

CASER PROTECCIÓN ALQUILERES LOCALES

Condiciones Generales

CAJA DE SEGUROS REUNIDOS

Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. -CASER-

Domicilio Social: Avenida de Burgos, 109 - 28050 Madrid

www.caser.es

Inscrita en Registro Mercantil de Madrid
Tomo 2245 general, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M-39662, Inscripción A 435
CIF: A 28013050

ÍNDICE

MARCO JURÍDICO	3
CONDICIONES GENERALES	6
ARTÍCULO PRELIMINAR - DEFINICIONES	6
ARTÍCULO 1º - COBERTURAS OBLIGATORIAS	8
ARTÍCULO 2º - COBERTURAS OPCIONALES.....	13
ARTÍCULO 3º - ÁMBITO TERRITORIAL	14
ARTÍCULO 4º - EXCLUSIONES GENERALES A TODAS LAS GARANTÍAS DE LA PÓLIZA	14
ARTÍCULO 5º - ADAPTACIÓN AUTOMÁTICA DE LA SUMA ASEGURADA DE PROTECCIÓN DE ALQUILERES.....	15
DEFENSA JURIDICA.....	17
CLÁUSULA DE INDEMNIZACIÓN POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS DE LAS PÉRDIDAS DERIVADAS DE ACONTECIMIENTOS EXTRAORDINARIOS	
I. RESUMEN DE LAS NORMAS LEGALES	
II. PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN EN CASO DE SINIESTRO INDEMNIZABLE POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS	
SERVICIO DE DEFENSA AL 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. Destacando de la presente Ley el artículo 22 según el cual, las Partes pueden oponerse a la prórroga del contrato mediante una notificación escrita a la otra Parte, efectuada con un plazo de, al menos, UN MES de anticipación a la conclusión del período del seguro en curso cuando quien se oponga a la prórroga sea el Tomador, y de dos meses cuando sea el Asegurador.**

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.

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

La Ley 20/2015 de 14 de Julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras, y su normativa de desarrollo.

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

QUÉ HACER EN CASO DE SINIESTRO

Comunicación de los siniestros: el Tomador o el Asegurado deberán comunicar al Asegurador el acaecimiento del siniestro dentro del plazo máximo de 7 días de haberlo conocido. Para los supuestos de impago de alquileres, el plazo de la declaración se amplía a un máximo de 45 días de la fecha de inicio del impago.

En caso de incumplimiento, el Asegurador podrá reclamar los daños y perjuicios causados por la falta de declaración. Este efecto no se producirá si se prueba que el Asegurador ha tenido conocimiento del siniestro por otro medio.

¿Cómo se tramita el siniestro?: Una vez declarado y aceptado el siniestro, el Asegurador prestará las garantías y asumirá el pago de los gastos correspondientes, de acuerdo con la naturaleza y circunstancias del siniestro.

En caso de Daños materiales, en el plazo de 5 días posteriores a la notificación del siniestro, el Asegurado deberá comunicar por escrito al Asegurador la relación de los bienes dañados y la estimación de los daños materiales sufridos.

Cálculo de la Prestación:

Una vez determinada la valoración del siniestro y deducido el importe de la franquicia indicada en Condiciones Particulares, el Asegurador abonará la Prestación resultante con el límite de la garantía afectada, siempre que la póliza esté en vigor. Para locales arrendados el límite máximo es de 6 meses.

Por ejemplo:

Póliza con periodo asegurado de 12 meses para Impago de Alquiler, con límite de 6 meses de indemnización y franquicia de 2 meses.

Se produce un impago de 10 meses.

El cálculo de la indemnización será:

Siniestro = 10 meses

Franquicia = 2 mes

Periodo indemnizable = 8 meses

Límite Indemnización = 6 meses

Importe a abonar por Caser = 6 meses

Documentación a aportar en caso de siniestro:

Una vez declarado un siniestro amparado en la póliza tal como impago de alquiler, de daños por actos vandálicos, etc. El asegurado deberá aportar la documentación necesaria que le será solicitada por el Área de Prestaciones o de Defensa Jurídica dependiendo de cada siniestro, para poder proceder con trámite de los expedientes (por ejemplo: copia del contrato de arrendamiento, copia de inventario del local, copia de denuncia ante la autoridad competente), en caso contrario no se podrá realizar tramitación de los expedientes.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR

¿Qué otros documentos forman parte del contrato?

