

GENERALI COMUNIDAD

Condiciones Generales



GENERALI

Índice

Esquema de garantías contratables	2
Preliminar. Cláusula Informativa	5
Artículo Preliminar: Definiciones	6
Artículo 1º. Objeto del seguro y ámbito territorial	16
Artículo 2º. Garantías básicas para el edificio	16
Artículo 3º. Garantías para las zonas comunes	20
Artículo 4º. Garantías de daños consecuenciales	24
Artículo 5º. Garantías adicionales para las zonas comunes	26
Artículo 6º. Garantías para las zonas privativas	29
Artículo 7º. Garantías de Responsabilidad civil	32
Artículo 8º. Defensa jurídica	36
Artículo 9º. Servicios	42
Artículo 10º. Exclusiones generales para todas las garantías	44
Artículo 11º. Riesgos extraordinarios (Consortio de Compensación de Seguros)	46
Artículo 12º. Normas de tasación de daños e indemnización de siniestros	51
Artículo 13º. Cláusulas relativas al contrato de seguro	54

Esquema de garantías contratables *

GENERALI COMUNIDAD		Límites de cobertura	
GARANTÍAS BÁSICAS PARA EL EDIFICIO		Continente	Contenido
INCENDIO Y OTROS DAÑOS			
Incendio, Explosión e implosión y Caída del Rayo	100%	100%	
Daños por humo	100%	100%	
Impactos desde el exterior	100%	100%	
Daños eléctricos	100%	100%	
Derrame o escape de instalaciones de extinción	100%	100%	
Derrame de líquidos distintos al agua	100%	100%	
RUINA TOTAL POR OBRAS DE TERCEROS			
Daños por Ruina total	100%	100%	
Límite para honorarios de Dirección técnica de obra de reconstrucción	10%	10%	
FENÓMENOS METEOROLÓGICOS			
Lluvia, viento, pedrisco y nieve	100%	100%	
Goteras y filtraciones	100%	100%	
Inundación	100%	100%	
GARANTÍAS PARA LAS ZONAS COMUNES		Continente	Contenido
DAÑOS POR AGUA DE CONDUCCIONES COMUNES			
Daños por escapes de agua	100%	100%	
Localización	100%		•
Reparación	1.500 €		•
Fontanería urgente sin daños (por anualidad)	250 €		•
Desatasco (por anualidad)	Límite contratado (500 € por acción)		•
ROTURAS EN ZONAS COMUNES			
Cristales, lunas, espejos	100% (Límite por pieza contratado)	100% (Límite por pieza contratado)	
Metacrilato y similares			
Loza de aparatos sanitarios y fregaderos			
Encimeras de mármol, granito o piedra artificial			
Cristales de placas solares			

ROBO Y VANDALISMO EN ZONAS COMUNES		
Robo y daños por robo de continente común	100%	•
Daños por robo en puertas privadas		
De viviendas	100%	•
De anexos	200 € /puerta y 1.000 € /siniestro	•
Robo de contenido común	•	100%
Hurto	•	200 €
Malversación de fondos comunitarios	•	3.000 €
Actos de vandalismo	100%	100%
GARANTÍAS DE DAÑOS CONSECUENCIALES	Continente	Contenido
GASTOS		
Demolición, salvamento y otros gastos	10%	10%
INHABITABILIDAD TEMPORAL		
Alquiler de vivienda o local provisional/Pérdida de alquileres	10% (máx. 1 año)	
Gastos de hotel	300 € / día / vivienda - Máx. 10 días y 30.000 € / siniestro	
RESTAURACIÓN ESTÉTICA DEL CONTINENTE COMÚN	Límite contratado	•
GARANTÍAS ADICIONALES PARA LAS ZONAS COMUNES	Continente	Contenido
AMPLIACIÓN COMUNIDAD EXCLUSIVA **		
Daños por helada	5.000 €	
Daños por calor	•	100%
Otras roturas	100%	100%
Ampliación de fontanería urgente sin daños (en exceso de 250 €)	1.000 €	•
Exceso de consumo se agua	2.000 €	
Restauración estética de aparatos sanitarios	Límite Rest. estética de Continente	•
Restauración estética del mobiliario común	•	1.500 €

Robo de mobiliario en jardines, patios y terrazas comunitarios	•	10% (500 € por objeto)
Infidelidad de empleados	•	1% (mín. 150 € - máx. 3.000 €)
RECONSTRUCCIÓN DEL JARDÍN	Capital a primer riesgo contratado	
AVERÍA DE MAQUINARIA FIJA	Capital propio contratado	•
GARANTÍAS PARA LAS ZONAS PRIVATIVAS	Continente	Contenido
DAÑOS POR AGUA DE CONDUCCIONES PRIVATIVAS **		
Daños por escape de agua	100%	100%
Localización	100%	•
Reparación	1.500 €	•
ROTURA DE CRISTALES EXTERIORES PRIVATIVOS **	100% (Límite por pieza contratado)	•
RESTAURACIÓN ESTÉTICA CONTINENTE PRIVATIVO **	Límite contratado	•
GARANTÍAS DE RESPONSABILIDAD CIVIL		
RESPONSABILIDAD CIVIL DE LA COMUNIDAD		
De la propiedad común	Capital propio contratado (Límite por víctima: 150.000 €) (Límite Defensa y fianzas: 150.000 €)	
Por escapes de las conducciones de agua comunes		
Del presidente, vicepresidente y cargos de gobierno		
Patronal		
RESPONSABILIDAD CIVIL DE CONDUCCIONES PRIVATIVAS **		
Por escapes de agua	(Límite por siniestro: 300.000 €)	
DEFENSA JURÍDICA		
DEFENSA JURÍDICA Y RECLAMACIÓN DE DAÑOS	6.000 €	

SERVICIOS	
ASISTENCIA EN EL EDIFICIO	Incluida
ASISTENCIA PARA LA COMUNIDAD EXCLUSIVA**	Opcional
Asistencia en el edificio + Ayuda al mantenimiento	3 horas por servicio y 2 servicios por anualidad
CONTROL DE PLAGAS**	1 Servicio por anualidad

(*) Este esquema es meramente informativo. Las garantías y límites contratados son los que figuran en las Condiciones Particulares de su póliza.

(**) Garantía no kontratable en la actividad Aparcamiento comunitario de uso privado.

Preliminar. Cláusula Informativa

La presente Cláusula Informativa tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 96.1 Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras y 122 del Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo, relativos al deber general de información al Tomador del Seguro y al Asegurado por parte del Asegurador.

Denominación, forma jurídica y Domicilio Social del Asegurador

- Denominación. GENERALI ESPAÑA, S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS
- Domicilio Social: Pl. de Manuel Gómez-Moreno, 5, 28020 Madrid. C.I.F.: A-28007268. Reg. Merc. de Madrid, Hoja M-54.202.

Órgano Administrativo de Control del Asegurador

Corresponde al Ministerio de Economía y Competitividad, a través de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, el control de la actividad Aseguradora y la protección de la libertad de los Asegurados para decidir la contratación de los seguros y el mantenimiento del equilibrio contractual en los contratos de seguros ya celebrados.

Instancias de reclamación y procedimiento a seguir ante posibles controversias

El Asegurador pone a disposición del tomador del seguro, de los asegurados, beneficiarios, terceros perjudicados o derechohabientes de cualesquiera de ellos un Servicio de Quejas y Reclamaciones cuyo Reglamento se puede consultar en la página web www.generali.es.

El tomador del Seguro, las personas aseguradas, los beneficiarios, terceros perjudicados o derechohabientes de cualesquiera de los anteriores podrán presentar sus quejas y reclamaciones relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos dirigiendo escrito al Servicio de Quejas y Reclamaciones. En el escrito deberán consignar sus datos personales, firma, domicilio, el número de póliza o de siniestro, y los hechos que motivan su queja o reclamación, dirigiendo el mismo a la siguiente dirección:

Servicio de Quejas y Reclamaciones
Generali España, S.A. de Seguros y Reaseguros
Pl. de Manuel Gómez-Moreno, 5, 28020 Madrid

O bien a la dirección de correo electrónico: reclamaciones.es@generali.com

El Servicio de Quejas y Reclamaciones, que funciona de forma autónoma e independiente, acusará recibo de la reclamación y deberá resolver, de forma motivada, en el plazo máximo de dos meses en aplicación de lo establecido en la Ley 44/2002, de 22 de noviembre de Medidas de Reforma del Sistema Financiero y en la Orden ECO/734/2004 de 11 de marzo que regula los departamentos y servicios de Quejas y Reclamaciones y el defensor del cliente de las entidades financieras.

Las decisiones del Servicio de Quejas y Reclamaciones tendrán fuerza vinculante para el Asegurador. Transcurrido el plazo de 2 meses desde la fecha de presentación de la reclamación sin que haya sido resuelta por el Servicio de Quejas y Reclamaciones del Asegurador, o cuando éste haya desestimado la petición, los interesados podrán presentar su reclamación ante el Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, cuya dirección es:

Paseo de la Castellana, 44
28046- MADRID

www.dgsfp.meh.es/reclamaciones/index.asp

Todo ello sin perjuicio del derecho de los Tomadores, Asegurados, Beneficiarios, Terceros Perjudicados o derechohabientes de cualquiera de ellos de recurrir en cualquier momento a la tutela de los jueces y tribunales competentes.

Legislación aplicable al Contrato de Seguro

Este Contrato de Seguro se regirá por la Ley 50/1980, de 8 de Octubre, de Contrato de Seguro (que no tendrá carácter imperativo en caso de que, de conformidad con el art. 11 de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras el presente contrato se considere como un seguro de grandes riesgos), por la citada Ley 20/2015, por el Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, por la normativa que desarrolle, modifique o complemente dichas normas y por lo dispuesto en las Condiciones del Contrato, en todos sus anexos, suplementos y apéndices, y en la solicitud de seguro y en el cuestionario de evaluación del riesgo suscrito por el Tomador, el cual constituye un documento fundamental para que el Asegurador haya prestado su consentimiento para contratar y para fijar las condiciones de la póliza.

