

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	
COBERTURAS	NO ESTÁ CUBIERTO
INCENDIO, EXPLOSIÓN Y RAYO	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.
DAÑOS A LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO POR OBRAS AJENAS	Daños que no comprometan la seguridad estructural del edificio.
INHABITABILIDAD / PÉRDIDA DE ALQUILERES	Cuando la vivienda, local no se encuentre habitada ni arrendada en el momento de la ocurrencia del siniestro.
RESPONSABILIDAD CIVIL	Evidente falta de mantenimiento de las instalaciones.
TRATAMIENTO Y PREVENCIÓN DE PLAGAS	Plagas distintas de cucarachas, roedores (ratas y ratones), hormigas, arañas, escarabajos y tijeretas.
DAÑOS POR AGUA	Corrosión o deterioro generalizado por falta de mantenimiento inexcusable.
DAÑOS ELÉCTRICOS	Daños en aparatos y accesorios de antigüedad superior a 20 años.
ROBO	Cuando no haya denuncia ante la Policía. El hurto.
ACTOS VANDALICOS	Pegado de carteles. Daños ocasionados por propietarios, usuarios ocupantes del edificio asegurado y personal asalariado del edificio.
RUINA TOTAL	Los daños por asentamientos, deslizamientos o hundimientos de terreno.
RECOMPOSICIÓN ESTÉTICA CONTINENTE	Recomposición estética en otras estancias diferentes a la siniestrada.
RC JUNTA RECTORA	RC de profesionales sin tener relación laboral con el Asegurado.
AVERÍA DE MAQUINARIA	Calderas de más de 20 años Resto de máquinas 15 años salvo ascensores.
EXCESO DE CONSUMO DE AGUA	Cuando no se hubiera contratado garantía de Daños por Agua.
DAÑOS POR HELADAS	Corrosión o deterioro generalizado por falta de mantenimiento inexcusable. Cuando no se hubiera contratado garantía de Daños por Agua.
LIMPIEZA DE GRAFITIS	Los tratamientos anti grafitis. Las fachadas de locales comerciales sitios en bajos de la comunidad asegurada.
DAÑOS EQUIPOS PLACAS FOTOVOLTAICAS	Los daños en equipos de instalaciones con antigüedad superior a 15 años.
DAÑOS EQUIPOS ELECTRONICOS DE VIDEOVIGILANCIA	Los daños en aparatos con antigüedad superior a 4 años.
FONDOS COMUNITARIOS E INFIDELIDAD	Cuando no haya denuncia ante la Policía.
VEHÍCULOS EN GARAJE	Aparcamientos al aire libre.
ACCIDENTES PERSONALES	Personas menores de 18 años y mayores de 65 años.
RC COPROPIETARIOS	En caso de ser Inmueble Único Propietario.

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 cubiertos por el CCS.

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 contrato.

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 antes de fecha de efecto del contrato.

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, **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/ Asegurado, 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 EL CONTRATO – 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 Ley en www.caser.es

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 la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

¿QUÉ DOCUMENTOS FORMAN PARTE DEL CONTRATO?

1. Las **Condiciones Generales** donde se detallan las garantías, las exclusiones y las normas que deben regir este contrato.
2. Las **Condiciones Particulares** que individualizan el contrato, siendo los datos más importantes la identificación del Tomador y/o Asegurado, el objeto del seguro (el inmueble), los capitales asegurados: continente, contenido (mobiliario y maquinaria), el importe del seguro, las coberturas contratadas por usted, las no contratadas y la duración del contrato.
3. Si fuera necesario incluir alguna cláusula adicional que modifique, aclare o detalle alguna circunstancia descrita en las Condiciones Generales o Particulares, el contrato puede contener además **Condiciones Especiales**.

4. La **solicitud de seguro** firmada por el Asegurado / Tomador o, en su caso, la simulación donde aparecen todos los datos declarados y que se consideraron para la aceptación por parte de CASER del contrato y el importe del seguro.

Es necesario que lo indicado en estos documentos coincida con lo reflejado en el contrato. Si el contenido del presente contrato es distinto del proyecto de seguro podrá reclamar a la entidad aseguradora en el plazo de **un mes** desde la entrega del contrato para que subsane la divergencia existente. Transcurrido dicho plazo sin efectuar la reclamación, se estará a lo dispuesto en el contrato.

El Tomador / Contratante del Seguro, mediante la firma de las Condiciones Particulares acepta las cláusulas limitativas de los derechos del Asegurado que se resaltan en letra negrita en estas Condiciones Generales.

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 mobiliario en viviendas.

Salvo pacto en contrario, que deberá figurar en el contrato, se considerarán comprendidas todas las viviendas y servicios de que conste el inmueble, así como los posibles locales comerciales, en explotación o no, e incluso sótanos, trasteros y garajes de uso comunitario.

ARTÍCULO PRELIMINAR – 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 Contratante, 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 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.

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 para Propietarios:

- 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, salvo lo expresamente excluido en cada garantía.

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

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

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

No obstante para Usuarios ocupantes:

- Cuando se trate de una COMUNIDAD DE PROPIETARIOS serán asegurados por la garantía de Responsabilidad Civil de Copropietarios al contratarse esta cobertura.
- 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, salvo lo expresamente excluido en cada garantía.

TERCERO: Toda persona física o sociedad distinta de:

- El asegurado o el Contratante del seguro.
- Los familiares del Asegurado o Contratante del seguro, propietarios, usuarios ocupantes del Edificio asegurado hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad.
- Aquellas personas que convivan con el Asegurado, Contratante, propietarios o usuarios ocupantes del Edificio asegurado.

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

Se entiende por **CONVIVENCIA** la residencia, de forma continuada en los últimos doce meses, con los copropietarios, arrendatarios, usuarios ocupantes o usufructuarios de las viviendas de la comunidad.

FRANQUICIA: Cantidad, expresamente pactada, que se deducirá de la indemnización o reparación que corresponda, teniendo en cuenta el límite de la garantía en caso de siniestro, y que el Asegurado tomará a su cargo.

En caso de que en un siniestro sean de aplicación varias franquicias, se aplicarán las mismas cada una por la garantía afectada que corresponda en el siniestro acontecido. Por ejemplo para un siniestro de Daños por agua propios en la comunidad y con RC Daños por agua, serán de aplicación las 2 franquicias y no solo una de ellas.

En el contrato de seguro existen 3 tipos de franquicias:

- Franquicia Obligatoria,
- Franquicia Opcional,
- Franquicia General.

Franquicia Obligatoria se determina automáticamente según año de antigüedad y año de rehabilitación del Inmueble asegurado en la realización del proyecto de contrato o bien en la emisión del contrato de seguro.

Franquicia Opcional: va a afectar sólo a las siguientes coberturas, a elegir por el Suscriptor de la póliza: RC Daños agua, Daños por agua, Robo, Daños eléctricos, Roturas, Avería de Maquinaria.

Franquicia General: va a afectar a todas las coberturas del contrato excepto a las siguientes coberturas que se detallan a continuación: Incendio, explosión y rayo; Extensión de garantías (hay que reseñar que para F. Atmosféricos si es de aplicación esta franquicia); Otros perjuicios; Inhabitabilidad y pérdida de alquileres; Asistencia 24 horas; Bricomunidad; Tto y prevención de plagas; Defensa Jurídica; Gastos y Extinción de incendios; Reconstrucción de documentos oficiales; Ruina Total; Recomposición Estética Continente; Exceso de consumo de agua; Daños por heladas; Limpieza de grafitis, Fondos comunitarios e infidelidad; Accidentes Personales.

La franquicia General y la franquicia Opcional son **incompatibles** entre sí, y no se pueden seleccionar a la vez.

Si bien por el contrario, pueden existir en una misma póliza Franquicia Obligatoria y Franquicia Opcional o bien pueden existir en una misma póliza Franquicia Obligatoria y Franquicia General.

En el caso de que una póliza tenga 2 tipos de franquicias al mismo tiempo, se aplicará la franquicia de mayor importe. Por ejemplo Franquicia Obligatoria y Franquicia Opcional, el importe mínimo a aplicar sería el importe indicado en la Franquicia Obligatoria ya que ésta última franquicia se determina por las características propias del edificio del inmueble y el Asegurado /Suscriptor podrá garantizar franquicia Opcional o General de importe igual o superior al importe de la franquicia Obligatoria.

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

POLIZA/CONTRATO DE SEGURO: El conjunto de documentos que contiene las condiciones reguladoras del seguro. Formando parte integrante: Las Condiciones Generales, las Condiciones Particulares que individualizan el riesgo, las Condiciones Especiales si procedieran y los Suplementos o Apéndices que se emitan a la misma para complementarla o modificarla, así como la Solicitud que sirvió de base para la emisión del seguro.

PERIODO DE CARENCIA: Plazo de tiempo, contado a partir de la fecha de inicio del contrato, durante el cual no entra en vigor alguna de las coberturas del mismo.

SEGURO A PRIMER RIESGO / IMPORTE MÁXIMO CUBIERTO: Forma de aseguramiento por la que se garantiza un valor determinado hasta el cual queda cubierto el riesgo con independencia del valor total, sin aplicación de la regla proporcional. Dicha cantidad es por siniestro y anualidad de seguro. En caso de consumirse, deberá ser asumido por el propio Asegurado el exceso de importe de seguro a primer riesgo que haya contratado.

SEGURO A VALOR TOTAL: La suma asegurada en el contrato coincide con el valor total del objeto garantizado.

DEFINICIONES SOBRE EL EDIFICIO

TIPO DE EDIFICACION: A los efectos de este contrato se entenderá para Comunidades de Propietarios y para Único Propietario: Los edificios destinados a uso residencial en, al menos un 75% de su capacidad, con las siguientes características:

EDIFICIO DE VIVIENDAS / GARAJES / TRASTEROS / LOCALES / COMERCIOS: Edificio construido en altura, de dimensión vertical destinado a viviendas y/o garajes y/o trasteros y/o locales y/o comercios.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DESTINADA A GARAJES: Aparcamiento comunitario de uso privativo.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SOLO ZONAS COMUNES: Comunidad constituida por instalaciones o construcciones deportivas, recreativas, culturales o auxiliares situadas en el interior de la finca, siempre y cuando sean de uso exclusivo y privativo del Inmueble asegurado en el contrato de seguro.

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.

PORTERO FÍSICO /VIGILANCIA 24 HORAS:

CÁMARAS DE SEGURIDAD: Vigilancia mediante sistema homologado de cámaras de video conectadas a un circuito cerrado de televisión.

VIGILANCIA PROFESIONAL: Control de los accesos al edificio o urbanización, llevado a cabo por personal profesional. Según la duración de su presencia puede ser diurna o continua (24 horas los 365 días).

BIENES ASEGURABLES

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

PARTES COMUNES:

- Estructura, cimientos, muros, paredes, fachadas, tabiques, suelos, puertas, ventanas, techos, toldos de elementos/zonas comunitarias, persianas de elementos/zonas comunitarios, escaleras y cubiertas.
- Las vallas, cercas, muros, fachadas exteriores y cualquier otra obra que delimite la propiedad del inmueble.
- Los muros de contención.

- Las instalaciones fijas del edificio destinadas a dar servicio comunitario, tales como instalaciones de conducciones de agua (distribución y evacuación), de electricidad, de gas, de calefacción, de refrigeración, de telecomunicaciones, de seguridad y protección del edificio, antenas colectivas y parabólicas comunitarias, portero automático, placas solares y placas fotovoltaicas.
- 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, cuando todo ello forme parte de la comunidad.

Los árboles, 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.

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.