- Documento de LOPD (Ley Orgánica de Protección de Datos) firmado por el Asegurado y por el arrendatario/s del local. Documento de autorización firmado por el inquilino/arrendatario permitiendo al Asegurador el tratamiento de sus datos personales y documentos solicitados para la contratación del seguro.
- 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 por usted 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 las Condiciones Particulares y Especiales.
- El Contrato de arrendamiento, inventario (de estado del local y de contenido de su interior) y verificación del estado del local a arrendar.
- Solo en el caso de que la suscripción sea reservada (en términos de selección de inquilino/s por su viabilidad económica) se va a solicitar documentación al inquilino, tal como:
 - ✓ En el caso de ser autónomo/s se presentará fotocopia de última declaración de la renta; en el caso de ser Administrador Único de la Sociedad se presentará la copia de la escritura de constitución de la citada sociedad y última declaración de Impuesto de Sociedades (modelo 200); en caso de ser una Empresa se presentará el último impuesto de Sociedades (modelo 200). En caso de que la antigüedad de la empresa sea inferior a 1 año, es necesario aportar documentación de los participantes de la Sociedad.
 - ✓ Acreditación de fecha de inicio de la actividad (036 /037) para el caso de Empresa / Sociedad.
 - ✓ Fotocopia del DNI del inquilino/arrendatario, o CIF de empresa o Sociedad.
 - ✓ Documentación adicional necesaria para poder verificar la viabilidad económica del inquilino/s.

Si el contenido de la póliza difiere de la proposición de seguro o de las cláusulas acordadas, el Tomador del seguro podrá reclamar al Asegurador en el plazo de un mes a contar desde la entrega de la póliza para que subsane la divergencia existente. Transcurrido dicho plazo sin efectuar la reclamación, se estará a lo dispuesto en la póliza.

CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRELIMINAR - DEFINICIONES

El Tomador del seguro, mediante la firma de la solicitud, las Condiciones Particulares, o en su caso Certificado de seguro, acepta específicamente las cláusulas limitativas de los derechos del Asegurado que se resaltan en letra negrita.

A los efectos de esta póliza se entiende por:

1. ARRENDADOR: La persona física o jurídica que cede al arrendatario, mediante la firma de un contrato de arrendamiento, el uso de un local, por tiempo determinado y precio cierto. A los efectos de esta póliza, es el Asegurado.

2. ASEGURADO: La persona, física o jurídica, titular del interés objeto de este seguro y que, en defecto del Tomador del seguro, asume las obligaciones derivadas del contrato. Será por tanto Asegurado aquella persona que, teniendo capacidad legal para arrendar un local en virtud de un título suficiente, lleve a cabo el arrendamiento del mismo y suscriba este seguro. Salvo mención expresa en las Condiciones Particulares, o en su caso Certificado de seguro, Tomador de seguro y Asegurado son una misma persona.

3. ASEGURADOR: La Sociedad Aseguradora es CAJA DE SEGUROS REUNIDOS, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., -CASER-, denominada en adelante "el Asegurador", el cual se obliga al pago de la prestación correspondiente a cada una de las garantías que figuran incluidas en las Condiciones Particulares o Certificados de seguro, con arreglo a los límites y condiciones establecidos en la póliza.

4. BENEFICIARIO: La persona física o jurídica a la que corresponde el derecho a la indemnización, por cesión y designación expresa del Asegurado, que en su caso constará en las Condiciones Particulares de la póliza. Salvo mención expresa en las Condiciones Particulares, o en su caso Certificado de seguro, Beneficiario y Asegurado son una misma persona.

5. BIENES MUEBLES/CONTENIDO DEL LOCAL: Aquellos que pueden trasladarse de una parte a otra, sin menoscabo del inmueble que los contiene.

6. CONTINENTE DEL LOCAL: Se entiende por continente del local, las paredes, techos, suelos, puertas y ventanas, así como las instalaciones fijas que formen parte del mismo, como calderas y calentadores, las instalaciones de: agua, electricidad y gas; las sanitarias (incluyendo loza sanitaria de baños, lavabos, mamparas fijas, fregaderos y similares, propios de cocinas, cuartos de baño y lavaderos); las de telecomunicaciones; aparatos o elementos de seguridad; vallas, cercas, muros y cualquier otra obra de cerramiento; piscinas, zonas de recreo y demás elementos fijos del jardín; antenas de radio y televisión, así como toldos, persianas embutidas en su carril, contraventanas, placas solares y farolas; instalaciones de ornato (pinturas, papeles pintados, escayolas, entelados, moquetas, tableros, parqués...) siempre que estén adheridos a los suelos, techos y/o paredes del local.

Quedan comprendidas dentro de esta definición las dependencias y construcciones anexas situadas en la misma finca asegurada y que sean propiedad del Asegurado, tales como: trasteros, garajes y sótanos siempre que éstos estén alquilados al mismo inquilino que el local, y se indique en el contrato de arrendamiento.

7. CONTRATO DE ALQUILER: A efectos de esta póliza, será aquel que tiene por objeto la cesión en Arrendamiento de un inmueble habitable destinado a satisfacer la necesidad de arrendar un local permanente para el inquilino/arrendatario, a cambio del pago de una renta mensual. Este contrato de alquiler será rígido por la LAU (Ley de Arrendamiento Urbano).

