



EXCLUSIONES DEL CONTRATO



EXCLUSIONES DEL CONTRATO

Le indicamos a continuación las principales EXCLUSIONES en cada garantía que le ayudarán a comprender el alcance del contrato. Para conocer en su integridad cuales son aplicables, consulte en cada cobertura el apartado EXCLUSIONES.

COBERTURAS	
COBERTURA BÁSICA	NO ESTÁ CUBIERTO
PARA LA GARANTÍA DE INCENDIO	Las quemaduras en los bienes asegurados. La acción continuada del calor
FENÓMENOS ATMOSFÉRICOS:	Cuando la lluvia y el viento no tengan las intensidades indicadas en el contrato. Los bienes al aire libre. Cuando haya una evidente falta de conservación.
ACTOS DE VANDALISMO	Pegado de carteles. Daños ocasionados por inquilinos.
DAÑOS A LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO POR OBRAS AJENAS	Daños que no comprometan la seguridad estructural del edificio
ROBO Y HURTO	Cuando no haya denuncia ante la Policía
DAÑOS POR AGUA	Canalones o bajantes de aguas pluviales Corrosión o deterioro generalizado por falta de mantenimiento inexcusable.
RECOMPOSICIÓN ESTÉTICA	Recomposición estética en otras estancias diferente a la siniestrada
ROTURAS	Cristales de invernaderos y cubiertas de piscinas.
RESPONSABILIDAD CIVIL	Evidente falta de mantenimiento de las instalaciones.
AVERÍA DE MAQUINARIA	Calderas de más de 20 años Resto de máquinas 10 años salvo ascensores.
ACCIDENTES PERSONALES	Personas menores de 18 años y mayores de 65 años.
FONDOS COMUNITARIOS E INFIDELIDAD	Cuando no haya denuncia ante la Policía.
VEHÍCULOS EN GARAJE	Aparcamientos al aire libre.
PÉRDIDA DE BENEFICIOS	Cualquier pérdida indirecta distinta de la pérdida de beneficios. Las pérdidas indirecta sin daño.



EXCLUSIONES DEL CONTRATO

EXCLUSIONES APLICABLES A TODAS LAS COBERTURAS DEL CONTRATO	
NO ESTÁN CUBIERTOS	
Los daños ocasionados por dolo o mala fe del Asegurado.	
Los hechos que tengan cobertura por la garantía de Riesgos Extraordinarios. Caser no indemnizará de forma complementaria los daños ocasionados por estos hechos extraordinarios cuando el Consorcio de Compensación de Seguros aplique la regla proporcional por mal aseguramiento, por la aplicación de franquicias o cualquier otra limitación. Caser no indemnizará de forma sustitutoria cuando el Consorcio de Compensación de Seguros rechace el siniestro por incumplimiento de las normas.	
Los hechos calificados como "catástrofe o calamidad nacional".	
Los daños ocasionados por reacción o radiación nuclear, contaminación radiactiva o transmutación nuclear, cualquiera que sea la causa que las provoque.	
Los daños ocasionados por conflictos armados, entendiéndose por tales la guerra, haya mediado o no declaración oficial, la confiscación, expropiación, nacionalización, requisita o destrucción de los bienes asegurados por orden de cualquier Autoridad local o pública de hecho o de derecho.	
Los ocasionados por el uso o desgaste normal, por un defecto propio, mala calidad, defectos de construcción, error de diseño o instalación defectuosa	
Los siniestros producidos por mala conservación del edificio al no haber realizado las reparaciones necesarias para la normal conservación de las instalaciones o para subsanar el desgaste evidente y reconocible, ya sea por negligencia u omisión.	
Las pérdidas indirectas de cualquier clase que se produzcan a consecuencia de un siniestro.	
Los daños propios y los causados a terceros a consecuencia del desarrollo de cualquier actividad industrial, comercial o profesional, en el edificio, y que no se haya declarado expresamente en póliza.	
Los daños producidos por cualquier tipo de contaminación o corrosión, no prevista en este contrato.	
Los daños cuando exista o se haya iniciado un expediente de declaración de ruina total o parcial.	
Los daños a consecuencia de riadas o inundaciones, derrumbamiento, hundimiento o corrimiento de tierras o aludes, aun cuando sean parciales, caída de piedras y desprendimientos de rocas salvo que estos hechos se produzcan como consecuencia de un hecho cubierto en el contrato.	
Defectos existentes al iniciarse el seguro, tenga o no conocimiento de ellos el Asegurado.	





**MARCO
JURÍDICO**

JURISDICCIÓN

El presente contrato queda sometido a la jurisdicción española y, dentro de ella, será Juez competente para el conocimiento de las acciones derivadas del mismo, el del domicilio del Asegurado en España.

¿QUÉ LEYES RIGEN ESTE CONTRATO?

Este contrato de seguro se rige por la legislación española vigente, siendo la norma básica La Ley 50/1980, de 8 de Octubre, de Contrato de Seguro. Esta Ley contiene las normas esenciales por las que se rige este tipo de contrato, incluyendo los derechos y obligaciones de la Aseguradora y del Tomador/Asegurado. Le remitimos a los siguientes artículos donde se regulan estas normas esenciales:

- FORMALIZACIÓN DEL SEGURO – Artículo 5.
- EFECTO DEL SEGURO – Artículo 8
- DURACIÓN DEL SEGURO – Artículos 5 y 22.
- MODIFICACIONES DEL SEGURO – Artículos 5, 10, 11, 12 y 13
- CÓMO Y QUIÉN PUEDE RESCINDIR LA PÓLIZA – Artículos 10, 12, 13, 22 y 35
- COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES – Artículo 21
- SINIESTROS – OBLIGACIONES GENERALES – Artículo 15, 16, 17, 18
- SINIESTROS - TASACION DE DAÑOS – Artículo 26, 38 y 39
- SINIESTROS – DETERMINACION DE LA INDEMNIZACIÓN – Artículos 17, 18, 30, 31, 32, 33, 38 y 42.
- SINIESTROS – ACUERDO DE INDEMNIZACIÓN – Artículos 38 y 42.
- SINIESTROS – PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN – Artículos 17, 18, 38 y 42.
- JURISDICCIÓN – Artículo 24.
- SUBROGACIÓN Y REPETICIÓN – Artículo 43.
- PRESCRIPCIÓN – Artículo 23 Ley

Se puede obtener una copia de esta Ley en www.caser.es

El Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados y su normativa de desarrollo.

La Autoridad a quien corresponde el control de la actividad aseguradora es la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

¿QUÉ OTROS DOCUMENTOS FORMA PARTE DEL CONTRATO?

La solicitud de seguro firmada por el Tomador o, en su caso, **el proyecto de seguro** que le fue presentado, donde aparecen todos los datos declarados y que se consideraron para obtener la aceptación por parte de CASER de la cobertura de su riesgo y el importe del seguro. Es necesario que lo indicado en estos documentos coincida con lo reflejado en el contrato.



**COBERTURAS
DEL CONTRATO**

OBJETO DEL SEGURO:

Es el aseguramiento de la totalidad del edificio o edificios indicados en el contrato y del contenido comunitario y contenido en viviendas.

DEFINICIONES DE ESPECIAL INTERÉS:

Es importante que usted sepa los términos más usuales utilizados en este contrato. Le facilitamos una relación de los más importantes.

ASEGURADO:

- La comunidad de propietarios constituida con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, que se halla expuesta al riesgo y que sea el titular del interés objeto de este seguro.
- **ÚNICO PROPIETARIO:** El propietario de la totalidad del edificio si lo hubiera. El propietario podrá ser una persona individual o una Sociedad que destine el edificio al alquiler de los locales o viviendas.
- En defecto del Tomador, el Asegurado asume las obligaciones derivadas del contrato.

ASEGURADOR: **CAJA DE SEGUROS REUNIDOS, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., - CASER-**, denominada en adelante **CASER**, la cual se obliga al pago de la prestación correspondiente a cada una de las garantías que figuran incluidas en el contrato.

BENEFICIARIO: Para la cobertura de ACCIDENTES en caso de fallecimiento de los empleados del Asegurado, serán beneficiarios los que, en el riguroso orden de preferencia, a continuación se indican: 1º Su cónyuge no separado legalmente; 2º Sus hijos; 3º Demás herederos legales.

EMPLEADOS: Tiene esta consideración todo trabajador al servicio exclusivo del asegurado, que en el momento del siniestro esté incluido en nómina a través de un contrato laboral y dado de alta en la Seguridad Social.

FRANQUICIA: Cantidad que en cada siniestro, y según lo pactado se deduce de la indemnización.

PRIMA: Es el precio del seguro, que incluye los recargos e impuestos legalmente repercutibles.

PROPIETARIOS: Son los dueños de cada piso o local del inmueble o inmuebles que conformen la comunidad de propietarios. Los propietarios no son asegurados del contrato, condición ésta que pertenece a la Comunidad. No obstante:

- Son asegurados por la garantía de Responsabilidad Civil de Copropietarios cuando se contrate esta garantía opcional.
- Para la garantía de Responsabilidad Civil, los propietarios tienen la condición de terceros y por lo tanto objeto de indemnización o reparación en los supuestos previstos en esta cobertura por los daños causados por la Comunidad de Propietarios.

SINIESTRO: Todo hecho accidental, súbito e imprevisible, cuyas consecuencias dañosas estén cubiertas en este contrato. (Ver apartado CUADRO DE COBERTURAS).

TERCERO: Toda persona física o sociedad distinta de:

- El asegurado o el Tomador del seguro.
- Los familiares del Tomador o asegurado hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad.
- Aquellas personas que convivan con el Tomador.

TOMADOR DEL SEGURO: Es el contratante de la póliza junto con CASER. Puede ser una persona física o una Sociedad. El Tomador del seguro se obliga a pagar la prima y recargos del contrato y a asumir las obligaciones derivadas del mismo.

UNIDAD DE SINIESTRO: El conjunto de daños derivados de un mismo hecho constituye un solo siniestro.

USUARIOS OCUPANTES: No son dueños de los pisos o locales. Ocupan las viviendas o locales de forma habitual con una titularidad legal en concepto de:

- Inquilino con contrato de arrendamiento en vigor.
- Usufructuario. Tienen derecho por ley al uso y disfrute de la vivienda o local.

Los usuarios ocupantes no son asegurados del contrato, condición ésta que pertenece a la Comunidad o al propietario único.

No obstante:

- Cuando se trate de una COMUNIDAD DE PROPIETARIOS serán asegurados por la garantía de Responsabilidad Civil de Copropietarios cuando se contrate.
- A efectos de la garantía de Responsabilidad Civil, tendrán la condición de terceros y por lo tanto podrán ser objeto de indemnización o reparación en los supuestos previstos en esta cobertura por los daños causados por el edificio asegurado.

DEFINICIONES SOBRE EL EDIFICIO

TIPO DE EDIFICIO: A los efectos de este contrato se entenderá por:

- **PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS:** Los edificios destinados a uso residencial en, al menos, un 75% de su capacidad con las siguientes características:

EDIFICIO DE PISOS: Edificio construido en altura, de dimensión vertical.

URBANIZACIÓN DE CHALETS DESTINADOS A VIVIENDAS: Urbanización construida en horizontal.

MIXTO PISOS Y CHALETS: Urbanización en horizontal y vertical.

- **PARA ÚNICO PROPIETARIO:**

EDIFICIO DE OFICINAS: Edificio dedicado a oficinas.

MIXTO VIVIENDAS/COMERCIOS: Edificio compartido de viviendas y comercios de forma indistinta no suponiendo, cada una de las actividades, un porcentaje superior al 75% de la capacidad.

MIXTO OFICINAS Y COMERCIOS: Edificio dedicado a oficinas y comercios de forma indistinta no suponiendo, cada una de las actividades, un porcentaje superior al 75% de la capacidad.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: A los efectos de este contrato se entenderá por:

ESTRUCTURA DE HORMIGÓN CON CERRAMIENTO Y CUBIERTA DE MATERIALES INCOMBUSTIBLES: Edificios construidos con materiales totalmente incombustibles en cerramientos, estructura y cubierta, como ladrillo, piedra, teja u hormigón.

ESTRUCTURA CON VIGAS DE MADERA EN FORJADOS O CUBIERTAS, O CON CERRAMIENTOS DE MATERIALES COMBUSTIBLES: Edificios que pueden contar con cerramientos incombustibles en su construcción, pero tienen vigas de madera en la estructura de la edificación o en la cubierta (tejado). También se incluyen aquellos edificios con cerramientos de materiales combustibles.

