruya el edificio siniestrado.

No obstante, la Compañía, a petición del Asegurado, entregará cantidades a cuenta de la indemnización de valor a reposición a nuevo, o de valor de nuevo, a medida que se realicen los trabajos de reconstrucción del edificio, previa justificación por el Asegurado y mediante la aportación de los oportunos comprobantes.

3.8. En caso de proceder la aplicación de franquicia, ésta se deducirá de la indemnización que corresponda en cada siniestro, según lo establecido en los puntos anteriores de este artículo, en cualquier caso e independientemente de la tasación de los daños y de la cantidad que represente la indemnización.

Artículo 7º. Condiciones de Renovación

1. Revalorización Automática de Sumas Aseguradas

Al vencimiento de cada anualidad de seguro, las Sumas Aseguradas para las partidas asegurables de Continente, Contenido y Jardines, expresadas en euros en las Condiciones Particulares, junto con las primas correspondientes, se revalorizarán automáticamente mediante uno de los siguientes sistemas, a elección del Tomador del seguro:

1.1. Sistema variable, en función de las variaciones que experimente el Índice de Precios de Consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística.

Las nuevas Sumas Aseguradas serán las resultantes de multiplicar las que figuran en la Póliza por el factor que resulte de dividir el Índice de Vencimiento entre el Índice Base.

1.2. Sistema uniforme, en función del porcentaje que establezca el Tomador del Seguro en la Solicitud y que se reflejará en las Condiciones Particulares como coeficiente de revalorización, aplicándose, en cada vencimiento anual, sobre las cifras correspondientes al año inmediatamente anterior.

2. Determinación anual de la prima

A cada vencimiento, al margen del aumento de prima que suponga la revalorización automática de sumas aseguradas contratada en Póliza, se determinará, de acuerdo con la tarifa que figure en la vigente Nota Técnica

del ramo, sujeta al control de la Dirección General de Seguros del Ministerio de Economía, fundamentada en cálculos técnicos-actuariales realizados por especialistas de la Compañía y basados en las modificaciones de los costes de las indemnizaciones y de los servicios prestados, que garanticen la suficiencia de la tarifa y permitan a la Compañía satisfacer el conjunto de las obligaciones derivadas de los contratos de seguro y, en particular, constituir las provisiones técnicas adecuadas, de acuerdo con lo dispuesto en el régimen jurídico de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

Artículo 8º. Riesgos cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros

Cláusula de indemnización por el Consorcio de Compensación de Seguros de las pérdidas derivadas de acontecimientos extraordinarios acaecidos en España en seguros de daños en los bienes

De conformidad con lo establecido en el texto refundido del Estatuto legal del Consorcio de Compensación de Seguros, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2004, de 29 de octubre, y modificado por la Ley 12/2006, de 16 de mayo, el Tomador de un contrato de seguro de los que deben obligatoriamente incorporar recargo a favor de la citada entidad pública empresarial tiene la facultad de convenir la cobertura de los riesgos extraordinarios con cualquier entidad aseguradora que reúna las condiciones exigidas por la legislación vigente.

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

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

El Consorcio de Compensación de Seguros ajustará su actuación a lo dispuesto en el mencionado Estatuto legal,

en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, en el Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios, aprobado por el Real Decreto 300/2004, de 20 de febrero, y en las disposiciones complementarias.

Resumen de las normas legales

1. Acontecimientos extraordinarios cubiertos

- a) Los siguientes fenómenos de la naturaleza: terremotos y maremotos, inundaciones extraordinarias (incluyendo los embates de mar), erupciones volcánicas, tempestad ciclónica atípica (incluyendo los vientos extraordinarios de rachas superiores a 135 Km./h y los tornados) y caídas de meteoritos.
- b) Los ocasionados violentamente como consecuencia de terrorismo, rebelión, sedición, motín y tumulto popular.
- c) Hechos o actuaciones de las Fuerzas Armadas o de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad en tiempo de paz.

2. Riesgos excluidos

- *Los que no den lugar a indemnización según la Ley de Contrato de Seguro.*
- *Los ocasionados en bienes asegurados por contrato de seguro distinto a aquellos en que es obligatorio el recargo a favor del Consorcio de Compensación de Seguros.*
- *Los debidos a vicio o defecto propio de la cosa asegurada, o a su manifiesta falta de mantenimiento.*
- *Los producidos por conflictos armados, aunque no haya precedido la declaración oficial de guerra.*