Las plazas de parking vinculadas al contrato de arrendamiento de un local quedan incluidas, en caso de que no consten detalladas en el contrato de arrendamiento no se incluirá el importe de alquiler de dichos anexos en caso de impago de rentas de alquiler.

8. FORMA DE PAGO DE LA RENTA: La forma de pago será la que acuerden las partes y en su defecto, en metálico y en el local arrendado. El arrendador queda obligado a entregar al inquilino/arrendatario recibo de pago, salvo que se hubiera pactado que dicho pago se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación, tales como transferencias bancarias.

9. FRANQUICIA: Importe o periodo de tiempo que queda exento de cobertura por parte del Asegurador. Este importe se deducirá del valor de los daños o rentas impagadas para establecer la cantidad de la indemnización o prestación que corresponde en caso de siniestro. Si los daños no exceden del importe de la franquicia, el asegurador no indemnizará.

10. INQUILINO/ARRENDATARIO: Persona física o jurídica que está obligada al pago de una renta mensual a cambio del disfrute de un local, de acuerdo con las condiciones del contrato de alquiler.

11. LOCAL ASEGURADO: Local de negocio arrendado en virtud de la L.A.U. y destinado por el arrendatario exclusivamente a uso comercial (artesanal, recreativo, asistencial, cultural o docente...), de oficina o despacho (profesional).

12. OBJETO DEL SEGURO: El objeto del seguro es proteger al arrendador de un local destinado para el uso de oficina, comercio, etc, del riesgo del impago de las rentas por parte del inquilino/arrendatario, y aquellas otras consecuencias pecuniarias garantizadas en la póliza, mientras se encuentre la póliza en vigor, y que pudieran producirse en el ámbito de dicho arrendamiento, siempre que se hayan cumplido las normas de habitabilidad de acuerdo con la legislación vigente para locales.

13. PÓLIZA: Contrato de seguro regulado por estas Condiciones Generales, las Particulares o Certificado de seguro, en su caso, que se le unan, complementado con los documentos modificativos (suplementos o apéndices) que las partes acuerden durante su vigencia. También formará parte la Solicitud-cuestionario que sirva de base para la emisión de la póliza.

14. PRIMA: Es el precio del seguro. El recibo comprenderá, además, los recargos e impuestos legalmente repercutibles.

15. RENTA IMPAGADA: Es la mensualidad de alquiler, incluyendo gastos e impuestos, que no haya sido íntegramente abonada por el inquilino/arrendatario durante los 7 días siguientes al vencimiento del plazo convenido para el pago.

16. RENTA MENSUAL: Es la renta mensual declarada en Condiciones Particulares y que debe de coincidir con la establecida en el contrato de arrendamiento. Es uno de los valores proporcionados por el Asegurado que utiliza CASER para calcular la prima de la póliza. La falta de adecuación de este importe a la renta mensual, real supone la disminución de las prestaciones de la póliza por aplicación de la regla de equidad. Encaso de mala fe del Asegurado supone la pérdida del derecho a las prestaciones.

17. SINIESTRO: Se producirá con el impago de una o varias mensualidades consecutivas o alternas de la renta por parte del inquilino/arrendatario y/o por los desperfectos que pudiera sufrir el local y su contenido provocados por el mismo.

18. JUICIO DE DESAHUCIO: Procedimiento judicial dirigido a obtener el desalojo de los inquilinos del local.

19. SUMA ASEGURADA: La cantidad fijada en cada una de las garantías de la póliza, que constituye el límite máximo de indemnización por parte del Asegurador en caso de siniestro y que en ningún caso podrá superar los importes contratados para las coberturas de Protección de Alquileres, Daños al local y/o Contenido, Impago de Recibos de Suministros y Defensa Jurídica.

20. TOMADOR DEL SEGURO: La persona, física o jurídica, que contrata el seguro con el Asegurador y que asume las obligaciones derivadas de la póliza.

21. PLAZO DE CARENCIA: Es el tiempo en que, con posterioridad a la fecha de efecto de la póliza, si se produce un siniestro no está garantizado.

ARTÍCULO 1º - COBERTURAS OBLIGATORIAS

1. Protección de alquileres

Queda garantizado al Asegurado, el pago de una indemnización equivalente a aquellas rentas mensuales, consecutivas o alternas, vencidas y no pagadas por el inquilino/arrendatario, **hasta el límite de la suma asegurada indicada en las Condiciones Particulares**, siendo dicha suma asegurada el resultado de multiplicar la renta mensual garantizada por el periodo asegurado. Para locales el límite máximo garantizado para la garantía de Protección de Alquileres es de 6 meses de renta.

El plazo de carencia para esta garantía se detalla en las Condiciones Particulares.

Existirá un límite máximo de importe de renta mensual detallado en Condiciones Particulares.

Tendrán la consideración de un único siniestro todas las rentas consecutivas impagadas. Por el contrario, cada impago de rentas no consecutivas tendrá la consideración de siniestro independiente, no pudiéndose considerar un mismo siniestro el impago de meses alternos por parte del inquilino.