Artículo Preliminar: Definiciones

A continuación, y agrupados por conceptos, se precisan los significados que tienen en este contrato de seguro los siguientes términos utilizados.

1. Conceptos generales

Asegurado: Persona física o jurídica, titular del interés objeto del seguro y que, en defecto del Tomador, asume las obligaciones derivadas del contrato de seguro. (Ver definición de Tomador).

Asegurador: Persona jurídica que asume el riesgo pactado en el contrato de seguro, GENERALI ESPAÑA, S.A. de Seguros y Reaseguros.

Beneficiario: Persona física o jurídica que, previa cesión por el Asegurado, resulta titular del derecho a la indemnización.

Bienes asegurados: Los bienes comprendidos bajo el concepto de Continente y Contenido en las Condiciones Particulares de la póliza, cuando se haya contratado capital para ello. Con los límites indicados en las Condiciones Generales y Particulares de la póliza, se garantiza su destrucción o deterioro frente a los riesgos que se especifican en estas Condiciones Generales.

Capital asegurado o suma asegurada: Cantidad establecida en las Condiciones Particulares o, en su caso, en las Condiciones Generales, que representa el límite máximo de indemnización que Generali pagará en caso de siniestro cubierto. El capital asegurado, salvo pacto en contrario, corresponderá al valor total de los bienes asegurados. La inexistencia de capital en las Condiciones Particulares para alguno de los bienes asegurables o sus partidas, determina la falta de garantía para dichos bienes o partidas.

Cobertura: Prestación que se ofrece en los términos establecidos en la póliza, cuando se produce un siniestro que afecte a cualquiera de las garantías contratadas.

Daños corporales o personales: Muerte, lesión o cualquier disminución de la integridad física de las personas.

Daños materiales: Destrucción, deterioro o desaparición de los bienes asegurados, en el lugar descrito en la póliza.

Desocupación o sin ocupación: Periodo durante el cual no se habita ni pernocta en el edificio.

Empleado del asegurado: Persona física directamente contratada por el Asegurado para prestar servicios en el edificio asegurado, siempre que lo sea a cambio de remuneración y se encuentre de alta en el Régimen General de la Seguridad Social. Se considerarán servicios para el edificio asegurado: trabajos de limpieza, jardinería, mantenimiento, vigilancia y otros análogos en los supuestos en que se desarrollen en el contexto del servicio al riesgo objeto de seguro.

Explosión e implsión: Acciones súbitas y violentas de la presión y/o de la depresión del gas o de los vapores, producidas en el interior o exterior del edificio.

Franquicia: Cantidad expresamente pactada que se deducirá de la indemnización que corresponda en cada siniestro.

Hurto: Sustracción de los bienes asegurados, cometida por terceros, sin empleo de fuerza en las cosas ni violencia o intimidación sobre las personas.

Incendio: Combustión y abrasamiento con llama capaz de propagarse de objetos que no están destinados a ser quemados en el lugar y momento en que se produce.

Infraseguro: Situación que se produce cuando el valor del capital asegurado es inferior al valor de reposición a nuevo del objeto asegurado. De producirse infraseguro, podría ser de aplicación la regla proporcional (ver definición de Regla proporcional).

Inhabitabilidad temporal: Periodo en el que, como consecuencia de un siniestro, no es posible habitar una vivienda. En el caso de oficinas o locales de negocio, se refiere al tiempo en el que es imposible desarrollar la actividad en ellos.

Límite por anualidad: Cantidad máxima que Generali está obligada a pagar por cada periodo anual de seguro, con independencia de que sea consumido en uno o en varios siniestros, entendiéndose por periodo anual de seguro el comprendido entre las fechas de efecto y vencimiento indicadas en las Condiciones Particulares, y entre esta última y el sucesivo vencimiento.

Obras menores: Las calificadas de este modo en la licencia u ordenanza municipal o, en defecto de esta calificación, las que no afecten al volumen, estructura o distribución interior del inmueble y cuyo presupuesto total sea inferior a 100.000 euros.

Plazo de carencia: Periodo de tiempo posterior al efecto de una garantía en el que queda sin cobertura el siniestro.

Póliza o Contrato de seguro: Conjunto de documentos en los que se hacen constar los términos del contrato. Está formada por:

- Condiciones Generales.
- Condiciones Particulares, que individualizan el riesgo.
- Apéndices o Suplementos que se emitan a las mismas.
- Solicitud que sirvió de base para la emisión del seguro.
- Recibos de prima.

Prima: Precio del seguro que el Tomador paga junto con los recargos e impuestos correspondientes (prima total). Este precio se ha fijado teniendo en cuenta las garantías de la póliza, con todas sus inclusiones, exclusiones y limitaciones y de acuerdo con las características del riesgo que el Tomador ha declarado.

Primer riesgo: Forma de aseguramiento por la que se garantiza un valor determinado hasta el cual queda cubierto el riesgo, con independencia del valor total que pudieran tener los bienes asegurados, sin que sea de aplicación la regla proporcional.

Regla de equidad: Consiste en reducir la indemnización por siniestro en la misma proporción a la diferencia entre la prima cobrada y la 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 y eso haya dado lugar a una prima inferior.

Regla proporcional: Consiste en reducir la indemnización por siniestro en la misma proporción en que el capital sea insuficiente por infraseguro. En esta póliza, Generali

renuncia a aplicar la regla proporcional en siniestros cuya cuantía de daños (cubiertos o no) sea igual o inferior a 1.500 euros.

Revalorización automática de capitales: Mecanismo para actualizar cada año los capitales asegurados de continente y contenido. En esta póliza se da la opción de utilizar tanto un sistema de revalorización de índice variable en función de las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC) que publica el Instituto Nacional de Estadística (INE), como un sistema de revalorización uniforme en función del porcentaje que establezca el Tomador del Seguro en la Solicitud y que se reflejará en las Condiciones Particulares como coeficiente de Revalorización.

Robo: Sustracción o apoderamiento, con ánimo de lucro y contra voluntad del Asegurado, de los bienes asegurados, cometido por terceros mediante el empleo de violencia o intimidación sobre las personas o de fuerza sobre las cosas, para acceder al lugar donde éstas se encuentren, por alguno de estos medios:

- Escalamiento de diferencias de nivel superior a tres metros.
- Rompimiento de pared, techo o suelo, o fractura o forzamiento de puertas o ventanas.
- Uso de llaves falsas, ganzúas u otros instrumentos análogos.
- Utilización de las llaves legítimas obtenidas de forma ilícita.
- Inutilización de sistemas específicos de alarma.

Siniestro: Hecho accidental e imprevisto ocurrido en un momento determinado cuyas consecuencias dañosas están total o parcialmente cubiertas por las garantías de la póliza. Se considera que son un único siniestro todos los daños materiales y corporales originados por un mismo hecho.

Sobreseguro: Situación que se produce cuando los capitales contratados son superiores al valor de los bienes asegurados. En este caso la indemnización no podrá superar al valor de los bienes.

Tercero: Toda persona física o jurídica **distinta de:**

- El Tomador del seguro y el Asegurado.
- El propietario, incluso cuando el inmueble sea utilizado por persona distinta de éste, y con independencia de la relación jurídica que tengan.
- Los miembros de las familias del Tomador y/o Asegurado, si éstos son personas físicas, considerándose como tales: los cónyuges o parejas de hecho, sus hijos y padres y otros familiares, siempre que convivan con aquéllos, aún de forma temporal.
- Los socios y directivos del Tomador y/o Asegurado, si éstos son sociedades, así como los miembros de sus familias, siempre que convivan con aquéllos, aún de forma temporal.
- Las sociedades filiales o matrices del Tomador y/o Asegurado o aquéllas en las que el Tomador y/o Asegurado mantengan participación de control en su titularidad.

- Los empleados de Tomador y/o Asegurado, mientras actúen como tales, y salvo en lo indicado en la Responsabilidad Civil Patronal.

A efectos de las garantías de Responsabilidad Civil que puedan estar contratadas, los copropietarios -excepto en su cuota de participación- y los inquilinos de las viviendas y/o locales del riesgo tendrán consideración de terceros frente a la Comunidad de propietarios y entre ellos mismos, exclusivamente por daños personales o por daños materiales a bienes no incluidos en la definición de Continente y Contenido.

Tomador: Persona física o jurídica que suscribe este contrato con Generali, y a quien corresponden las obligaciones que del mismo se deriven, salvo las que por su naturaleza deban ser cumplidas por el Asegurado.

Valor de reposición a nuevo o Valor a nuevo: Precio de reposición de los bienes garantizados en el momento inmediatamente anterior a la ocurrencia del siniestro como si fueran nuevos, sin depreciaciones, con materiales de clase, calidad y capacidad operativa similares.

Valor real: Precio verdadero de los bienes garantizados en el momento inmediatamente anterior a la ocurrencia del siniestro, que resulta de aplicar al valor a nuevo las oportunas deducciones según su antigüedad, grado de utilización, estado de conservación, etc.

Valor total: Forma de aseguramiento en la que el capital contratado en la póliza debe coincidir con el valor de la reposición completa de los bienes asegurados, pudiendo ser de aplicación la regla proporcional en caso de insuficiencia de capital.

2. Características y partes del edificio

El **edificio**, objeto de seguro de esta póliza, es una construcción -o conjunto de construcciones- destinada a ser habitada por personas y compuesta por viviendas, aunque también puede incluir, en parte de su volumen, locales comerciales, oficinas y garajes de uso particular. No obstante, se prevé la posibilidad de que la totalidad de la construcción se dedique únicamente a aparcamiento comunitario de uso privado (ver Actividad del edificio). En las Condiciones Generales y Particulares de esta póliza se hará referencia a 'edificio' o 'inmueble' tanto cuando se asegure un solo bloque, como cuando sea un conjunto de bloques o una urbanización de viviendas unifamiliares.

Anexo del edificio: Construcción o dependencia auxiliar, de uso comunitario, ubicada en la misma finca que el edificio y para servicio exclusivo de éste como cuarto de máquinas o almacén de enseres. No tienen consideración de anexo comunitario los trasteros privados u otros anexos privados o de uso privativo.

