



CASER PROTECCIÓN ALQUILERES

Condiciones Generales



El alquiler seguro.
CUSTODIO

CAJA DE SEGUROS REUNIDOS

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

Domicilio Social: Avenida de Burgos, 109 - 28050 Madrid

www.caser.es

Inscrita en Registro Mercantil de Madrid

Tomo 2245 general, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M-39662, Inscripción A 435 CIF: A
28013050

ÍNDICE

MARCO JURÍDICO.....	3
CONDICIONES GENERALES	5
ARTÍCULO PRELIMINAR - DEFINICIONES.....	5
ARTÍCULO 1º - COBERTURA PRINCIPAL	6
ARTÍCULO 2º - COBERTURAS COMPLEMENTARIAS	8
ARTÍCULO 3º - ÁMBITO TERRITORIAL	11
ARTÍCULO 4º - EXCLUSIONES GENERALES A TODAS LAS GARANTÍAS DE LA PÓLIZA.....	11
ARTÍCULO 5º - ADAPTACIÓN AUTOMÁTICA DE LA SUMA ASEGURADA DE PROTECCIÓN DE ALQUILERES.....	12
ARTÍCULO 6º - CLÁUSULA DE INDEMNIZACIÓN POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS DE LAS PÉRDIDAS DERIVADAS DE ACONTECIMIENTOS EXTRAORDINARIOS	13
I. RESUMEN DE LAS NORMAS LEGALES	13
II. PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN EN CASO DE SINIESTRO INDEMNIZABLE POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS	15
DEFENSA JURIDICA	16
SERVICIO DE DEFENSA AL ASEGURADO.....	20

MARCO JURÍDICO

Jurisdicción

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

¿Qué leyes rigen este contrato?

Este contrato de seguro se rige por la legislación española vigente, siendo la norma básica La Ley 50/1980, de 8 de Octubre, de Contrato de Seguro.

Esta Ley contiene las normas esenciales por las que se rige este tipo de contrato, incluyendo los derechos y obligaciones de la Aseguradora y del Tomador/Asegurado. Le remitimos a los siguientes artículos donde se regulan estas normas esenciales:

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

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

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

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

¿Qué otros documentos forman parte del contrato?

- La solicitud de seguro firmada por el Tomador o, en su caso, el proyecto de seguro que le fue presentado, donde aparecen todos los datos declarados por usted y que se consideraron para obtener la aceptación por parte de Caser de la cobertura de su riesgo y el importe del seguro. Es necesario que lo indicado en estos documentos coincida con lo reflejado en las Condiciones Particulares y Especiales.
- El Contrato de arrendamiento, inventario y verificación del estado de la vivienda a arrendar.
- Fotocopia del contrato laboral o las 12 últimas nóminas del inquilino/arrendatario (en caso de ser pensionista o autónomo se presentará la última declaración de la renta).
- Fotocopia del DNI del inquilino/arrendatario.
- Documento de autorización firmado por el inquilino/arrendatario permitiendo al Asegurador la manipulación y tratamiento de sus datos personales y documentos solicitados para la contratación del seguro.

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

CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRELIMINAR - DEFINICIONES

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

A los efectos de esta póliza se entiende por:

1. **ARRENDADOR**: La persona física o jurídica que cede, mediante la firma de un contrato de arrendamiento, el uso de una vivienda, por tiempo determinado y precio cierto. A los efectos de esta póliza, es el Asegurado.
2. **ASEGURADO**: La persona, física o jurídica, titular del interés objeto de este seguro y que, en defecto del Tomador del seguro, asume las obligaciones derivadas del contrato. Será por tanto Asegurado aquella persona que, teniendo capacidad legal para arrendar una vivienda en virtud de un título suficiente, lleve a cabo el arrendamiento de la misma y suscriba este seguro. Salvo mención expresa en las Condiciones Particulares, o en su caso Certificado de seguro, Tomador de seguro y Asegurado son una misma persona.
3. **ASEGURADOR**: La Sociedad Aseguradora es CAJA DE SEGUROS REUNIDOS, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., -CASER-, denominada en adelante "el Asegurador", el cual se obliga al pago de la prestación correspondiente a cada una de las garantías que figuran incluidas en las Condiciones Particulares o Certificados de seguro, con arreglo a los límites y condiciones establecidos en la póliza.
4. **BENEFICIARIO**: La persona física o jurídica a la que corresponde el derecho a la indemnización, por cesión y designación expresa del Asegurado, que en su caso constará en las Condiciones Particulares de la póliza. Salvo mención expresa en las Condiciones Particulares, o en su caso Certificado de seguro, Beneficiario y Asegurado son una misma persona.
5. **BIENES MUEBLES/CONTENIDO**: Aquellos que pueden trasladarse de una parte a otra, sin menoscabo del inmueble que los contiene.
6. **CONTINENTE DE LA VIVIENDA**: Se entiende por continente de la vivienda, las paredes, techos, suelos, puertas y ventanas, así como las instalaciones fijas que formen parte de la misma, como calderas y calentadores, las instalaciones de: agua, electricidad y gas; las sanitarias (incluyendo loza sanitaria de baños, lavabos, mamparas fijas, fregaderos y similares, propios de cocinas, cuartos de baño y lavaderos); las telefónicas; aparatos o elementos de seguridad; vallas, cercas, muros y cualquier otra obra de cerramiento; piscinas, zonas de recreo y demás elementos fijos del jardín; antenas de radio y televisión, así como toldos, persianas embutidas en su carril, contraventanas, placas solares y farolas; instalaciones de ornato (pinturas, papeles pintados, escayolas, entelados, moquetas, tableros, parqués...) siempre que estén adheridos a los suelos, techos y/o paredes.
7. **CONTRATO DE ALQUILER**: A efectos de esta póliza, será aquel que tiene por objeto la cesión en Arrendamiento de un inmueble habitable destinado a satisfacer la necesidad de vivienda permanente para el inquilino/arrendatario, a cambio del pago de una renta mensual.
8. **FORMA DE PAGO DE LA RENTA**: La forma de pago será la que acuerden las partes y en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada. El arrendador queda obligado a entregar al inquilino/arrendatario recibo de pago, salvo que se hubiera pactado que dicho pago se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación, tales como transferencias bancarias.

9. **FRANQUICIA:** La cantidad indicada en la póliza, que se deducirá de la indemnización que corresponda en cada siniestro.
10. **INQUILINO/ARRENDATARIO:** Persona física que está obligada al pago de una renta mensual a cambio del disfrute de una vivienda, de acuerdo con las condiciones del contrato de alquiler.
11. **OBJETO DEL SEGURO:** El objeto del seguro es proteger al arrendador de una vivienda destinada para el uso de residencia habitual, del riesgo del impago de las rentas por parte del inquilino/arrendatario, y aquellas otras consecuencias pecuniarias garantizadas en la póliza y que pudieran producirse en el ámbito de dicho arrendamiento, siempre que se hayan cumplido las normas de habitabilidad de acuerdo con la legislación vigente para viviendas.
12. **PÓLIZA:** Contrato de seguro regulado por estas Condiciones Generales, las Particulares o Certificado de seguro, en su caso, que se le unan, complementado con los documentos modificativos que las partes acuerden durante su vigencia. También formará parte la Solicitud-cuestionario que sirva de base para la emisión de la póliza.
13. **PRIMA:** Es el precio del seguro. El recibo comprenderá, además, los recargos e impuestos legalmente repercutibles.
14. **RENTA IMPAGADA:** Es la mensualidad de alquiler, incluyendo gastos e impuestos, que no haya sido íntegramente abonada por el inquilino/arrendatario durante los 7 días siguientes al vencimiento del plazo convenido para el pago.
15. **RESIDENCIA HABITUAL:** A los efectos de la póliza, se entenderá por residencia habitual aquella vivienda en la que el inquilino/arrendatario resida habitualmente.
16. **SINIESTRO:** Se producirá con el impago de una o varias mensualidades consecutivas o alternas de la renta por parte del inquilino/arrendatario y/o por los desperfectos que pudiera sufrir la vivienda y su contenido provocados por el mismo.
17. **SUMA ASEGURADA:** La cantidad fijada en cada una de las garantías de la póliza, que constituye el límite máximo de la obligación de pago por parte del Asegurador en caso de siniestro. Las sumas aseguradas correspondientes a cada garantía que sea de aplicación en un mismo siniestro, serán acumulables hasta sus respectivos límites.
18. **TOMADOR DEL SEGURO:** La persona, física o jurídica, que contrata el seguro con el Asegurador y que asume las obligaciones derivadas de la póliza.