El período de cálculo para la indemnización de un siniestro se iniciará desde la fecha de la primera renta impagada, durante el período **y con los límites de cantidad, por siniestro y anualidad, establecidos en las Condiciones Particulares.**

Se establece una franquicia por siniestro por el importe fijado en las Condiciones Particulares, siendo por cuenta de CASER el exceso sobre tal franquicia hasta los límites garantizados en las Condiciones Particulares.

Pago de la prestación: El Asegurador abonará al Asegurado el importe total de las rentas vencidas e impagadas, una vez deducido el tiempo de la franquicia a su cargo y hasta los límites garantizados, en el momento en que recaiga sentencia firme o cualquier otra resolución judicial definitiva en el juicio de desahucio instado contra el inquilino / arrendatario moroso.

Para el pago de la prestación por impago de rentas la póliza tiene que estar en vigor en el mes en que se ha producido el impago de la mensualidad.

Anticipo de la prestación: En el caso que se hubiera producido el impago de rentas mensuales por parte del inquilino/arrendatario, el Tomador/Asegurado podrá solicitar del Asegurador el anticipo de las rentas impagadas hasta dicho momento, que excedan de la franquicia fijada, y hasta el número máximo de rentas aseguradas. Será requisito necesario, para acceder al citado anticipo, que el arrendador hubiera iniciado y se hallaran en trámite las acciones judiciales de desahucio del inquilino/arrendatario, dentro de los 3 meses posteriores, como máximo, al inicio del impago.

Pago definitivo de la prestación: Para el pago definitivo de la cobertura de Protección de Alquileres será necesaria la Sentencia firme a favor del Asegurado o cualquier otra resolución judicial definitiva en el juicio de desahucio instado contra el inquilino o arrendatario moroso.

Las cantidades que el Tomador/Asegurado perciba, tendrán la consideración de anticipo a cuenta de la indemnización que le corresponda y se regularizarán en el momento de la ejecución de Sentencia, quedando obligado el mismo a la devolución de las cantidades anticipadas si:

- El inquilino/arrendatario abonase las rentas impagadas que se le reclamen, o parte de ellas, o fueran abonadas por otra persona física o jurídica en su nombre.
- Por cualquier circunstancia la Sentencia fuera desfavorable al arrendador.

El Tomador/Asegurado, una vez recibido del Asegurador la indemnización equivalente al importe de las mensualidades de renta impagadas, deberá prestar al mismo toda la colaboración necesaria, facilitar cuantos documentos y habilitaciones se precisen, incluida la ratificación a presencia judicial si para ello fuera requerido, para poder reclamar tal importe al inquilino/arrendatario deudor.

El Asegurador, una vez realizado el pago de la indemnización, queda subrogado en los derechos del Asegurado-Arrendador, para accionar contra el inquilino/arrendatario en reclamación de las cantidades satisfechas en cumplimiento del contrato de seguro.

Reembolso: El Asegurado deberá reembolsar al Asegurador las mensualidades de renta percibidas en virtud de esta garantía de serle también abonadas con posterioridad por el inquilino o arrendatario que las adeudaba, ya sea de forma extrajudicial o por reclamación judicial.

Quedan excluidos los alquileres de viviendas, de habitaciones dentro de locales, los subarrendamientos, los alquileres de locales industriales, rústicos y de locales que no tengan condiciones de habitabilidad.

Esta garantía dejará de estar en vigor:

- **En la fecha que los Tribunales hayan dictaminado, mediante Sentencia firme, el lanzamiento del inquilino/arrendatario, aún cuando no pudiera llevarse a efecto ese mismo día, sea cual fueren las circunstancias que lo impidan, o cuando el local arrendado se hubiera desalojado con anterioridad por el inquilino/arrendatario.**
- **En el caso de que el inquilino/arrendatario pague las rentas debidas.**
- **En la fecha en la que el contrato de arrendamiento hubiera llegado a término sin prórroga posterior.**
- **Cuando el Asegurador hubiera efectuado el pago de la indemnización, hasta el límite establecido en las Condiciones Particulares por siniestro y anualidad.**
- **El día de la fecha en que existiera declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.**
- **Si existiera cualquier causa de extinción del contrato de arrendamiento en virtud de la Ley.**
- **Cuando el impago sea legitimado por disposición de una autoridad legal.**
- **Cuando el impago sea consecuencia de un conflicto entre el arrendador y el arrendatario anterior al efecto del seguro.**
- **Cuando el impago sea consecuencia de un incendio, exposición, daños por agua, robo o cualquier daño que afecte a la solidez del inmueble.**

- **Cuando el impago sea consecutivo a acuerdos de carácter general adoptados por una asamblea u organismo representativo de los inquilinos o arrendatarios.**
- **Cuando la póliza no se encuentre en vigor.**

2. Impago de recibos de suministros

Queda garantizada al Asegurado una indemnización por el importe de los recibos de suministros impagados o devueltos por parte del Inquilino en el momento del desahucio y que generen, en su caso, un cese de dicho suministro al local. Es necesario que los recibos estén a nombre del Inquilino del local.