Jardín: Terreno donde se cultivan, con fines ornamentales, árboles, arbustos, flores o plantas. Debe estar cercado o vallado para el uso exclusivo de los propietarios y miembros de la comunidad. No tienen consideración de jardín los bosques, el monte bajo, los pastos u otros terrenos con especies arbóreas o vegetales que no sean de cultivo ornamental.

Rasante: Nivel del suelo. Se utilizan los términos sobre rasante y bajo rasante para las superficies o plantas del edificio que están, respectivamente, por encima del nivel del suelo (incluido éste) y o por debajo del mismo.

Superficie construida: Suma de los metros cuadrados de todas las plantas del edificio, sobre y bajo rasante, dentro de los límites determinados por las líneas perimetrales de las fachadas, incluidas zonas privativas, así como de cubiertas, patios, terrazas, porches, tendedores y anexos; también de la parte de la propiedad indivisa en caso de copropiedad de zonas comunes con otros edificios. Esta información está recogida en el Catastro, al que se acudirá en caso de discrepancia entre Asegurado y Asegurador.

Zonas o elementos comunes o comunitarios: Todas las partes e instalaciones del edificio de propiedad común o uso compartido. Se incluyen las porterías y otras dependencias para uso de los empleados u otro personal al servicio del edificio. De existir alguna duda, se acudirá a la Ley de Propiedad Horizontal. En el caso de que el edificio sea de propiedad unitaria (no copropiedad) se considera que la zona común termina donde empieza el espacio interior de viviendas, oficinas o locales y sus anexos.

Conducciones comunes

- De la red de abastecimiento y distribución (aguas limpias): Se consideran comunes las conducciones o sus partes que discurren por las zonas comunes del edificio, desde el punto de conexión con la red pública hasta el momento en que entran el interior de espacio privativo de la vivienda, oficina o local. En el supuesto de que las conducciones que dan servicio exclusivo a una vivienda, oficina o local, tengan que pasar antes por otros espacios privativos distintos, se consideran igualmente conducciones comunes. También tienen consideración de conducciones comunes las tuberías y radiadores de la calefacción central del edificio.
- De la red de evacuación (aguas grises, negras y pluviales): Se consideran comunes las conducciones o sus partes desde el punto o accesorio de unión del desagüe privativo de cada vivienda, oficina o local, hasta el punto o accesorio de conexión con la red pública. Los accesorios de unión tienen la consideración de conducción común.

Zonas o elementos privados o privativos: Todas las partes e instalaciones del edificio de propiedad privada o que, siendo de propiedad común, son de uso privativo. De existir alguna duda, se acudirá a la Ley de Propiedad Horizontal. En el caso de que el edificio sea de propiedad unitaria (no copropiedad) se considera que son zonas privadas el interior de viviendas, oficinas o locales y sus anexos.

Conducciones privativas

- De la red de abastecimiento y distribución (aguas limpias): Se consideran privativas todas las conducciones o sus partes desde que entran en el interior de la vivienda, oficina o local a los que dan servicio, incluyendo llaves de paso, flexos, sifones y grifos, siempre que estén en el interior del espacio privado.

- De la red de evacuación (aguas grises, negras y pluviales): Se consideran privadas las conducciones o sus partes desde el punto o accesorio de unión con la bajante común hasta su conexión con el desagüe privado de cada vivienda, oficina o local.

2.1. Actividad del edificio

La actividad del edificio deberá constar declarada en las Condiciones Particulares de la póliza. Se contemplan únicamente las siguientes actividades del edificio asegurado:

- **Edificio de viviendas sin locales comerciales.** La totalidad de la superficie sobre rasante del edificio se dedica a vivienda y no existen locales comerciales.
- **Edificio de viviendas, con comercios y/u oficinas hasta el 25% del volumen total.** Las viviendas ocupan al menos un 75% de la superficie sobre rasante del edificio.
- **Edificio de viviendas, con comercios y/u oficinas entre el 25% y el 75% del volumen total.** Las viviendas ocupan al menos el 25% de la superficie sobre rasante del edificio.
- **Urbanización de viviendas unifamiliares.** Conjunto de construcciones unifamiliares, con servicios comunes de agua, alumbrado y saneamiento, integrada en un municipio o dependiente de él que la reconoce como urbanización o, en su defecto, que se compone de un mínimo de 25 viviendas y/o 200 habitantes.
- **Aparcamiento comunitario de uso privado.** El inmueble o la parte del mismo que se asegura se destina en su totalidad y en régimen de copropiedad al aparcamiento de vehículos de sus copropietarios o usuarios permanentes. No tienen esta consideración los aparcamientos públicos, sean de reserva de plaza, de rotación o mixtos, ni cualquier otro establecimiento con explotación mercantil o vinculado a una explotación mercantil.

2.2. Uso de las viviendas del edificio

Residencia habitual: Las viviendas del riesgo se destinan en su mayoría (más del 50%) para la residencia habitual y permanente de los copropietarios, con periodos de desocupación no superiores a 30 días consecutivos ni a seis meses discontinuos o en las que se encuentran empadronados.

Residencia secundaria: Las viviendas del riesgo se destinan en su mayoría (más del 50%) para la residencia ocasional o de temporada de los copropietarios. Se contempla la posibilidad de que los copropietarios, de forma individual, puedan ceder legalmente sus viviendas a terceros por periodos cuya suma no supere 90 días al año. Quedan fuera de este uso del riesgo asegurado los edificios o urbanizaciones que carecen de residentes legítimos, aún ocasionales, así como cualquier actividad comercial de alojamiento de personas como hoteles-apartamento, albergues, establecimientos turísticos o similares.

Arrendamiento para residencia habitual: Las viviendas del riesgo están en su mayoría (más del 50%) cedidas, mediante contratos de arrendamiento, a inquilinos que

las destinan a residencia habitual. En ningún caso se contemplan arrendamientos vacacionales o de temporada.

Sin ocupación en más del 50% del total: Más del 50% de las viviendas del edificio o urbanización carecen de ocupación efectiva por parte de sus propietarios legítimos y no se utilizan para residir ni siquiera como residencia secundaria.

2.3. Materiales de la construcción

Incombustibles: El edificio asegurado está construido con materiales incombustibles, como hormigón, metal, ladrillo o piedra, en su estructura, cubierta y cerramientos.

Incombustibles con vigas y/o techos de madera: El edificio asegurado está construido con materiales incombustibles, como hormigón, metal, ladrillo o piedra, en su estructura, cubierta y cerramientos, pero incorpora madera en vigas, techos y/o entrepisos.

Madera u otros combustibles: El edificio asegurado está construido con madera u otros materiales combustibles en su estructura y/o cubierta y/o cerramientos.

2.4. Medidas de seguridad contra el intrusismo

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 x 365 días).

3. Bienes asegurable

3.1. Continente

Conjunto formado por los siguientes bienes incorporados de forma fija al edificio y sus dependencias anexas:

- a) Las unidades de construcción, tales como cimientos, estructura, paredes, techos, suelos, cubiertas, fachadas, aparatos sanitarios, puertas, ventanas y claraboyas y sus cristales fijos.
- b) Instalaciones fijas de agua, gas, electricidad, telefonía, seguridad, portero electrónico y video-portero, calefacción y refrigeración, incluidos los elementos y aparatos fijos necesarios para su funcionamiento (calderas, calentadores, acumuladores, radiadores, aparatos de aire acondicionado, bombas de calor y similares, siempre que estén colocados de forma fija en el inmueble), ascensores y montacargas.
- c) Armarios empotrados, persianas y toldos, así como revestimientos de ornato adheridos permanentemente a los paramentos del edificio y sus anexos: escayola, incluida la de falsos techos, pintura, papel decorado, tela, moqueta, madera de parqué o tarima y similares, salvo los tapices y murales.

- d) Antenas de radio y televisión, placas de energía solar para producción propia y los elementos fijos necesarios para su funcionamiento, farolas, postes y similares instalados de manera fija en el inmueble.
- e) Muros, vallas y cercas dependientes o independientes del edificio asegurado, de cerramiento o de contención de tierras; caminos y otras superficies asfaltadas, embaldosadas o empedradas, que sean parte integrante de la finca del inmueble y se utilicen para acceder al mismo.
- f) Piscinas, estanques, pozos y sus correspondientes equipos fijos de depuración y bombeo; frontones, pistas de tenis y otras instalaciones deportivas y de recreo fijas y que no sean de hierba.
- g) En general, todos aquellos bienes que no puedan separarse del edificio sin quebrantamiento o menoscabo del mismo.
- h) En caso de copropiedad, los elementos comunes con otras comunidades o personas, de acuerdo con el coeficiente de participación que correspondan al edificio asegurado.
- i) Las reformas, cambios, incorporaciones o sustituciones realizados en el continente en zonas e instalaciones comunes.
- j) Las reformas, cambios o sustituciones realizados en viviendas, oficinas, locales y sus anexos o en otras zonas privadas o de uso privativo que componen el edificio asegurado, sólo se consideran parte del continente del mismo cuando sean en su clase, calidad y valor semejantes a los utilizados en la construcción original. En el que caso de que dichas reformas, cambios o sustituciones sean superiores a los originales, no tienen la consideración de continente asegurado en la parte que lo mejoren e incrementen su valor.

No se considera Continente:

- ***Los muebles, incluidos los de cocina, y sus elementos, aún cuando se hallen instalados permanentemente.***
- ***El terreno donde se asienta la edificación.***
- ***Los edificios en curso de construcción.***
- ***Árboles, plantas y césped.***

3.2. Contenido

El conjunto formado por los siguientes bienes pertenecientes a la propiedad del edificio, situados en zonas comunes y para uso comunitario:

- a) Muebles, incluso los fijos al continente, aparatos móviles y mostradores no de obra.
- b) Espejos, lámparas y objetos de adorno y decoración en general, siempre que su valor unitario no exceda de 3.000 euros.
- c) Herramientas, útiles, pequeña maquinaria y materiales que sean para limpieza, reparación y mantenimiento del edificio, los jardines y las instalaciones comunes.