ARTÍCULO 1º - COBERTURA PRINCIPAL

1. Protección de alquileres

Queda garantizado al Asegurado, el pago de una indemnización equivalente a aquellas rentas mensuales, consecutivas o alternas, vencidas y no pagadas por el inquilino/arrendatario, hasta la suma asegurada indicada en las Condiciones Particulares siendo dicha suma asegurada el resultado de multiplicar la renta mensual garantizada por el periodo asegurado, y siempre que el primer impago de la mensualidad de renta haya tenido lugar una vez transcurridos, al menos, dos meses desde la fecha de efecto de la Póliza.

Tendrán la consideración de un único siniestro todas las rentas consecutivas impagadas. Por el contrario, cada impago de rentas no consecutivas tendrá la consideración de siniestro independiente.

Se establece una franquicia por siniestro equivalente al importe de las rentas mensuales correspondientes al número de meses indicado en las Condiciones Particulares.

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

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

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

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

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

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

Quedan excluidos los alquileres de temporada, de locales de negocio, los subarrendamientos, los alquileres rústicos y de viviendas que no tengan condiciones de habitabilidad.

Esta garantía dejará de estar en vigor:

- En la fecha que los Tribunales hayan dictaminado, mediante Sentencia firme, el lanzamiento del inquilino/arrendatario, aún cuando no pudiera llevarse a efecto ese mismo día, sea cual fueren las circunstancias que lo impidan, o cuando la vivienda arrendada se hubiera desalojado con anterioridad por el inquilino/arrendatario.
- En el caso de que el inquilino/arrendatario pague las rentas debidas.
- En la fecha en la que el contrato de arrendamiento hubiera llegado a término sin prórroga posterior.
- Cuando el Asegurador hubiera efectuado el pago de la indemnización, hasta el límite establecido en las Condiciones Particulares por siniestro y anualidad.
- El día de la fecha en que existiera declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

- Si existiera cualquier causa de extinción del contrato de arrendamiento en virtud de la Ley.

ARTÍCULO 2º - COBERTURAS COMPLEMENTARIAS

2.1 Daños a la vivienda y/o contenido.

Quedan garantizados los daños por actos de vandalismo o malintencionados causados, exclusivamente por el inquilino/arrendatario, al continente y/o al contenido que figure en el inventario incluido en el contrato de arrendamiento de la vivienda asegurada. El límite máximo de la indemnización por siniestro y anualidad será el establecido en las Condiciones Particulares.

Tendrán la consideración de actos de vandalismo los daños causados, con ánimo doloso, por el inquilino/arrendatario de la vivienda asegurada.

Los daños han de constatarse, a la salida del inquilino/arrendatario de la vivienda, mediante la comparación del estado de la misma, con el que tenía en el momento de su toma de posesión, siendo necesario denunciar los hechos ante la autoridad competente.

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

Se establece en esta garantía una franquicia por siniestro a cargo del Asegurado por el importe indicado en las Condiciones Particulares, siendo por cuenta del Asegurador, hasta el límite asegurado, los excesos sobre tal franquicia. Igualmente se establece un plazo de carencia de dos meses desde la fecha de efecto del seguro.

Quedan excluidos:

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

2.2 Asistencia en el Hogar

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

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

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

Quedan excluidos:

- La prestación de los servicios que no pudieran llevarse a efecto debido a causa de fuerza mayor o casos fortuitos, así como por los eventuales retrasos debidos a contingencias o hechos anormales y de estacionalidad, incluidos los de carácter meteorológico, que provoquen una ocupación extraordinaria o masiva de los profesionales afectos.
- Las consecuencias de, inundaciones que tengan carácter de extraordinarias o catastróficas, huracanes, tempestades, movimientos sísmicos y, en general, los hechos que en virtud de su magnitud y gravedad sean calificados de catastróficos por la Autoridad competente.
- Los servicios que no hayan sido solicitados al Asegurador o que no hayan sido organizados por el mismo o de acuerdo con él, no darán derecho posteriormente a reembolso o indemnización compensatoria alguna.