Los suministros cubiertos serán exclusivamente de Agua, Electricidad y Gas.

No se contemplan consumos pendientes de facturar en el momento del desahucio.

El límite de indemnización de esta cobertura tendrá un máximo de 150 €.

3. Asistencia en el Local

La prestación de los servicios de la garantía de asistencia en el local será asumida por el Asegurador.

Todos los servicios deben solicitarse al teléfono específico de asistencia indicado en su póliza, facilitando los siguientes datos: nombre y apellidos del Tomador/Asegurado, número de póliza, dirección, teléfono y tipo de asistencia que precisa.

Los servicios pueden solicitarse durante las 24 horas del día, siendo prestados con la mayor brevedad posible.

Quedan excluidos:

- **La prestación de los servicios que no pudieran llevarse a efecto debido a causa de fuerza mayor o casos fortuitos, así como por los eventuales 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, huracanes, tempestades, movimientos sísmicos y, en general, los hechos que en virtud de su magnitud y gravedad sean calificados de catastróficos por la Autoridad competente.**
- **Los servicios que no hayan sido solicitados al Asegurador o que no hayan sido organizados por el mismo o de acuerdo con él, no darán derecho posteriormente a reembolso o indemnización compensatoria alguna.**

3.1. Envío de profesionales en caso de siniestro

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

3.2. Solicitud de profesionales y técnicos

Siempre que el Asegurado lo necesite, el Asegurador le pondrá en conexión o le enviará al local asegurado, a profesionales cualificados para atender los servicios requeridos que se encuentren incluidos entre los siguientes:

PROFESIONALES					
Albañiles	Barnizadores	Carpinteros	Carpintería metálica	Cerrajeros	Cristaleros
Electricistas	Empapeladores	Enmoquetadores	Entarimadores	Escayolistas	Fontaneros
Limpiacristales	Limpiezas Generales	Parquetistas	Persianistas	Pintores	Tapiceros

TÉCNICOS			
Antenistas	Frigoríficos, neveras, lavadoras, lavavajillas*	TV, equipos de música de alta fidelidad*	Porteros automáticos

Los servicios relativos a los técnicos señalados con * serán atendidos por el servicio técnico oficial de la marca que corresponda (siempre que sea posible), llevando a cabo la prestación del servicio en el plazo que dichos servicios oficiales tengan establecido.

En cualquier caso, el Asegurador asumirá solamente el coste de desplazamiento del profesional o técnico al local asegurado, **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.

3.3. Cristalería urgente.

Cuando se produzca la rotura de cristales del local asegurado, el Asegurador enviará, a la mayor brevedad posible, un cristalero que procederá a la reposición del elemento siniestrado.

Los gastos de desplazamiento son gratuitos para el Asegurado. El resto de gastos y costes que se originen serán por cuenta del Asegurado, salvo cuando exista cobertura de rotura para dichos bienes.

3.4. Cerrajería urgente.

En caso de que no se pudiera abrir la puerta del local asegurado por pérdida, extravío o robo de las llaves, inutilización de la cerradura o cualquier otro hecho accidental, el Asegurador se hará cargo del pago de la mano de obra (**máximo de 3 horas**) necesaria para abrir la puerta, así como del desplazamiento, **siendo a cargo del Asegurado los costes de reposición o arreglo de la cerradura, llaves u otros elementos de cierre.**

3.5. Electricidad de emergencia.

Cuando, a consecuencia de avería en las instalaciones particulares del local asegurado, se produzca la falta de energía eléctrica en toda ella o en alguna de sus dependencias, el Asegurador enviará, a la mayor brevedad posible, un operario que realizará la reparación de urgencia necesaria para restablecer el suministro de fluido eléctrico, **siempre que el estado de la instalación lo permita.**

Los gastos de desplazamiento y mano de obra de esta reparación de urgencia **(máximo de 3 horas)** son gratuitos para el Asegurado, **quien únicamente deberá abonar el coste de materiales, si fuera necesaria su utilización, cuando se trate de un siniestro no cubierto por la póliza.**

Quedan excluidas:

- **La reparación de averías propias de mecanismos, tales como enchufes, conductores o interruptores.**
- **La reparación de averías propias de elementos de iluminación, tales como lámparas, bombillas o fluorescentes.**
- **La reparación de las averías propias de aparatos de calefacción, electrodomésticos, y en general, cualquier avería propia de un aparato que funcione por energía eléctrica.**

3.6. Fontanería de emergencia.

Cuando se produzca la rotura de alguna de las conducciones fijas de agua del local asegurado, el Asegurador enviará, a la mayor brevedad posible, un operario que realizará la reparación de urgencia precisa para que la avería quede arreglada.