- d) Extintores.
- e) Mobiliario ubicado en jardines, patios y terrazas, **únicamente para las siguientes coberturas, cuando estén contratadas, de Garantías de daños para el edificio (Art. 2°): Incendio, Explosión e Implosión y Caída del Rayo, Daños por humo e Impactos desde el exterior; de Garantías de daños para la Comunidad (Art. 3°): Rotura de elementos del contenido común y Actos de vandalismo; y de Garantías de daños adicionales para la comunidad (Art. 5°), Robo en jardines, patios y terrazas comunitarios (Ampliación Comunidad Exclusiva).**

No se considera Contenido:

- **Bienes muebles de propiedad y uso privado.**
- **Objetos con valor unitario superior a 3.000 euros.**
- **Vehículos a motor, remolques, caravanas y embarcaciones de recreo.**
- **Escrituras, títulos, manuscritos, planos, billetes de lotería, sellos de correos, timbres y, en general, documentos o recibos que representen su valor o garantía en dinero.**
- **Dinero en efectivo y cheques, salvo en los supuestos expresamente previstos en esta póliza.**

3.3. Jardín

El conjunto de árboles, plantas y césped ubicados en el jardín del edificio tal y como éste se define en el apartado 2 de este Artículo Preliminar.

3.4. Maquinaria fija

El conjunto de máquinas y equipos fijos al continente y no portátiles, de uso comunitario y que se destinan al funcionamiento y mantenimiento del edificio, tales como:

- a) Ascensores y montacargas.
- b) Calderas centrales.
- c) Depuradoras.
- d) Maquinaria de producción, distribución y transformación de energía eléctrica, con sus accesorios, y las líneas conductoras de electricidad de uso comunitario.
- e) Sistemas domóticos, informáticos y electrónicos.

Aún siendo parte del continente, debe contratarse capital propio para obtener las coberturas de la garantía opcional Avería de maquinaria fija.

Artículo 1º. Objeto del seguro y ámbito territorial

1. Objeto del seguro

El objeto de este seguro es garantizar, dentro de los límites y la situación establecida en las Condiciones Generales y Particulares de la póliza, las indemnizaciones que le correspondan al Asegurado por la destrucción, deterioro o desaparición que sufran los bienes, así como la prestación de los servicios previstos, de acuerdo con las garantías que se describen en los artículos 2º al 9º, **sólo cuando figuren expresamente contratadas o incluidas en las Condiciones Particulares. En consecuencia, la no suscripción expresa de estas garantías por parte del Tomador, exonera a Generali de cualquier obligación económica, prestación y actuación ante un eventual siniestro que pudiera estar amparado en ellas.**

Además de las Exclusiones generales recogidas en el artículo 10º, las exclusiones específicas de cada garantía o cobertura se recogen, a continuación de ella, bajo el epígrafe “¿Que no cubre...?”.

2. Ámbito territorial

Las garantías de este seguro que se recogen en los artículos 2º a 9º surten efecto únicamente en el ámbito del edificio asegurado, situado en el lugar descrito en las Condiciones Particulares y dentro de territorio español.

Las indemnizaciones y gastos a que diera lugar un siniestro serán satisfechos en España y en euros.

Artículo 2º. Garantías básicas para el edificio

1. Incendio y otros daños

¿Qué cubre?

1.1. Incendio, Explosión e implosión y Caída del rayo

Hasta el 100% de los capitales contratados para Continente y Contenido, cubre los daños materiales como consecuencia directa de incendio, explosión o implosión y caída del rayo.

1.2. Daños por humo

Hasta el 100% de los capitales contratados para Continente y Contenido, cubre los daños materiales como consecuencia directa de la acción de humo y hollín producido por incendios o por fugas o escapes repentinos y anormales con origen en hogares de combustión o sistemas de calefacción o de cocción, siempre que se encuentren conectados a chimeneas o sistemas de extracción de humo por medio de conducciones adecuadas, con origen en el interior o exterior del edificio.

1.3. Impactos desde el exterior

Hasta el 100% de los capitales contratados para Continente y Contenido, cubre los daños materiales como consecuencia del impacto directo sobre los bienes asegurados debido a:

- a) Choque de vehículos terrestres y mercancías transportadas en ellos.
- b) Caída de aeronaves, astronaves y partes u objetos desprendidas de ellas.
- c) Ondas sónicas producidas por aeronaves o astronaves.
- d) Caída de árboles, postes, farolas u otras instalaciones situados en el exterior del edificio asegurado y su terreno y sean propiedad de terceras personas.
- e) Desprendimiento de rocas y aludes.

1.4. Daños eléctricos

Hasta el 100% de los capitales contratados para Continente y Contenido, cubre los daños materiales en instalaciones y aparatos eléctricos comunitarios del edificio como consecuencia directa de corriente anormal, cortocircuito, formación de arco voltaico, sobretensión de la red, inducción por caída de rayo u otros fenómenos eléctricos similares.

1.5. Derrame o escape de las instalaciones de extinción

Hasta el 100% de los capitales contratados para Continente y Contenido, cubre los daños materiales consecuencia directa de escape, derrame o fuga de agua o cualquier otro agente extintor por rotura, caída, derrumbamiento o fallo en general de las instalaciones de extinción de incendio del edificio asegurado o de sus colindantes.

1.6. Derrame de líquidos distintos al agua

Hasta el 100% de los capitales contratados para Continente y Contenido, cubre los daños materiales consecuencia directa del derrame de líquidos distintos al agua debido a reventón, rotura o desbordamiento accidental y repentino de depósitos que formen parte del edificio asegurado o de sus colindantes.

¿Qué no cubre Incendio y otros daños?

- a) Los daños por incendio cuando los objetos caigan aisladamente al fuego o por accidentes de fumador cuando no se produzca llama, así como los ocurridos por contacto directo o indirecto con una fuente de calor.***
- b) Los daños de cualquier tipo que sufran las instalaciones eléctricas, las maquinaria fija y los aparatos eléctricos y electrónicos por causa inherente a su propio funcionamiento.***
- c) Los daños por explosiones e implosiones originadas dentro del edificio de instalaciones, aparatos, materiales o sustancias distintas a las conocidas y habitualmente utilizadas para los servicios domésticos.***
- d) Los daños causados por la acción cotidiana y continuada del humo y el hollín, así como los derivados de la polución del aire.***

- e) **Los daños por impacto de vehículos, árboles e instalaciones o cualquier otro elemento de propiedad del Asegurado o que esté bajo su posesión o la de personas que dependan de él.**
- f) **Los daños eléctricos sufridos en bombillas y aparatos de alumbrado, los que tengan su origen en instalaciones eléctricas de carácter provisional o no sujetas a la reglamentación en vigor y los que afecten a aparatos eléctricos cubiertos por la garantía del instalador, fabricante o proveedor o con más de 12 años desde su fecha de fabricación.**
- g) **Los daños por derrame de instalaciones de extinción de incendios que afecten al propio sistema automático de extinción en aquella o aquellas partes en que se produjo el derrame, escape o fuga y los ocurridos por la utilización de estas instalaciones de extinción para otros fines distintos.**
- h) **Los daños o gastos por derrame de líquidos distintos al agua ocasionados por 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.**

2. Ruina total por obras de terceros

¿Qué cubre?

Hasta el 100% de los capitales contratados para Continente y Contenido, con un sublímite del 10% de estos capitales para los gastos de honorarios de la dirección técnica de la obra de reconstrucción, cubre los daños materiales como consecuencia directa de las obras realizadas por terceros en fincas o edificios colindantes u obras públicas realizadas en las calles adyacentes o el subsuelo. Esta cobertura actúa en exceso o en ausencia del seguro de la garantía decenal de daños para la construcción. Respecto de los daños producidos como consecuencia de obras realizadas durante el periodo de vigencia de la póliza y no conocidos por el Asegurado al término del mismo, la cobertura queda garantizada hasta doce meses después de concluido el seguro.

¿Qué no cubre Ruina total por obras de terceros?

Los daños que no provoquen la ruina total del edificio, ni tampoco aquellos que tengan su origen en obras llevadas a cabo con anterioridad a la fecha de efecto de la póliza, aunque se hubieran conocido durante la vigencia de ésta.

3. Fenómenos meteorológicos

¿Qué cubre?

3.1. Lluvia, viento, pedrisco y nieve

Hasta el 100% de los capitales contratados para Continente y Contenido, cubre los daños materiales en los bienes asegurados como consecuencia directa de:

- a) Precipitaciones de lluvia superiores a 40 litros por metro cuadrado y hora.
- b) Rachas de viento con velocidad superior a 80 kilómetros por hora.

c) Precipitaciones de pedrisco y nieve, cualquiera que sea su intensidad.

Los anteriores valores mínimos se deben registrar en el observatorio, dependiente de agencias o servicios meteorológicos de carácter oficial, más cercano al edificio.

Si no fuese posible obtener datos objetivos o si los registros fuesen inferiores a los indicados, se entenderá que la intensidad es suficiente para la cobertura de los daños siempre que, a juicio del perito o peritos intervinientes, se constate la existencia de daños generalizados en otros inmuebles de sólida construcción, dentro de un radio de 5 Km alrededor del riesgo asegurado.

A los efectos de esta garantía, se considera daños directos en los bienes asegurados también los producidos por el impacto de árboles o instalaciones, de su propiedad o de terceras personas, como consecuencia de los fenómenos atmosféricos descritos.

3.2. Goteras y filtraciones

Hasta el 100% de los capitales contratados para Continente y Contenido, cubre los daños materiales en los bienes asegurados como consecuencia directa de filtraciones de agua a través de tejados, azoteas, terrazas y paredes exteriores del edificio asegurado o de sus colindantes, por lluvia, pedrisco o nieve, independientemente de su intensidad, **excluyéndose en todo caso la reparación de la causa.**

3.3. Inundación

Hasta el 100% de los capitales contratados para Continente y Contenido, cubre los daños materiales en los bienes asegurados como consecuencia directa de la entrada de agua en el edificio debida a:

- a) Precipitaciones de lluvia -en los términos indicados en el punto 3.1-, pedrisco o nieve.
- b) Desbordamiento o desviación accidental del curso normal de corrientes de agua en canales, acequias, arroyos, ramblas u otros cauces artificiales en superficie.
- c) Desbordamiento, reventón o rotura de fosas sépticas, alcantarillas, colectores u otras conducciones subterráneas públicas análogas.