FACHADA DE CRISTAL: A los efectos de este contrato se entenderá por:

FACHADA DE CRISTAL: Es la fachada sin carga sobre la estructura del edificio, compuesta íntegramente por cristal o materiales de similares características.

BIENES ASEGURABLES

CONTINENTE: Es el conjunto de los elementos constructivos que constituyen el edificio objeto de este contrato y que está compuesto por las siguientes partes:

- Estructura, cimientos, muros, paredes, fachadas, tabiques, suelos, puertas, ventanas, techos y cubiertas.
- Las vallas, cercas, muros y cualquier otra obra que delimite la propiedad del inmueble.
- Los muros de contención.
- Las instalaciones fijas del edificio destinadas a dar servicio, tales como instalaciones de agua, electricidad, gas, calefacción, refrigeración, telefónicas, seguridad y protección del edificio antenas colectivas y parabólicas comunitarias, ascensores y montacargas, portero automático y placas solares.
- Los anexos al edificio asegurado que se encuentren en la misma finca, tales como garajes, trasteros, jardines, piscinas, zonas de recreo o deportivas, farolas, césped, árboles y arbustos.

Los árboles y arbustos y césped tienen cobertura por las garantías de: incendio, explosión, acción del rayo, actos vandálicos, impacto de animales y vehículos terrestres, marítimos o aéreos u objetos transportados por los mismos. Para los árboles también se otorga la garantía de viento.

- Los elementos fijos instalados en origen en el edificio o en sus anexos tales como moqueta, parquet, papel pintado y demás elementos de decoración.

Las reformas y mejoras realizadas por los propietarios o usuarios tienen cobertura por este contrato siempre que tengan la misma calidad, clase y valor que las originales de la construcción.

NO TIENEN COBERTURA:

- Los toldos.
- Los murales y revestimientos de especial valor artístico, así como las pinturas al fresco.

Se considerarán comprendidas todas las viviendas, anexos y servicios de que conste el edificio, así como los posibles locales en explotación o no. Si se quiere excepcionar de cobertura, alguna parte del edificio, deberá figurar en las CONDICIONES ESPECIALES, de lo contrario se entiende que está asegurado todo el edificio.

CONDUCCIONES SUBTERRÁNEAS: Son las que están situadas en el subsuelo, por debajo del nivel de la calle o del pavimento, de tal forma que se accede a ellas rompiendo el pavimento y descubriendo la conducción.

No se considerarán como conducciones subterráneas aquellas que estando por debajo del nivel de la calle no se encuentren enterradas, por ejemplo aquellas que discurren por el sótano y están a la vista.

CONTENIDO COMUNITARIO: Es el conjunto de:

- Bienes muebles, objetos de decoración y aparatos propiedad del Asegurado que se hallen instalados o distribuidos en las dependencias comunes del edificio.

NO SE CONSIDERARÁ A EFECTOS DE ESTE CONTRATO COMO CONTENIDO COMUNITARIO Y POR LO TANTO NO TIENEN COBERTURA:

- El dinero y títulos valores.
- Los vehículos de cualquier clase.
- Los objetos de valor artístico cuando superen los 1.500 €. Si se desea asegurar los de un valor superior, se tendrán que declarar y ser aceptados por CASER y relacionados en el apartado CONDICIONES ESPECIALES.

CONTENIDO VIVIENDA: Cuando el edificio sea de un ÚNICO PROPIETARIO podrá asegurarse el contenido de las distintas viviendas del edificio asegurado: muebles, ajuar doméstico y electrodomésticos exclusivamente.

NO ESTÁN CUBIERTOS POR ESTE CONTRATO:

- Las joyas y los objetos de valor especial.
- Los actos vandálicos cometidos por los inquilinos u ocupantes ilegales.
- El robo, intento de robo y hurto cuando el edificio se halle deshabitado.

COPARTICIPACIÓN: Si el edificio forma parte de una mancomunidad de propietarios, también estará asegurada la cuota de participación que le corresponda en el uso y disfrute de los elementos comunes pertenecientes a la mancomunidad. Este porcentaje de participación formará parte de la suma asegurada.

ZONAS COMUNES Y ZONAS PRIVATIVAS EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Cuando el edificio se constituye en Comunidad de Propietarios, existe una diferenciación entre ZONAS COMUNES Y PRIVATIVAS.

ZONAS PRIVATIVAS: Son los espacios delimitados en la escritura de división horizontal y que son de propiedad exclusiva de los propietarios individuales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente.

Las puertas de acceso a las viviendas, a efectos de este contrato, se consideran de uso privativo.

Las ventanas, terrazas y escaparates ubicados en zonas de uso privado se consideran privativas aun cuando pertenezcan a la fachada exterior del edificio.

Serán zonas privativas aquellas que, aunque el acceso se haga a través de un elemento común, el uso sea exclusivo del propietario individual.

ZONAS COMUNES: Aquellas que no son de uso exclusivo de los propietarios.

CONDUCCIONES COMUNITARIAS: Son las conducciones de uso común que sirven para la distribución de agua fría o caliente, calefacción y saneamiento o evacuación de aguas residuales o pluviales. A efectos de este contrato las conducciones comunitarias, se inician en la red pública de abastecimiento o desagüe, y terminan:

- Para las conducciones de agua, hasta la llave de paso de cada abonado que se considera privada.
- Para las conducciones de electricidad y gas, hasta la derivación de la vivienda o local.
- Para las de telefonía, seguridad y protección, hasta la derivación de la vivienda o local.

LA VALORACIÓN DE LOS BIENES

SUMAS ASEGURADAS: Son las cantidades en las que el asegurado valora los bienes que componen el continente y el contenido, y que debe coincidir con el valor de nuevo. Se encuentran indicadas en el apartado DATOS DEL EDIFICIO.

Las sumas aseguradas están definidas para cada garantía en el CUADRO DE COBERTURAS y representan el límite máximo a indemnizar, en caso de siniestro, por parte de CASER.

VALORACION DE LOS BIENES: El valor del edificio corresponderá al valor de nueva construcción, es decir, el importe necesario para reconstruir nuevamente el edificio en su totalidad y desde sus cimientos. El valor del suelo no se tiene en cuenta en esta valoración dado que el suelo no es un bien asegurable.

El valor del contenido comunitario será el de la reposición de los bienes asegurados, incluyendo su instalación si fuera necesaria para la utilización del bien.

VALOR REAL: Es el valor que tienen los bienes en el momento inmediatamente anterior al siniestro y que suele ser inferior al valor de nuevo debido a la depreciación por uso.

VALORACIÓN DE CAPITALAS:

- Para que no se queden desfasados los capitales de continente y contenido declarados, CASER actualizará, en la renovación anual del contrato, estos valores de acuerdo con el IPC (Índice de Precios al Consumo) o valor que lo sustituya. Para ello tomará como referencia el INDICE BASE que aparece en el contrato.
- En cada anualidad CASER emitirá un INDICE DE VENCIMIENTO que es el último publicado antes de cada 1 de Enero.
- Para la determinación de las nuevas sumas aseguradas, se multiplicarán los capitales de CONTINENTE y CONTENIDO, que figuren en el contrato, por el ÍNDICE DE VENCIMIENTO y el resultado se dividirá por el INDICE BASE.

Esta modificación automática de capitales no será de aplicación para las cantidades expresamente establecidas como límites específicos de cobertura, ni para los límites de indemnización.

INFRASEGURO: Es un MAL ASEGURAMIENTO del edificio o del contenido comunitario. El infraseguro se produce cuando la SUMA ASEGURADA es inferior al valor de nueva construcción del inmueble.

REGLA PROPORCIONAL: Cuando exista INFRASEGURO, se reducirá la indemnización en la misma proporción que exista entre la SUMA ASEGURADA y el valor de nueva construcción.

DEROGACIÓN DE LA REGLA PROPORCIONAL: CASER no aplicará INFRASEGURO y no reducirá por tanto la indemnización, si la diferencia entre la SUMA ASEGURADA y el valor de nueva construcción es inferior al 25%.

DESCRIPCION DE LAS COBERTURAS

Se describen en este apartado las coberturas disponibles en este contrato. En el CUADRO DE COBERTURAS vienen indicadas las que están realmente contratadas.

1. COBERTURA BÁSICA

EL INCENDIO: Un INCENDIO es la combustión y el abrasamiento con llama, capaz de propagarse, de un objeto u objetos que no estaban destinados a ser quemados.

ESTÁN CUBIERTOS:

- Los daños que sufran los bienes asegurados a consecuencia de la acción directa del fuego.

Estos daños están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- Los accidentes de fumador (quemaduras) o la caída aislada de algún objeto al fuego.
- Los daños provocados por la acción continuada del calor por proximidad a aparatos de calefacción, alumbrado, aire acondicionado o chimeneas.

LA EXPLOSIÓN: Una EXPLOSIÓN es la acción súbita y violenta de la presión o de la depresión del gas o de los vapores.

ESTÁN CUBIERTAS:

- Las explosiones producidas en el edificio asegurado o en sus proximidades.
- La autoexplosión de calderas, termos, instalaciones fijas y conducciones.

Estos daños están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTAS:

- Las explosiones de aparatos, instalaciones o sustancias distintos a los utilizados de forma habitual en el edificio en los servicios domésticos. Por ejemplo: la derivada del uso o manipulación de explosivos, salvo que tengan cobertura por la Garantía de Riesgos Extraordinarios.
- Las explosiones que no tengan su origen en la presión o depresión del gas, de los vapores. Por ejemplo roturas de conducciones de agua debidas a la congelación.

EL RAYO: Un rayo es la descarga violenta producida por una perturbación en el campo eléctrico de la atmósfera.

ESTÁN CUBIERTOS:

- Los daños que sufran los bienes asegurados a consecuencia de la acción directa del impacto de un rayo.

Estos daños están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- No están cubiertos los daños indirectos producidos por el rayo sobre los bienes asegurados. Por ejemplo, los daños eléctricos a consecuencia de una sobretensión ocasionada por un rayo. En este caso, dispone de cobertura en la garantía de daños eléctricos.

GASTOS CUBIERTOS PARA LAS GARANTÍAS BÁSICAS: Los GASTOS DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS, derivados de las medidas necesarias adoptadas para apagar el incendio o cortar su propagación: gastos realizados por el Asegurado, las autoridades, los bomberos o terceras personas.

Los GASTOS necesarios para el transporte de los bienes asegurados o cualesquiera otras medidas adoptadas **con el fin de salvarlos del incendio, siempre y cuando éstos no sean desproporcionados.**

Los **GASTOS DE DEMOLICIÓN Y DESESCOMBRO del edificio**, y el traslado de escombros por un siniestro de incendio, explosión, caída del rayo o fenómenos atmosféricos.

Estos gastos están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada. No obstante el importe global de estos gastos junto con la indemnización por los daños ocasionados, no podrá superar la suma asegurada.

FENÓMENOS ATMOSFÉRICOS: Son hechos producidos en la atmósfera, y que pueden causar daños importantes si superan una determinada intensidad.

ESTÁN CUBIERTOS LOS DAÑOS CAUSADOS POR LOS SIGUIENTES FENÓMENOS:

- Los daños directos ocasionados por el agua de LLUVIA, **siempre que la precipitación sea de intensidad superior a 40 litros por metro cuadrado y hora.**
- Las FILTRACIONES ocasionadas por el agua de lluvia, a través de tejados, techos, muros o paredes, **si la intensidad es superior a 40 litros por metro cuadrado y hora.**
- Los daños ocasionados por el VIENTO, **siempre que la velocidad del mismo sea superior a 80 Km./hora.** También se garantizan los daños en los bienes asegurados ocasionados por objetos transportados, o derribados por el viento, **siempre que su velocidad sea superior a 80 Km./hora.**
- Los daños ocasionados por el PEDRISCO O NIEVE, cualquiera que sea su intensidad.
- Los daños directos ocasionados por el agua de lluvia cuando en las 72 horas posteriores a un siniestro de viento, pedrisco o nieve, la parte del edificio afectada por cualquiera de estos fenómenos quede total o parcialmente al descubierto.

Estos daños están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada.

¿CÓMO SE ACREDITA LA INTENSIDAD EN EL CASO DE LLUVIA Y VIENTO?