PARTES PRIVADAS

- Tabiques interiores que separan las estancias de cada vivienda, local, trastero o sótano.
- Las puertas de entrada a las viviendas y locales, así como las correspondientes a las de cada estancia de las mismas.
- Los espejos, lunas y cristales instalados en puertas de entrada a cada vivienda o local, así como los de las ventanas, terrazas y escaparates ubicados en zonas de uso privado aún cuando pertenezcan a la fachada exterior del edificio.
- Techos, suelos, persianas de las estancias de cada vivienda y/o local.
- Los elementos decorativos tales como papeles pintados, escayolas, entelados, moquetas, tableros de mármol, maderas, parquets, etc... siempre que estén adheridos de forma fija a los suelos, paredes y/o techos del interior de cada vivienda o local, así como las pinturas de las paredes y techos.
- Las instalaciones fijas de conducciones de agua (distribución y evacuación de aguas), de refrigeración de uso privado. A estos efectos, se considera que las conducciones de propiedad privada empiezan:

- Para las instalaciones de calefacción y distribución de aguas, en la llave (incluida ésta) de paso de cada abonado instalada al principio de la derivación o derivaciones que alimentan cada local o vivienda.
- Para la red de evacuación de aguas residuales o pluviales, se determina que la conducción de uso privado empieza en la unión o accesorio de unión (incluido éste) de la bajante con el desagüe del aparato o aparatos particulares de la vivienda o del local determinado.
- Las instalaciones fijas de electricidad, gas, telecomunicaciones e instalaciones de seguridad y protección de propiedad privada. A estos efectos, se considera que las instalaciones, empiezan en:
 - Las de electricidad, desde el cuadro de registro individual (incluido éste) de cada vivienda o local.
 - Las de gas desde la llave de paso (incluida ésta) de cada abonado.
 - Las de telefonía, seguridad y protección, desde la derivación a la vivienda o local.

No tendrán la consideración de partes privadas, salvo pacto en contrario, los elementos no originales que hayan sido incorporados en las viviendas y locales del edificio a título individual por sus respectivos propietarios o usuarios, excepto si su clase, calidad y valor son semejantes a los de origen empleados en la construcción del edificio.

No tienen cobertura dentro de la definición de continente (PARTES COMUNES Y PARTES PRIVATIVAS):

- A) Los murales y revestimientos de especial valor artístico, así como las pinturas al fresco.**
- B) El terreno donde se asienta la edificación.**
- C) Los edificios en curso de construcción.**
- D) Torres de soporte de líneas eléctricas y de líneas de telecomunicación (telefonía y similares).**
- E) El toldo privado de cada vivienda no queda incluido en continente privativo.**
- F) Anuncios instalados en elementos comunitarios: techo, fachadas...**

Para la valoración del CONTINENTE no se considerará la repercusión del solar ni el valor comercial que pudiera tener el mismo.

2. CONTENIDO: MOBILIARIO COMUNITARIO + MAQUINARIA:

2.1 MOBILIARIO 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. También comprende los aparatos, enseres y utensilios utilizados por el personal al servicio de la comunidad para realizar sus funciones.

No se considerará a efectos de este contrato como MOBILIARIO comunitario y por lo tanto no tienen cobertura:

- A) El dinero y títulos valores (documentos o recibos que representen su valor o garantía en dinero).**

B) Los vehículos a motor de cualquier clase, remolques, caravanas y embarcaciones de recreo.

C) Los objetos de valor artístico cuando superen los 1.500 € cada objeto. 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.

D) Mobiliario privativo de cada vivienda particular.

2.2 MAQUINARIA:

El conjunto de máquinas, equipos fijos al continente y portátiles, cuyo sistema y funcionamiento esté basado en dispositivos mecánicos, eléctricos o electrónicos, de uso comunitario y que se destinan al funcionamiento y mantenimiento del edificio, entre otros detallamos:

- Ascensores y montacargas.
- Calderas centrales.
- Depuradoras.
- Maquinaria de producción, distribución y transformación de energía eléctrica, con sus accesorios, y las líneas conductoras de electricidad de uso comunitario, de seguridad y protección por ejemplo: videoportero automático, cámaras y aparatos de videovigilancia.
- Maquinaria portátil de propiedad y uso comunitario tales como Maquinaria cortacésped de zonas comunitarias, Maquinaria pulidora de elementos comunitarios...
- Sistemas domóticos, informáticos y electrónicos de propiedad y uso comunitario.
- Ordenadores y equipos electrónicos de propiedad y uso comunitario.
- Bombas de achique, bombeo y depuración de piscinas e hidrocompresores.

Debe contratarse capital propio de Maquinaria para obtener las garantías de la Cobertura Opcional de Avería de Maquinaria.

Salvo pacto expreso en contrario, no quedan asegurados por esta cobertura los daños materiales que sufran los bienes asegurados en:

a) Correas, bandas, cables, cadenas, neumáticos, matrices, troqueles, rodillos grabados, objetos de vidrio, esmaltes, fieltros, coladores o telas, cimentaciones, revestimientos refractarios, quemadores y, en general, cualquier objeto de rápido desgaste o herramientas cambiables.

b) Combustibles, lubricantes, medios refrigerantes, metalizadores, catalizadores y otros medios de operación, a excepción del aceite usado en transformadores e interruptores eléctricos y de mercurio utilizados en los rectificadores de corriente.

3. COPARTICIPACIÓN: Si el edificio forma parte de una mancomunidad de propietarios, también estará asegurada, **salvo pacto expreso en contrario que figure en Condiciones Particulares**, la cuota de participación que le corresponda al Asegurado 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. Serán zonas privativas aquellas que, aunque el acceso se haga a través de un elemento común, el uso sea exclusivo del propietario individual.
Ver definición de CONTINENTE: PARTES PRIVADAS.

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 telecomunicaciones, seguridad y protección, hasta la derivación de la vivienda o local.

Si las conducciones son de aguas limpias (abastecimiento y distribución): Se considerarán comunitarias los tramos que discurren por las partes comunes del edificio desde el punto de conexión con la red de servicio público hasta el momento en que entran en el interior de la vivienda, oficina o local o llegan a la llave de paso (excluida ésta). Tendrán también consideración de conducciones comunitarias, las tuberías y los radiadores de la calefacción del edificio cuando ésta sea central.

Si las conducciones corresponden a la red de evacuación de aguas sucias, fecales o pluviales: Se considerarán comunitarias las conducciones o sus partes desde el punto de unión o accesorio de unión (incluido éste) con la red de servicio público hasta el punto de unión o accesorio de unión, excluido éste, con el desagüe del aparato o aparatos sanitarios particulares de la vivienda, oficina o local privado del que proceda.

CONDUCCIONES PRIVATIVAS: A efectos de este contrato:

Si las conducciones son de aguas limpias (abastecimiento y distribución): Se considerarán privadas a partir de la llave de paso que da servicio exclusivo a cada vivienda, oficina o local, incluyendo la llave de paso y los flexos.

Si las conducciones corresponden a la red de evacuación de aguas sucias, fecales o pluviales: Se considerarán conducciones privadas las conducciones o sus partes desde el punto o accesorio de unión con la bajante común hasta su conexión y con el desagüe privado de cada, vivienda, oficina o local.

En el supuesto de que las tuberías que dan servicio exclusivo a una vivienda, local u oficina, tengan que pasar por otras dependencias privadas o zonas comunes, se considerarán igualmente conducciones privativas.

LA VALORACIÓN DE LOS BIENES / NORMAS PARA DETERMINAR LA INDEMNIZACIÓN

SINIESTRO: Todo hecho accidental, súbito e imprevisible, cuyas consecuencias dañosas estén cubiertas en este contrato de seguro.

SUMAS ASEGURADAS: Son las cantidades en las que el asegurado valora los bienes que componen el continente, el contenido que deben coincidir con el valor a nuevo.

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

LÍMITE DE INDEMNIZACIÓN: Prestación máxima, expresamente pactada en estas Condiciones Generales o en las Condiciones Particulares del contrato, hasta la que está obligada a pagar la Compañía por siniestro que afecte a un determinado Riesgo y/o Garantía.

En caso de que un siniestro afecte a más de una Cobertura/Garantía, el límite máximo de indemnización a pagar por todos los conceptos en caso de siniestro será la suma del capital contratado para Continente, Contenido, RC, RC Contaminación, Accidentes Personales, Pérdida de Beneficios y Vehículos en Garaje. Las indemnizaciones correspondientes a cada garantía, derivada de un mismo siniestro serán acumulables hasta sus respectivos límites.

CAPITAL PROPUESTO: Es el importe orientativo que CASER aconseja para asegurar el Continente con la finalidad de ayudar al Tomador / Asegurado a determinar su valor.

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

VALOR A NUEVO: Es el valor de adquisición en estado nuevo que tengan los bienes en el mercado en el momento en que se produce el siniestro.

VALOR A PRIMER RIESGO/ VALOR DE IMPORTE MÁXIMO CUBIERTO: Forma de aseguramiento por la que se garantiza un valor determinado, fijado en el Contrato de seguro, hasta el cual queda cubierto el riesgo, con independencia del valor total, sin que sea de aplicación la Regla Proporcional. Dicha cantidad es por siniestro y anualidad de seguro, en caso de consumirse, deberá reponerse para volver a tener cobertura.

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

LÍMITE POR ANUALIDAD DE SEGURO: Cantidad máxima que CASER está obligada a pagar por cada periodo anual de seguro, con independencia de que sea consumido en uno o en varios siniestros. El periodo anual de seguro queda comprendido entre las fechas de inicio y fecha de finalización indicadas en las Condiciones Particulares y entre esta última y la sucesiva fecha de finalización.

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 compra de los bienes asegurados, incluyendo su instalación si fuera necesaria para la utilización del bien.

VALORACIÓN DE CAPITALES: Para que no se queden desfasados, con el transcurso del tiempo, 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. Ver artículo 3 de Condicionado General.

INFRASEGURO: Es Asegurar algo por debajo de su valor. Es un mal aseguramiento del edificio, del mobiliario comunitario, y de la maquinaria. Del mismo modo el infraseguro se produce cuando la SUMA ASEGURADA es inferior al valor de nueva construcción del inmueble.

REGLA PROPORCIONAL: Cálculo para determinar la indemnización cuando se asegura por debajo del valor del bien asegurado, es decir, cuando exista INFRASEGURO, se reducirá la indemnización en la misma proporción que exista entre la SUMA ASEGURADA y el valor de los bienes objeto del seguro en el momento de la ocurrencia del siniestro. CASER indemnizará el daño causado en la misma proporción en la que cubre el interés asegurado. 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 %.

En las garantías a primer riesgo, no será de aplicación la regla proporcional, tales como la garantía de Roturas, la garantía de Daños eléctricos, la garantía de Avería Maquinaria.

DEROGACIÓN DE LA REGLA PROPORCIONAL: CASER no aplicará INFRASEGURO y no reducirá por tanto la indemnización, si la diferencia entre la SUMA ASEGURADA que figura en el contrato es igual o superior al capital propuesto por CASER El Asegurador indemnizará el daño causado en la misma proporción en la que se cubre el interés asegurado.

REGLA DE EQUIDAD: Consiste en reducir la indemnización por siniestro en la misma proporción a la diferencia entre el precio cobrado y el que hubiese correspondido al riesgo real, cuando las características y datos reales del riesgo asegurado no coincidan, en el momento del siniestro, con las declaradas por el Tomador/Contratante y eso haya dado lugar a un precio inferior del contrato de seguro.

CCS: Consorcio de Compensación de Seguros. Entidad Pública Empresarial adscrita al Ministerio de Economía y Empresa.

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.

ARTÍCULO 1º - COBERTURAS BÁSICAS

1. COBERTURA BÁSICA Nº 1 - INCENDIO, EXPLOSIÓN Y RAYO

1.1. 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:

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

1.2. LA EXPLOSIÓN

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

ESTÁN CUBIERTOS:

- 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:

a) 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 cubiertos por el CCS.

b) 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.

1.3. 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:

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 Opcional de daños eléctricos.

2. COBERTURA BÁSICA Nº 2 - EXTENSIÓN DE GARANTÍAS

2.1. 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 que los ocasiona 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.