- Los derivados de la energía nuclear, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre energía nuclear. No obstante lo anterior, sí se entenderán incluidos todos los daños directos ocasionados en una instalación nuclear asegurada, cuando sean consecuencia de un acontecimiento extraordinario que afecte a la propia instalación.
- Los debidos a la mera acción del tiempo, y en el caso de bienes total o parcialmente sumergidos de forma permanente, los imputables a la mera acción del oleaje o corrientes ordinarios.
- Los producidos por fenómenos de la naturaleza distintos a los señalados en el artículo 1 del Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios, y en particular, los producidos por elevación del nivel freático, movimiento de laderas, deslizamiento o asentamiento de terrenos, desprendimiento de rocas y fenómenos similares, salvo que estos fueran ocasionados manifiestamente por la acción del agua de lluvia que, a su vez, hubiera provocado en la zona una situación de inundación extraordinaria y se produjeran con carácter simultáneo a dicha inundación.
- Los causados por actuaciones tumultuarias producidas en el curso de reuniones y manifestaciones llevadas a cabo conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 9/1983, de 15 de julio, reguladora del derecho de reunión, así como durante el transcurso de huelgas legales, salvo que las citadas actuaciones pudieran ser calificadas como acontecimientos extraordinarios conforme al artículo 1 del Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios.
- Los causados por mala fe del Asegurado.
- Los derivados de siniestros cuya ocurrencia haya tenido lugar en el plazo de carencia establecido en el artículo 8 del Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios.
- Los correspondientes a siniestros producidos antes del pago de la primera prima o cuando, de conformidad con lo establecido en la Ley de Contrato de Seguro, la cobertura del Consorcio de Compensación de Seguros se halle suspendida o el seguro quede extinguido por falta de pago de las primas.
- Los indirectos o pérdidas derivadas de daños directos o indirectos, distintos de la pérdida de beneficios delimitada en el Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios. En particular, no quedan comprendidos en esta cobertura los daños o pérdidas sufridas como consecuencia de corte o alteración en el suministro exterior de energía eléctrica, gases combustibles, fuel-oil, gasoil, u otros fluidos, ni cualesquiera otros daños o pérdidas indirectas distintas de las citadas en el párrafo anterior, aunque estas alteraciones se deriven de una causa incluida en la cobertura

de riesgos extraordinarios.

- Los siniestros que por su magnitud y gravedad sean calificados por el Gobierno de la Nación como de «catástrofe o calamidad nacional».

3. Franquicia

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

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

4. Extensión de la cobertura

La cobertura de los riesgos extraordinarios alcanzará a los mismos bienes y sumas aseguradas que se hayan establecido en la póliza a efectos de los riesgos ordinarios.

No obstante, en las pólizas que cubran daños propios a los vehículos a motor, el Consorcio garantiza la totalidad del interés asegurable aunque la póliza sólo lo haga parcialmente.

Procedimiento de actuación en caso de siniestro indemnizable por el Consorcio de Compensación de Seguros

En caso de siniestro, el Asegurado, Tomador, Beneficiario, o sus respectivos representantes legales, directamente o a través de la entidad aseguradora o del mediador de seguros, deberá comunicar, dentro del plazo de siete días de haberlo conocido, la ocurrencia del siniestro, en la delegación regional del Consorcio que corresponda, según el lugar donde se produjo el siniestro. La comunicación se formulará en el modelo establecido al efecto, que está disponible en la página «web» del Consorcio (www.consorseguros.es), o en las oficinas de éste o de la entidad aseguradora, al que deberá adjuntarse la documentación que, según la naturaleza de los daños, se requiera.

Asimismo, se deberán conservar restos y vestigios del siniestro para la actuación pericial y, en caso de imposibilidad absoluta, presentar documentación probatoria de los daños, tales como fotografías, actas notariales, vídeos o certificados oficiales. Igualmente, se conservarán las facturas correspondientes a los bienes siniestrados cuya destrucción no pudiera demorarse.

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

La valoración de las pérdidas derivadas de los acontecimientos extraordinarios se realizará por el Consorcio de Compensación de Seguros, sin que éste quede vinculado por las valoraciones que, en su caso, hubiese realizado la entidad aseguradora que cubriese los riesgos ordinarios.

Para aclarar cualquier duda que pudiera surgir sobre el procedimiento a seguir, el Consorcio de Compensación de Seguros dispone del siguiente teléfono de atención al Asegurado: 902 222 665.

Artículo 9º. Cuadro Resumen de Coberturas

El presente cuadro de Riesgos, Garantías y Coberturas se presenta como un resumen informativo al Asegurado. Para una correcta interpretación de los términos de este resumen es imprescindible recurrir a la lectura de los apartados correspondientes de estas Condiciones Generales Específicas.