¿Qué no cubre Fenómenos meteorológicos?

- a) Los siniestros cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros.***
- b) Los daños debidos a falta de reparación o mantenimiento imputable al Asegurado.***
- c) Los daños producidos por heladas, frío, olas o mareas, incluso cuando estos fenómenos hayan sido causados por viento.***
- d) Los daños producidos por nieve, agua, arena o polvo que penetre por huecos o aberturas que hayan quedado sin cerrar o cuyo cierre fuera defectuoso.***
- e) Los daños ocurridos en bienes depositados al aire libre o en el interior de construcciones abiertas, aún cuando se hallen protegidos por materiales flexibles (lonas, plásticos, carpas, construcciones hinchables y similares).***

- f) *Los daños debidos a humedades producidas por condensación y absorción.*
- g) *Los daños producidos por la acción directa de las aguas de los ríos, aún cuando su corriente sea discontinua, al salirse de sus cauces normales, como también las causadas por la rotura de presas o diques de contención.*
- h) *Los daños ocasionados por la caída de árboles de su propiedad como consecuencia del mal estado de los mismos, enraizamiento deficitario, exceso de riego o deslizamiento del terreno.*
- i) *Los daños que se produzcan en árboles, plantas y césped, así como los gastos de su retirada y limpieza. (Ver garantía optativa Reconstrucción del jardín).*

Artículo 3º. Garantías para las zonas comunes

1. Daños por agua de conducciones comunes

Esta garantía 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 y será aplicable a las coberturas de los apartados 1.1 y 1.2 descritos a continuación.

¿Qué cubre?

1.1. Escapes accidentales de agua de conducciones comunes

Hasta el 100% de los capitales contratados para Continente y Contenido, cubre los daños materiales en los bienes asegurados causados por el agua como consecuencia directa de:

- a) Reventón, rotura, desbordamiento o atasco de conducciones comunes, depósitos fijos o aparatos que se encuentren conectados directamente a dichas conducciones.
- b) Omisión del cierre o fallo de grifos y llaves de paso conectados a conducciones comunes.
- c) Filtraciones de origen no meteorológico a través de paredes y techos, causadas por fugas de conducciones comunes, **excluyéndose en todo caso la reparación de su causa.**

1.2. Localización

Hasta el 100% del capital contratado para Continente, cubre los gastos de materiales y mano de obra derivados de localizar la causa de un escape de agua cubierto por el apartado 1.1.

1.3. Reparación

Hasta 1.500 euros por siniestro, cubre los gastos de reparación de las conducciones causantes del siniestro.

No obstante, cuando se descubra corrosión o deterioro generalizado de las conducciones o instalaciones de agua del edificio, y este deterioro no fuera ya conocido por el Asegurado, la obligación de Generali quedará limitada a indemnizar el coste de reparación del tramo causante, con un máximo de 300 euros.

1.4. Fontanería urgente sin daños

Hasta 250 euros por anualidad de seguro, cubre los gastos de fontanería para reparar de urgencia instalaciones comunes de agua del edificio causantes de fugas accidentales que no lleguen a producir daños en bienes asegurados o de terceros.

1.5. Desatascos

Hasta la cantidad establecida en las Condiciones Particulares por anualidad de seguro para esta cobertura, con un límite de 500 euros por acción, cubre los gastos para desatascar conducciones comunes de evacuación de aguas grises, negras o pluviales, aún cuando el agua no llegue a producir daños.

¿Qué no cubre Daños por agua de conducciones comunes?

- a) Los daños debidos a instalaciones con corrosión o deterioro evidente y conocido por el Asegurado.***
- b) Los daños por agua de origen meteorológico, salvo cuando esté canalizada o almacenada en depósitos.***
- c) Los daños como consecuencia de congelación de las instalaciones de agua. (Ver punto 1.1. Daños por helada, del artículo 5°).***
- d) Los daños causados por agua contenida en depósitos móviles.***
- e) Los daños que tengan su origen en canalizaciones subterráneas públicas, fosas sépticas, cloacas o alcantarillas. (Ver punto 3.3. Inundación de este artículo 2°).***
- f) Los daños producidos como consecuencia de la realización de trabajos de construcción o reparación en el edificio asegurado.***
- g) Los daños debidos a humedades producidas por condensación o absorción.***
- h) Los gastos de reparación o sustitución de grifos, llaves de paso y aparatos causantes del daño.***
- i) Los gastos de rellenado de depósitos y el consumo excesivo de agua.***

2. Roturas en zonas comunes

¿Qué cubre?

2.1. Rotura de elementos del continente común

Hasta el 100% del capital contratado para Continente, con el límite por pieza indicado en las Condiciones Particulares, cubre los gastos de reparación o reposición por resquebrajamiento o fragmentación accidental de bienes, debidamente instalados, que formen parte del continente asegurado y estén ubicados en zonas de uso común del edificio:

- a) Cristales en puertas, ventanas, claraboyas y cúpulas y espejos en paramentos.
- b) Metacrilatos y materiales similares sustitutivos del cristal.
- c) Loza sanitaria de lavabos, inodoros, bidés, platos de ducha, bañeras, fregaderos y lavaderos.
- d) Encimeras de mármol, granito y piedra artificial fijas al continente o sobre mostradores de obra.
- e) Cristales de placas solares.

2.2. Rotura de elementos del contenido común

Hasta el 100% del capital contratado para Contenido, con el límite por pieza indicado en las Condiciones Particulares, cubre los gastos de reparación o reposición por resquebrajamiento o fragmentación accidental de bienes que formen parte del contenido asegurado y estén debidamente instalados:

- a) Cristales y espejos de mamparas y muebles y espejos enmarcados.
- b) Metacrilatos y materiales similares en mamparas y muebles.
- c) Encimeras y tapas de mármol, granito o piedra artificial sobre muebles y mostradores no de obra.

¿Qué no cubre Roturas de elementos comunes?

- a) Los daños por rayados, desconchados, raspaduras y otros defectos de superficie que no constituyan resquebrajamiento o fragmentación.***
- b) La rotura de cristales sin instalación fija o que carezcan de adherencia o soporte sobre el bien que los contiene, salvo los cristales planos destinados de forma permanente a cubrir muebles.***
- c) La rotura de recipientes, peceras y terrarios móviles, cristalerías, vajillas y menaje en general, lámparas, neones y bombillas de cualquier clase, instrumentos de óptica, cámaras y sus lentes, objetos de adorno y objetos de mano en general y los bienes de otros materiales, que aún siendo frágiles, no coinciden con los descritos como cubiertos.***
- d) La rotura de pantallas de aparatos de imagen e informática, así como de marcos, molduras, soportes y muebles que contengan a los cristales y espejos.***
- e) Los daños ocurridos durante la realización de obras o trabajos de decoración o reparación, así como durante el traslado o preparación de traslado de domicilio.***
- f) Mármoles, granitos y piedras artificiales situados en suelos, paredes y techos.***
- g) La reposición de grifos, accesorios y mecanismos que puedan verse afectados como consecuencia de la rotura o reposición elementos sanitarios, fregaderos y lavaderos.***

h) Los mecanismos de funcionamiento de placas solares, salvo que sean parte inseparable de las mismas.

3. Robo y Vandalismo en zonas comunes

¿Qué cubre?

3.1. Robo del continente común

Hasta el 100% del capital contratado para Continente, cubre los daños y pérdidas materiales de los elementos comunes fijos del edificio asegurado como consecuencia de robo o su intento.

Quedan cubiertos, igualmente, los daños y pérdidas en partes del continente privativo ubicadas en zonas comunes e interiores del edificio:

- a) Puertas de acceso a las viviendas, oficinas y locales que forman parte del edificio asegurado.
- b) Puertas de acceso a anexos privados, en defecto o en exceso de los seguros privados que puedan garantizarlos, **con un límite de 200 euros por puerta y, como máximo, 1.000 euros por siniestro.**

3.2. Robo de contenido

Hasta el 100% del capital contratado para Contenido, cubre los daños y pérdidas materiales de los bienes que formen parte del contenido asegurado del edificio como consecuencia de robo o su intento.

3.3. Hurto en el edificio

Hasta 200 euros por anualidad de seguro, cubre el hurto de los bienes asegurados en el interior del edificio.

3.4. Malversación de fondos

Hasta 3.000 euros por anualidad de seguro, cubre las pérdidas económicas que sufra la comunidad de propietarios como consecuencia directa de malversación de fondos comunitarios, entendida como apropiación indebida y con ánimo de lucro personal, a cargo del presidente de la comunidad o de cualquier otro miembro de la junta de gobierno que tenga encomendada por la comunidad la administración de dichos fondos.

3.5. Actos de vandalismo

Hasta el 100% de los capitales contratados para Continente y Contenido, cubre los daños materiales en los bienes asegurados como consecuencia directa de actos malintencionados, que con ánimo de destruir sean cometidos individual o colectivamente por personas que no habiten ni disfruten el edificio.

¿Qué no cubre Robo y Vandalismo en zonas comunes?

- a) Los hechos que no sean denunciados a las autoridades de policía.***
- b) Las simples pérdidas o extravíos.***

- c) *El robo cometido en el edificio asegurado cuando en el momento de su comisión no existan las medidas de seguridad declaradas por el Asegurado en la póliza. En el caso de que existan, pero no estén activadas, se aplicará una regla de equidad sobre el importe de la indemnización.*
- d) *El robo y los daños por robo o vandalismo cometidos en edificios sin puertas o ventanas o en estado de notorio abandono.*
- e) *Los daños a consecuencia de pintadas, inscripciones, pegada de carteles o hechos análogos en elementos exteriores del continente del edificio.*
- f) *Los daños cometidos por inquilinos, usuarios u ocupantes, legales o ilegales, del edificio.*
- g) *Los daños derivados de motín o tumulto popular y que puedan estar garantizados por el Consorcio de Compensación de Seguros.*

Artículo 4º. Garantías de daños consecuenciales

1. Demolición, salvamento y otros gastos derivados de un siniestro

¿Qué cubre?