- Con los informes expedidos por los Organismos oficiales competentes.
- En caso de no existir informes, mediante aportación de otras pruebas independientes por parte del Asegurado que acrediten el fenómeno que ha producido el daño, y que puedan ser evaluadas técnicamente.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS LOS SIGUIENTES DAÑOS:

- Los ocasionados como consecuencia de haber quedado sin cerrar puertas, ventanas u otras aberturas o el cierre fuera defectuoso.
- Cuando el edificio tenga una evidente falta de conservación, que de haberse realizado, no se hubieran producido los daños. Por ejemplo grietas en la fachada.
- Las goteras o filtraciones cuando se deban a fenómenos de agua de lluvia con una intensidad inferior a 40 litros por metro cuadrado y hora.
- Las simples oxidaciones
- Cuando los fenómenos atmosféricos antes mencionados correspondan a riesgos extraordinarios cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros (Ver cobertura de RIESGOS EXTRAORDINARIOS)
- Los daños causados a los bienes depositados al aire libre o en el interior de construcciones abiertas ya sea en el techo o en algún lado de su perímetro.
- Los daños causados a anuncios de cualquier clase.

- Los daños por heladas, frío, hielo, olas o mareas, incluso cuando estos fenómenos hayan sido causados por el viento.
- La destrucción o daños resultantes de la acumulación de nieve, agua pedrisco o arena y polvo.

INUNDACIÓN: Cuando el desbordamiento de un cauce natural o artificial cubre de agua una superficie no destinada a ser anegada.

ESTÁN CUBIERTOS. LOS DAÑOS MATERIALES DIRECTOS PRODUCIDOS POR:

- El desbordamiento o desviación accidental del curso de lagos sin salida natural y arroyos.
- El desbordamiento o desviación accidental de canales, acequias u otros cauces en superficie construidos por el hombre.
- Desbordamiento o avería del alcantarillado, colectores y otros cauces subterráneos.
- Desbordamiento o rotura de presas y diques de contención.

Estos daños están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada.

Los daños por inundación están garantizados siempre que no sean producidos por hechos o fenómenos que correspondan a riesgos cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros, por la cobertura de Riesgos Extraordinarios.

- Los gastos de desembarre y la extracción de lodos depositados como consecuencia de la inundación.

Estos gastos están cubiertos hasta el 10% de la suma asegurada. El importe de estos gastos junto con la indemnización por los daños ocasionados no podrá superar la suma asegurada.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- Los daños producidos:
 - Por la acción directa del agua lluvia. Están cubiertos por la garantía de Fenómenos Atmosféricos.
 - Por el agua procedente de deshielo, de lagos naturales o artificiales con salida natural.
 - Por el agua de los ríos o rías, aun cuando su corriente sea discontinua.
 - Por el movimiento de las mareas y, en general, de las aguas procedentes del mar.
 - Por corrimientos o hundimientos de tierras o aludes, deslizamientos o reblandecimientos del terreno, aunque el origen de éstos sea la inundación del terreno.
 - Cuando las puertas, ventanas u otras aberturas hayan quedado sin cerrar o si el cierre es defectuoso.
- Los costes de reparación o desatasco de desagües o de conducciones similares.

GASTOS DE LOCALIZACIÓN Y DESATASCO DE LAS CONDUCCIONES DE AGUA COMUNITARIAS

ESTÁN CUBIERTOS LOS SIGUIENTES GASTOS:

- Los gastos ocasionados por la localización y desatasco de conducciones comunitarias de evacuación de agua pluviales y del alcantarillado, colectores y otros cauces subterráneos siempre que:
 - Como consecuencia de atascos accidentales y repentinos de las conducciones de evacuación de agua se produzcan daños indemnizables.
 - Sean necesarios para evitar o aminorar las consecuencias de un siniestro.

Estos gastos están cubiertos hasta 500 € por siniestro y año.

LOS ACTOS DE VANDALISMO: Son actos cometidos de forma violenta por terceros con el propósito de causar daño.

NO TENDRÁN LA CONSIDERACIÓN DE ACTOS VANDÁLICOS LOS REALIZADOS POR:

- Los propietarios, o usuarios ocupantes del edificio asegurado.
- Los familiares que convivan con los anteriores.
- Las personas asalariadas del edificio asegurado.

ESTÁN CUBIERTOS LOS DAÑOS MATERIALES DIRECTOS PRODUCIDOS POR:

- Los actos vandálicos o malintencionados cometidos por terceros.
- Acciones tumultuarias producidas durante reuniones y manifestaciones efectuadas conforme a la legislación vigente, así como durante el transcurso de huelgas legales.
- La sustitución de llaves y cerraduras como consecuencia de actos de vandalismo.

Estos daños están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS LOS SIGUIENTES DAÑOS:

- Los que tengan la consideración de motín o tumulto popular, disturbios internos, sabotaje o terrorismo. Estos daños están cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros a través de la cobertura de Riesgos Extraordinarios
- Los daños y pérdidas por robo, intento de robo, atraco. En este caso están cubiertos por la garantía de Robo.
- La rotura de lunas y cristales. Estos hechos dispondrán de cobertura por la garantía de roturas en caso de estar contratada.
- Los daños o gastos como consecuencia del pegado o fijación de carteles.
- Los daños o gastos como consecuencia de arañazos, pintadas e inscripciones ocasionados en el interior del edificio
- Los daños que produzcan los inquilinos, en caso de arrendamiento o el usuario de la vivienda cuando ésta se ceda a terceros.
- Los daños ocasionados por los ocupantes ilegales de las viviendas del edificio.

EL HUMO Y EL HOLLÍN: El humo es la mezcla visible de gases procedente de la combustión. El hollín es la sustancia en suspensión que el humo deposita en la superficie.

ESTÁN CUBIERTOS LOS DAÑOS MATERIALES DIRECTOS PRODUCIDOS POR:

- El humo o el hollín cuando se produzcan de forma accidental y repentina.

Estos daños están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS LOS DAÑOS MATERIALES PRODUCIDOS POR:

- El humo o el hollín cuando se produzcan de forma continuada. Se entiende por acción continuada, la acción reiterada y repetitiva en el tiempo.

IMPACTOS Y ONDAS SÓNICAS: Impacto: Choque violento o colisión contra el edificio. Ondas sónicas: Las ocasionadas por las aeronaves al traspasar la barrera del sonido.

ESTÁN CUBIERTOS LOS DAÑOS MATERIALES DIRECTOS PRODUCIDOS POR:

- El impacto de vehículos terrestres, marítimos, aéreos y/o animales así como los objetos que éstos transporten contra los bienes asegurados.
- Los daños producidos por las ondas sónicas

Estos daños están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- Los daños causados por animales y/o vehículos que sean propiedad, o que estén bajo el control, del Asegurado.

DAÑOS ELÉCTRICOS A INSTALACIONES COMUNES: Son los desperfectos producidos por la electricidad en los bienes propiedad del asegurado.

ESTÁN CUBIERTOS:

- Los daños causados a la instalación eléctrica general del edificio, así como a los aparatos eléctricos y sus accesorios propiedad del Asegurado por cortocircuito, sobretensión, propia combustión, corrientes anormales o por la caída del rayo.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- Los daños cubiertos por la garantía del fabricante o proveedor.
- Los daños como consecuencia del desgaste o deterioro paulatino debido al uso y funcionamiento normal, erosión, corrosión, oxidación, herrumbre o incrustaciones.
- Los daños producidos en instalaciones exteriores, ya sean aéreas o subterráneas.
- Los daños cuando la instalación no cumpla con normativa legal vigente.
- Los daños en bombillas, válvulas, lámparas, neones y aparatos de alumbrado.
- La maquinaria instalada en el edificio asegurado. A título de ejemplo: Ascensores y montacargas, calefacción y agua caliente central, aire acondicionado, bombas de agua y depuración.
- Los equipos de administración y gestión del edificio que sean propiedad del Asegurado tales como ordenadores y centralitas.

DAÑOS POR OBRAS AJENAS A LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO ASEGURADO: Son los daños a la estructura del edificio ocasionados por obras ajenas, debidos a un mal asentamiento del terreno o movimiento de tierra.

Son instalaciones fijas, que derraman agua, espuma o gas con la finalidad de extinguir un incendio y que no requieren la intervención directa de las personas para hacerlas funcionar.

ESTÁN CUBIERTOS:

- Los daños materiales ocasionados, a la estructura del edificio, por un mal asentamiento o movimiento de tierra, **debido a obras de construcción o reformas ajenas, al edificio o en sus locales o viviendas, realizadas en el suelo o en el subsuelo del edificio asegurado.**

Para que haya cobertura es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que los daños a los elementos estructurales comprometan la resistencia y la estabilidad del edificio.
- Que la autoridad competente declare el desalojo del edificio.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- Los daños derivados de causas distintas a las anteriormente descritas.
- Daños materiales que no comprometan la seguridad estructural del edificio y no impliquen el desalojo de la construcción.

DERRAME O ESCAPE ACCIDENTAL DE LAS INSTALACIONES AUTOMÁTICAS DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS EN LAS ZONAS COMUNES: Son instalaciones fijas que derraman agua, espuma o gas con la finalidad de extinguir un incendio y que no requieren la intervención directa de las personas para hacerlas funcionar.

ESTÁN CUBIERTOS:

- Los daños ocasionados por derrames o escapes accidentales del agua, gas o espuma como consecuencia de una avería de la instalación.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- La propia avería en el propio sistema de extinción.
- La utilización del sistema de extinción con fines distintos de aquellos para los que fue diseñado.
- Los daños producidos por conducciones subterráneas o por las instalaciones situadas fuera del recinto del edificio.
- Los daños producidos por el agua embalsada destinada a los sistemas de extinción de incendios.

EL ROBO Y EL HURTO EN ZONAS COMUNES:

El robo: es la apropiación indebida mediante actos que implican fuerza o violencia en las cosas.

La expoliación: es la apropiación indebida mediante actos que implican fuerza o violencia en las personas.

El hurto: es la apropiación indebida mediante actos que no implican fuerza o violencia en las cosas ni en las personas.

ESTÁN CUBIERTOS:

- Los desperfectos y la sustracción de elementos del CONTINENTE asegurado en las zonas comunes producidos por robo, intento de robo o expoliación.
- Si se asegura el CONTENIDO la desaparición del contenido comunitario y la destrucción o los desperfectos ocasionados en él por el robo, intento de robo o expoliación en las zonas comunes.
- El hurto de los bienes comunitarios situados en zonas comunes.

Estos daños están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada.

Para que haya cobertura es necesario que el robo y el hurto sean denunciados ante la policía.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- Los daños causados a los espejos y cristales. Estarían cubiertos por la garantía de ROTURAS.
- La infidelidad de los empleados al servicio del Asegurado.
- Las cosas perdidas o extraviadas.
- El dinero o cualquier documento que represente un valor. Tendrán cobertura por la garantía opcional FONDOS COMUNITARIOS E INFIDELIDAD DE EMPLEADOS en las condiciones indicadas.
- El robo, intento de robo y hurto cuando el edificio se halle deshabitado.

RECONSTRUCCIÓN DE DOCUMENTOS OFICIALES: Son documentos oficiales a efectos de este contrato, cualquier documento de carácter público propio del edificio asegurado tales como libros de actas, estatutos, o escrituras de la totalidad del edificio.

ESTÁN CUBIERTOS:

- Los gastos de reconstrucción de estos documentos cuando hubieran sido destruidos o dañados como consecuencia de un siniestro, cubierto en el contrato ocurrido dentro del edificio asegurado.

Estos daños están cubiertos hasta 3.000 € por siniestro para el conjunto de los documentos afectados.

INHABITABILIDAD: Situación sobrevenida cuando, como consecuencia de un siniestro cubierto por este contrato, sea necesario incurrir en una serie de gastos destinados al realojo de los propietarios y usuarios del edificio para llevar a cabo las labores de reparación o de reconstrucción, mientras éste sea inhabitable de forma total o parcial.

ESTÁN CUBIERTOS LOS SIGUIENTES GASTOS:

- Hasta el 10% del capital de CONTINENTE para el conjunto de los gastos:
- El alquiler de una vivienda o local provisional de características similares en la misma población o en poblaciones cercanas. Se incluyen los gastos de transporte de los enseres de los propietarios o usuarios.

La indemnización máxima por el conjunto de los siniestros de daños materiales es del 100% de la suma asegurada de CONTINENTE y en su caso de CONTENIDO cualquiera que sean las coberturas afectadas.