Cuando los valores de precipitación de lluvias y/o velocidad del viento no queden plenamente acreditados, para la localidad de que se trate con los informes expedidos por los organismos oficiales competentes, se considerará el siniestro garantizado siempre que a juicio del perito o peritos intervinientes, se constate la existencia de daños generalizados en otros edificios de buena construcción de forma similar a como lo han sido los bienes asegurados, árboles u objetos situados dentro de un radio de 5 km alrededor del inmueble asegurado.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- a) **Los daños ocasionados como consecuencia de haber quedado sin cerrar puertas, ventanas u otras aberturas o el cierre fuera defectuoso.**
- b) **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.**
- c) **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.**
- d) **Las simples oxidaciones.**
- e) **Cuando los fenómenos atmosféricos antes mencionados correspondan a riesgos extraordinarios cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros (Ver cobertura de RIESGOS EXTRAORDINARIOS).**
- f) **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.**
- g) **Los daños causados a anuncios de cualquier clase.**
- h) **Los daños por heladas, frío, hielo, olas o mareas, incluso cuando estos fenómenos hayan sido causados por el viento.**
- i) **La destrucción o daños resultantes de la acumulación de nieve, agua pedrisco o arena y polvo.**
- j) **Los corrimientos de tierra como consecuencia de lluvias torrenciales aún cuando estén las lluvias amparadas en el contrato.**
- k) **Los daños en equipos de instalaciones de energía solar de placas fotovoltaicas, ya que se garantizan al contratar la garantía Opcional Daños de equipos de instalaciones de energía solar de placas fotovoltaicas.**

Esta garantía 2.1.se puede contratar sin franquicia o con franquicia. En este último caso, el importe de la misma constará en las Condiciones Particulares del contrato.

2.2. FILTRACIONES DE AGUAS DE LLUVIAS / GOTERAS

Quedan garantizados los daños por filtraciones de aguas de lluvias no canalizada, independientemente de su intensidad, producida a través de tejados, azoteas, techos, muros o paredes exteriores de cerramiento, que tengan su origen en el propio inmueble, siempre y cuando no sean debidas a defectos y/o vicios de construcción o que tengan su origen en la falta de reparación y conservación del edificio y sus instalaciones.

La reparación o el pago de la indemnización quedará supeditado a que:

- Se haya subsanado la causa que originó el siniestro y se acredite mediante la presentación de la factura de reparación o confirmación por reparadores de CASER.
- No hubiese ocurrido con anterioridad otro siniestro ocasionado por este motivo en la misma zona del edificio un año antes de la ocurrencia del siniestro actual donde se han manifestado las filtraciones.

Estos daños están cubiertos hasta el 100 % de la suma asegurada, con un límite de dos intervenciones / año. En caso de mancomunidades formadas por varios portales, el límite de dos intervenciones / año se limita a un portal, siendo aplicable a cada uno de los portales existentes de la mancomunidad asegurados en el contrato de seguro.

EXCLUSIONES. No están cubiertos los siguientes daños:

- a) La reparación de la causa (paramento por donde se ha filtrado el agua de lluvias), por ejemplo paredes en mal estado o agrietadas, así como filtraciones de terreno o de conducciones subterráneas que discurren por patios y /o jardines.**
- b) Las reclamaciones de daños derivadas por la entrada de agua a través de aberturas, tales como ventanas, balcones, puertas y techos descubiertos.**
- c) Las reclamaciones derivadas de la existencia de piscinas en las terrazas o interior del edificio asegurado.**
- d) Las reclamaciones a consecuencia de negligencia inexcusable, así como los que tengan su origen en la omisión de las reparaciones indispensables para el normal estado de conservación de las instalaciones.**

2.3. 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.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

Los daños producidos:

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

2.4. DESEMBARRE Y EXTRACCIÓN DE LODOS

ESTÁN CUBIERTOS. LOS DAÑOS MATERIALES DIRECTOS PRODUCIDOS POR:

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

Estos gastos están cubiertos hasta el 20% de la suma asegurada de Continente y Contenido. El importe de estos gastos junto con la indemnización por los daños ocasionados por inundación no podrá superar la suma asegurada.

2.5. DERRAME O ESCAPE ACCIDENTAL DE LAS INSTALACIONES AUTOMATICAS 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 MATERIALES DIRECTOS PRODUCIDOS POR:

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

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

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

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

2.6. HUMO Y 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 cualquier 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.**

2.7. IMPACTO 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:

- a) Los daños causados por animales y/o vehículos que sean propiedad, o que estén bajo el control, del Asegurado o de las personas que de él dependan.
- b) Los daños causados por animales y/o vehículos que sean propiedad de propietarios, usuarios ocupantes de las vivienda/s, locales, garajes que forman parte del Inmueble asegurado.

3. COBERTURA BÁSICA Nº 3 - OTROS PERJUICIOS

3.1. GASTOS CUBIERTOS PARA LAS COBERTURAS 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.

3.2. 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.**

3.3. 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, de los 3 párrafos anteriores, están cubiertos hasta el 20% 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.

3.4. DAÑOS POR OBRAS AJENAS A LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO ASEGURADO

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.

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.

Estos gastos están cubiertos hasta el 20% de la suma asegurada.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- a) Los daños derivados de causas distintas a las anteriormente descritas.**
- b) Daños materiales que no comprometan la seguridad estructural del edificio y no impliquen el desalojo de la construcción.**
- c) La Ruina total del edificio. En este caso, dispone de cobertura en la garantía opcional: Ruina total.**

4. COBERTURA BÁSICA Nº 4 - INHABILIDAD / PÉRDIDA ALQUILERES

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 ocupantes del edificio para llevar a cabo las labores de reparación o de reconstrucción, mientras éste sea inhabitable de forma total o parcial.

La inhabilidad del edificio que, a causa de un siniestro cubierto por alguna de las garantías contratadas en este contrato, afecta a:

Búsqueda / gastos de hotel mientras la reparación de los daños se realiza o se consiga alquilar una vivienda de similares características. CASER asumirá el alojamiento para el Asegurado, los copropietarios o inquilinos, en un hotel cercano al Edificio asegurado, con un máximo de un año a contar desde la fecha de declaración del siniestro, con un límite de 300 € / vivienda habitada y hasta un máximo de 30.000 € / siniestro.

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

Pérdida de alquileres: es la pérdida económica por siniestro cubierto en el contrato, es decir, los alquileres que se dejan de percibir por el propietario de la vivienda o local siniestrado del Edificio Asegurado, mientras dure la reparación de los daños y con un máximo de un año, siempre que éste se encuentre arrendado a un tercero en el día de ocurrencia del siniestro, y los

arrendatarios de la vivienda o local se vean obligados a desalojarlo temporalmente y siempre que el contrato de arrendamiento esté legalmente constituido y firmado.

ESTÁN CUBIERTOS LOS SIGUIENTES 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 ocupantes.
- **Inhabitabilidad: Hasta el 20 % del capital de Continente. Límite de 1 año para Inhabitabilidad. Con límite de 300 € / vivienda habitada. Con máximo de 30.000 € / siniestro / año.**
- **Pérdida de Alquileres: Hasta el 20 % del capital de Continente. Límite de 1 año para Pérdida de Alquileres.**
- La inhabitabilidad es incompatible con la Pérdida de Alquileres.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

A) La pérdida de Alquileres cuando la vivienda y/o local afectado no estuviera arrendado en la fecha del siniestro.

B) La inhabitabilidad cuando la vivienda no fuera habitable en la fecha del siniestro.

5. COBERTURA BÁSICA Nº 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.

No quedando cubiertas las responsabilidades:

- **Derivadas de otros edificios no asegurados.**

Se cubren por este seguro las responsabilidades siguientes:

- Responsabilidad Civil Inmobiliaria.
- Responsabilidad Civil Patronal.
- La defensa, gastos y fianzas judiciales derivados de las anteriores.

El límite de indemnización viene indicado en las Condiciones Particulares y 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, usuarios ocupantes, usufructuarios y personas 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 su servicios de forma exclusiva en el edificio asegurado.

Se entiende por **CONVIVENCIA**, la residencia, de forma continuada durante los últimos doce meses, con los copropietarios, arrendatarios, usuarios ocupantes o usufructuarios de las viviendas de la comunidad.

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.

5.1 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. Esta responsabilidad será subsidiaria de la que corresponda a la empresa o profesional autónomo a cargo de la obra o trabajos.
- Por el uso de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, siempre que cumplan las condiciones exigidas por la normativa vigente para tales aparatos y correspondientes revisiones.
- La parte proporcional de responsabilidad que le corresponda al Asegurado cuando pertenezca a una mancomunidad.

El sublímite por víctima viene indicado en las Condiciones Particulares del contrato.

Quedarán cubiertos por esta garantía los siniestros ocurridos durante la vigencia del contrato de seguro, cuyo hecho generador haya ocurrido con posterioridad a la fecha de efecto del mismo y cuyas consecuencias sean reclamadas a CASER durante su vigencia o en el plazo máximo de 12 meses a partir de la fecha de extinción del contrato.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTAS LAS RESPONSABILIDADES CIVILES DERIVADAS DE:

- a) Promesas o contratos que sobrepasen la responsabilidad civil legal.**
- b) El ejercicio de actividades industriales, profesionales o comerciales de forma total o parcial en el edificio.**
- c) Las sanciones personales, multas o cualquier tipo de responsabilidades penales así como las consecuencias de su impago.**

- d) **El incumplimiento de disposiciones legales y oficiales.**
- e) **La utilización de vehículos de motor, vehículos de movilidad personal.**
- f) **Daños y lesiones que deben tener cobertura por un seguro obligatorio.**
- g) **Daños a cosas de terceros que se hallen en poder del Asegurado o de las personas de las que debe responder.**
- h) **Daños cuyo origen se deba a una evidente falta de mantenimiento o desgaste de las instalaciones o del edificio asegurado.**
- i) **Cualquier daño cuando exista o se haya aperturado un expediente de declaración de ruina total o parcial.**
- j) **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.**
- k) **Actos imputables a los propietarios o usuarios ocupantes o los familiares de ambos así como por los administradores.**
- l) **Los daños materiales o personales ocasionados y sufridos entre los copropietarios o usuarios ocupantes del inmueble, salvo contratar garantía opcional que los garantice.**
- m) **Los daños personales y materiales ocasionados a los empleados del edificio asegurado.**
- n) **Daños causados al medioambiente provocados por:**
 - 1) **Emisiones, vertidos, fugas o derrames directa o indirectamente al aire, a las aguas terrestres, marítimas o subterráneas, del suelo y subsuelo.**
 - 2) **Ruidos, vibraciones, olores, calor, modificaciones de la temperatura.**
 - 3) **Humos tóxicos o contaminantes originados por incendio o explosión.**
- o) **Derivada de daños que tengan su origen en la emisión de ondas, radiaciones o campos electromagnéticos.**
- p) **La responsabilidad civil derivada de daños por agua cuando no se contrate la garantía opcional de DAÑOS POR AGUA.**

5.2 RESPONSABILIDAD CIVIL POR CONTAMINACIÓN

QUEDA GARANTIZADA LA RESPONSABILIDAD CIVIL DERIVADA DE:

- Los daños y perjuicios causados a terceros por contaminación accidental, súbita e imprevista.
- 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 este contrato, 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 este contrato, no se entiende como Contaminación, cualesquiera otros hechos, efectos o situaciones no comprendidos en la definición, tales como:

- a) **Los ruidos, campos electromagnéticos, ondas o radiaciones.**
- b) **Los olores.**
- c) **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.

Límite de indemnización establecido en las Condiciones Particulares del contrato. Siendo el límite máximo de 600.000 €/ siniestro y año. Franquicia: 300 € por siniestro.

5.3 RESPONSABILIDAD CIVIL DAÑOS POR AGUA

ESTAN CUBIERTOS:

Los daños causados a bienes de terceros, incluyéndose para esta cobertura como tales a los diferentes propietarios, empleados, usuarios ocupantes de la comunidad de las viviendas y/o locales que formen parte de la misma, como consecuencia directa de la responsabilidad civil por escapes accidentales y repentinos de agua de conducciones comunitarias, que tengan su origen en reventón, rotura, desbordamiento o atasco, así como de los grifos, llaves de paso, depósitos fijos y aparatos que se encuentren conectados directamente con las conducciones comunitarias.

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

Se entenderán como daños a terceros los producidos a partes privadas del edificio.

Límite de indemnización establecido en las Condiciones Particulares del contrato.