Hasta el 10% de los capitales contratados para Continente y Contenido, cubre los siguientes gastos que sean consecuencia de un siniestro cubierto en la póliza:

- a) Intervención del servicio de bomberos
- b) Medidas necesarias, adoptadas por la autoridad y los servicios públicos de emergencia o por el Asegurado, para combatir o limitar los daños de un siniestro de las garantías de Incendio y otros daños, incluyendo el rellenado de extintores utilizados.
- c) Desembarre y extracción de lodos.
- d) Demolición, desescombro y retirada de restos del edificio
- e) Salvamento de los bienes asegurados para evitar que resulten dañados
- f) Reposición de documentos de la comunidad que tengan carácter público.

2. Inhabitabilidad temporal

¿Qué cubre?

2.1. Alquiler de vivienda o local provisional

Hasta el 10% de la suma de capitales de Continente y Contenido, cubre el alquiler de vivienda o local de similares características en las proximidades del edificio, cuando resulte totalmente inutilizable y el afectado sea propietario de la vivienda o local, durante el tiempo que se precise para la reparación de los daños cubiertos en esta póliza y hasta que tenga condiciones mínimas de ocupación, **con máximo de un año**.

Dentro de estos límites, también le incluimos los gastos mínimos de suministro de servicios de agua, electricidad, gas y telefonía fija que usted deba continuar pagando mientras dure la inhabilitación de su vivienda o local.

La consideración y duración de la inhabilitación serán establecidas por el perito o peritos intervinientes.

En viviendas destinadas a residencia secundaria, la inhabilitación queda limitada al periodo de ocupación temporal prevista que se acredite mediante medios razonables de prueba y sólo cuando la vivienda habitual del afectado se encuentre a una distancia superior a 100 Km.

2.2. Hotel y gastos extraordinarios

Hasta 300 euros por vivienda y día, un máximo de 10 días, con el límite de 30.000 euros por siniestro, cubre los gastos de alojamiento en un hotel cercano al edificio, manutención y lavandería en los que incurran los miembros de la unidad familiar que convivan habitualmente en el hogar siniestrado mientras éste resulte inhabitable en los términos indicados en el apartado 2.1, cuando no se precise alquilar una vivienda provisional o hasta que se consiga.

3. Pérdida de alquileres por inhabilitación temporal

¿Qué cubre?

Hasta el 10% de la suma de capitales de Continente y Contenido, cuando se trate de una vivienda o local en arrendamiento a un inquilino con contrato vigente en el día del siniestro, cubre la pérdida de las rentas de alquiler a consecuencia de la inhabilitación temporal del edificio, durante el tiempo que se precise para la reparación de los daños cubiertos en esta póliza y hasta que tenga condiciones mínimas de habitabilidad, **con un máximo de un año**.

Si la vivienda o local están alquilados con muebles, solamente se tendrá en cuenta a los efectos de esta garantía, el precio del alquiler del inmueble, **con exclusión del asignado al mobiliario**. Si el contrato de arrendamiento fijase un precio conjunto para el alquiler de la vivienda o local y el mobiliario, se tomará como renta de alquiler del inmueble el 60% del precio pactado.

La consideración y duración de la inhabilitación serán establecidas por el perito o peritos intervinientes.

4. Restauración estética del continente común

¿Qué cubre?

Hasta la cantidad establecida en las Condiciones Particulares, cubre los gastos necesarios para restablecer la composición estética anterior a un siniestro cubierto en esta póliza y rota por éste, cuando afecte a partes interiores y cerradas de las zonas de uso común y normalmente vistas (portal, escaleras, salas de reunión y/o recreo y portería) con independencia de los daños directos.

Esta restauración se limita a las partes de la misma unidad de construcción afectada y a la planta o dependencia en que se encuentre. La reparación y reposición se realizará utilizando materiales de características y calidad similares a los originales.

La indemnización se condiciona a la realización efectiva de la restauración, pudiendo ser ésta verificada por la Compañía.

¿Qué no cubre Restauración estética del continente común?

- a) Cubiertas, fachadas, piscinas e instalaciones deportivas y recreativas, jardines, vallas o muros de contención y perimetrales y cualquier otra parte del continente instalado en el exterior del edificio.**
- b) Interior de trasteros, salas de máquinas o cualquier otro anexo del edificio normalmente no a la vista.**
- c) Los elementos y materiales descritos en la garantía de Rotura de elementos comunes.**

Artículo 5º. Garantías adicionales para las zonas comunes

1. Ampliación Comunidad Exclusiva

¿Qué cubre?

1.1. Daños por helada

Hasta un máximo a primer riesgo de 5.000 euros por siniestro, cubre los daños en los bienes asegurados como consecuencia de rotura o reventón por congelación de las conducciones y depósitos comunitarios de agua del continente del edificio, aún cuando no lleguen a producirse daños por derrame de agua.

1.2. Daños por calor

Hasta el 100% del capital asegurado para Contenido, cubre los daños materiales sobre estos bienes como consecuencia de la acción accidental y repentina de una fuente de calor sobre objetos cercanos a ella, siempre que no estén en contacto directo.

1.3. Otras roturas

Hasta el 100% de los capitales contratados para el Continente y Contenido, cubre los gastos de reparación o reposición por resquebrajamiento o fragmentación accidental de los siguientes elementos de uso común que estén debidamente instalados:

- a) Aparatos sanitarios y fregaderos de cualquier otro material distinto a la loza.
- b) Vidrieras.
- c) Grandes macetas y jardineras, entendiéndose por tales las que midan al menos 50 centímetros en su parte más ancha.

1.4. Ampliación de fontanería urgente sin daños

Hasta 1.000 euros por anualidad de seguro, en exceso de la cantidad indicada en la cobertura Fontanería urgente sin daños (punto 1.4 del artículo 3º), cubre los gastos de reparación de las instalaciones de agua del edificio por fugas accidentales causadas por éstas que no lleguen a producir daños en bienes asegurados o de terceros, excepto falta notoria y conocida de mantenimiento de las instalaciones.

1.5. Exceso de consumo de agua

Hasta 2.000 euros por anualidad de seguro, cubre los gastos derivados de un exceso de consumo de agua como consecuencia de un escape por rotura en las instalaciones comunes.

Tendrá consideración de exceso de consumo de agua el coste del rellenado de la piscina por rotura de las canalizaciones de desagüe o rotura del vaso de piscina que implique la pérdida continuada de agua.

El exceso se calculará por la diferencia entre el importe de la factura del suministrador de agua correspondiente al periodo en el que se produzca el siniestro y el promedio de las tres facturas inmediatamente anteriores.

1.6. Restauración estética de aparatos sanitarios

Hasta la cantidad indicada en las Condiciones Particulares para Restauración estética del continente común, cubre los gastos necesarios para restablecer la composición estética anterior a un siniestro cubierto en esta póliza y rota por éste, dentro del cuarto de baño comunitario siniestrado, cuando afecte a los aparatos sanitarios de antigüedad inferior a 25 años, **excluidos grifos y accesorios**.

1.7. Restauración estética del mobiliario común

Hasta un máximo de 1.500 euros a primer riesgo por siniestro, cubre los gastos necesarios para restablecer la composición estética anterior a un siniestro cubierto en esta póliza y rota por éste, cuando afecte a partes del mobiliario dentro de la dependencia siniestrada y en la misma planta del edificio.

1.8. Robo de mobiliario de exterior en jardines, terrazas y patios comunitarios del edificio.

Hasta el 10% del capital contratado para Contenido con un máximo de 500 euros por objeto, cubre las pérdidas por robo de muebles de exterior en jardines, patios y terrazas, cercados o vallados, de propiedad y uso comunitario y acceso exclusivo para miembros de la comunidad o personas autorizadas por éstos.

1.9. Infidelidad de empleados de la comunidad

Hasta el 1% del capital contratado para Contenido con mínimo de 150 euros y máximo de 3.000 euros por anualidad, cubre el hurto de cualquier bien del edificio asegurado por el personal empleado al servicio de la comunidad.

Dentro del límite anterior queda cubierta la utilización fraudulenta de tarjetas de crédito o de débito cuyo titular sea la comunidad asegurada, **hasta 500 euros como**

máximo y siempre que el uso ilícito se produzca dentro de las 48 horas anteriores o siguientes al momento en que se hubiese comunicado la pérdida a la entidad emisora.

¿Qué no cubre Ampliación Comunidad Exclusiva?

- a) Para Daños por helada son aplicables las mismas exclusiones que para la garantía de Daños por agua, salvo la relativa a congelación de instalaciones.***
- b) Para Otras roturas son aplicables las mismas exclusiones que para la garantía de Roturas de elementos comunes, salvo la relativa a otros materiales frágiles, cuando afectan a los aquí mencionados.***
- c) Los hechos tipificados como falta o delito no denunciados a las autoridades de policía.***
- d) El hurto cometido por empleados domésticos de dinero en efectivo, cheques bancarios y otros documentos que representen un valor en dinero.***

2. Reconstrucción del jardín

¿Qué cubre?

Hasta la cantidad a primer riesgo indicada en las Condiciones Particulares, cubre los gastos necesarios para reponer árboles, plantas y césped por otros de la misma especie, incluida la limpieza y retirada de restos, como consecuencia directa de daños por Incendio, Explosión e implosión y Caída del rayo, Viento, y Vandalismo, según la cobertura definida en los apartados 1.1 y 3.1 del artículo 2º y 3.5 del artículo 3º.

¿Qué no cubre Reconstrucción del jardín?