2. DAÑOS POR AGUA EN ZONAS COMUNES

Son los desperfectos ocasionados en las zonas comunes del edificio procedentes de las conducciones y depósitos de agua comunitarios, como consecuencia de fugas o averías producidas de forma accidental e imprevista.

A efectos de este contrato se entiende por conducciones de agua:

- Las conducciones comunitarias de distribución o de evacuación de agua.
- Las instalaciones comunitarias de calefacción o refrigeración destinadas a llevar agua.

ESTÁN CUBIERTOS LOS DAÑOS MATERIALES DIRECTOS PRODUCIDOS POR:

- Las fugas y derrames de agua debidos a roturas o atascos de las conducciones, o de los depósitos fijos, así como las filtraciones que se produzcan por estas causas.
- La omisión involuntaria o el desajuste del cierre de grifos y llaves de paso instaladas en las zonas comunes así como las filtraciones que se produzcan por estas causas.
- La rotura de depósitos fijos que contengan líquidos distintos del agua y que sirvan para alimentar los sistemas comunitarios de calefacción y agua caliente.

Estos daños están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada.

ESTÁN CUBIERTOS LOS SIGUIENTES GASTOS:

- Los gastos de localización de la avería: apertura de suelos, paredes y muros para encontrar el tramo afectado de la conducción comunitaria así como el posterior cerramiento.

Estos daños están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada.

- Los gastos de fontanería necesarios para reparar la avería de la conducción comunitaria o depósitos afectados.

Estos gastos están cubiertos hasta 1.200 € por siniestro.

EXCLUSIONES: NO ESTÁN CUBIERTOS LOS DAÑOS PROCEDENTES DE:

- Agua de lluvia, viento, pedrisco y nieve (consultar cobertura en la garantía de FENÓMENOS ATMOSFÉRICOS).
- Pozos y fosas sépticas (destinadas al almacenamiento de aguas residuales)
- Redes de riego, sumideros, arquetas u otros elementos de la red subterránea de saneamiento o abastecimiento.
- Los canalones o bajantes de aguas pluviales.
- Las conducciones de agua y depósitos de uso privado.
- Heladas, humedades y condensación.
- Obras de reparación y conservación.

CORROSIÓN Y DETERIORO GENERALIZADO: Si se observara un deterioro generalizado de las conducciones y depósitos debido a una falta de mantenimiento inexcusable, CASER reparará el tramo de conducción, o depósito, que haya ocasionado el daño con un límite de 300 €. Los posteriores siniestros no tendrán cobertura salvo que se hayan efectuado las reparaciones necesarias.

3. ROTURAS EN ZONAS COMUNES

Es la fractura total de un bien asegurado instalado en las dependencias comunes del edificio que lo haga inservible para su uso.

Se garantizan, en todo caso, aquellos bienes que en la entrada en vigor del contrato estén íntegros y sin defectos.

Está cubierta la rotura accidental de los siguientes bienes comunitarios instalados en las zonas comunes:

- Lunas, vidrieras, espejos y cristales que estén instalados en puertas y ventanas o fijados en las paredes y techos. **Las inscripciones o decoraciones solo tendrán cobertura cuando se produzca la rotura de la pieza sobre la cual se hallaban.**
- Las claraboyas o tragaluces de poliéster traslúcido o materiales similares fijados de forma inamovible en las paredes o techos.
- Los siguientes aparatos sanitarios: lavabos, inodoros, fregaderos, ya sean de loza (barro cocido) o de cualquier otro material.
- Los cristales de las placas solares.
- Los tableros de mármol, granito u otra piedra natural o artificial, salvo que estén instalados en suelos y paredes del exterior del edificio.
- **Si se asegura CONTENIDO:**
 - Las lunas, vidrios, espejos o cristales que formen parte del mobiliario comunitario, incluidos muebles de metacrilato.
 - Piezas de mármol o granito que formen parte de muebles.

Están incluidos los gastos de transporte y colocación.

Estos daños están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- Las lámparas, bombillas y neones.
- Los cristales ópticos, los de los aparatos de imagen, sonido y proceso de datos (televisiones, ordenadores...).
- Las raspaduras, arañazos, desconchados y en general cualquier defecto en los bienes asegurados.
- Los cristales que forman parte de invernaderos así como las cubiertas de piscinas.
- Los cristales y vidrieras artísticas y los rótulos de cualquier clase, entendiéndose como rótulo una pieza independiente destinada a dar un mensaje.
- Las roturas producidas por un defecto en la colocación, el montaje o el desmontaje, así como las producidas durante las obras de reforma en el edificio.

4. RECOMPOSICIÓN ESTÉTICA

Garantía complementaria cuyo fin es restablecer la estética de la estancia afectada por un siniestro. Ejemplo: Al pintar una parte de la pared en la que hubiera aparecido una mancha debido a una filtración cubierta en el contrato, se pintaría el resto de esa pared del mismo color para que no haya diferencias de tono en la pared afectada.

ESTÁN CUBIERTOS:

Los gastos complementarios necesarios para recomponer la coherencia estética de la estancia afectada por un siniestro.

Estos gastos están cubiertos hasta la cantidad indicada en el CUADRO DE COBERTURAS para esta garantía.

COMO SE LLEVARÁ A CABO LA RECOMPOSICIÓN:

La recomposición está limitada a la estancia afectada. Cuando el daño se haya producido en una escalera o enlace la recomposición se limitará al tramo existente entre dos rellanos o descansillos.

La recomposición se realizará con materiales idénticos. Si fuera imposible el reemplazo al no existir ya estos materiales la restauración se realizará con otros de características, calidades y rendimiento semejantes.

Al ser una garantía complementaria al siniestro, para que se indemnicen estos gastos es necesario que se repare el daño. De lo contrario no se indemnizarán estos gastos.

EXCLUSIONES. NO ESTÁ CUBIERTA LA RECOMPOSICIÓN ESTÉTICA EN LOS SIGUIENTES CASOS:

- La recomposición estética del contenido.
- La recomposición estética en piscinas e instalaciones deportivas, árboles, plantas, jardines y vallas o muros.
- La recomposición estética cuando el daño sea por efecto de raspaduras o desconchados.
- La recomposición estética en las partes exteriores del edificio (fachadas y cerramientos exteriores).

- **La recomposición estética de otras estancias o habitaciones distinta de la afectada, aunque guarde una coherencia estética con ellas.**
- **La recomposición cuando se derive de un hecho no cubierto en este contrato.**

5. RESPONSABILIDAD CIVIL

Cuando una persona causa un daño a otra, interviniendo culpa o negligencia, tiene la obligación, en función de lo establecido en el Código Civil, de reparar el daño causado y solventar los perjuicios ocasionados.

ESTÁN CUBIERTOS:

El pago de las indemnizaciones que deba satisfacer el Asegurado como civilmente responsable por los perjuicios materiales o corporales ocasionados a terceros.

En el caso de propietario único, la Responsabilidad Civil se limita exclusivamente a los perjuicios que ocasione el edificio asegurado a sus ocupantes y usuarios, a los asalariados para cubrir el mantenimiento del propio edificio, no quedando cubiertas las responsabilidades:

- Derivadas de otros edificios no asegurados.
- De la actividad general inmobiliaria del asegurado.
- De otras actividades que de forma permanente o esporádica pueda realizar.
- Se cubren por este seguro las responsabilidades siguientes:
- Responsabilidad Civil Inmobiliaria.
- Responsabilidad Civil por accidentes de trabajo.
- La defensa, gastos y fianzas judiciales derivados de las anteriores.

El límite de indemnización viene indicado en el CUADRO RESUMEN DE COBERTURAS.

AMPLIACIÓN DE LA DEFINICIÓN DE TERCEROS:

Tendrán también la condición de terceros para esta garantía de Responsabilidad Civil:

- Los copropietarios, arrendatarios o usufructuarios y sus familiares que con ellos convivan.
- Los asalariados del Asegurado incluidos en nómina y dados de alta en el seguro obligatorio de accidentes de trabajo y en la seguridad social para la cobertura de ACCIDENTES DE TRABAJO y que presten sus servicios de forma exclusiva en el edificio asegurado.

UNIDAD DE SINIESTRO: Cuando se trate de distintos hechos que tengan una misma causa, se considerarán todos ellos formando parte de un único siniestro, aunque estos hechos no se hayan manifestado al mismo tiempo o afecten a varias personas o bienes.

RESPONSABILIDAD CIVIL INMOBILIARIA

ESTÁ CUBIERTA:

La responsabilidad civil por hechos que, derivados de la propiedad del edificio y de las instalaciones comunitarias aseguradas, provoquen daños y perjuicios en virtud del artículo 1902 y siguientes del Código Civil y los concordantes del Código Penal. A título meramente enunciativo y no limitativo son los siguientes:

- La responsabilidad civil por acciones u omisiones culposas o negligentes de los empleados del Asegurado.
- Por incendio o explosión que tuvieran su origen en las zonas comunitarias del edificio.
- Por roturas o filtraciones procedentes de las conducciones de agua comunitarias o de sus instalaciones.
- Por los trabajos de reparación, transformación o decoración del edificio, de obras menores **que no precisen autorizaciones o licencias legales o administrativas y que no afecten a los elementos estructurales de la construcción.**
- Cuando se trate de obras menores que precisen autorizaciones o licencias legales o administrativas estará cubierta la responsabilidad civil subsidiaria del Asegurado.
- La parte proporcional de responsabilidad que le corresponda al Asegurado cuando pertenezca a una mancomunidad.

El sublímite por víctima viene indicado en el contrato.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTAS LAS RESPONSABILIDADES CIVILES DERIVADAS DE:

- Promesas o contratos que sobrepasen la responsabilidad civil legal.
- El ejercicio de actividades industriales, profesionales o comerciales de forma total o parcial en el edificio.
- Las sanciones personales, multas o cualquier tipo de responsabilidades penales así como las consecuencias de su impago.
- El incumplimiento de disposiciones legales y oficiales.
- La utilización de vehículos de motor.
- Daños y lesiones que deben tener cobertura por un seguro obligatorio.
- Daños a cosas de terceros que se hallen en poder del Asegurado o de las personas de las que debe responder.
- Daños cuyo origen se deba a una evidente falta de mantenimiento o desgaste de las instalaciones o del edificio asegurado.
- Cualquier daño cuando exista o se haya aperturado un expediente de declaración de ruina total o parcial.
- Los actos vandálicos y robo o desaparición de los vehículos que se encuentren en el garaje o estacionamiento del inmueble, de sus accesorios o de los objetos que puedan encontrarse en su interior.
- Actos imputables a los propietarios o usuarios ocupantes o los familiares de ambos así como por los administradores.

- Los daños materiales o personales ocasionados y sufridos entre los copropietarios o usuarios ocupantes del inmueble.
- Los daños personales y materiales ocasionados a los empleados del edificio asegurado.
- Daños causados al medioambiente provocados por:
 - Emisiones, vertidos, fugas o derrames directa o indirectamente al aire, a las aguas terrestres, marítimas o subterráneas, del suelo y subsuelo.
 - Ruidos, vibraciones, olores, calor, modificaciones de la temperatura.
 - Humos tóxicos o contaminantes originados por incendio o explosión.
- Derivada de daños que tengan su origen en la emisión de ondas, radiaciones o campos electromagnéticos.
- La responsabilidad civil derivada de daños por agua cuando no se contrate la garantía de DAÑOS POR AGUA.

RESPONSABILIDAD CIVIL POR ACCIDENTES DE TRABAJO

ESTÁN CUBIERTAS LAS RECLAMACIONES DERIVADAS DE:

Las indemnizaciones que de acuerdo con lo establecido en la normativa legal vigente puedan ser exigidas al

Asegurado como civilmente responsable por los daños personales sufridos como consecuencia de un accidente de trabajo de los empleados y que se ocasionen durante el normal desarrollo de los trabajos encomendados, dentro y fuera del edificio. Se incluyen los accidentes de trabajo ocurridos durante los trayectos de ida y vuelta a su domicilio.