2.2.1. Envío de profesionales en caso de siniestro

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

2.2.2. Vigilancia de la vivienda

Si como consecuencia de un siniestro, la vivienda fuera fácilmente accesible desde el exterior, el Asegurador se hará cargo de las reparaciones urgentes para evitar el acceso y, si esto no es posible, pondrá a disposición del Asegurado un vigilante cualificado destinado a proteger la vivienda. La prestación de este servicio, cuyo coste será a cargo del Asegurador, se mantendrá mientras que la vivienda no alcance el grado de protección que poseía antes de la ocurrencia del siniestro y durante un periodo máximo de 72 horas, a partir de la llegada del vigilante a la vivienda.

2.2.3. Solicitud de profesionales y técnicos

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

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

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

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

En cualquier caso, el Asegurador asumirá solamente el coste de desplazamiento del profesional o técnico a la vivienda asegurada, siendo por cuenta del Asegurado cualquier otro gasto que se produjera por el cumplimiento de las prestaciones.

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

2.2.4. Cristalería urgente

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

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

2.2.5. Cerrajería urgente

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

2.2.6. Electricidad de emergencia

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

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

Quedan excluidas:

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

2.2.7. Fontanería de emergencia

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

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

Quedan excluidas:

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

2.2.8. Garantía de los servicios

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

ARTÍCULO 3º - ÁMBITO TERRITORIAL

Las coberturas sólo tendrán efecto en territorio español.

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

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

- Los ocasionados por mala fe del Asegurado.

- Los ocasionados por hechos o fenómenos que provoquen que la cobertura de los mismos corresponda al Consorcio de Compensación de Seguros, o cuando dicha entidad no la admita por incumplimiento de alguna de sus normas establecidas en su reglamento y disposiciones complementarias del mismo, vigentes en la fecha de ocurrencia del siniestro.
- El Asegurador tampoco se hará cargo de las diferencias entre los daños producidos y las cantidades indemnizadas por el Consorcio de Compensación de Seguros, en razón de la aplicación de franquicias, detracciones o aplicación de reglas proporcionales u otras limitaciones aplicadas por dicha entidad.
- Los calificados por las Autoridades gubernativas como de “catástrofe o calamidad nacional”.
- Los ocasionados por reacción o radiación nuclear, contaminación radiactiva o transmutación nuclear, cualquiera que sea la causa que las provoque.
- Los ocasionados por conflictos armados, entendiéndose por tales: la guerra, haya mediado o no declaración oficial, la confiscación, expropiación, nacionalización, requisita o destrucción de los bienes asegurados por orden de cualquier Autoridad local o pública de hecho o de derecho.
- Los ocasionados por vicio propio o notorio, mal estado de los bienes asegurados, defectos de construcción, error de diseño o instalación defectuosa.
- Los daños producidos por negligencia, o por la omisión, o ejecución defectuosa, de las reparaciones necesarias para el normal estado de conservación de las instalaciones y bienes asegurados, o para subsanar el desgaste notorio y conocido.
- Las pérdidas indirectas de cualquier clase.
- Los daños propios y los causados a terceros a consecuencia del desarrollo de cualquier actividad industrial, comercial o profesional, en el edificio o en la propia vivienda.
- Cualquier daño causado a terceros.
- Los producidos por contaminación o corrosión.
- Los siniestros ocurridos a consecuencia de riesgos opcionales que no se hayan garantizado expresamente en las Condiciones Particulares de la póliza o Certificado de seguro, en su caso.