- a) Las exclusiones recogidas en las garantías 1 y 3 del artículo 2º y 3 del artículo 3º.***
- b) Las plantaciones en mal estado o con déficit de enraizamiento.***
- c) Las plantaciones ubicadas en terrenos excesivamente encharcados por el riego.***

3. Avería de maquinaria fija

¿Qué cubre?

Hasta la cantidad indicada en las Condiciones Particulares, cubre los daños materiales que sufra la maquinaria fija asegurada, como consecuencia directa de:

- a) Errores humanos**, entendiéndose por tales los daños ocasionados por manejo equivocado, impericia o negligencia del Asegurado o del personal a su servicio.
- b) Vicios ocultos**, entendiéndose por tales los daños ocasionados como consecuencia de defectos de fabricación, construcción o montaje, errores de cálculo, fallos de materiales, defectos de fundición, soldadura o ajuste y, en general, causas similares intrínsecas al proceso de concepción y fabricación de la máquina.
- c) Desgarro**, entendiéndose por tal la rotura de la máquina ocasionada por la fuerza centrífuga.

- d) Autocombustión, entendiéndose por tal los daños ocasionados por el incendio o por el abrasamiento sin llama, originado internamente por causas inherentes a su funcionamiento. Se extiende esta cobertura a los daños producidos por el humo, hollín y gases corrosivos.
- e) Funcionamiento anormal, entendiéndose por tal los daños ocasionados por falta de agua en las calderas u otros aparatos productores de vapor, defectos de engrase, aflojamiento de piezas, esfuerzos anormales, fallo en los dispositivos de regulación, fatiga molecular, autocalentamiento y, en general, fallos en el proceso general de la máquina.
- f) Las reparaciones urgentes, comprendiendo los gastos que se originen en concepto de horas extraordinarias, de trabajos nocturnos o en días festivos y de transportes urgentes, con excepción de los efectuados por vía aérea. Esta cobertura queda limitada al 10% de la cantidad contratada para Avería de maquinaria fija.

¿Qué no cubre Avería de maquinaria fija?

- a) La maquinaria cuya antigüedad sea superior a 20 años.***
- b) Los ascensores y montacargas que no dispongan de contrato de mantenimiento, o bien cuando, en el supuesto de tenerlo, no se hayan realizado las revisiones legalmente establecidas a tal fin.***
- c) Los daños cubiertos por la garantía del instalador, fabricante o proveedor.***
- d) Los daños producidos durante el desarrollo de experimentos ensayos o pruebas.***
- e) Incumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad, de las especificaciones del fabricante o de los elementales trabajos de mantenimiento.***
- f) Los daños sufridos por maquinaria portátil o móvil.***
- g) Pérdidas o daños causados a correas, cables, bandas, filtros, matrices, troqueles, objetos de vidrio, esmaltes, tubos o válvulas electrónicas, fusibles, bombillas y, en general, cualquier objeto de rápido desgaste o herramientas cambiables.***
- h) Las pérdidas del contenido de depósitos, tanques y contenedores.***
- i) El coste de los combustibles, fluidos refrigerantes, lubricantes, catalizadores y otros medios de operación.***

Artículo 6º. Garantías para las zonas privativas

Esta garantía se puede contratar sin franquicia o con franquicia. En este último caso, el importe de la franquicia constará en las Condiciones Particulares de la póliza. Esta franquicia será aplicable a las coberturas de los apartados 1.1 y 1.2 descritos a continuación.

1. Daños por agua de conducciones privativas

¿Qué cubre?

1.1. Escapes accidentales de agua de conducciones privativas

Hasta el 100% de los capitales contratados para Continente y Contenido, cubre los daños materiales en los bienes asegurados causados por el agua como consecuencia directa de:

- a) Reventón, rotura, desbordamiento o atasco de conducciones privativas, depósitos fijos o aparatos que se encuentren conectados directamente a dichas conducciones.
- b) Omisión del cierre o fallo de grifos y llaves de paso conectados a conducciones privativas.
- c) Filtraciones de origen no meteorológico a través de paredes y techos, causadas por fugas de conducciones privativas, **excluyéndose en todo caso la reparación de su causa.**

1.2. Localización

Hasta el 100% del capital contratado para Continente, cubre los gastos de materiales y mano de obra derivados de localizar la causa de un escape de agua cubierto por el apartado 1.1.

1.3. Reparación

Hasta 1.500 euros, los gastos de reparación de las conducciones causantes del siniestro.

No obstante, cuando se descubra corrosión o deterioro generalizado de las conducciones o instalaciones de agua del espacio privativo donde ocurra el siniestro, y este deterioro no fuera ya conocido por el Asegurado, la obligación de Generali quedará limitada a indemnizar el coste de reparación del tramo causante, con un máximo de 300 euros.

¿Qué no cubre Daños por agua de conducciones privativas?

- a) *Los daños debidos a instalaciones con oxidación o deterioro evidente y conocido por el Asegurado.*
- b) *Los daños por agua de origen meteorológico, salvo cuando esté canalizada o almacenada en depósitos.*
- c) *Los daños como consecuencia de congelación de las instalaciones privativas de agua.*
- d) *Los daños causados por agua contenida en depósitos móviles.*
- e) *Los daños producidos como consecuencia de la realización de trabajos de construcción o reparación en el espacio privativo donde se origina el siniestro.*
- f) *Los daños debidos a humedades producidas por condensación o absorción.*

g) Los gastos de reparación o sustitución de grifos, llaves de paso y aparatos causantes del daño.

h) Los gastos de rellenado de depósitos y el consumo excesivo de agua.

2. Rotura de cristales exteriores privativos

¿Qué cubre?

Hasta el 100% del capital contratado para Continente, con el límite por cristal indicado en las Condiciones Particulares, cubre los gastos de reparación o reposición por resquebrajamiento o fragmentación accidental de cristales, debidamente instalados, que formen parte del continente asegurado y estén ubicados en ventanas, barandillas, puertas de acceso a balcones o terrazas de las viviendas y en otras partes exteriores de uso privativo.

¿Qué no cubre Rotura de cristales exteriores privativos?

a) Los cristales de locales comerciales.

b) Los daños por rayados, desconchados, raspaduras y otros defectos de superficie que no constituyan resquebrajamiento o fragmentación.

3. Restauración estética del continente privativo

¿Qué cubre?

Hasta la cantidad establecida en las Condiciones Particulares por siniestro y vivienda, oficina o local, cubre los gastos necesarios para restablecer la composición estética anterior a un siniestro cubierto en esta póliza y rota por éste, cuando afecte al continente asegurado dentro de las viviendas, oficinas y locales que forman parte del edificio asegurado.

Esta restauración se limita a la estancia habitable afectada por el siniestro. La reparación y reposición se realizará utilizando materiales de características y calidad similares a los originales.

La indemnización se condiciona a la realización efectiva de la restauración, pudiendo ser ésta verificada por la Compañía.

¿Qué no cubre Restauración estética del continente privativo?

a) Cubiertas, fachadas, piscinas e instalaciones deportivas y recreativas, jardines, vallas o muros de contención y perimetrales y cualquier otra parte del continente instalado en el exterior de la vivienda, oficina o local.

b) Interior de trasteros, garajes o cualquier otra dependencia anexa.

c) Cristales, metacrilatos u otros plásticos sustitutivos del cristal, loza sanitaria y encimeras de piedra natural o artificial.

Artículo 7º. Garantías de Responsabilidad civil

El objeto de este artículo es la Responsabilidad Civil de carácter extracontractual, regulada en los artículos 1902 y siguientes del Código Civil, que pueda derivarse para el Asegurado y, en su caso, los copropietarios del edificio asegurado, por acciones u omisiones con culpa o negligencia que causan daños a terceros.

Las garantías de Responsabilidad Civil se limitan a las responsabilidades, reclamadas en o reconocidas por los tribunales españoles, derivadas de daños sobrevenidos en territorio español que ocurran durante la vigencia de la póliza y cuyas consecuencias sean reclamadas en dicho periodo o en un plazo máximo de 12 meses desde su terminación.

1. Responsabilidad civil de la comunidad

¿Qué cubre?

Hasta el capital asegurado para Responsabilidad Civil por anualidad de seguro y el límite por víctima que se indican en las Condiciones Particulares, cubre el pago de las indemnizaciones a terceros que el Asegurado deba satisfacer como consecuencia de responsabilidad civil extracontractual por daños materiales y/o personales, así como por los perjuicios económicos consecuencia directa de dichos daños, a causa de los siguientes hechos derivados de la propiedad del Continente y Contenido asegurados:

1.1. Responsabilidad civil de la propiedad común

- a) Por incendio y sus efectos, explosión e implosión.
- b) Por las acciones relacionadas con el uso del edificio y realizadas dentro de sus instalaciones por el Asegurado, los copropietarios, así como por el personal del mismo, fijo o eventual, en el desempeño de sus funciones al servicio de la comunidad, tales como jardinería, mantenimiento y servicios de seguridad y vigilancia.
- c) Por el uso de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, siempre que cumplan las condiciones exigidas por las disposiciones normativas vigentes para tales aparatos.
- d) Por obras de ampliación, mantenimiento o reforma de las instalaciones comunitarias, siempre y cuando tales obras tengan la consideración de obras menores, según se definen en el Artículo Preliminar de estas Condiciones Generales. **Esta responsabilidad será subsidiaria de la que corresponda a la empresa o profesional autónomo a cargo de la obra o trabajos.**
- e) Por el desprendimiento de elementos del continente asegurado, así como de árboles o partes de ellos que pertenezcan a la propiedad del edificio.

Se incluye la responsabilidad civil extracontractual derivada de la propiedad de zonas comunes compartidas con otros edificios, en la proporción correspondiente a la propiedad indivisa.

1.2. Responsabilidad civil por escapes de agua de conducciones comunes

- a) Por escapes accidentales y repentinos de agua que tengan su origen en reventón, rotura, desbordamiento o atasco de conducciones comunes y de grifos, llaves de paso, depósitos fijos y aparatos que se encuentren conectados directamente a ellas.
- b) Por escapes accidentales de agua por omisión en el cierre o cierre defectuoso de grifos y llaves de paso de las conducciones comunes.