5.4 RESPONSABILIDAD CIVIL DAÑOS POR AGUA PRIVATIVAS

Siempre que el Asegurado contrate la opción de RC Daños por Agua zonas privativas ESTAN CUBIERTOS:

Los daños materiales causados a bienes de terceros, incluyéndose para esta cobertura como tales a los diferentes propietarios, empleados, usuarios ocupantes de la comunidad de las viviendas y/o locales que formen parte de la misma, como consecuencia directa de

responsabilidad civil por escapes accidentales y repentinos de agua de conducciones privadas de cada piso y/o local, que tengan su origen en reventón, rotura, desbordamiento o atasco, de conducciones privativas, así como de los grifos, llaves de paso, depósitos fijos y aparatos que se encuentren conectados directamente a las conducciones privativas..

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

Se entenderán como daños a terceros los producidos a las partes comunes del edificio y a las partes privadas del mismo pertenecientes a otros copropietarios.

NO ESTAN CUBIERTOS:

Los daños por agua producidos en la misma vivienda donde se ubique la conducción privativa causante del siniestro. Para dar cobertura a estos daños se tendría que contratar la garantía de Daños por agua zonas privativas.

Límite de indemnización establecido en las Condiciones Particulares del contrato.

5.5 RESPONSABILIDAD CIVIL PATRONAL

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 incluidos en nómina y dados de alta en el seguro obligatorio de accidentes de trabajo 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 viene indicado en las Condiciones Particulares del contrato.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTAS:

- a) **Las indemnizaciones por accidentes excluidos de la cobertura del Seguro de Accidentes de Trabajo.**
- b) **Las indemnizaciones por accidentes derivados de hechos relacionados con el uso y circulación de vehículos a motor y vehículos de movilidad personal.**
- c) **Las indemnizaciones por daños materiales a bienes propiedad de los empleados.**
- d) **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.**
- e) **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.**
- f) **Las multas, sanciones o penalizaciones de cualquier clase o naturaleza.**
- g) **Responsabilidades imputables a contratistas o subcontratistas del Asegurado.**

LÍMITE MÁXIMO DE COBERTURA DE RC.

El máximo de indemnización y gastos a cargo de CASER para cada anualidad de seguro, comprendida entre dos vencimientos anuales de precio, como consecuencia de uno o más

siniestros que afecten a la garantía de Responsabilidad Civil, será el **límite establecido en las Condiciones Particulares del contrato.**

Si se agotase el límite establecido:

- a) La cobertura quedará sin efecto, o
- b) Se exigirá el pago de un nuevo precio a prorrata del tiempo que falte por llegar al vencimiento o por la cantidad que CASER junto con el Asegurado hubieran fijado de mutuo acuerdo.

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 comunicándoselo 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.**

Esta garantía 5 se puede contratar sin franquicia o con franquicia. En este último caso, el importe de la misma constará en las Condiciones Particulares del contrato.

6. COBERTURA BÁSICA Nº 6- ASISTENCIA EN INMUEBLES

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, pero sin ser servicios de urgencia.

A) Solicitud de profesionales y técnicos en caso de que la petición carezca cobertura en el contrato de seguro:

Siempre que el Asegurado lo necesite, CASER le enviará a su domicilio, o le pondrá en conexión con 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		
Técnicos I.T.E.			Técnicos Certificado Energético		

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 la intervención tales como los gastos de materiales, mano de obra, desplazamiento o cualquier otro gasto.**

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 el contrato de seguro.

B) 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 edificio objeto del seguro, dando también por finalizado este servicio en el momento en que el hecho accidental fuera subsanado.

C) Certificado Energético del Edificio:

ESTAN CUBIERTOS:

CASER pondrá a disposición del asegurado a un profesional Técnico cualificado, sin coste alguno, a través de un servicio telefónico de asesoramiento respecto a las normativas relacionadas con la conservación del Edificio y la emisión del Certificado Energético del Edificio.

El servicio se limitará a la mera orientación verbal respecto a la cuestión planteada, sin emitir dictamen por escrito de la misma.

EXCLUIMOS: NO ESTÁN CUBIERTOS:

No se garantiza orientación sobre el Certificado Energético a nivel individual de viviendas, oficinas o locales a modo privativo.

D) ITE: Inspección Técnica del Edificio:

CASER, previa solicitud del Asegurado, asume el coste de desplazamiento de un profesional Técnico cualificado, siendo por cuenta del Asegurado cualquier otro gasto que se produjera por el cumplimiento de la intervención, para poder realizar la certificación de la Inspección Técnica de los Edificios (ITE), desde la inspección previa hasta la obtención de dicho certificado.

NO ESTÁN CUBIERTOS:

- a) **La prestación de los servicios no incluye la ejecución gratuita de la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal ni de la certificación de la eficiencia energética del edificio, ambos informes comprendidos junto a la ITE en el denominado Informe de Evaluación del Edificio.**
- b) **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.**
- c) **El reembolso de facturas de desplazamientos de profesionales no enviados por CASER.**
- d) **Las posteriores visitas al desplazamiento inicial, en caso de que fueran necesarias, por parte del profesional Técnico al inmueble asegurado para la realización de la certificación ITE.**

Garantía de los servicios de esta cobertura 6: CASER garantiza durante seis meses los trabajos realizados al amparo de las presentes Condiciones.

7. COBERTURA BÁSICA Nº 7 - BRICOMUNIDAD

CASER pone a disposición del Asegurado un profesional para realizar pequeños trabajos de mantenimiento y bricolaje NO URGENTE en el inmueble asegurado.

Solicitud del servicio:

El servicio BRICOMUNIDAD se solicitará a través del teléfono de Asistencia 24 Horas.

Cualquier otro servicio no solicitado a través del teléfono facilitado por CASER no dará derecho de reembolso o indemnización compensatoria.

Al solicitar este servicio, CASER informará al Asegurado si la tarea a realizar está incluida en la cobertura BRICOCOMUNIDAD.

Cada solicitud implica el envío de un profesional apropiado al trabajo a realizar, por lo que cada petición de servicio se corresponde con un solo tipo de actividad.

Horario del servicio:

El servicio se prestará en horario de Lunes a Jueves laborables desde las 8:00 horas hasta las 19:00 horas. Y los viernes laborables desde las 08:00 horas hasta las 15:00 horas.

Condiciones del servicio BRICOCOMUNIDAD:

Este servicio proporciona una ayuda profesional para realizar determinados trabajos no urgentes de instalación, mantenimiento y adecuación de la comunidad de propietarios.

Se incluye el desplazamiento gratuito del profesional al riesgo asegurado.

Esta intervención comprende el **desplazamiento y hasta un máximo de tres horas de mano de obra en el riesgo asegurado.**

El número de servicios por contrato de seguro / año es el indicado en Condiciones Particulares.

En caso de necesitar más de un operario, el tiempo máximo se distribuirá entre el número de profesionales.

El Asegurado deberá asumir, de producirse, el coste de las horas o fracciones adicionales y podrá solicitar a su cargo tantos servicios adicionales como desee.

No quedan incluidos los materiales que siempre serán a cargo del Asegurado.

Los trabajos incluidos son exclusivamente los siguientes:

1. Aislamiento de ventanas y cambio o instalación en las puertas interiores de bisagras, pomos y/o manetas ubicadas en zonas comunitarias.
2. Cambio y reposición de fluorescentes, tubos de neón, cebadores, bombillas, cambio de pulsadores de luz, apliques, enchufes, interruptores, conmutadores, plafones junto con timbres.
No se incluyen las modificaciones de la instalación eléctrica y/o cableados, la instalación de nuevos puntos de luz y la instalación de cualquier elemento que implique obra.
3. Sustitución de bombines y cerraduras, colocación de señales en accesos, engrase de bisagras y sustitución de muelles de puertas. No se incluye la manipulación de elementos pertenecientes a la instalación de protección o extinción de incendios ni de elementos eléctricos o electrónicos de apertura y cierre de accesos.
4. Tapado de pequeños agujeros o grietas de la pared (sin inclusión de trabajos de pintura) e instalación de pequeños elementos como papeleras, tabloneros de anuncios o buzones.
5. Instalación de grifo nuevo donde exista toma de agua.

EXCLUIDOS. NO ESTAN CUBIERTOS:

- a. **Aquellos que no se encuentren descritos en la presente garantía.**
- b. **Aquellos que no se realice en las zonas comunes de la comunidad de propietarios asegurada.**
- c. **Los daños consecuencia de un siniestro, tanto cubierto como no cubierto por el contrato de seguro.**
- d. **Las actuaciones urgentes de cualquier tipo.**
- e. **No se cubren los materiales, ni los elementos accesorios de elevación necesarios como andamiajes o descuelgue.**
- f. **No se cubren reparaciones en elementos privativos.**

CASER garantiza durante seis meses los trabajos realizados al amparo de la presente garantía.

8. COBERTURA BÁSICA Nº 8 - TRATAMIENTO Y PREVENCIÓN DE PLAGAS

8.1. TRATAMIENTO Y PREVENCIÓN DE PLAGAS

CASER pone a disposición del Asegurado un servicio de prevención y control de las plagas de cucarachas, roedores (ratas y ratones), hormigas, arañas, escarabajos, tijeretas originadas en zonas comunes del edificio asegurado.

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 el

control de la plaga (esto no significa que en todos los casos se alcance la eliminación total 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, salvo que se contrate la garantía Tratamiento y Prevención de plagas privativo en cuyo caso quedan garantizadas zonas privativas.

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 dicho teléfono, no dará derecho de reembolso o indemnización compensatoria.

Se atenderán un máximo de dos servicios / año / Portal de la mancomunidad. En caso de que en la mancomunidad hubiera varios portales, se entiende que el número máximo de servicios corresponde a cada uno de los portales de la mancomunidad.

EXCLUIDOS. NO ESTÁN CUBIERTOS:

El control de plagas en jardines y zonas exteriores de la comunidad.

8.2 TRATAMIENTO Y PREVENCIÓN DE PLAGAS PRIVATIVO

Siempre que el Asegurado contrate la opción de Tratamiento y Prevención de plagas en zonas privativas, CASER pone a disposición del Asegurado un servicio de prevención y control de las plagas de cucarachas, roedores (ratas y ratones) y hormigas originadas en las partes privativas (interior de viviendas particulares, trasteros y/o locales comerciales) del edificio asegurado.

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 el control de la plaga (esto no significa que en todos los casos se alcance la eliminación total de la plaga).

Tanto la inspección como la aplicación del tratamiento se limitará a las zonas privativas 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 servicios/ año / Portal de la mancomunidad. En caso de que en la mancomunidad hubiera varios portales se entiende que el número máximo de servicios corresponde a cada uno de los portales de la mancomunidad.

EXCLUIDOS. NO ESTÁN CUBIERTOS:

El control de plagas en zonas comunes y en jardines y zonas exteriores de la comunidad.

ARTÍCULO 2º - COBERTURAS OPCIONALES

Sólo mediante expresa declaración en las Condiciones Particulares de la póliza y pago de la prima correspondiente, pueden garantizarse todas o algunas de las Coberturas Opcionales que se indican a continuación.

1. DAÑOS POR AGUA

1.1. DAÑOS POR AGUA COMUNITARIOS

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, de evacuación de agua o bajantes de pluviales (vistas y no vistas).
- 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 comunitarias, o de los depósitos fijos, o aparatos que se encuentren conectados directamente a dichas conducciones.
- La omisión involuntaria o el desajuste del cierre de grifos y llaves de paso instaladas en las zonas comunitarias.
- La rotura de depósitos fijos y que sirvan para alimentar los sistemas comunitarios de calefacción y agua caliente.