El sublímite por víctima es el que figura en el contrato.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTAS:

- Las indemnizaciones por accidentes excluidos de la cobertura del Seguro de Accidentes de Trabajo.
- Las indemnizaciones por accidentes derivados de hechos relacionados con el uso y circulación de vehículos a motor.
- Las indemnizaciones por daños materiales a bienes propiedad de los empleados.
- Las reclamaciones por incumplimiento de las obligaciones de tipo laboral ya sean contractuales o legales, las referentes a la Seguridad Social, Seguro de Accidentes de Trabajo y pago de salarios o similares.
- Las sanciones y penalizaciones que se impongan al empleador por aplicaciones del Reglamento de Accidentes de Trabajo o la Ley de Bases de la Seguridad Social.
- Las multas, sanciones o penalizaciones de cualquier clase o naturaleza.
- Responsabilidades imputables a contratistas o subcontratistas del Asegurado.

RESPONSABILIDAD CIVIL POR CONTAMINACIÓN

QUEDA GARANTIZADA LA RESPONSABILIDAD CIVIL DERIVADA DE:

- Los daños y perjuicios causados a terceros por contaminación.
- Los daños causados a los recursos naturales por contaminación entendiendo por tal, el suelo, el agua, las especies silvestres protegidas y los espacios naturales protegidos.

A efectos de esta póliza, se entiende por contaminación, la introducción o dispersión de materias o sustancias en el suelo, el agua o el aire, que produzcan, en la calidad de dichos medios, un deterioro que reduzca el potencial ecológico de los recursos naturales o que resulte peligroso o dañino para las personas o sus derechos.

A efectos de esta póliza, no se entienden como Contaminación, cualesquiera otros hechos, efectos o situaciones no comprendidos en la definición, tales como:

- **Los ruidos, campos electromagnéticos, ondas o radiaciones.**
- **Los olores.**
- **El deterioro de edificios, pavimentos y bienes muebles por contacto directo con las sustancias contaminantes.**

Contaminación Asegurada:

Aquella contaminación que se produzca de forma accidental e imprevista; es decir, que sea extraordinaria y que no se haya generado de forma intencionada ni como consecuencia normal de la posesión de instalaciones o equipos ni de un hecho previsto y consentido.

Se cubrirán las siguientes reclamaciones:

- Las realizadas por terceros perjudicados como consecuencia de los daños sufridos por la contaminación asegurada.
- Las realizadas por la Administración Pública para descontaminar y reparar los recursos naturales dañados por la contaminación.

Franquicia: 300 € por siniestro.

DEFENSA Y FIANZAS

Cuando la reclamación sea uno de los supuestos cubiertos CASER asumirá:

- La DEFENSA CIVIL frente a las reclamaciones (incluso reclamaciones infundadas). Caser asume la dirección jurídica hasta el momento en que se salden o finiquiten las responsabilidades civiles garantizadas.
- La DEFENSA PENAL, del Asegurado o del empleado al servicio del edificio. Cuando haya llegado a un acuerdo amistoso en cuanto a la Responsabilidad Civil, la defensa de la responsabilidad penal es potestativa para CASER y está sujeta al consentimiento previo del defendido.
- Las COSTAS Y GASTOS judiciales exigidos cuando por sentencia le sean impuestos al Asegurado.
- Las FIANZAS JUDICIALES para responder de las obligaciones económicas derivadas de la responsabilidad civil en los supuestos cubiertos por esta garantía.

Si la indemnización a cargo de CASER no cubriera el conjunto de las responsabilidades del Asegurado, CASER asumiría las COSTAS en la misma proporción existente entre el límite de indemnización fijado en este contrato y el importe total por el que deba responder el Asegurado.

Si se produjera Sentencia condenatoria contra el Asegurado, CASER se reserva el derecho de no recurrir la sentencia ante el tribunal superior correspondiente comunicándose al Asegurado. Éste puede interponer el recurso por su cuenta. Si del la interposición del recurso hubiera una Sentencia favorable al Asegurado, CASER asumirá los gastos que dicho recurso hubiera originado.

CONFLICTO DE INTERESES: Si se produjera un conflicto de intereses entre el Asegurado y CASER, por tener que defender ésta en el siniestro intereses contrarios a su asegurado, CASER lo comunicará al Asegurado que tendrá la opción de confiar su defensa a otra persona. **En este caso CASER abonará hasta la cantidad de 3.000 € en concepto de gastos de DEFENSA.**

6. ASISTENCIA 24 HORAS.

En caso de siniestro, se facilitarán los profesionales cualificados necesarios para la reparación de los daños o su contención hasta la intervención del perito de CASER, si procede.

La prestación de los servicios de asistencia será asumida por Caser.

Los servicios pueden solicitarse **durante las 24 horas del día, siendo prestados con la máxima inmediatez posible.**

Solicitud de profesionales y técnicos:

Siempre que el Asegurado lo necesite, CASER le envía a su domicilio, o le pone en conexión, a profesionales cualificados para atender los servicios requeridos que se encuentren incluidos entre los siguientes:

PROFESIONALES					
Albañiles	Barnizadores	Carpintería	Carpintería metálica	Cerrajería	Cristaleros
Electricistas	Empapeladores	Enmoquetadores	Entarimadores	Escayolistas	Fontaneros
Limpiacristales	Limpiezas Generales	Parquetistas	Persianistas	Pintores	Tapiceros
TÉCNICOS					
Antenistas			Porteros automáticos		

En cualquier caso, CASER asume solamente el coste de desplazamiento del profesional o técnico al inmueble, **siendo por cuenta del Asegurado cualquier otro gasto que se produjera por el cumplimiento de las prestaciones.**

El Asegurado deberá abonar las facturas correspondientes a la intervención solicitada, salvo que los servicios prestados lo sean a consecuencia de un siniestro cubierto por la póliza.

NO ESTÁN CUBIERTOS:

- **La prestación de los servicios que no pudieran llevarse a efecto debido a causa de fuerza mayor o casos fortuitos.**
- **Los retrasos debidos a contingencias o hechos anormales y de estacionalidad, incluidos los de carácter meteorológico, que provoquen una ocupación extraordinaria o masiva de los profesionales afectos.**
- **Las consecuencias de inundaciones que tengan carácter de extraordinarias o catastróficas, y en general, los hechos que, en virtud de su magnitud y gravedad, sean calificados de catastróficos por la Autoridad competente.**

Garantía de los servicios

CASER garantiza durante SEIS MESES los trabajos realizados al amparo de las presentes Condiciones.

Vigilancia del inmueble

Si como consecuencia de un siniestro cubierto, el edificio fuera fácilmente accesible desde el exterior, CASER pone a su disposición un VIGILANTE CUALIFICADO destinado a protegerlo, **durante un periodo máximo de 72 horas** contadas a partir de la llegada del vigilante al local objeto del seguro, dando también por finalizado este servicio en el momento en que el hecho accidental fuera subsanado.

7. TRATAMIENTO Y PREVENCIÓN DE PLAGAS

CASER pone a disposición del Asegurado un servicio de prevención y control de las plagas de cucarachas y roedores (ratas y ratones) originadas en el edificio asegurado.

CASER manifiesta que los servicios incluidos en la presente cobertura se prestarán con la colaboración de empresas especializadas.

Alcance del servicio:

El servicio consiste en la inspección y el tratamiento correctivo o preventivo (desinsectación y desratización), incluida la aplicación de los productos que se consideren necesarios para su eliminación y control de la plaga.

- **Tanto la inspección como la aplicación del tratamiento se limitará a las zonas comunes del edificio asegurado, en los lugares en los que se consideren adecuados por el personal técnico especializado.**
- **Una vez realizado el tratamiento se emitirá un informe en cada intervención, con las medidas practicadas y las incidencias detectadas en su caso, así como la expedición de certificados de los servicios prestados.**

Solicitud del servicio.

- El servicio se solicita a través del teléfono de Asistencia indicado en las Condiciones Particulares.

Cualquier otro servicio no solicitado a través de Caser no dará derecho de reembolso o indemnización compensatoria.

Se atenderán un máximo de dos visitas por anualidad de seguro.

8. AMPLIACIÓN A ZONAS PRIVATIVAS

ROBO: Se amplía la cobertura de ROBO EN ZONAS COMUNES a los desperfectos al Continente de propiedad privativa de cada uno de los copropietarios.

Son de aplicación las coberturas y exclusiones que le correspondan de la cobertura ROBO Y HURTO EN ZONAS COMUNES, y que se dan por reproducidas.

DAÑOS POR AGUA: Se amplía la cobertura de DAÑOS POR AGUA EN ZONAS COMUNES a los daños que se ocasionen en las zonas privativas del edificio asegurado.

Son de aplicación las coberturas y exclusiones que le correspondan a la cobertura DAÑOS POR AGUA EN ZONAS COMUNES, y que se dan por reproducidas.

No obstante, se limita el alcance de la rotura de depósitos, a los depósitos fijos destinados a alimentar los sistemas comunitarios de calefacción y agua caliente.

ROTURAS: Se amplía la cobertura a los daños que se produzcan en las zonas privativas del edificio.

Son de aplicación las coberturas y exclusiones que correspondan a la cobertura ROTURA EN ZONAS COMUNES y que se dan por reproducidas.

La indemnización máxima por el conjunto de los siniestros de daños materiales es del 100% de la suma asegurada de Continente y en su caso del Contenido, cualquiera que sean las coberturas afectadas.

RESPONSABILIDAD CIVIL DE COPROPIETARIOS

ESTÁ CUBIERTO:

El pago de las indemnizaciones que deban satisfacer los propietarios y usuarios ocupantes por daños materiales o corporales y los perjuicios, ocasionados accidentalmente durante la vigencia del contrato, a los demás copropietarios o usuarios ocupantes del edificio asegurado.

Son de aplicación las coberturas y exclusiones que le correspondan de la cobertura RESPONSABILIDAD CIVIL INMOBILIARIA y que se dan por reproducidas.

9. ÚNICO PROPIETARIO

Cuando el contrato se haya realizado bajo la modalidad de UNICO PROPIETARIO, el edificio objeto del seguro estará asegurado en su totalidad, salvo pacto expreso en contrario, al no haber distinción entre zonas comunes y privativas.

10. AVERÍA DE MAQUINARIA

Tiene cobertura por este contrato la maquinaria instalada en el edificio asegurado. A título de ejemplo: Ascensores y montacargas, calefacción y agua caliente central, equipos de aire acondicionado comunitarios, bombas de agua y depuración.

También disponen de cobertura los equipos de administración y gestión del edificio que sean propiedad del Asegurado tales como ordenadores y centralitas telefónicas. ESTÁN CUBIERTOS LOS DAÑOS MATERIALES DIRECTOS COMO CONSECUENCIA DE UN ACCIDENTE OCASIONADO POR:

- Uso inadecuado de la maquinaria y equipos por parte de los empleados encargados de su manejo y funcionamiento.
- Cortocircuitos, arcos voltaicos, sobretensiones y otros efectos similares, así como las perturbaciones eléctricas como consecuencia de la caída del rayo.
- Caída, impacto o entrada de cuerpos extraños.
- Defectos de engrase, esfuerzos anormales o fallo de los dispositivos de regulación.

CAPITAL ASEGURADO: El capital asegurado por esta garantía debe corresponder al valor en estado de nuevo de la maquinaria asegurada, incluyendo los costes de montaje, transporte, fletes y derechos de aduana, si los hubiera.

CONTRATO DE MANTENIMIENTO: Para que surta efecto esta cobertura, las máquinas aseguradas deben tener en vigor el correspondiente contrato de mantenimiento con la firma instaladora o cualquier otra debidamente autorizada para ello. El contrato de mantenimiento no será obligatorio en el caso de ordenadores y centralitas telefónicas.