Los gastos de desplazamiento y mano de obra de esta reparación de urgencia **(máximo de 3 horas)** son gratuitos para el Asegurado, **quien únicamente deberá abonar el coste de los materiales, cuando se trate de un siniestro no cubierto por la póliza.**

Quedan excluidas:

- **Las reparaciones de averías propias de grifos, cisternas, depósitos y, en general, de cualquier elemento ajeno a las conducciones de agua propias del local.**
- **La reparación de averías que se deriven de humedades o filtraciones.**

3.7. Garantía de los servicios.

El Asegurador garantizará durante tres meses los trabajos realizados al amparo de las presentes Condiciones.

ARTÍCULO 2º - COBERTURAS OPCIONALES

1. Daños por Actos Vandálicos al Local

1.1. Daños por Actos Vandálicos al Local

Quedan garantizados, contratando esta garantía, los daños por actos de vandalismo o malintencionados causados, exclusivamente por el inquilino/arrendatario, al Continente que figure en el inventario incluido en el contrato de arrendamiento del local asegurado. **El límite máximo de la indemnización por siniestro y anualidad será el establecido en las Condiciones Particulares.**

Tendrán la consideración de actos de vandalismo los daños causados, con ánimo doloso, por el inquilino/arrendatario del local asegurado.

Los daños han de constatarse, a la salida del inquilino/arrendatario del local, mediante la comparación del estado del mismo, con el que tenía en el momento de su toma de posesión, por lo que es necesario la realización de inventario anexo al contrato de arrendamiento del local. **Es necesario denunciar los hechos ante la autoridad competente, para hacer uso de esta garantía.**

Se considerará como un solo siniestro el conjunto de daños imputables a un mismo inquilino/arrendatario, con independencia de que se hayan producido en fechas distintas.

Se establece en esta garantía una franquicia por siniestro, a cargo del Asegurado, por el importe indicado en las Condiciones Particulares, siendo por cuenta del Asegurador, y hasta el límite asegurado, los excesos sobre tal franquicia.

Quedan excluidos:

- **Los daños al Contenido / Mobiliario del local.**
- **Los daños materiales causados por la transformación del inmueble, como consecuencia de trabajos autorizados o efectuados por el propietario.**
- **Los daños causados, cuando no hubiese un informe del estado previo del inmueble por culpa del arrendador.**
- **Daños causados en árboles, o espacios verdes del local y/o de zonas comunes.**
- **Robo o apropiación indebida de los objetos inventariados.**
- **Aquellos ocasionados por falta de mantenimiento, uso y desgaste paulatino.**
- **Daños materiales causados en el inmueble como consecuencia de un desalojo por insalubridad, o por riesgo de derrumbe.**
- **Cualquier daño anterior a la entrada en vigor de la póliza.**
- **Daños o gastos de cualquier naturaleza ocasionados como consecuencia de pintadas, rascadas, arañazos, rayadas, raspaduras, inscripciones, pegado de carteles y hechos análogos.**
- **Daños materiales directos causados por huelgas legales, producidos en el curso de reuniones o manifestaciones efectuadas conforme a lo dispuesto en las leyes vigentes.**
- **Rotura de cristales, espejos y lunas.**
- **Defecto propio.**
- **Vicio de construcción.**

1.2. Gastos de Cerrajería en caso de Desahucio

En caso de producirse el lanzamiento del inquilino por impago de las rentas, se garantiza adicionalmente, contratando esta garantía, los gastos de cerrajería para la apertura de puerta/s de acceso al local y la sustitución de todas las cerraduras de puertas de acceso al local por otras de similares características con un **máximo de 200€** en su conjunto.

ARTÍCULO 3º - ÁMBITO TERRITORIAL

Las coberturas sólo tendrán efecto en territorio español.

ARTÍCULO 4º - EXCLUSIONES GENERALES A TODAS LAS GARANTÍAS DE LA PÓLIZA

Se excluyen de las coberturas del seguro los daños y perjuicios siguientes:

- **Los ocasionados por mala fe del Asegurado.**
- **Los ocasionados por hechos o fenómenos que provoquen que la cobertura de los mismos corresponda al Consorcio de Compensación de Seguros, o cuando dicha entidad no la admita por incumplimiento de alguna de sus normas establecidas en su reglamento y disposiciones complementarias del mismo, vigentes en la fecha de ocurrencia del siniestro.**
- **El Asegurador tampoco se hará cargo de las diferencias entre los daños producidos y las cantidades indemnizadas por el Consorcio de Compensación de Seguros, en razón de la aplicación de franquicias, detracciones o aplicación de reglas proporcionales u otras limitaciones aplicadas por dicha entidad.**
- **Los ocasionados por hechos calificados por las Autoridades gubernativas como de "catástrofe o calamidad nacional".**
- **Los ocasionados con motivo de una declaración de pandemia por la OMS.**
- **Los ocasionados por reacción o radiación nuclear, contaminación radiactiva o transmutación nuclear, cualquiera que sea la causa que las provoque.**
- **Los 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 vicio propio o notorio, mal estado de los bienes asegurados, defectos de construcción, error de diseño o instalación defectuosa.**
- **Los daños producidos por negligencia, o por la omisión, o ejecución defectuosa, de las reparaciones necesarias para el normal estado de conservación de las instalaciones y bienes asegurados, o para subsanar el desgaste notorio y conocido.**
- **Las pérdidas indirectas de cualquier clase.**