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

EXCLUSIONES: No están cubiertos los daños procedentes de:

- Agua de lluvia, viento, pedrisco y nieve (consultar cobertura en la garantía de FENÓMENOS ATMOSFÉRICOS).**
- Pozos, arquetas 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.**
- Las conducciones de agua y depósitos de uso privado, en caso de no tener contratado Garantía Opcional de Daños por agua Privativo.**
- Heladas (en caso de no tener contratado Garantía Opcional de Daños por Heladas), humedades y condensación.**
- Obras de reparación y conservación.**
- Escapes, desbordamientos, rotura o atasco de piscinas y sus conducciones.**
- Corrosión o deterioro generalizado por falta de mantenimiento inexcusable.**

1.2. GASTOS DE LOCALIZACIÓN DE AVERÍA COMUNITARIA CON DAÑOS

ESTÁN CUBIERTOS LOS SIGUIENTES GASTOS:

Los gastos de localización de la avería comunitaria: 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.**

1.3. GASTOS DE FONTANERÍA DE AVERÍA COMUNITARIA CON DAÑOS

Los gastos de fontanería necesarios para reparar la avería de la conducción comunitaria o depósitos afectados comunitarios, estos **gastos de fontanería están cubiertos hasta el límite establecido en Condiciones Particulares.**

1.4. GASTOS DE FONTANERÍA DE AVERÍA COMUNITARIA CON CORROSIÓN Y CON DAÑOS:

CORROSIÓN Y DETERIORO GENERALIZADO DE CONDUCCIONES COMUNITARIAS: 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 que manifiesten un perfecto estado de las instalaciones.

1.5. DAÑOS POR AGUA PRIVATIVOS

Son los desperfectos ocasionados en las zonas privativas del edificio procedentes de las conducciones y depósitos de agua privativos, 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 privativas de distribución o de evacuación de agua.
- Las instalaciones privativas 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 privativos, o de los depósitos fijos, o aparatos que se encuentren conectados directamente a dichas conducciones.
- La omisión involuntaria o el desajuste del cierre de grifos y llaves de paso instaladas en las zonas privativas.
- La rotura de depósitos fijos que contengan líquidos distintos del agua y que sirvan para alimentar los sistemas privativos de calefacción y agua caliente.

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

EXCLUSIONES: No están cubiertos los daños procedentes de:

- a) Agua de lluvia, viento, pedrisco y nieve (consultar cobertura en la garantía de FENÓMENOS ATMOSFÉRICOS).
- b) Conducciones comunitarias y depósitos de uso comunitario.

- c) **Heladas, humedades y condensación.**
- d) **Obras de reparación y conservación.**
- e) **Corrosión y deterioro generalizado de conducciones privativas.**

1.6. GASTOS DE LOCALIZACIÓN DE FONTANERÍA PARTES PRIVATIVAS CON DAÑOS

Los gastos de fontanería necesarios para reparar la avería de la conducción privativa o depósitos afectados privativos, estos **gastos de fontanería están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada.**

1.7. GASTOS DE FONTANERÍA EN PARTES PRIVATIVAS CON DAÑOS

Están cubiertos los gastos de localización de la avería: apertura de suelos, paredes y muros para encontrar el tramo afectado de la conducción privativa así como el posterior cerramiento; y de fontanería necesarios para reparar la avería de la conducción privativa o depósito privativo. **Estos gastos de fontanería privativa están cubiertos hasta 1.000 €/ siniestro/año.**

1.8. GASTOS DE LOCALIZACIÓN Y DESATASCO DE LAS CONDUCCIONES DE AGUA COMUNITARIAS CON DAÑOS

ESTÁN CUBIERTOS LOS SIGUIENTES GASTOS:

Los gastos ocasionados por la localización y desatasco de conducciones comunitarias de evacuación de aguas pluviales (vistas y no vistas) y del alcantarillado, colectores y otros cauces subterráneos siempre que se produzcan atascos accidentales y repentinos de las conducciones de evacuación de agua con daños.

Estos gastos están cubiertos hasta 1.000 € / siniestro / año.

EXCLUSIONES: NO ESTÁN CUBIERTOS LOS GASTOS DE:

- a) **La búsqueda y reparación de averías y roturas en: piscinas y conducciones e instalaciones soterradas que discurran por patios, viales, jardines y/o situadas en el exterior del edificio.**
- b) **Averías y roturas de pozos, arquetas y fosas sépticas.**

1.9. GASTOS DE LOCALIZACION Y DESATASCO DE LAS CONDUCCIONES DE AGUA COMUNITARIAS SIN DAÑOS

ESTAN CUBIERTOS LOS SIGUIENTES GASTOS:

Los gastos ocasionados para localización y desatasco conducciones comunitarias de evacuación de aguas pluviales (vistas y no vistas) y del alcantarillado, colectores y otros cauces subterráneos, cuando se evidencie claramente la existencia de un atasco, aunque este no haya producido daños por agua indemnizables, y para evitar un siniestro amparado por la garantía de Daños por Agua CASER asume el desatasco acontecido. Esta evidencia deberá ser contrastada por el perito o reparador enviado por CASER.

Estos gastos están cubiertos hasta 600 € / siniestro / año.

EXCLUSIONES: NO ESTÁN CUBIERTOS LOS GASTOS DE:

- a) La búsqueda y reparación de averías y roturas en: depósitos, piscinas y conducciones e instalaciones soterradas que discurren por patios, viales, jardines y/o situadas en el exterior del edificio.
- b) Averías y roturas de pozos, arquetas, fosas sépticas.

1.10. GASTOS DE FONTANERÍA DE LAS CONDUCCIONES DE AGUA COMUNITARIAS SIN DAÑOS POR ANUALIDAD

ESTÁN CUBIERTOS LOS SIGUIENTES GASTOS:

Se garantizan los gastos ocasionados para reparación o sustitución de las **conducciones de agua comunitarias vistas que hayan sufrido una rotura sin haberse producido daños materiales en bienes asegurados o de terceros, excepto la falta y conocida de mantenimiento de las instalaciones.**

Estos gastos están cubiertos hasta 250 €/ siniestro/ año.

1.11. DERRAME DE LÍQUIDOS

ESTÁN CUBIERTOS LOS SIGUIENTES DAÑOS:

Se garantizan los daños que se produzcan por derrame accidental de líquidos almacenados en tanques o depósitos fijos de combustibles para calefacción, originado por rotura súbita y repentina de los recipientes o de las conducciones que forman parte integrante de los mismos.

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

EXCLUSIONES: NO ESTÁN CUBIERTOS LOS GASTOS DE:

- a) La retirada o recuperación del líquido, así como la propia reposición del líquido, ni por la reparación de conducciones, instalaciones, depósitos o tanques que lo contenían.

Esta cobertura Opcional se puede contratar sin franquicia o con franquicia. En este último caso, el importe de la misma constará en las Condiciones Particulares de la póliza/contrato.

2. DAÑOS ELÉCTRICOS

DAÑOS ELÉCTRICOS A INSTALACIONES COMUNES: Son los desperfectos producidos por la electricidad en la instalación eléctrica, sus mecanismos de control y en instalaciones fijas del edificio del Continente propiedad del asegurado.

CASER garantizará a primer riesgo (importe máximo cubierto), hasta el límite establecido en Condiciones Particulares en caso de siniestro.

ESTÁN CUBIERTOS LOS DAÑOS:

Los daños causados a la instalación eléctrica general del edificio, por cortocircuito, sobretensión, propia combustión, corrientes anormales o inducción por la caída del rayo.

EXCLUSIONES.NO ESTÁN CUBIERTOS:

- a. Los daños cubiertos por la garantía del fabricante o proveedor.
- b. Los daños como consecuencia del desgaste o deterioro paulatino debido al uso y funcionamiento normal, erosión, corrosión, oxidación, herrumbre o incrustaciones.
- c. Los daños producidos en instalaciones exteriores, ya sean aéreas o subterráneas.

- d. Los daños cuando la instalación no cumpla con normativa legal vigente.
- e. Los daños en bombillas, válvulas, lámparas, neones y aparatos de alumbrado.
- f. Los daños producidos en maquinaria (fija o no fija) en el edificio asegurado de uso comunitario. A título de ejemplo: Ascensores y montacargas, calefacción y agua caliente central, aire acondicionado, bombas de agua, depuración, maquinaria pulidora de portales. Dispone de cobertura Opcional de Avería de Maquinaria que garantiza daños a maquinaria.
- g. Los daños producidos en instalaciones de energía solar de placas fotovoltaicas. Dispone de cobertura Opcional de Daños de equipos de instalaciones de energía solar de placas fotovoltaicas.
- h. Los daños producidos en equipos electrónicos de videovigilancia. Dispone de cobertura Opcional de Daños en equipos electrónicos de videovigilancia.
- i. Los equipos de administración y gestión del edificio que sean propiedad del Asegurado tales como ordenadores y centralitas.
- j. Los daños producidos por instalaciones de carácter provisional y/o ocasionados por las mismas.
- k. Los daños causados por operaciones de mantenimiento o fallos de manipulación.

DAÑOS ELÉCTRICOS MOBILIARIO:

ESTÁN CUBIERTOS LOS DAÑOS:

Los desperfectos producidos por la electricidad en los bienes propiedad del asegurado que formen parte del Mobiliario tales como aparatos eléctricos y sus accesorios comunitarios por cortocircuito, sobretensión, propia combustión, corrientes anormales o inducción por la caída del rayo.

CASER garantizará a primer riesgo (importe máximo cubierto), hasta el límite establecido en Condiciones Particulares en caso de siniestro.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

a) Los daños eléctricos en maquinaria del edificio asegurado de uso comunitario. Dispone de cobertura Opcional de Avería de Maquinaria que garantiza daños a maquinaria.

b) Los daños en aparatos y accesorios de antigüedad superior a 20 años.

Esta cobertura Opcional se puede contratar sin franquicia o con franquicia. En este último caso, el importe de la misma constará en las Condiciones Particulares del contrato de seguro.

3. ROBO

ROBO EN ZONAS COMUNES:

Robo: es la apropiación indebida mediante actos que implican fuerza o violencia en las cosas. Se considera robo con fuerza en las cosas cuando ocurre alguna de las circunstancias siguientes:

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

d) Inutilización de sistemas específicos de alarma.

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

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 y de uso comunitario producidos por robo o intento de robo.
- Los desperfectos y la sustracción de elementos del CONTENIDO asegurado en las zonas comunes y de uso comunitario por robo, intento de robo acontecido en las zonas comunes.
- Incluye la sustitución total o parcial de las cerraduras y llaves de las puertas de acceso al edificio asegurado por robo / intento de robo con un **máximo de 600 € / siniestro / año /portal** (esto incluye los gastos por efectuar copias de llaves para los copropietarios en caso de sustitución de cerraduras de puertas comunitarias del edificio dañadas como consecuencia de robo o intento de robo):
 - **Cuando se haya producido un robo y se estime necesaria esta medida para evitar otros robos sucesivos.**
 - **Si alguno de los juegos de llaves ha sido robado y resulta previsible el uso del mismo para acceder al edificio con ánimo doloso.**

Las nuevas cerraduras y llaves serán de características y calidad similares a las existentes anteriormente.

Estos daños están cubiertos hasta el 100% de la suma asegurada para Continente y Contenido.

Para que haya cobertura es necesario que el robo sea denunciado ante la policía.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- a) **Los daños causados a los espejos y cristales. Estarían cubiertos por la garantía Opcional de ROTURAS.**
- b) **La infidelidad de los empleados al servicio del Asegurado.**
- c) **Hurto de Continente y / o Contenido Asegurado.**
- d) **Las cosas perdidas o extraviadas.**
- e) **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.**
- f) **El robo, intento de robo cuando el edificio se halle deshabitado.**

ROBO EN ZONAS PRIVATIVAS

ESTAN CUBIERTOS:

Los desperfectos y la sustracción de elementos del CONTINENTE de propiedad privativa de cada uno de los copropietarios del Inmueble asegurado, tales como puertas de acceso a las viviendas, oficinas y locales que forman parte del edificio asegurado; junto con puertas de acceso a anexos privativos.

Estos daños están cubiertos hasta el 100% del Continente propiedad privativo de cada uno de los copropietarios.

Para que haya cobertura es necesario que el robo sea denunciado ante la policía.

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

Esta cobertura Opcional se puede contratar sin franquicia o con franquicia. En este último caso, el importe de la misma constará en las Condiciones Particulares de la póliza/contrato.

4. ACTOS VANDÁLICOS

LOS ACTOS DE VANDALISMO: Son actos cometidos de forma violenta por terceros con el propósito de causar daño en Continente y Contenido Asegurado.