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

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

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

Se entiende por:

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

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

ARTÍCULO 6º - CLÁUSULA DE INDEMNIZACIÓN POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS DE LAS PÉRDIDAS DERIVADAS DE ACONTECIMIENTOS EXTRAORDINARIOS

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

Las indemnizaciones derivadas de siniestros producidos por acontecimientos extraordinarios acaecidos en España, y que afecten a riesgos en ella situados y también, para los seguros de personas, los acaecidos en el extranjero cuando el asegurado tenga su residencia habitual en España, serán pagadas por el Consorcio de Compensación de Seguros cuando el tomador hubiese satisfecho los correspondientes recargos a su favor y se produjera alguna de las siguientes situaciones:

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

El Consorcio de Compensación de Seguros ajustará su actuación a lo dispuesto en el mencionado Estatuto legal, en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, en el Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios, aprobado por el Real Decreto 300/2004, de 20 de febrero, y disposiciones complementarias.

I. RESUMEN DE LAS NORMAS LEGALES

1. Acontecimientos extraordinarios cubiertos

- a) Los siguientes fenómenos de la naturaleza: terremotos y maremotos, inundaciones extraordinarias (incluyendo los embates de mar), erupciones volcánicas, tempestad ciclónica atípica (incluyendo los vientos extraordinarios de rachas superiores a 120 km/h y los tornados) y caídas de meteoritos.
- b) Los ocasionados violentamente como consecuencia de terrorismo, rebelión, sedición, motín y tumulto popular.
- c) Hechos o actuaciones de las Fuerzas Armadas o de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad en tiempo de paz.

2. Riesgos excluidos

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

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

3. Franquicia

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

En los seguros de personas no se efectuará deducción por franquicia.

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

4. Extensión de la cobertura

La cobertura de los riesgos extraordinarios alcanzará a las mismas personas y bienes y sumas aseguradas que se hayan establecido en la póliza a efectos de los riesgos ordinarios. No obstante en las pólizas que cubran daños propios a los vehículos a motor, el Consorcio garantiza la totalidad del interés asegurable aunque la póliza sólo lo haga parcialmente.

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

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

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

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

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

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

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

DEFENSA JURIDICA

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

El Asegurador garantiza que ningún miembro del personal que se ocupa del asesoramiento jurídico, relativo a esta garantía, ejerce al mismo tiempo una actividad parecida en otro ramo.

1. Gastos asegurados

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

- Honorarios de abogado conforme a los criterios orientativos de sus colegios profesionales, desarrollados a efectos de tasación de costas, y, cuando resulte preceptiva su intervención, de procurador, conforme a las normas reguladoras de los aranceles profesionales vigentes.
- Los gastos notariales y de otorgamiento de poderes para pleitos, así como las actas, requerimientos y demás actos necesarios para la defensa de los intereses del Asegurado.
- Los honorarios y gastos de peritos designados por el Asegurador.
- Costas judiciales, cuando por Sentencia firme sean impuestas al Asegurado.

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

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

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

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

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

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

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

Quedan excluidos

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

- El pago de indemnizaciones derivadas de la responsabilidad civil del Asegurado y sus intereses, sanciones y multas impuestas al mismo, así como el cumplimiento de las obligaciones que le fueran impuestas por sentencia judicial firme.
- Los impuestos u otros pagos de carácter fiscal dimanantes de la presentación de documentos públicos o privados ante los Organismos oficiales.
- Los eventos que tengan su origen o estén relacionados con el proyecto, construcción, transformación o derribo del inmueble o instalaciones donde se halla ubicado el riesgo y los originados por canteras, explotaciones mineras e instalaciones fabriles.
- Las reclamaciones por daños a bienes muebles propiedad del Asegurado, o que estén bajo su responsabilidad aunque sea ocasionalmente, así como la defensa del Asegurado por daños que él haya causado, cuando estén relacionados con aeronaves, embarcaciones o vehículos a motor y sus remolques.
- Las reclamaciones que puedan formularse entre sí los Asegurados o cualquiera de éstos contra el Asegurador.
- Los litigios sobre cuestiones de propiedad intelectual o industrial, así como los procedimientos judiciales en materia de urbanismo, concentración parcelaria y expropiación o que dimanen de contratos sobre cesión de derechos a favor del Asegurado.
- Los hechos voluntariamente causados por el Asegurado o aquellos en que concurra dolo o culpa grave por parte de este.
- Los gastos de habilitación de abogado y procurador, ni sus gastos de viaje, alojamiento y dietas.