- **Los daños propios y los causados a terceros a consecuencia del desarrollo de cualquier actividad industrial, comercial o profesional, en el edificio o en el propio local.**
- **Cualquier daño causado a terceros.**
- **Los producidos por contaminación o corrosión.**
- **Los siniestros ocurridos a consecuencia de riesgos opcionales que no se hayan garantizado expresamente en las Condiciones Particulares de la póliza o Certificado de seguro, en su caso.**
- **No se aseguran contratos de arrendamiento de locales inferiores a 1 año.**
- **No se aseguran alquileres de viviendas ni de viviendas de temporada (periodo inferior a 12 meses)**
- **No se asegura el alquiler de habitaciones dentro de locales.**
- **No se aseguran locales de negocio, ni viviendas en los que se realicen actividades industriales.**
- **Los contratos de arrendamiento en los que exista especial vinculación entre el arrendatario y el arrendador, por ejemplo, contratos de arrendamiento entre familiares (entre padres e hijos...).**
- **No se aseguran locales que no cumplan las normas de actividad de acuerdo con la legislación vigente para locales.**
- **No se aseguran los contratos de arrendamiento de naves industriales o locales destinados a uso industrial.**
- **Los contratos de arrendamiento que comporten el traspaso o cesión de negocio del local.**
- **No se aseguran locales contruidos con materiales combustibles en más del 25 %, locales prefabricados, ni situados en edificios en construcción, ni fuera del territorio español.**
- **Los gastos de mudanza o de guardamuebles.**

ARTÍCULO 5º - ADAPTACIÓN AUTOMÁTICA DE LA SUMA ASEGURADA DE PROTECCIÓN DE ALQUILERES

Salvo pacto expreso en contrario, la renta de alquiler declarada, así como las primas que se calculen sobre la misma, quedarán modificadas a cada vencimiento anual siguiendo las fluctuaciones del Índice de Precios al Consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística.

Para la determinación de la nueva suma asegurada se multiplicará, el valor que figure en la póliza, por el factor que resulte de dividir el Índice de Vencimiento por el Índice Base, siempre que el resultado sea igual o mayor a 1.

La revalorización de las Sumas Aseguradas originará el reajuste correspondiente de las Primas.

Se entiende por:

- ÍNDICE BASE: El que figure en las Condiciones Particulares de la póliza o el aplicado en la anterior renovación.
- ÍNDICE DE VENCIMIENTO: El último publicado por el citado organismo antes del mes natural de la fecha de cada prórroga anual del contrato y que, a su vez, se convertirá en el Índice Base de la prórroga siguiente.

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

DEFENSA JURIDICA

En todo lo no regulado específicamente a continuación se estará con carácter general a lo dispuesto en el Artículo Preliminar y siguientes de estas Condiciones Generales donde se establecen las bases contractuales de la póliza.

El Asegurador 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.

1. Gastos asegurados

Se garantiza el pago de los gastos, enumerados a continuación, en que pueda incurrir el Asegurado por su intervención en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral, derivado de las garantías aseguradas, así como la prestación de los servicios de asistencia jurídica derivados de la cobertura otorgada, hasta el límite incluido en las Condiciones Particulares de la póliza.

- 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 del Asegurado.
- Los honorarios y gastos de peritos designados por el Asegurador.
- Costas judiciales, cuando por Sentencia firme sean impuestas al Asegurado.

Dichos gastos asegurados se garantizarán cuando hayan ocurrido durante la vigencia de la póliza, se hayan producidos en territorio español y que sean competencia de juzgados y tribunales españoles.

La determinación de la fecha de siniestro, y por tanto la de su cobertura o su exclusión, se fijará de acuerdo con los siguientes criterios:

- En los litigios sobre materia contractual, se considerará producido en el momento en que el Asegurado o el contrario iniciaron o supuestamente iniciaron la infracción de las normas contractuales.
- En los supuestos de reclamación por culpa no contractual, se considerará producido en el momento en el que se produjo el daño.
- En las infracciones penales, se considerará producido en el momento en que el Asegurado haya realizado, o supuestamente haya realizado, el hecho punible.

Constituyen un solo siniestro o evento la totalidad de los daños debidos a una misma causa, incluso cuando no se manifiesten simultáneamente o afecten a varias personas o bienes.