NO TENDRÁN LA CONSIDERACIÓN DE ACTOS VANDÁLICOS LOS REALIZADOS POR:

- Los propietarios, 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:

- a) 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 cubiertos por el CCS.**
- b) Los daños y pérdidas por robo, intento de robo. En este caso están cubiertos por la garantía de Robo.**
- c) La rotura de lunas y cristales. Estos hechos dispondrán de cobertura por la garantía de roturas en caso de estar contratada.**
- d) Los daños o gastos como consecuencia del pegado o fijación de carteles.**
- e) Los daños o gastos como consecuencia de arañazos, pintadas e inscripciones ocasionados en el interior del edificio. En este caso, dispone de garantía opcional Limpieza Grafitis para dar cobertura.**
- f) Los daños que produzcan los inquilinos, en caso de arrendamiento o el usuario de la vivienda cuando ésta se ceda a terceros.**
- g) Los daños ocasionados por los ocupantes ilegales de las viviendas del edificio.**
- h) Los daños producidos a los bienes depositados al aire libre, aún cuando se encuentren protegidos por materiales flexibles, tales como lonas, plásticos, construcciones hinchables o similares, o estén contenidos en el interior de construcciones abiertas.**

Esta cobertura Opcional se puede contratar sin franquicia o con franquicia. En este último caso, el importe de la misma constará en las Condiciones Particulares del contrato del seguro.

5. ROTURAS

5.1. 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.

ESTAN CUBIERTOS LOS SIGUIENTES GASTOS:

La rotura accidental de los siguientes elementos comunitarios instalados en las zonas comunes y que formen parte del continente del edificio:

- 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 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, granito y metacrilato que formen parte de muebles.

Están incluidos los gastos de transporte y colocación.

CASER garantizará a primer riesgo (importe máximo cubierto), hasta el límite establecido en Condiciones Particulares en caso de siniestro.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- a) Las lámparas, bombillas y neones.
- b) Los cristales ópticos, los de los aparatos de imagen, sonido y proceso de datos (televisiones, ordenadores...).
- c) Las raspaduras, arañazos, desconchados y en general cualquier defecto en los bienes asegurados.
- d) Los cristales de instalaciones comunitarias en el exterior, tales como invernaderos, cubiertas de piscinas, pistas de pádel etc.
- e) Los cristales que forman parte de Maquinaria. Dispone de garantía Opcional de Avería de Maquinaria para dar cobertura.
- f) Los cristales de paneles de instalaciones de energía solar de placas fotovoltaicas comunitarias. Dispone de garantía Opcional Daños de equipos de instalaciones de energía solar de placas fotovoltaicas para amparar la rotura accidental de cristales de estas instalaciones.
- g) Los cristales de equipos electrónicos de video vigilancia comunitarios, ya que se garantizan por la garantía Opcional de Daños en equipos de Video Vigilancia.
- h) Los cristales y vidrieras artísticas y los rótulos de cualquier clase, entendiéndose como rótulo una pieza independiente destinada a dar un mensaje.
- i) 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.

5.2. ROTURAS EN ZONAS PRIVATIVAS

Siempre que el Asegurado contrate la opción de roturas en zonas privativas, se amplía la cobertura a los daños que se produzcan en cristales del CONTINENTE de las zonas privativas del edificio.

ESTAN CUBIERTOS LOS SIGUIENTES GASTOS:

La rotura accidental de los cristales de las ventanas exteriores, balcones, puertas de acceso a balcones o terrazas de las viviendas, siempre que no sean escaparates del edificio asegurado. Se incluye la reposición más los gastos de transporte y colocación.

Son de aplicación las exclusiones que correspondan a la cobertura ROTURA EN ZONAS COMUNES para el capital de CONTINENTE y que se dan por reproducidas, junto con la exclusión de Cristales de Locales Comerciales que formen parte del edificio asegurado.

CASER garantizará en caso de siniestro importe de 1.000 € a primer riesgo (importe máximo cubierto) para roturas de Continente en zonas privativas.

Esta cobertura Opcional se puede contratar sin franquicia o con franquicia. En este último caso, el importe de la misma constará en las Condiciones Particulares del seguro de contrato.

6. RECONSTRUCCION DOCUMENTOS OFICIALES

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.

7. RUINA TOTAL

ESTAN CUBIERTOS:

Hasta el 100% de la suma asegurada para Continente y para Contenido los daños materiales por ruina total del edificio asegurado (colapso del edificio asegurado) por asentamiento, deslizamiento o hundimiento del terreno como consecuencia directa de:

- Obras realizadas por terceros en fincas colindantes,
- Obras públicas realizadas en el subsuelo del riesgo asegurado o en calles adyacentes.

Será necesario para la prestación de la cobertura que la Autoridad competente declare Oficialmente el estado de Ruina Total y el desalojo total del inmueble.

Esta cobertura actúa en exceso o en ausencia del seguro de garantía decenal de daños para la construcción o de cualquier otro existente.

Existe un sublímite del 10 % de estos capitales para los gastos de honorarios de la dirección técnica de la obra de reconstrucción.

EXCLUSIONES: NO ESTAN CUBIERTOS:

- a) Los daños por asentamientos, deslizamientos o hundimientos del terreno y colapso del edificio, por causas distintas a las descritas anteriormente.
- b) Daños materiales que no afecten a la seguridad estructural del edificio y no impliquen el desalojo del inmueble
- c) Los daños que tengan su origen en obras públicas o de terceros iniciadas con anterioridad al inicio del contrato de seguro.
- d) Los daños sufridos por los bienes durante su construcción o montaje.

Respecto de los daños producidos como consecuencia de obras realizadas durante el periodo de vigencia del contrato de seguro y no conocidos por el Asegurado al término del mismo, **la cobertura queda garantizada hasta 12 meses después de concluido el seguro.**

8. RECOMPOSICIÓN ESTÉTICA CONTINENTE

8.1 RECOMPOSICIÓN ESTÉTICA CONTINENTE COMUNITARIO

Los gastos de reparación o reposición necesarios para conseguir restaurar la coherencia estética del Continente de la estancia afectada por un siniestro cubierto por el contrato de seguro.

Ejemplo: Al pintar una parte de la pared en la que hubiera aparecido una mancha debido a una fuga 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 SIGUIENTES GASTOS:

Los gastos necesarios de reparación o reposición necesarios para conseguir restaurar la coherencia estética del Continente Comunitario de la estancia afectada por un siniestro.

Estos gastos están cubiertos hasta la cantidad indicada en Condiciones Particulares. La reparación y reposición se realizará utilizando materiales de características y calidad similares a los originales.

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:

- a) La recomposición estética del contenido comunitario.
- b) La recomposición estética en piscinas e instalaciones deportivas, árboles, plantas, jardines y vallas o muros.
- c) La recomposición estética cuando el daño sea por efecto de raspaduras o desconchados.
- d) La recomposición estética en las partes exteriores del edificio (fachadas y cerramientos exteriores).
- e) La recomposición estética de otras estancias o habitaciones distinta de la afectada, aunque guarde una coherencia estética con ellas.
- f) La recomposición estética de cubiertas, fachadas, piscinas e instalaciones deportivas y recreativas, jardines, vallas o muros de contención y perimetrales,

garajes y cualquier otra parte del continente instalado en el exterior de la vivienda, oficina y local.

g) La recomposición cuando se derive de un hecho no cubierto en este contrato.

8.2 RECOMPOSICIÓN ESTÉTICA CONTINENTE PRIVATIVO

Se amplía la garantía de Recomposición estética continente comunitario a los daños que se produzcan en las zonas privativas del continente (viviendas, oficinas y locales) del edificio asegurado:

Los gastos de reparación o reposición necesarios para conseguir restaurar la coherencia estética del Continente de la estancia dentro de las viviendas, oficinas y locales que forman parte del Inmueble asegurado afectada por un siniestro comunitario cubierto por el contrato de seguro, y rota por este.

La reparación y reposición se realizará utilizando materiales de características y calidad similares a los originales.

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 Condiciones Particulares para esta garantía.

La reparación y reposición se realizará utilizando materiales de características y calidad similares a los originales.

EXCLUSIONES: NO ESTAN CUBIERTOS LOS DAÑOS:

- a) Los daños en interior de trasteros, garajes o cualquier otra dependencia anexa privativa.**
- b) Los cristales, metacrilatos u otros plásticos sustitutivos del cristal, loza sanitaria (lavabos, baños, aseos y fregaderos de cocinas) y encimeras de piedra natural o artificial.**
- c) La recomposición estética del contenido privativo.**
- d) La recomposición estética en piscinas e instalaciones deportivas, árboles, plantas, jardines y vallas o muros de uso privativo.**
- e) La recomposición estética cuando el daño sea por efecto de raspaduras o desconchados.**
- f) La recomposición estética de otras estancias o habitaciones distinta de la afectada, aunque guarde una coherencia estética con ellas.**
- g) La recomposición cuando se derive de un hecho no cubierto en este contrato.**

9. RESPONSABILIDAD CIVIL JUNTA RECTORA

ESTAN CUBIERTOS LOS SIGUIENTES GASTOS:

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

Del mismo modo queda garantizada la pérdida, robo y/o destrucción de documentos confiados a la junta Rectora de la Comunidad.

Condición de Asegurado:

A los efectos de esta cobertura tendrán la consideración de Asegurado:

Los Órganos de Gobierno de la Comunidad de Propietarios, es decir Presidente, Vicepresidente, Secretario y/o Administrador, cuando este cargo lo ostente un copropietario (no profesional) y

Junta de propietarios, (sin necesidad de comunicación del cambio de personas por renovación de cargos). Serán asegurados aquellos que ostenten los cargos, en las sucesivas Juntas que se vayan celebrando.

Condición de Tercero:

Tendrá la consideración de tercero toda persona física o jurídica distinta de:

- El Asegurado.
- El cónyuge, ascendientes y/o descendientes del Asegurado.
- Personas que convivan habitualmente en el domicilio del Asegurado, sin que medie una prestación de naturaleza económica.

CASER indemnizará hasta un límite de 50.000 € / siniestro, con máximo de 200.000 € en caso de siniestro.

EXCLUIMOS: NO ESTÁN CUBIERTOS:

- a) Actuaciones profesionales del personal que preste sus servicios al Asegurado en virtud de cualquier tipo de contrato, sin que medie relación laboral con el mismo.**
- b) La actuación profesional del administrador, abogado, asesor fiscal o gestor Administrativo o procurador de la comunidad, así como la conclusión o intervención en la contratación del contrato de seguro o resolución fuera de los plazos legalmente establecidos o de los que se fijen por la comunidad.**
- c) Asesoramiento financiero respecto inversiones que no generen la rentabilidad estimada así como depreciación en el patrimonio invertido.**
- d) Faltas de caja, errores en pago o infidelidad de los propios componentes de la Junta Rectora. La desaparición, destrucción o pérdida de dinero, títulos o valores mobiliarios.**
- e) Desgaste, deterioro y uso excesivo de los expedientes y documentos de terceros que el Asegurado tenga en su poder para el desarrollo de la actividad asegurada.**
- f) Actos delictivos o dolosos imputables al asegurado o personas por las que deba responder.**
- g) Cualquier tipo de multas y sanciones.**
- h) Reclamaciones por daños materiales, personales, morales, calumnias o injurias.**
- i) Daños y perjuicios derivados de la no suscripción, anulación, renovación o modificación del contrato de seguros.**
- j) Reclamaciones presentadas ante tribunales no españoles.**
- k) Reclamaciones derivadas de daños personales.**
- l) Asesoramiento financiero respecto de inversiones que no generen la rentabilidad estimada, así como depreciación en el patrimonio invertido.**

También son de aplicación las Exclusiones comunes a todas las coberturas de Responsabilidad Civil.

Esta cobertura Opcional se puede contratar sin franquicia o con franquicia. En este último caso, el importe de la misma constará en las Condiciones Particulares del contrato de seguro.

10. AVERÍA DE MAQUINARÍA

Tiene cobertura por este contrato la maquinaria instalada (fija o no fija) en el riesgo asegurado. A título de ejemplo: Ascensores y montacargas, calderas de calefacción y agua caliente central, equipos de aire acondicionado comunitarios, equipos de 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.