2. Garantías aseguradas

2.1. Asesoramiento jurídico extrajudicial

Mediante esta garantía el Asegurado dispone de un servicio de asesoramiento jurídico telefónico para orientarle sobre cualquier problema legal que se le suscite en el ámbito personal y familiar sobre las materias que se indican a continuación:

- Vivienda
- Familia
- Consumo
- Automóvil
- Asuntos penales
- Temas laborales
- Declaración de la Renta

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

2.2. Defensa del contrato de alquiler

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

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

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

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

2.3. Reclamación de daños a la vivienda

Se garantiza la reclamación de los daños de origen no contractual que haya sufrido la vivienda arrendada designada en las condiciones particulares y las cosas muebles ubicadas en su interior, propiedad del Asegurado, ocasionados por imprudencia o dolosamente, así como de la reparación de la causa que los produzca.

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

2.4. Reclamación de contratos de reparación de la vivienda

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

2.5. Reclamación a otras Compañías de seguros

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

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

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

2.6. Defensa penal

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

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

3. Designación de profesionales

El asegurado tendrá derecho a elegir libremente el procurador y abogado que hayan de representarle y defenderle en cualquier clase de procedimiento objeto de cobertura, no quedando, en su caso, los citados profesionales sujetos a las instrucciones del Asegurador.

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

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

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

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

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

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

SERVICIO DE DEFENSA AL ASEGURADO

1. CAJA DE SEGUROS REUNIDOS, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. (CASER) pone a disposición de sus clientes su Servicio de Defensa al Asegurado (Quejas y Reclamaciones) en Avenida de Burgos, nº 109, 28050 Madrid, y en la dirección de correo electrónico defensa-asegurado@caser.es.

2. Dicho Servicio atenderá y resolverá conforme a la normativa vigente, en el plazo máximo de dos meses desde su presentación, las quejas y reclamaciones planteadas, directamente o mediante representación acreditada, por todas las personas físicas o jurídicas, usuarios de seguros y partícipes o beneficiarios de planes de pensiones de empleo y asociados de CASER, cuando las mismas se refieran a sus intereses y derechos legalmente reconocidos relacionados con sus operaciones de seguros y planes de pensiones, ya deriven de los propios contratos, de la normativa de transparencia y protección de la clientela o de las buenas prácticas y usos, en particular del principio de equidad.

Las quejas y reclamaciones se presentarán por escrito en cualquiera de las oficinas de la Entidad, o en la oficina central de CASER GESTIÓN TÉCNICA, A.I.E. (Avenida de Burgos 109, 28050, Madrid), por correo o por medios informáticos, electrónicos o telemáticos, siempre que éstos permitan su lectura, impresión y conservación, y respondan a los requisitos y características legales establecidas en el Reglamento del Servicio de Defensa al Asegurado.

3. Una vez obtenida la resolución y agotada la vía de reclamación ante el Servicio de Defensa al Asegurado, en caso de mantener su disconformidad con el resultado del pronunciamiento o habiendo transcurridos dos meses desde la fecha de recepción sin que dicho Servicio haya resuelto, podrá el reclamante presentar su reclamación ante el Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, en Paseo de la Castellana, 44, 28046 Madrid, cuyas decisiones, no obstante, no son vinculantes. Igualmente, podrá someterlas a los juzgados y tribunales competentes.

4. Tanto en las oficinas de CASER, como en su página web www.caser.es nuestros clientes, usuarios o perjudicados, encontrarán a su disposición un modelo de impreso de reclamación, así como el Reglamento del Servicio de Defensa al Asegurado de CASER, que regula la actividad y el funcionamiento de este Servicio y las características y requisitos de presentación y resolución de quejas y reclamaciones.

5. En las resoluciones se tendrán en cuenta las obligaciones y derechos establecidos en las Condiciones Generales, Particulares y Especiales de los contratos; la normativa reguladora de la actividad aseguradora y la normativa de transparencia y protección de los clientes de servicios financieros (Ley de Contrato de Seguro, texto refundido de la Ley y Reglamento de Ordenación y Supervisión de Seguros Privados, Ley de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, Orden ECO 734/2004, de 11 de marzo, Ley y Reglamento para la Defensa de Consumidores y Usuarios, y Ley de Condiciones Generales de la Contratación).