Riesgo Primero: Básico

	Continente	Contenido	Jardines
Garantía Primera : Incendio Explosión y Rayo			
Incendio	100%	100%	100%
Explosión e Implosión	100%	100%	100%
Caída del Rayo	100%	100%	100%
Efectos secundarios	100%	100%	100%

Garantía Segunda : Extensión de Garantías

Lluvia, viento, pedrisco o nieve	100%	100%	–
Inundación	100%	100%	–
Derrame de líquidos	100%	100%	–
Impacto	100%	100%	–
Actos de vandalismo	100%	100%	–
Daños eléctricos	100%	100%	–

Garantía Tercera : Gastos

Servicio Bomberos	10%	10%	10%
Desescombro y traslado de restos	10%	10%	10%
Desbarre y extracción de lodos	10%	10%	10%
Medidas de la autoridad	10%	10%	10%
Medidas de salvamento	10%	10%	10%
Inhabitabilidad	10%	10%	10%
Pérdida de alquileres	10%	10%	10%

Garantía Cuarta: Servicios Jurídicos

Asesoramiento Jurídico telefónico €	6.000 Euros		
Derechos relativos al Edificio, sus anexos, elementos comunes y parking			
Contratos de servicios			
Contratos de compra de bienes muebles			
Defensa en cuestiones administrativas municipales			
Reclamación a propietarios por impago de gastos			
Adelanto de gastos reclamados judicialmente			
Libertad de elección de Abogado y Procurador			

Garantía Quinta: Asistencia en el Edificio

Servicios de urgencia	Primer desplazamiento y primera hora a cargo de la Compañía
Vigilancia del Inmueble	48 horas de servicio
Servicio de información, conexión y envío de profesionales	

Riesgo Segundo: Garantías Complementarias

	Continente	Contenido	Jardines
Garantía Sexta: Daños por agua causados por Conducciones Comunitarias			
Escapes accidentales y repentinos	100%	100%	–
Localización de la avería	10%	–	–
Gastos de reparación	1.000 Euros	–	–
Desatasco Conducciones Comunitarias	500 Euros	–	–
Omisión en el cierre de grifos	100%	100%	–
Goteras	100%	100%	–
Gastos por exceso de consumo de agua	2.000 Euros por siniestro y anualidad de seguro€		

Garantía Séptima: Rotura de elementos comunitarios

Lunas, cristales y espejos fijos	100% de la Suma Asegurada de la propia Garantía a Primer Riesgo
Objetos sanitarios de loza, porcelana o cerámica	
Mostradores de mármol, granito u otra piedra natural o artificial	
Grandes macetas y jardineras	
Gastos de colocación	

Garantía Octava: Restauración Estética del Continente Comunitario

Restauración de la armonía estética	100% de la Suma Asegurada de la propia Garantía a Primer Riesgo
-------------------------------------	--

Garantía Novena: Responsabilidad Civil

Responsabilidad Civil Inmobiliaria	100% de la Suma Asegurada de la propia Garantía Sublímite por víctima especificado en Condiciones Particulares.
Responsabilidad Civil por escapes de aguas de conducciones comunitarias	
Responsabilidad Civil por omisión en el cierre de grifos y llaves de paso	
Responsabilidad Civil personal del Presidente	
Responsabilidad Civil Patronal	
Defensa del Asegurado	10% para Penal y 5% para Civil, de la Suma Asegurada de la propia Garantía

Riesgo Tercero: Garantías Adicionales

	Continente	Contenido	Jardines
Garantía Décima: Apropiación Ilegal			
Robo	100%	100%	–
Desperfectos por Robo	10%	10%	–
Hurto	–	200 Euros	–
Malversación de fondos comunitarios	–	3.000 Euros	–

Garantía Undécima: Ruina Total del Edificio

Ruina Total	100%	100%	100%
Gastos de demolición	10%	10%	10%
Gastos de la Dirección Técnica para la reconstrucción del edificio	10%	10%	10%

Garantía Duodécima: Daños por Helada

Daños por helada	100% de la Suma Asegurada de la propia Garantía a Primer Riesgo		
------------------	--	--	--

Garantía Decimotercera: Avería de Maquinaria

Errores Humanos	100% de la Suma Asegurada de la propia Garantía		
Vicios Ocultos			
Desgarro			
Autocombustión			
Funcionamiento anormal			
Las reparaciones urgentes	10% de la Suma Asegurada de la propia Garantía		

Riesgo Cuarto: Ampliación de Garantías a Elementos Privados

	Continente	Contenido	Jardines
Garantía Decimocuarta: Daños por agua causados por Conducciones Privadas			
Rotura o atasco de cañerías	100%	100%	–
Localización de la avería	10%	–	–
Gastos de reparación	1.000 Euros	–	–
Omisión en el cierre de grifos	100%	100%	–

Garantía Decimoquinta: Rotura de cristales Exteriores Privados

Cristales ubicados en ventanas y balcones de las viviendas	100% de la Suma Asegurada de la propia Garantía a Primer Riesgo		
Gastos de colocación			

Garantía Decimosexta: Restauración estética del Continente Privado

Restauración de la armonía estética	100% de la Suma Asegurada de la propia Garantía a Primer Riesgo		
-------------------------------------	--	--	--

Garantía Decimoséptima: Daños a Terceros por agua de Conducciones Privadas

Responsabilidad Civil por escapes de aguas de conducciones privadas	100% de la Suma Asegurada de la propia Garantía		
Responsabilidad Civil por omisión en cierre de grifos privados			