Para poder contratar la garantía de Avería de Maquinaria debe de tener capital de Maquinaria contratado.

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.
- Fenómenos eléctricos, cortocircuitos, arcos voltaicos, sobretensiones y otros efectos similares, así como perturbaciones eléctricas como consecuencia de la caída del rayo.
- Autocombustión: los daños ocasionados a la máquina a consecuencia de un incendio originado internamente por causas inherentes a su funcionamiento.
- Daños materiales directos que, de forma accidental, imprevisible y sobrevenida súbitamente, sufra la maquinaria en el riesgo asegurado, para su utilización normal de funcionamiento o en fase de desmontaje y montaje, con ocasión de proceder a los trabajos de limpieza, revisión, repaso o traslado de emplazamiento.
- Funcionamiento anormal, entendiéndose por tal los daños ocasionados por:
 - o Falta de agua en las calderas u otros aparatos productores de vapor.
 - o Defectos de engrase, aflojamiento de piezas, esfuerzos anormales, fatiga molecular o autocalentamiento.
 - o Fallo en los dispositivos de regulación.
 - o Fallos en el proceso general de la máquina.
- Desgarramiento debido a fuerza centrífuga, entendiéndose por tal la rotura de la máquina ocasionada por la fuerza centrífuga.
- Caída, impacto o entrada de cuerpos extraños.
- Defectos de engrase, esfuerzos anormales o fallo de los dispositivos de regulación.
- Rotura de cristales de puertas de ascensores, montacargas.

CASER garantizará a primer riesgo (importe máximo cubierto) hasta el límite establecido en Condiciones Particulares en caso de siniestro.

NORMAS ESPECIALES PARA LA GARANTÍA DE AVERÍA DE MAQUINARÍA:

CAPITAL ASEGURADO: El capital asegurado por esta garantía es el valor de importe máximo cubierto (valor a primer riesgo).

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.

PÉRDIDA PARCIAL: Si los daños sufridos por los bienes asegurados pueden ser reparados, CASER abonará todos los gastos necesarios (hasta el límite fijado en Condiciones Particulares) para dejar dichos bienes en las condiciones de funcionamiento en que se encontraban inmediatamente antes de ocurrir el siniestro, con deducción del valor de los restos y del importe de la franquicia estipulada en caso de que existiera.

CASER abonará asimismo, los gastos de montaje, desmontaje, de transporte ordinario, de derechos de aduana, si lo hubiere, así como cualquier otro concepto que incida sobre el valor de la reparación y hubiera sido incluido en la determinación de la Suma Asegurada.

Los gastos de modificaciones, mejoras o revisiones que se realicen con motivo de un siniestro amparado por este contrato de seguro, serán en su totalidad de cuenta del Asegurado.

PÉRDIDA TOTAL: Se considerará que la maquinaria ha quedado totalmente destruida cuando el importe de la reparación: incluido gastos de transportes, de montaje, derechos aduaneros y demás conceptos que afecten al valor de la reparación y hubieran sido incluidos en el capital a primer riesgo (importe máximo cubierto) excediese del valor de reposición / valor de compra de tales bienes en el momento inmediatamente anterior a la ocurrencia del siniestro.

Como valor real /valor efectivo se entenderá el valor de reposición/ valor de compra de la maquinaria asegurada, teniendo en cuenta su estado de conservación y su depreciación por el uso.

La indemnización por pérdida total se calculará tomando como base este valor real / valor efectivo, del que se deducirá el valor de los restos y el importe de la franquicia estipulada.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

A) Por el tipo de maquinaria:

- a) Cuando la maquinaria afectada sea de importe inferior a 60 euros.
- b) Calderas con más de 20 años de antigüedad.
- c) Resto de máquinas con más de 15 años de antigüedad salvo ascensores y montacargas.
- d) Ordenadores de gestión y centralitas con más de 3 años de antigüedad.
- e) Los equipos portátiles (ordenadores portátiles, pdas, teléfonos móviles etc).
- f) Instalaciones de energía solar de placas fotovoltaicas, dispone de garantía opcional Daños de equipos de instalaciones de energía solar de placas fotovoltaicas para su cobertura.
- g) Equipos electrónicos de videovigilancia, dispone de garantía opcional de Daños en equipos electrónicos de videovigilancia para su cobertura.

B) Por el uso: El desgaste o deterioro gradual de la maquinaria debido al normal funcionamiento.

C) Daños o pérdidas que hayan sido causadas por:

- a) Pruebas que sobrepasen los límites para los cuales han sido concebidos los aparatos garantizados o por sobrecargas intencionadas.
- b) Riadas o inundaciones, derrumbamientos, hundimientos o corrimientos de tierras o aludes, aun cuando sean parciales, caída de piedras y desprendimientos de rocas.
- c) Defectos existentes al iniciarse el seguro, tenga o no conocimiento de ellos el Asegurado.
- d) 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.
- e) La utilización de la maquinaria después de un siniestro, antes de que hubiera terminado su reparación definitiva.
- f) Rozaduras o arañazos en superficies pintadas o pulimentadas.

D) Los siguientes gastos adicionales:

- a) Las horas extraordinarias, trabajos nocturnos o en días festivos
- b) Los transportes urgentes, expresos y transportes aéreos.

Esta cobertura Opcional se puede contratar sin franquicia o con franquicia. En este último caso, el importe de la misma constará en las Condiciones Particulares del contrato de seguro.

11. EXCESO DE CONSUMO DE AGUA

ESTAN CUBIERTOS:

Se garantizan los gastos derivados de un exceso de consumo de agua como consecuencia de rotura de las canalizaciones de distribución de aguas comunitarias que esté amparado en póliza. También tendrá consideración de exceso de consumo de agua el coste del rellenado de la piscina si ésta debe de ser vaciada como consecuencia de un siniestro por rotura de canalizaciones de su desagüe o por rotura del vaso de la piscina que implique la pérdida continuada de agua.

Este exceso se calcularía por la diferencia entre el consumo de la factura emitida por la compañía suministradora para el periodo en que se produce el siniestro y el consumo de la factura emitida en el año anterior para el mismo periodo.

Se considerará exceso de consumo de agua cuando la diferencia entre ambas facturas sea superior al 30% y el importe de la última supere los 200€.

CASER garantizará hasta el límite establecido en las Condiciones Particulares en caso de siniestro.

Se puede contratar esta garantía opcional, siempre que se haya contratado con anterioridad la garantía opcional de Daños por Agua.

12. DAÑOS POR HELADAS

ESTAN CUBIERTOS:

Se garantizan los gastos derivados por heladas como consecuencia de rotura o reventón por congelación de las conducciones comunitarias y depósitos comunitarios de agua del continente del inmueble, aún cuando no se hayan producido daños por agua reparables.

CASER garantizará hasta 5.000 € / siniestro / año.

EXCLUSIONES: NO ESTÁN CUBIERTOS:

a) Los escapes y desbordamientos debidos al notorio mal estado de las instalaciones vistas que se hallen al cuidado del Asegurado.

b) La reparación de aparatos y grifos, tales como calderas, termos, llaves de paso, lavadoras y similares.

c) Los daños producidos por omisión de las medidas de precaución más elementales, tales como el vaciado de las instalaciones de agua y sus depósitos en lugares donde se puedan alcanzar habitualmente temperaturas de congelación.

Se puede contratar esta garantía opcional, siempre que se haya contratado con anterioridad la garantía opcional de Daños por Agua.

13. LIMPIEZA DE GRAFITIS

Grafitis: pintadas realizadas en fachadas del inmueble asegurado por personas ajenas al mismo.

ESTAN CUBIERTOS:

Los trabajos de intervención de un profesional especialista en la limpieza de la superficie de la fachada afectada por el grafiti o alternativamente, y a decisión de CASER, el recubrimiento de la superficie afectada cuando su acabado sea pintura.

La cobertura garantiza una **superficie máxima de 5 m2**, a partir de los cuales el coste será a cargo del Asegurado.

Se garantiza una **intervención anual y hasta el límite de 600 € en caso de siniestro.**

Solicitud del servicio: El servicio de Limpiezas de Grafitis se solicitará a través del teléfono de Asistencia 24 Horas y CASER será el que realice dichos trabajos de reparación, no siendo reembolsable el abono de facturas de trabajos realizados por reparadores ajenos a CASER.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- a) **Los grafitis preexistentes a la firma del contrato de seguro.**
- b) **Los tratamientos antigrafitis.**
- c) **La restauración estética del paramento afectado.**
- d) **Las tasas y los permisos obligatorios para la ejecución de los trabajos.**
- e) **Inmuebles catalogados como protegidos total o parcialmente, según las Normas Urbanísticas del municipio en el que el mismo esté situado el riesgo asegurado.**
- f) **La reparación sobre fachadas con signos claros de deterioro y paulatino paso del tiempo.**
- g) **Los grafitis realizados con otros medios distintos a la pintura tales como ácidos (con o sin tintar) o ralladuras.**
- h) **Las fachadas de locales comerciales sitios en bajos de la comunidad asegurada.**
- i) **Los trabajos realizados sobre superficies de materiales naturales tales como mármoles, piedra, granito, ladrillo cara vista no serán garantizados en su resultado final ya que no se puede garantizar que el resultado sea el correcto: sombreados, colores y barnices con distinto igualado.**

14. DAÑOS DE EQUIPOS DE INSTALACIONES DE ENERGIA SOLAR DE PLACAS FOTOVOLTAICAS

ESTAN CUBIERTOS

- La reparación o reposición de los equipos de la instalación de energía solar fotovoltaica como consecuencia de daños accidentales que se produzcan en el curso de su utilización o en trabajos de conservación.
- Rotura accidental de cristales de los paneles solares de placas fotovoltaicas.
- Uso inadecuado del equipo de instalación de energía solar por parte de los empleados encargados de su manejo y funcionamiento.
- Daños por fenómenos atmosféricos que superen los límites establecidos en la cobertura 2.1 Básica de condicionado general de la póliza.
- Daños eléctricos, cortocircuito, sobretensión, arcos voltaicos, y otros efectos similares, así como perturbaciones eléctricas como consecuencia de la caída del rayo.
- Funcionamiento anormal, entendiéndose por tal los daños ocasionados por:
 - o Defectos de engrase, aflojamiento de piezas, esfuerzos anormales, fatiga molecular o autocalentamiento.
 - o Fallos en los dispositivos de regulación.

Será necesario para que esta garantía otorgue cobertura que exista contrato de mantenimiento vigente de las instalaciones de energía solar fotovoltaica.

CASER garantizará hasta 1.500 €/ siniestro con un máximo de 3.000 € / año en caso de siniestro.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- a) **Los daños producidos en equipos de instalaciones con una antigüedad superior a 15 años, y/o aquellos sin contrato de mantenimiento.**
- b) **Los daños debido a la utilización de los equipos asegurados antes de que haya terminado la reparación definitiva derivada de un siniestro anterior.**

- c) Los daños debidos a defectos o vicios ya existentes a la fecha de inicio del contrato de seguro.
- d) Los daños cuya causa se deba al uso o funcionamiento normal, como desgaste, corrosión y/o herrumbre.
- e) Los daños basados exclusivamente en daños estéticos.
- f) Los daños derivados del incumplimiento inexcusable del mantenimiento previsto en la legislación vigente.
- g) Los daños originados en experimentos, ensayos, pruebas o esfuerzos anormales a que se someta la instalación asegurada.
- h) Los daños de los que sea responsable legal o contractualmente el fabricante, instalador o proveedor de la maquinaria asegurada.
- i) Los daños producidos en partes susceptibles de desgaste o sustitución periódica tales como bombillas, tubos, cables, fusibles, seccionadores de corriente continua, interruptores diferenciales y/o magnetotérmicos y elementos similares.
- j) Los daños amparados a través de un contrato de asistencia técnica y mantenimiento suscrito con el fabricante o proveedor de la maquinaria.
- k) Los daños derivados del incumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad, de las especificaciones del Fabricante o de los elementales trabajos de mantenimiento.
- l) Los daños indirectos de cualquier clase, como pérdidas de beneficios o responsabilidad civil.