FRANQUICIA: SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES FRANQUICIAS:

- Para la maquinaria, una franquicia del 10% del importe del siniestro con un máximo de 1.500 €
- Para las centralitas telefónicas y ordenadores, una franquicia del 10% del importe del siniestro.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- **Por el tipo de maquinaria:**
 - **Calderas con más de 20 años de antigüedad.**
 - **Resto de máquinas con más de 10 años de antigüedad salvo ascensores y montacargas.**
 - **La maquinaria autopropulsada o móvil**

- Ordenadores de gestión y centralitas con más de 3 años de antigüedad.
- Los equipos de gestión portátiles (ordenadores, pdas, teléfonos móviles etc).
- **Por el uso: El desgaste o deterioro gradual de la maquinaria debido al normal funcionamiento.**
- **Daños o pérdidas que hayan sido causadas por:**
 - Pruebas que sobrepasen los límites para los cuales han sido concebidos los aparatos garantizados o por sobrecargas intencionadas.
 - Riadas o inundaciones, derrumbamientos, hundimientos o corrimientos de tierras o aludes, aun cuando sean parciales, caída de piedras y desprendimientos de rocas.
 - Defectos existentes al iniciarse el seguro, tenga o no conocimiento de ellos el Asegurado.
 - Derivados del incumplimiento del mantenimiento previsto en la legislación vigente. La cimentación de la maquinaria y los producidos en partes susceptibles de desgaste, tales como bombillas, válvulas, tubos, correas, escobillas, juntas, fusibles y cables. Imputables al fabricante o proveedor, o los amparados por las garantías del fabricante, del proveedor, del instalador o del contrato de mantenimiento.
 - La utilización de la maquinaria después de un siniestro, antes de que hubiera terminado su reparación definitiva.
 - Rozaduras o arañazos en superficies pintadas o pulimentadas.
- **Los siguientes gastos adicionales:**
 - Las horas extraordinarias, trabajos nocturnos o en días festivos
 - Los transportes urgentes, expresos y transportes aéreos.

11. ACCIDENTES PERSONALES

ESTÁN CUBIERTAS HASTA EL LÍMITE INDICADO EN ESTE CONTRATO:

Las indemnizaciones derivadas del fallecimiento o la invalidez permanente de los empleados al servicio del Asegurado, como consecuencia de un accidente ocurrido durante el ejercicio de su actividad profesional.

A los efectos de esta garantía, se entiende por:

- **ACCIDENTE:** La lesión corporal que deriva directamente de una causa violenta súbita, externa y ajena a la intencionalidad del empleado accidentado.
- **FALLECIMIENTO:** La pérdida de la vida del empleado cuando, como consecuencia de un accidente, se produzca el fallecimiento instantáneo o éste sobrevenga como resultado directo y comprobado del accidente en el plazo de un año de su ocurrencia.
- **INVALIDEZ PERMANENTE:** La pérdida o impotencia funcional de miembros u órganos del empleado, sobrevinida en accidente y como resultado directo y comprobado del mismo.

La prestación para invalidez permanente se calculará aplicando sobre el límite específico establecido en el cuadro resumen, el porcentaje correspondiente al grado de invalidez según se recoge en el siguiente baremo:

TABLA DE INVALIDEZ PERMANENTE	
TIPO DE INVALIDEZ	PORCENTAJE
1. Cabeza y sistema nervioso	
- Enajenación mental completa	100%
- Epilepsia en grado máximo	70%
- Ceguera absoluta	100%
- Pérdida de un ojo o de la visión	50%
- Catarata traumática bilateral operada	20%
- Catarata traumática unilateral operada	10%
- Sordera completa	50%
- Sordera total de un oído	20%
- Pérdida total del olfato o del gusto	5%
- Mudez absoluta con imposibilidad de emitir sonidos coherentes	50%
- Ablación de la mandíbula inferior	30%
- Trastornos graves en las articulaciones de ambos maxilares	15%
2. Columna vertebral	
- Paraplejía	100%
- Cuadriplejía	
- Limitaciones de movilidad a consecuencia de fracturas vertebrales sin complicaciones neurológicas ni deformaciones graves de columna	3% por cada vértebra afectada, con un máximo de 20%
3. Tórax, abdomen y aparato génito-urinario	
- Pérdida de un pulmón o reducción del 50% de la capacidad pulmonar	20%
- Hernia diafragmática	10%
- Nefrectomía	
4. Miembros superiores	
- Pérdida de los dos brazos o las dos manos	100%
- Amputación de un brazo desde la articulación al húmero	60%
- Amputación de un brazo a la altura del codo o por encima de éste	
- Amputación de un brazo por debajo del codo	
- Amputación de una mano a la altura de la muñeca o por debajo de ésta	
- Amputación de cuatro dedos de una mano	50%
- Amputación de un dedo pulgar	20%
- Amputación total de un dedo índice o de dos falanges del mismo	15%
- Amputación total de cualquier otro dedo de una mano o de dos falanges del mismo	8%
- Pérdida total del movimiento de un hombro	25%
- Pérdida total del movimiento de un codo	20%
- Parálisis total del nervio radial del cubital o del mediano	25%
- Pérdida total del movimiento de una muñeca	20%
5. Pelvis y miembros inferiores	
- Pérdida de las dos piernas o de los dos pies	100%
- Pérdida total del movimiento de una cadera	20%
- Amputación de una pierna por encima de la rodilla	60%
- Amputación de una pierna conservando la articulación de la rodilla	
- Amputación de un pie	
- Amputación parcial de un pie conservando el talón	20%

TABLA DE INVALIDEZ PERMANENTE	
TIPO DE INVALIDEZ	PORCENTAJE
- Amputación del dedo gordo	10%
- Amputación de cualquier otro dedo de un pie	5%
- Acortamiento de una pierna en 5 cm o más	20%
- Parálisis total del ciático poplíteo externo	15%
- Pérdida total del movimiento de una rodilla	20%
- Pérdida total del movimiento de un tobillo	15%

Si la pérdida anatómica o funcional es sólo parcial, el grado de invalidez a considerar se reducirá proporcionalmente.

En los casos de invalidez no previstos en el baremo, el importe de la prestación se determinará por analogía, proporcionalmente a su gravedad y según dictamen médico emitido por un especialista.

Cuando un mismo accidente cause diversas pérdidas anatómicas o funcionales, se sumarán los porcentajes correspondientes sin que la suma pueda exceder del 100% siendo éste el límite máximo indemnizable.

Si un órgano o miembro afectado por un accidente cubierto, ya presentaba con anterioridad al mismo una minusvalía física o funcional, la invalidez causada por dicho accidente no podrá ser clasificada en un grado mayor a la que le correspondería al Asegurado si no tuviera dicha minusvalía física o corporal.

El importe de las indemnizaciones satisfechas por invalidez permanente, se deduce de las prestaciones a satisfacer por fallecimiento si fuera debido al mismo accidente.

NO ESTÁN CUBIERTOS:

- **Las personas menores de 18 años y las mayores de 65 años.**
- **Los accidentes:**
 - **Ocurridos en el ejercicio de cualquier actividad distinta al servicio del edificio asegurado.**
 - **Ocasionados como consecuencia de desafíos, riñas, apuestas.**
 - **Los acaecidos en estado de embriaguez o bajo los efectos de estupefacientes o drogas.**
 - **Provocados intencionadamente por el empleado accidentado o por sus beneficiarios. Si existen varios beneficiarios, el beneficiario culpable pierde todos sus derechos y acrecentará el de los demás.**
 - **Derivados de una actuación delictiva del empleado accidentado o de un acto de imprudencia temeraria o negligencia grave así declarada judicialmente.**
 - **Derivados de la utilización de medios de transporte aéreos, en cualesquiera de sus formas y/o bajo cualquier concepto.**
 - **Causados por suicidio o tentativa de suicidio, intencionadamente o por enajenación mental.**
 - **Que produzcan únicamente efectos psíquicos.**
- **Las enfermedades de cualquier clase, salvo que pueda probarse que son consecuencia directa de un accidente asegurado.**
- **Los envenenamientos ocurridos por la ingestión de alimentos en mal estado.**

12. FONDOS COMUNITARIOS E INFIDELIDAD DE EMPLEADOS

FONDOS COMUNITARIOS: Son los pertenecientes a la Comunidad de Propietarios que se encuentran en poder del Conserje, o de las personas responsables de los mismos, siempre y cuando estas personas sean integrantes de la Comunidad.

En caso de un edificio de un único propietario, son los fondos que custodian las personas pertenecientes a la Sociedad o empleados, responsables de los mismos.

Los fondos deben encontrarse en el edificio asegurado.

Por esta garantía se cubre, hasta un máximo de 1.200 € por siniestro el Robo, la expoliación de dichos fondos, incluso cuando el dinero se lleve a ingresar desde el edificio asegurado hasta la entidad bancaria.

Para que haya cobertura es necesario que se efectúe denuncia ante la policía.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- El hurto.
- El robo y expoliación cuando no existe denuncia ante la policía.
- Cuando los fondos se hallen en manos de administradores profesionales.

INFIDELIDAD DE EMPLEADOS:

Se garantiza el importe de las cantidades en metálico, billetes de banco y cheques o talones bancarios que sean objeto de desfalco, sustracción, fraude o apropiación indebida realizados al Asegurado por personas a su servicio a quienes tenga confiada la custodia o intervención de fondos, cobros y pagos.

Para que esta garantía surta efecto, el Asegurado deberá tener al corriente los libros exigidos por las leyes y disposiciones vigentes.

En todo caso, de la indemnización correspondiente se deducirá:

- La fianza constituida por el autor-empleado o cómplices del delito
- Las cantidades que el Asegurado adeude al mismo empleado y pueda retener legalmente.
- Cualquier otra cantidad que reduzca la cuantía del siniestro.

QUEDAN EXCLUIDAS:

- Las infidelidades no denunciadas a la policía.
- Las infidelidades de las cuales no tenga conocimiento el Asegurado, una vez hayan transcurrido seis meses a partir de la fecha en que hubieran sido cometidas.
- Las infidelidades cometidas por empleados ya indemnizadas en su día por el Asegurador.
- Las infidelidades cometidas por administradores profesionales.
- Los perjuicios indirectos y la pérdida de intereses o beneficios, así como las multas o sanciones de cualquier clase.

Por esta garantía se cubre, hasta un máximo de 1.200 € por siniestro.

13. VEHÍCULOS EN GARAJE

A efectos de este contrato se entiende por GARAJE el local cerrado y cubierto destinado a guardar vehículos que dispone de sistemas adecuados de seguridad.

Se garantizan los daños por incendio, explosión y robo o intento de robo sufrido por los vehículos a motor propiedad de los copropietarios o inquilinos del edificio asegurado, encontrándose los mismos en estado de reposo en el Garaje.

A efectos de este contrato se indemnizará por el valor real del vehículo en el mercado de segunda mano en el momento del siniestro, con un máximo equivalente al valor por vehículo indicado en el contrato.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- Los daños ocurridos fuera del garaje del edificio asegurado.
- Los accesorios de los vehículos asegurados, entendiéndose por tales todos aquellos elementos de mejora u ornato no instalados de fábrica.
- Los aparatos de comunicación, sonido e imagen, aun cuando se trate de aparatos de serie.
- Los daños ocurridos en aparcamientos al aire libre.

14. PÉRDIDA DE BENEFICIOS

Queda cubierta la pérdida de margen bruto debida a la disminución del volumen de negocio y el aumento en los costes de explotación causados por una interrupción temporal, total o parcial, consecuencia de un siniestro de daños materiales ocurrido en el edificio asegurado destinado a alquiler de viviendas y locales comerciales.

A los efectos de esta cobertura, se entiende por:

SUMA ASEGURADA: La suma asegurada corresponderá a los conceptos asegurados dentro del período indicado en la definición de Volumen anual de negocio, menos los gastos de explotación, y representa el límite de indemnización por siniestro.

MARGEN BRUTO: La suma que resulte de añadir al beneficio neto de la explotación los gastos permanentes. En caso de pérdidas, se considerará como margen bruto (a efectos del seguro) la cantidad que resulte de restar, al conjunto de gastos permanentes, el beneficio neto negativo (pérdidas netas).

BENEFICIO NETO: La ganancia neta de la explotación resultante exclusivamente de los negocios del Asegurado declarados y explotados en el edificio asegurado, con exclusión de los ingresos financieros y de cualquier resultado extraordinario, después de realizada la debida provisión para todos los gastos (permanentes o no) y sin deducción de cualquier impuesto aplicable a beneficios.

GASTOS PERMANENTES: Los gastos propios de la explotación de la empresa que no varían en función directa de las actividades de la misma y que, en consecuencia, deberán ser mantenidos a pesar de la interrupción total o parcial de la explotación provocada por el siniestro. Éstos son básicamente:

- Gastos de personal.
- Dotaciones para amortizaciones.

- Dotaciones a las provisiones (excepto las de existencias, para insolvencias de tráfico, para valores negociables y para insolvencias de créditos).
- Gastos financieros (excepto pérdidas en valores negociables a corto plazo, pérdidas de créditos a corto plazo y diferencias negativas de cambio).
- Arrendamientos y cánones.
- Gastos de investigación y desarrollo.
- Reparaciones y conservación.
- Servicios bancarios y similares.
- Publicidad, propaganda y relaciones públicas.
- Otros servicios.
- Tributos que no giren sobre el beneficio de la empresa.
- Otras pérdidas en gestión corriente.
- Las partes permanentes de gastos en servicios de profesionales independientes, en primas de seguros y en suministros.
- Cualquier otro gasto que por las especiales características del negocio tenga el carácter de permanente.