No quedan garantizados aquellos siniestros de cuantía inferior a 300 €.

En cualquier caso, la reclamación por vía amistosa o extrajudicial corresponderá exclusivamente al Asegurador.

La cantidad máxima garantizada por siniestro será la pactada en las Condiciones Particulares de la póliza.

Quedan excluidos

Además de lo que se indique para cada una de las coberturas:

- **El pago de indemnizaciones derivadas de la responsabilidad civil del Asegurado y sus intereses, sanciones y multas impuestas al mismo, así como el cumplimiento de las obligaciones que le fueran impuestas por sentencia judicial firme.**
- **Los impuestos u otros pagos de carácter fiscal dimanantes de la presentación de documentos públicos o privados ante los Organismos oficiales.**
- **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, o que estén bajo su responsabilidad aunque sea ocasionalmente, así como la defensa del Asegurado por daños que él haya causado, cuando estén relacionados con aeronaves, embarcaciones o 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.**
- **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.**
- **Los contratos de arrendamientos siguientes:**
 - **un negocio en explotación, no regido por la L.A.U.**
 - **de naves industriales o locales de uso industrial.**
 - **los que comporten el traspaso o cesión de local.**

2. Garantías aseguradas

2.1. Asesoramiento jurídico extrajudicial

Mediante esta garantía el Asegurado dispone de un servicio de asesoramiento jurídico telefónico para orientarle sobre cualquier cuestión legal derivada del contrato de alquiler.

Las consultas serán atendidas verbalmente, y no implicarán dictamen escrito sobre el asunto consultado.

2.2. Defensa del contrato de alquiler

- a) Se garantiza la defensa o reclamación de los derechos del Asegurado en los conflictos directamente relacionados con el contrato de arrendamiento en vigor del local asegurado.
- b) Asimismo se garantiza el procedimiento de reclamación de las rentas impagadas, así como el procedimiento de desahucio del inquilino/arrendatario por falta de pago o por obras no consentidas.

En este punto b) el procedimiento a seguir será el siguiente:

- Reclamación Extrajudicial: Será presentada **EXCLUSIVAMENTE por el Asegurador**, para lo cual, el Asegurado se compromete a facilitarle toda la documentación que aquel le requiera.
- Reclamación Judicial: Transcurridos 60 días desde la reclamación extrajudicial el Asegurador presentará la reclamación judicial cumpliendo con todos los requisitos legalmente establecidos

En el supuesto de libre designación de Abogado y/o Procurador contemplado en el punto 3 del presente seguro de Defensa Jurídica, si transcurrido el indicado plazo de 60 días no se ha presentado la demanda o ésta no cumple los requisitos legalmente establecidos, se descontará a prorrata del total de prestación a cubrir por la Compañía el importe del perjuicio económico que estos supuestos le hayan generado.

2.3. Reclamación de daños al local

Se garantiza la reclamación al responsable identificable, de los daños de origen no contractual que haya sufrido el local arrendado designado en las condiciones particulares y las cosas muebles ubicadas en su interior, propiedad del Asegurado, ocasionados por imprudencia o dolosamente, así como de la reparación de la causa que los produzca.

Queda excluida la reclamación de daños y perjuicios cuando el Asegurado tenga contratada una póliza de seguro que cubra los daños por los que se motive la reclamación.

2.4. Reclamación de contratos de reparación y mantenimiento del local

Reclamación por las prestaciones defectuosas de servicios de reparación contratados por el Asegurado, para el local arrendado designado en las condiciones particulares, y realizadas por personas físicas o jurídicas debidamente autorizadas para el ejercicio de dichas actividades.

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

2.5. Reclamación a otras Compañías de seguros

Se garantiza la protección de los intereses del Asegurado en relación con el incumplimiento contractual de otras Compañías de Seguros, con relación a pólizas de seguro que el Asegurado tuviera contratadas, o de las que fuera beneficiario, relacionadas con el local arrendado designado en las Condiciones Particulares.

Para la aplicación de esta garantía el Asegurado ha de haber declarado el siniestro a la Compañía de Seguros sobre la que recae el incumplimiento dentro del plazo correspondiente, debiendo justificar haber reclamado a ésta de forma fehaciente y sin resultado satisfactorio, sus derechos como Asegurado/Beneficiario.

Esta cobertura incluye el pago de los honorarios de los peritajes contradictorios que fueran necesarios para la defensa de los derechos del Asegurado.

2.6. Defensa penal

Se garantiza la defensa del Asegurado en los procedimientos penales que se sigan contra él por imprudencia y causas extracontractuales, como arrendador del local designado en las condiciones particulares.

No serán objeto de esta cobertura aquellos procesos instados como consecuencia de hechos voluntariamente causados por el Asegurado, o de dolo o imprudencia grave por parte de éste.

3. Dirección jurídica

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.

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.