Esta cobertura Opcional se puede contratar sin franquicia o con franquicia. En este último caso, el importe de la misma constará en las Condiciones Particulares del contrato de seguro.

15. DAÑOS EN EQUIPOS ELECTRÓNICOS DE VIDEOVIGILANCIA

ESTAN CUBIERTOS:

Los daños accidentales, repentinos e imprevistos ocasionados en los **equipos electrónicos de Video- Vigilancia** y sus accesorios, situados en la Comunidad asegurada, como consecuencia de:

- Efectos imprevisibles de la corriente eléctrica, como cortocircuito, sobretensión, arcos voltaicos, y otros efectos similares, así como perturbaciones eléctricas como consecuencia de la caída del rayo.
- Manejo incompetente, imprudencia, negligencia o actos maliciosos por parte del personal propio o de terceros.
- Rotura por caída y choque de objetos.
- Funcionamiento anormal, entendiéndose por tal los daños ocasionados por:
 - o Defectos de engrase, aflojamiento de piezas, esfuerzos anormales, fatiga molecular o autocalentamiento.
 - o Fallos en los dispositivos de regulación.

Los bienes descritos en la póliza/contrato **quedan asegurados siempre y cuando** se hallen montados y listos para su empleo en el lugar señalado como situación de riesgo, y éste reúna las condiciones especificadas por el fabricante o instalador del mismo.

CASER garantizará hasta 1.500 €/ siniestro con un máximo de 3.000 € / año en caso de siniestro.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

- a) Los aparatos que tengan una antigüedad superior a cuatro años y/o aquellos sin contrato de mantenimiento en vigor.
- b) Los daños debidos al desgaste por uso normal.

- c) Los daños que legal o contractualmente correspondan al vendedor, arrendador, reparador o mantenedor de los bienes objeto del seguro.
- d) Los producidos como consecuencia de influencias persistentes y previsibles de carácter mecánico, térmico, químico, eléctrico o ambiental, como corrosión, oxidación, humedad, vibraciones, campos magnéticos o electromagnéticos, depósito de polen, polvo u otras sustancias.
- e) Los derivados de la utilización de dichos bienes después de haber ocurrido una irregularidad en los mismos sin haber restablecido la normalidad en su funcionamiento, mediante la pertinente revisión o reparación definitiva.
- f) Los que sean consecuencia de vibraciones u ondas que tengan su origen en explosiones provocadas o voladuras.
- g) Los simples defectos estéticos, tales como raspaduras, y abolladuras que no afecten al funcionamiento del aparato.
- h) De los gastos de reposición de datos, las pérdidas de información, consecuencia de simples fallos operacionales o errores.
- i) Los porteros o video porteros automáticos.
- j) La reparación / indemnización de equipos electrónicos de video vigilancia inferiores a 60 €.

Esta cobertura Opcional se puede contratar sin franquicia o con franquicia. En este último caso, el importe de la misma constará en las Condiciones Particulares del contrato de seguro.

16. FONDOS COMUNITARIOS E INFIDELIDAD

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/año, el Robo, el atraco 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:

- a) El hurto.
- b) El robo y atraco cuando no existe denuncia ante la policía.
- c) 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:

- a) Las infidelidades no denunciadas a la policía.
- b) 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.
- c) Las infidelidades cometidas por empleados ya indemnizadas en su día por el Asegurador.
- d) Las infidelidades cometidas por administradores profesionales.
- e) 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 3.000 € por siniestro / año.

17. VEHICULOS 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 sufrido por los vehículos a motor propiedad de los copropietarios, usuarios ocupantes del edificio asegurado, encontrándose los mismos en estado de reposo en el Garaje Comunitario de la comunidad asegurada.

Esta garantía se aplicará subsidiariamente a la del seguro del automóvil, en caso de ser aplicable.

A efectos de este contrato se indemnizará por el valor efectivo 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.

En caso de pérdida total, el vehículo se indemnizará a valor efectivo (valor real).

Valor Venal /valor en uso: El valor en venta del vehículo asegurado, inmediatamente antes de la ocurrencia de un siniestro. Dicho valor en uso se establecerá en función del precio de un vehículo de idénticas características, estado y antigüedad, tomando como base los publicados en la legislación vigente.

Pérdida Total: Se produce cuando el importe de la reparación, según la tasación efectuada por el perito profesional excede del 75 % del valor en uso del vehículo.

CASER garantizará hasta el límite establecido en las Condiciones Particulares en caso de siniestro.

EXCLUSIONES. NO ESTÁN CUBIERTOS:

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

f) Los daños a vehículos que no sean propiedad de los copropietarios, usuarios ocupantes del edificio asegurado.

Esta cobertura Opcional se puede contratar sin franquicia o con franquicia. En este último caso, el importe de la misma constará en las Condiciones Particulares del contrato de seguro.

18. 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, sobrevenida 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 la siguiente tabla de valoración:

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%

TABLA DE INVALIDEZ PERMANENTE	
TIPO DE INVALIDEZ	PORCENTAJE
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	20%
- Amputación parcial de un pie conservando el talón	
- 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 la tabla de valoración, 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.

CASER garantizará hasta el límite establecido en las Condiciones Particulares en caso de siniestro.

EXCLUIMOS.NO ESTÁN CUBIERTOS:

- a) Las personas menores de 18 años y las mayores de 65 años.
- b) Los accidentes:
 - 1. Ocurridos en el ejercicio de cualquier actividad distinta al servicio del edificio asegurado.
 - 2. Ocasionados como consecuencia de desafíos, riñas, apuestas.
 - 3. Los acaecidos en estado de embriaguez o bajo los efectos de estupefacientes o drogas.
 - 4. 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.
 - 5. Derivados de una actuación delictiva del empleado accidentado o de un acto de imprudencia temeraria o negligencia grave así declarada judicialmente.
 - 6. Derivados de la utilización de medios de transporte aéreos, en cualesquiera de sus formas y/o bajo cualquier concepto.
 - 7. Causados por suicidio o tentativa de suicidio, intencionadamente o por enajenación mental.
 - 8. Que produzcan únicamente efectos psíquicos.
- c) Las enfermedades de cualquier clase, salvo que pueda probarse que son consecuencia directa de un accidente asegurado.
- d) Los envenenamientos ocurridos por la ingestión de alimentos en mal estado.

19. RESPONSABILIDAD CIVIL 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.

Esta cobertura NO será Opcional y no tendrá posibilidad de contratarla cuando la opción de Inmueble sea de Único Propietario.

CASER garantizará hasta el límite establecido en las Condiciones Particulares en caso de siniestro.

Esta cobertura Opcional se puede contratar sin franquicia o con franquicia. En este último caso, el importe de la misma constará en las Condiciones Particulares del contrato de seguro.

ARTÍCULO 3º - ADAPTACIÓN AUTOMÁTICA Y COMPENSACIÓN DE CAPITALS

Salvo pacto expreso en contra en las Condiciones Particulares de la póliza, se conviene que los capitales base asegurados sobre Continente y/o Contenido a los que se hace mención expresa en las Condiciones Particulares, quedarán modificados automáticamente en cada vencimiento anual, siguiendo las fluctuaciones del Índice de Precios de Consumo (I.P.C.), o el que oficialmente le sustituya, que publica el Instituto Nacional de Estadística en su Boletín mensual o del último índice corregido para las anualidades sucesivas.

Para la determinación de los nuevos capitales y la consiguiente nueva prima anual, se multiplicarán los capitales que figuren en la póliza por el factor que resulte de dividir el Índice de Vencimiento entre el Índice Base:

Se entiende por:

- **ÍNDICE BASE:** El que figure en la póliza.
- **ÍNDICE DE VENCIMIENTO:** El último índice público por dicho Organismo antes del 1 de enero, correspondiente al vencimiento anual de que se trate.

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

Valor real de los bienes asegurados en el momento del siniestro.

La determinación del valor real de los bienes asegurados en el momento del siniestro se efectuará en la forma prevista en las Condiciones Generales de la póliza, siendo de aplicación por consiguiente, si procediese, la regla proporcional, salvo pacto en contrario.

De no quedar derogada la regla proporcional se tendrá en cuenta la modificación que se indica en el apartado siguiente.

Compensación de capitales

Si en el momento de un siniestro existiese un exceso de capital asegurado en Continente o Contenido, tal exceso podrá aplicarse al concepto que resultase insuficientemente asegurado, **siempre que la prima resultante, con sus bonificaciones y/o sobreprimas a este nuevo reparto de capitales, no exceda de la satisfecha en la anualidad en curso. Esta compensación será aplicable únicamente a bienes correspondientes a una misma situación de riesgo.**

ARTÍCULO 4º - DECLARACIONES

La solicitud y el cuestionario cumplimentados por el Tomador del seguro, así como la proposición de CASER, en su caso, en unión de este contrato de seguro, constituyen un todo unitario, fundamento del seguro, que sólo alcanza, dentro de los límites pactados, a los bienes y riesgos en la misma especificados.

Si el contenido de la póliza difiere de la proposición de seguro o de las cláusulas acordadas, el Tomador del seguro podrá reclamar a CASER, 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.**

ARTÍCULO 5º - COMUNICACIONES

1. Las comunicaciones y pago de primas que efectúe el Tomador del seguro o el Asegurado a un agente exclusivo de CASER, surtirán los mismos efectos que si se hubiesen realizado directamente a ésta.

2. Las comunicaciones de CASER al Tomador del seguro, al Asegurado o al Beneficiario se realizarán en el domicilio de los mismos recogido en la póliza, salvo que hubiesen notificado a CASER el cambio de su domicilio.

3. Asimismo las comunicaciones de CASER al Tomador del Seguro, al Asegurado o al Beneficiario podrán realizarse en la dirección del local asegurado, surtiendo el mismo efecto que las indicadas en el apartado anterior.

ARTÍCULO 6º - RIESGOS EXCLUIDOS

Se consideran riesgos no asegurables en el producto de Inmuebles los detallados a continuación:

- a) **Edificios en construcción o reconstrucción.**
- b) **Edificios ubicados fuera del territorio nacional.**
- c) **Edificios de construcción no sólida.**
- d) **Edificios deshabitados o situados en despoblados.**
- e) **Edificios destinados a Aparta hotel y/o Alquileres turísticos.**
- f) **Edificios con piscinas en el ático.**
- g) **Edificios de garajes públicos.**
- h) **Edificios en mal estado de conservación, con deficiencias o vicios de construcción en las instalaciones: agua, electricidad, calefacción o gas.**
- i) **Edificios históricos o artísticos o especialmente protegidos.**
- j) **Seguros de duración temporal (inferior a 1 año).**
- k) **Edificios en los que existan locales de actividad peligrosas tales como gasolineras, almacenes de sustancias inflamables o explosivas, almacenes de neumáticos, talleres de carpintería, talleres de vehículos con sección de pintura, cine, discoteca, bingo, salas de fiesta o similares.... Siempre que el volumen de ocupación de estos locales sea superior al 20 % del total del edificio.**
- l) **Edificios en los que los elementos de construcción estén compuestos en más del 25 % por materiales combustibles.**

ARTÍCULO 7º - CLÁUSULA DE ACREEDOR HIPOTECARIO

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

- 1.** En caso de siniestro que afecte al continente, CASER 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.
- 2.** En caso de impago de la prima, CASER 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.
- 3.** 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 del contrato de seguro.

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 trate 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.
- 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 del contrato de seguro 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 el contrato de seguro 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 el contrato del seguro 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.

SUMA ASEGURADA

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

¿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 Grupo Caser.
- 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.

GARANTÍAS ASEGURADAS

Cuadro resumen de contenido de la garantía:	
DEFENSA JURÍDICA	<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. • Reclamación por obras de reforma en las zonas comunes. • Reclamación por defectos de construcción.

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.

3. 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 el asegurado tenga contratada un contrato de seguro que cubra los daños por los que se motive la reclamación.**
- **La reclamación de daños y perjuicios que sufran los vehículos de cualquier clase, embarcaciones y animales.**

4. 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.

5. 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 de propietarios.**
- **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.**

6. 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.

7. 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.

8. 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.**

9. 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 se ubica la misma, 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.

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.