VOLUMEN DE NEGOCIO: Es el conjunto de ingresos netos (suma de las cantidades pagadas y debidas por los clientes) que percibe el Asegurado en contrapartida por las operaciones que constituyen la actividad de alquiler en el edificio asegurado, y cuya facturación ha sido efectuada en el curso del ejercicio o del período considerado, así como los trabajos realizados para el inmovilizado de la empresa en idéntico período.

PORCENTAJE DE MARGEN BRUTO: Es el resultante de dividir los gastos permanentes o el margen bruto, entre el volumen anual de negocio.

VOLUMEN ANUAL DE NEGOCIO: El que hubiera obtenido el Asegurado, sin la ocurrencia del siniestro, durante los doce meses inmediatamente anteriores a la primera de las dos fechas siguientes:

- La fecha en que el negocio ya no se vea afectado por el siniestro, o
- La fecha en que termine el período máximo de indemnización.

VOLUMEN NORMAL DE NEGOCIO: El que, durante el período definido VOLUMEN ANUAL DE NEGOCIO, se corresponda con el período de indemnización.

PERÍODO DE INDEMNIZACIÓN: El que transcurre desde el día del siniestro y que no podrá exceder de 12 meses, y durante el cual los resultados del negocio quedan afectados por un daño amparado por la cobertura de daños materiales correspondiente, aunque la póliza quedara sin efecto con anterioridad y sin que puedan rebasarse los límites máximos de duración pactados.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- Los perjuicios derivados de la destrucción o requisita de los bienes ordenada por la Autoridad.
- Los perjuicios ocasionados por falta de suministro de agua, gas, electricidad y/o de cualquier otro elemento.
- Los perjuicios que resulten de la suspensión total o parcial de la explotación, sin que se incurra en pérdida de ventas y/o incremento en los costes de explotación.
- El pago de multas o sanciones, o las consecuencias de su impago.
- Los perjuicios derivados de la insuficiencia de fondos por parte del Asegurado para la reconstrucción de los bienes dañados.
- Los perjuicios resultantes de insuficiencia de seguro contra el riesgo causante del siniestro.
- Los incrementos en los perjuicios causados por las limitaciones o restricciones impuestas por cualquier organismo o Autoridad pública, o por cualquier otro caso de fuerza mayor, para la reconstrucción del edificio o la reanudación de la actividad del riesgo asegurado.
- Los perjuicios ocasionados a consecuencia de hechos que no hayan originado daño material directo alguno en los bienes asegurados por las coberturas de daños, tales como amenazas terroristas, abandono de los puestos de trabajo, falta de acceso a los locales e instalaciones asegurados, temor en las personas o actos similares.
- Los siniestros que sean consecuencia de la retirada o trabajo lento de los empleados, y actitudes similares para retrasar la puesta en funcionamiento y operatividad del patrimonio dañado, cierre patronal y/o, en general, cualquier cese de trabajo que sea causado por un siniestro de daños no amparado por el presente contrato.
- Los perjuicios resultantes de daños en ordenadores y todo tipo de equipos eléctricos y electrónicos y sus accesorios y/o por rotura y avería de la maquinaria.
- Los perjuicios cubiertos si el Asegurado no reanuda su actividad, aunque si el cese definitivo se debe a una causa de fuerza mayor o a la intervención de cualquier organismo o Autoridad pública, se indemnizarán los gastos permanentes incurridos hasta el momento en que haya tenido el Asegurado conocimiento de la imposibilidad de reanudar la explotación, y siempre con el límite máximo del período de indemnización pactado.
- Los daños materiales de cualquier naturaleza.
- Los perjuicios derivados de la destrucción o desapariciones de metálico, billetes de banco, títulos de cualquier clase.
- Las diferencias de cambio de moneda o divisa entre el día del siniestro y el de su liquidación.
- Los perjuicios y pérdidas indirectas de cualquier clase que se produzcan con ocasión del siniestro, como cambio de alineación, falta de alquiler o uso, suspensión o paralización del trabajo, cese del negocio, liquidación amistosa o judicial, suspensión de pagos, quiebra, incumplimiento o rescisión de contratos, pérdida de mercado o clientes, depreciación o deterioro de mercancías, subida de costes de mantenimiento, imposibilidad de llevar a cabo operaciones comerciales, multas contractuales y, situaciones análogas; en general cualquier perjuicio o pérdida de beneficios resultantes y Responsabilidad Civil de cualquier naturaleza.
- Daños por fermentación, oxidación o combustión espontánea, salvo incendios propiamente dichos.

CLÁUSULA DE ACREEDOR HIPOTECARIO

Cuando exista sobre el inmueble asegurado por esta póliza, un préstamo hipotecario a favor de la persona o entidad que necesariamente deberá citarse en las Condiciones Particulares, se pacta expresamente:

- En caso de siniestro que afecte al continente, el Asegurador no abonará cantidad alguna en concepto de indemnización sin el previo consentimiento del tercero acreedor, a favor de quien el Asegurado estipula una cesión de los derechos que le asisten por un importe igual al préstamo no amortizado en la fecha del siniestro, con preferencia a cualquier otro beneficiario.
- En caso de impago de la prima, el Asegurador lo notificará al acreedor hipotecario para que éste, si a su derecho conviniera, pague la prima insatisfecha, aún cuando se opusieran el Tomador o el Asegurado.
- La extinción del contrato de seguro no será oponible al acreedor hipotecario, pignoraticio o privilegiado hasta que transcurra un mes desde que se le comunicó el hecho que motivó la extinción.



**DEFENSA
JURÍDICA**

CASER garantiza el pago de los gastos en los que pueda incurrir la Comunidad de Propietarios, por su intervención en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral y cuya cobertura se encuentre expresamente incluida en el contrato, así como la prestación de los servicios de asistencia jurídica extrajudicial derivados de la cobertura del seguro. Estos servicios serán prestados exclusivamente por CASER.

En todo lo no regulado específicamente a continuación se estará con carácter general, a lo dispuesto en este contrato, y en el MARCO JURÍDICO donde se establecen las bases contractuales de la póliza.

CASER garantiza que ningún miembro del personal que se ocupa del asesoramiento jurídico relativo a esta garantía ejerce al mismo tiempo una actividad parecida en otro ramo de la Compañía.

¿QUIÉNES SON LOS ASEGURADOS?

- La Comunidad de Propietarios
- El Presidente de la Comunidad, los Vicepresidentes y el Secretario en el ejercicio de sus funciones.
- El Administrador no profesional en el ejercicio de sus funciones.
- El propietario del edificio asegurado.

Cuando se trae de un ÚNICO PROPIETARIO, la garantía se limita exclusivamente a los hechos relacionados directamente con el edificio asegurado no quedando cubiertos los hechos:

- Derivadas de otros edificios no asegurados.
- De la actividad general inmobiliaria del asegurado.
- De otras actividades que de forma permanente o esporádica pueda realizar.

¿QUÉ GASTOS ESTÁN ASEGURADOS?

- Honorarios de abogado conforme a los criterios orientativos de sus colegios profesionales, desarrollados a efectos de tasación de costas, y, cuando resulte preceptiva su intervención, de procurador, conforme a las normas reguladoras de los aranceles profesionales vigentes.
- 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 de la Comunidad de Propietarios.
- Los honorarios y gastos de los peritos necesarios para la correcta defensa del Asegurado designados por CASER.
- Las costas judiciales, cuando por sentencia le sean impuestas al Asegurado.
- La constitución en los procesos penales de fianzas exigidas para conseguir la libertad provisional del Asegurado.

El pago de las sanciones y multas impuestas al Asegurado no tiene cobertura.

El cumplimiento de las obligaciones impuestas por sentencia judicial corresponden íntegramente al Asegurado y no son objeto de cobertura por esta garantía de Defensa.

¿QUÉ SE ENTIENDE POR SINIESTRO O EVENTO?

Todo hecho imprevisto que causa una lesión en los intereses del Asegurado o que modifica su situación jurídica.

Cuando se trate de hechos que tengan una misma causa, se considerarán formando parte de un único siniestro, aunque estos hechos no se hayan manifestado al mismo tiempo o afecten a varias personas o bienes.

En cualquier caso ha de existir un daño valorable y que éste sea superior a 300 € por siniestro.

¿ESTÁN CUBIERTOS LOS SINIESTROS ANTERIORES Y POSTERIORES A LA VIGENCIA DE LA COBERTURA DE DEFENSA JURÍDICA?

Como norma general están cubiertos los siniestros que ocurran a partir de la contratación de la cobertura de DEFENSA JURÍDICA, ya sea desde el inicio de la póliza si se contrató en ese momento o por una incorporación posterior de la cobertura mediante un suplemento.

Pérdida de vigencia: La vigencia terminará cuando se anule la póliza o se dé de baja la cobertura.

No obstante para los siniestros ocurridos durante la vigencia y declarados en los dos años posteriores desde la fecha de ocurrencia, se mantendrá la vigencia aunque se haya anulado la póliza o la cobertura posteriormente.

¿CUÁL ES LA FECHA DE OCURRENCIA?

Según lo indicado en el apartado anterior es importante determinar cuando ocurrió el siniestro. Para ello hay que atender a los siguientes criterios:

- En los supuestos en los que el Asegurado reclame un daño derivado de una relación extracontractual, es decir no sometida a un contrato, se considerará como fecha del siniestro la fecha en la que se produjo el daño.
- Cuando el daño se derive de una relación contractual, es decir sometido a un contrato se considerará como momento de ocurrencia aquel en el que se inició la infracción del contrato.
- En las infracciones penales se considerará como fecha de ocurrencia aquella en la que se ha cometido el delito o falta.

¿QUÉ EVENTOS NO TIENEN COBERTURA?

- **El pago de sanciones y multas impuestas al Asegurado, así como el cumplimiento de las obligaciones que le fueran impuestas por Sentencia Judicial.**
- **Además de lo que se indique para cada una de las garantías de esta cobertura:**
 - **Los eventos que tengan su origen o estén relacionados con el proyecto, construcción, transformación o derribo del inmueble o instalaciones donde se halla ubicado el riesgo y los originados por canteras, explotaciones mineras e instalaciones fabriles.**
 - **Las reclamaciones por daños a bienes muebles propiedad del Asegurado, así como la defensa del Asegurado por daños que él haya causado, cuando estén relacionados con vehículos a motor y sus remolques.**

- Las reclamaciones que puedan formularse entre sí los Asegurados o cualquiera de éstos contra el Asegurador.
- Los litigios sobre cuestiones de propiedad intelectual o industrial, así como los procedimientos judiciales en materia de urbanismo, concentración parcelaria y expropiación o que dimanen de contratos sobre cesión de derechos a favor del Asegurado.
- Cualquier clase de actuaciones que deriven, en forma directa o indirecta, de hechos producidos por energía nuclear, alteraciones genéticas, radiaciones radiactivas, catástrofes naturales, acciones bélicas, disturbios y actos terroristas.
- Los litigios que se deriven o tengan su origen en huelgas, cierres patronales, conflictos colectivos de trabajo o regulaciones de empleo.
- Los hechos voluntariamente causados por el Asegurado o aquellos en que concurra dolo o culpa grave por parte de este.
- Los gastos de habilitación de abogado y procurador, ni sus gastos de viaje, alojamiento y dietas.

LA SUMA ASEGURADA

La suma asegurada es de 3.000 € por siniestro, con máximo anual para el conjunto de siniestros de 9.000 €.

MODALIDADES DE CONTRATACIÓN:

DEFENSA JURÍDICA MINI	<ul style="list-style-type: none"> • Asesoramiento Jurídico Telefónico • Reclamación por incumplimiento de contratos por compra de bienes muebles.
DEFENSA JURÍDICA MAXI	<ul style="list-style-type: none"> • Asesoramiento Jurídico Telefónico • Reclamación por incumplimiento de contratos por compra de bienes muebles. • Derechos relativos al edificio, sus anexos, elementos comunes y Garaje • Contratos de servicios • Reclamación a propietarios por impago de gastos. • Defensa en cuestiones administrativas municipales • Reclamaciones laborales. (Se cambia el nombre) • Reclamación por obras de reforma en las zonas comunes. • Reclamación por defectos de construcción.

DEFENSA JURÍDICA MINI

1. ASESORAMIENTO JURÍDICO TELEFÓNICO

Dispone el Presidente de la Comunidad de Propietarios, el Secretario o el Administrador no profesional, de un teléfono de asesoramiento jurídico telefónico sobre cualquier problema legal relacionado con la Comunidad de Propietarios.

LAS CONSULTAS VERSARÁN SOBRE ESTOS TEMAS:

- Derechos relativos al edificio, sus anexos, los elementos comunes y el garaje.
- Los siguientes contratos de servicios (limpieza, vigilancia, reparación y conservación)
- Impago por parte de los copropietarios.
- Compra de bienes muebles
- Defensa en cuestiones administrativas municipales.
- Cualquier cuestión relacionada con la Ley de Propiedad Horizontal.
- Cualquier cuestión relacionada con arrendamientos, propiedad, y servidumbres.
- Cualquier cuestión de carácter tributario y laboral relacionado con el edificio asegurado

Estas consultas serán atendidas verbalmente, y no implican dictamen jurídico escrito sobre el asunto consultado.

2. RECLAMACIÓN POR CONTRATO DE COMPRA DE BIENES MUEBLES

ESTÁ CUBIERTA LA RECLAMACIÓN:

- Por incumplimientos de contratos de compra de bienes muebles para el edificio asegurado para su uso exclusivo.

DEFENSA JURÍDICA MAXI

Además de las garantías cubiertas en la DEFENSA JURIDICA MINI se amplía la cobertura a los siguientes supuestos:

1. DERECHOS RELATIVOS AL EDIFICIO, SUS ANEXOS, ELEMENTOS COMUNES Y GARAJE

La protección de los intereses del edificio asegurado, ubicado en territorio español, en reclamaciones:

- 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, ruidos u otras actividades molestas.
- De daños, de origen no contractual, causados por terceras personas en las vallas, muros y las puertas en ellos abiertas independientes del edificio, siempre que formen parte de la finca donde se halle el edificio asegurado.
- De daños de origen no contractual ocasionados por terceras personas a los elementos comunes del edificio, mobiliario y aparatos que sean de propiedad comunitaria.

Queda excluida:

- **La reclamación de daños y perjuicios, cuando exista una póliza de seguro que cubra los hechos en base a los que se produce la reclamación.**
- **La reclamación de daños y perjuicios que sufran los vehículos de cualquier clase, embarcaciones y animales.**

2. CONTRATOS DE SERVICIOS

Comprende la reclamación por incumplimiento de los siguientes contratos de arrendamiento de servicios que afecten al edificio asegurado:

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

Queda excluida la reclamación por incumplimiento de contratos de arrendamiento y/o servicios distintos a los enumerados, y en especial los relativos a contratos de suministro, tales como agua, gas, electricidad y teléfono.

3. RECLAMACIÓN A PROPIETARIOS POR IMPAGO DE GASTOS

Comprende la defensa de los intereses del Asegurado, reclamando amistosa o judicialmente en su caso, contra aquellos propietarios morosos que no estén al corriente de pago de los gastos generales que, de acuerdo con su cuota de participación, deban satisfacer para el adecuado sostenimiento del edificio asegurado, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, siempre que no sean susceptibles de individualización.

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

No están cubiertas:

- **Reclamaciones que no hayan sido acordadas válidamente en junta.**
- **Reclamaciones por impagos anteriores a la entrada en vigor de esta garantía.**
- **Reclamaciones a deudores insolventes o a propietarios que adeuden menos de 6 cuotas.**
- **Reclamaciones, cuando no exista una base documental suficiente para probar el crédito ante los tribunales.**

4. DEFENSA EN CUESTIONES ADMINISTRATIVAS MUNICIPALES

Esta garantía comprende la defensa del Asegurado frente a los procedimientos administrativos municipales que pudieran seguirse contra la misma.

Quedan excluidos los recursos ante la jurisdicción contencioso-administrativa

5. RECLAMACIÓN POR OBRAS DE REFORMA EN LAS ZONAS COMUNES

Se amplía la reclamación por prestación defectuosa de servicios, a las OBRAS DE REFORMA realizadas en las zonas comunes por personas físicas o jurídicas debidamente autorizadas para el ejercicio de dichas actividades, y contratada por el Asegurado.

6. RECLAMACIONES LABORALES

La defensa de los intereses del Asegurado como demandado, en relación directa con un conflicto laboral, de carácter individual, promovido por alguno de sus empleados del edificio asegurado que deba sustanciarse necesariamente ante los Organismos de Conciliación, Magistratura de Trabajo o Tribunal Supremo.

No están cubiertos:

- **Los litigios relacionados con el Instituto Nacional de la Seguridad Social, Montepíos y Mutuas de Accidentes de Trabajo, aunque en tales supuestos, una vez agotada la vía administrativa, fuera necesario acudir a la Jurisdicción laboral, así como los litigios promovidos por no hallarse el asalariado inscrito en el régimen de la Seguridad Social.**

7. RECLAMACIÓN POR DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Se garantiza la reclamación de los daños y perjuicios sufridos por el Asegurado frente al promotor, contratista y dirección facultativa de la construcción del edificio asegurado, por ruina del inmueble donde, vicios ocultos y defectos de los materiales o de la mano de obra.

Para la aplicación de esta cobertura existe un periodo de carencia de tres meses.

LIBRE 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 objeto de cobertura, no quedando, en su caso, los citados profesionales sujetos a las instrucciones del Asegurador.

El mismo derecho de libre elección de procurador y abogado le asistirá en los casos en que exista conflicto de intereses, tanto entre el Asegurado y el Asegurador como entre el Asegurado y cualquier otra entidad perteneciente al Grupo Caser, del que esta entidad forma parte, conforme a lo establecido en el artículo 42 del Código de Comercio. Las entidades pertenecientes al grupo Caser se encuentran disponibles en la página web www.caser.es.

La designación deberá comunicarse al Asegurador por un medio que deje constancia, a la mayor brevedad posible.

Si el Asegurado hiciera uso de esta libertad sin haber realizado la preceptiva comunicación, la responsabilidad del Asegurador quedará limitada a un máximo de 150 € por todos los conceptos, aun cuando el importe de los gastos sea mayor.

La libre designación de profesionales únicamente se refiere al trámite judicial, no garantizándose el pago de honorarios de dichos profesionales por los trámites de carácter amistoso que pudieran llevar a cabo.

No se comprenderán en esta cobertura los gastos derivados de reclamaciones injustificadas por carecer de medio de prueba suficiente que las hagan viables, o que lo sean en función de la responsabilidad del siniestro, así como las manifiestamente desproporcionadas con la valoración de los daños y perjuicios sufridos. No obstante, el Asegurador asumirá el pago de dichos gastos si el Asegurado ejercita las acciones judiciales y obtiene una resolución favorable o una indemnización en cuantía similar a su pretensión inicial. Para ello el Asegurador se obliga a comunicar al Asegurado dicha circunstancia y a realizar aquellas diligencias que por su carácter urgente sean necesarias al objeto de no causarle indefensión.

El Asegurado tendrá derecho a someter a arbitraje cualquier diferencia que pueda existir con el Asegurador. La designación de árbitros no podrá hacerse antes de que surja la cuestión disputada.



**CONSORCIO
COMPENSACIÓN
DE SEGUROS**

CLAUSULA DE INDEMNIZACIÓN POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS DE LAS PÉRDIDAS DERIVADAS DE ACONTECIMIENTOS EXTRAORDINARIOS

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

Las indemnizaciones derivadas de siniestros producidos por acontecimientos extraordinarios acaecidos en España y que afecten a riesgos en ella situados y también, para los seguros de personas, los acaecidos en el extranjero cuando el asegurado tenga su residencia habitual en España, 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:

- 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.
- 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 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 disposiciones complementarias.

RESUMEN DE LAS NORMAS LEGALES

1. ACONTECIMIENTOS EXTRAORDINARIOS CUBIERTOS

- 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 120 Km./h, y tornados) y caídas de meteoritos.
- Los ocasionados violentamente como consecuencia de terrorismo, rebelión, sedición, motín y tumulto popular.
- Hechos o actuaciones de las Fuerzas Armadas 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 personas o bienes asegurados por contrato de seguro distinto a aquellos en que sea 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 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, movimientos de laderas, deslizamiento o asentamiento de terrenos, desprendimiento de rocas y fenómenos similares, salvo que éstos fueran ocasionados manifiestamente por 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 la 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, gas-oil, u otros fluidos, ni cualesquiera otros daños o pérdidas indirectas distintas de las citadas en el párrafo anterior, aunque estas alteraciones se deriven de una causa incluida en la cobertura de riesgos extraordinarios.
- 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 en las cosas (excepto vehículos 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 los seguros de personas no se efectuará deducción por franquicia.

En el caso de 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 las mismas personas, 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.

En las pólizas de seguro de vida que, de acuerdo con lo previsto en el contrato, y de conformidad con la normativa reguladora de los seguros privados, generen provisión matemática, la cobertura del Consorcio se referirá la capital en riesgo para cada asegurado, es decir, a la diferencia entre la suma asegurada y la provisión matemática que, de conformidad con la normativa citada, la entidad aseguradora que la hubiera emitido deba tener constituida. El importe correspondiente a la citada provisión matemática será satisfecho por la mencionada entidad aseguradora.

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

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



**SERVICIO DE
DEFENSA AL
ASEGURADO**



⊙ SERVICIO DE DEFENSA AL ASEGURADO

- 1. CAJA DE SEGUROS REUNIDOS, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. (CASER) pone a disposición de sus clientes su Servicio de Defensa al Asegurado (Quejas y Reclamaciones) en Avenida de Burgos, nº 109, 28050 Madrid, y en la dirección de correo electrónico defensa-asegurado@caser.es.
- 2. Dicho Servicio atenderá y resolverá conforme a la normativa vigente, en el plazo máximo de dos meses desde su presentación, las quejas y reclamaciones planteadas, directamente o mediante representación acreditada, por todas las personas físicas o jurídicas, usuarios de seguros y partícipes o beneficiarios de planes de pensiones de empleo y asociados de CASER, cuando las mismas se refieran a sus intereses y derechos legalmente reconocidos relacionados con sus operaciones de seguros y planes de pensiones, ya deriven de los propios contratos, de la normativa de transparencia y protección de la clientela o de las buenas prácticas y usos, en particular del principio de equidad.
- Las quejas y reclamaciones se presentarán por escrito en cualquiera de las oficinas de la Entidad, o en la oficina central de CASER GESTIÓN TÉCNICA, A.I.E. (Avenida de Burgos 109, 28050, Madrid), por correo o por medios informáticos, electrónicos o telemáticos, siempre que éstos permitan su lectura, impresión y conservación, y respondan a los requisitos y características legales establecidas en el Reglamento del Servicio de Defensa al Asegurado.
- 3. Una vez obtenida la resolución y agotada la vía de reclamación ante el Servicio de Defensa al Asegurado, en caso de mantener su disconformidad con el resultado del pronunciamiento o habiendo transcurridos dos meses desde la fecha de recepción sin que dicho Servicio haya resuelto, podrá el reclamante presentar su reclamación ante el Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, en Paseo de la Castellana, 44, 28046 Madrid, cuyas decisiones, no obstante, no son vinculantes. Igualmente, podrá someterlas a los juzgados y tribunales competentes.
- 4. Tanto en las oficinas de CASER, como en su página web www.caser.es nuestros clientes, usuarios o perjudicados, encontrarán a su disposición un modelo de impreso de reclamación, así como el Reglamento del Servicio de Defensa al Asegurado de CASER, que regula la actividad y el funcionamiento de este Servicio y las características y requisitos de presentación y resolución de quejas y reclamaciones.
- 5. En las resoluciones se tendrán en cuenta las obligaciones y derechos establecidos en las Condiciones Generales, Particulares y Especiales de los contratos; la normativa reguladora de la actividad aseguradora y la normativa de transparencia y protección de los clientes de servicios financieros (Ley de Contrato de Seguro, texto refundido de la Ley y Reglamento de Ordenación y Supervisión de Seguros Privados, Ley de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, Orden ECO 734/2004, de 11 de marzo, Ley y Reglamento para la Defensa de Consumidores y Usuarios, y Ley de Condiciones Generales de la Contratación).