1.3. Responsabilidad civil del Presidente, Vicepresidente y otros cargos de la junta de gobierno

Por las acciones, en el desempeño de sus funciones al servicio de la comunidad de propietarios, del presidente, vicepresidente u otros cargos no profesionales de la junta de gobierno de la comunidad asegurada. **Se excluye, en todo caso, la responsabilidad civil por daños y perjuicios derivados de la actuación profesional del administrador, abogado o procurador de la comunidad.**

1.4. Responsabilidad civil patronal

Como consecuencia de daños sufridos por los empleados de la comunidad prestando sus servicios en el edificio asegurado, en aquellos casos en que los Tribunales ajenos a la jurisdicción laboral estimen que, independientemente de las prestaciones objeto del Seguro Obligatorio de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales, existe además una responsabilidad civil para el Asegurado.

2. Responsabilidad civil de conducciones privativas

¿Qué cubre?

Hasta el límite por siniestro indicado en las Condiciones Particulares para esta garantía opcional, con el capital máximo por anualidad de seguro y el límite por víctima contratados para Responsabilidad Civil, cubre los daños a terceros:

- a) Por escapes accidentales y repentinos de agua que tengan su origen en reventón, rotura, desbordamiento o atasco de conducciones privativas y de grifos, llaves de paso, depósitos fijos y aparatos que se encuentren conectados directamente a ellas.
- b) Por escapes accidentales de agua por omisión en el cierre o cierre defectuoso de grifos y llaves de paso de las conducciones privativas.

3. Defensa judicial y constitución de fianzas

¿Qué cubre?

3.1. Defensa judicial

Dentro del capital máximo de Responsabilidad civil, y hasta un límite parcial de 150.000 euros, Generali asume la defensa del Asegurado frente a las reclamaciones judiciales de cualquier perjudicado por hechos cubiertos en las garantías de responsabilidad que figuren contratadas en las Condiciones Particulares, aún cuando dichas reclamaciones fueran infundadas.

Generali se encargará de designar letrados y procuradores para la defensa y representación del Asegurado, salvo pacto expreso en contrario.

El Asegurado deberá prestar la colaboración necesaria para su defensa jurídica, comprometiéndose a otorgar los poderes y la asistencia personal, en su caso, que fueran precisos. Además, el Asegurado no podrá realizar acto alguno de reconocimiento de responsabilidad ni negociar, renunciar o rechazar reclamaciones relativas a siniestros cubiertos o susceptibles de ser cubiertos por el Asegurador, salvo autorización previa y expresa por parte de éste.

Independientemente del resultado del proceso judicial, Generali se reserva el derecho a decidir si ejercitar o no acciones legales contra dicho resultado.

De surgir algún conflicto de intereses entre el Asegurado y Generali, ésta lo pondrá en conocimiento de aquél, sin perjuicio de realizar las diligencias urgentes e inaplazables que sean necesarias para la defensa jurídica, y el Asegurado podrá elegir entre mantener la dirección jurídica de Generali o confiar su defensa a otra persona. En este último caso, los gastos acreditados de tal dirección jurídica estarán limitados a un máximo de 6.000 euros.

3.2. Constitución de fianzas

Hasta un máximo de 150.000 euros, cubre las fianzas que se le impongan al Asegurado en procedimientos penales seguidos contra él por delitos o faltas a título de culpa o negligencia -nunca por procedimientos penales seguidos por delitos dolosos-, como garantía exclusiva de responsabilidades civiles o para la obtención de la libertad provisional, a causa de siniestros amparados por esta póliza.

¿Qué no cubren las Garantías de Responsabilidad civil?

La responsabilidad civil y las reclamaciones por hechos derivados de:

- a) La propiedad y uso de edificios distintos al asegurado en esta póliza.***
- b) Cualquier tipo de explotación industrial, comercial o profesional ubicada en el edificio asegurado.***
- c) El incumplimiento de obligaciones contractuales o responsabilidad civil contractual.***
- d) Daños materiales ocasionados al Continente y Contenido asegurados, tal y como se definen en el Artículo Preliminar de estas Condiciones Generales.***
- e) La propiedad y uso de ascensores y montacargas que no dispongan de contrato de mantenimiento, o bien cuando, en el supuesto de tenerlo, no se hayan realizado las revisiones legalmente establecidas a tal fin.***
- f) Los riesgos o actividades que deban ser objeto de cobertura por un seguro obligatorio.***
- g) La tenencia y uso de explosivos.***
- h) Las averías o defectos conocidos por el Asegurado y no subsanados.***

- i) *Cualquier acción persistente cuando por sus características y circunstancias hubiera podido ser evitada o reducida.*
- j) *La realización de obras o reparaciones en el edificio cuando no tengan la consideración de obras menores.*
- k) *La propiedad, posesión o uso de cualquier vehículo a motor y de los elementos remolcados o incorporados al mismo.*
- l) *La propiedad, posesión o uso de cualquier artefacto, nave o aeronave, destinados a la navegación o sustentación aérea o acuática.*
- m) *El robo, hurto o desaparición de los vehículos o de sus partes, elementos u objetos contenidos en los mismos, depositados en los garajes o aparcamientos del edificio asegurado o de zonas comunitarias, así como los derivados de daños materiales que a consecuencia de choque, vuelco o roce sufran los citados vehículos, sus accesorios o los objetos depositados en ellos.*
- n) *Los daños ocasionados a bienes propiedad de terceros que por cualquier motivo (depósito, uso, manipulación, custodia, transporte u otro) se hallen en poder del Asegurado, de sus empleados, de los copropietarios del edificio o de las de sus empleados de las personas de las que éstos sean responsables.*
- o) *Acciones de personas físicas o jurídicas que no tengan la consideración de empleados, contratistas o subcontratistas del Asegurado para el mantenimiento, el funcionamiento o la reparación del edificio. En el caso de contratistas o subcontratistas Generali sólo responderá de forma subsidiaria por la la responsabilidad civil que a éstos pudiera corresponder.*
- p) *Derivada de obligaciones frente a los familiares hasta segundo grado de los empleados al servicio del edificio.*
- q) *Derivada de la infracción o incumplimiento intencionado por parte del Asegurado, así como por el personal del mismo, fijo o eventual, de las disposiciones legales o reglamentarias vigentes.*
- r) *De aluminosis, asbesto en estado natural o sus productos, así como por daños que resultasen relacionados con operaciones y actividades expuestas a polvo que contenga fibras de amianto, ni cualquier reclamación de Responsabilidad Civil Decenal derivada de la edificación.*
- s) *Responsabilidad Civil Patronal por enfermedades laborales.*
- t) *Daños y perjuicios de empleados del Asegurado a quienes éste no tenga previamente dados de alta en la Seguridad Social, ni tampoco las consecuencias de la no afiliación a la Seguridad Social o de la incorrecta afiliación de los trabajadores a sus cargo, así como las sanciones impuestas por la Inspección de Trabajo, los Tribunales de Trabajo u otros organismos competentes.*

- u) La contaminación del suelo, el agua o la atmósfera.*
- v) La contaminación por ruidos, campos electromagnéticos, ondas o radiaciones, olores, o el deterioro de edificios, pavimentos y bienes muebles por contacto directo con las sustancias contaminantes.*
- w) Cualquier tipo de pérdida económica que no sea consecuencia directa de un daño material o personal.*

Artículo 8º. Defensa jurídica

1. Condiciones de aplicación a la garantía de Defensa jurídica

1.1. Prestador del servicio

De conformidad con el Anexo de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, apartado A, punto 17, la gestión de los siniestros de Defensa jurídica queda confiada a la sociedad especializada **Europ Assistance, S.A. de Seguros y Reaseguros**.

1.2. Objeto y alcance

La protección de los intereses legales del Asegurado a través de gestiones amistosas y procedimientos administrativos, judiciales o arbitrales por un hecho cubierto en esta garantía cuando figure expresamente contratada en las Condiciones Particulares de la póliza.

Hasta el límite 6.000 euros por siniestro, se incluyen los siguientes gastos:

- Las tasas y costas judiciales derivados de la tramitación de los procedimientos garantizados.
- Los honorarios y gastos del abogado.
- Los derechos y suplidos del procurador, cuando sea preceptiva su actuación.
- 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 o autorizados por el Asegurador, cuando sean necesarios.
- La constitución, en procesos penales, de las fianzas exigidas para conseguir la libertad provisional del Asegurado, así como para responder del pago de las costas judiciales, con exclusión de indemnizaciones y multas.

Tratándose de varios siniestros que tengan la misma causa y sean producidos en un mismo tiempo, serán considerados como un siniestro único y, por consiguiente, se pagará en conjunto la cifra máxima contratada correspondiente a un solo caso.

1.3. Libre elección de abogado y procurador

El Asegurado tendrá derecho, por su propia iniciativa, a elegir libremente el procurador y abogado que hayan de representarle y defenderle en cualquier clase de procedimiento originado por una causa cubierta en esta garantía.

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

El abogado o procurador libremente designados por el Asegurado en ningún caso estarán sujetos a las instrucciones del Asegurador.

Antes de proceder a su nombramiento, el Asegurado deberá comunicar al Asegurador el nombre del abogado y procurador elegidos. En el supuesto de que exista una causa atendible de recusación por parte de ésta, tendrá derecho a pedir al Asegurado que le proponga los nombres de otros tres abogados, pudiendo el Asegurador elegir libremente entre cualquiera de ellos. Los abogados propuestos en la terna no podrán pertenecer a un mismo despacho colectivo. La misma norma se aplicará en lo que se refiere a la elección de procurador de los Tribunales en los procedimientos en que sea preceptiva su intervención.

Los honorarios máximos aplicables serán los fijados como orientativos por el Colegio Profesional correspondiente y sin que el conjunto de gastos sobrepase el límite de cobertura por siniestro indicado en el apartado 1.2.

Las discrepancias sobre la interpretación de dichas normas serán sometidas a la Comisión competente del propio Colegio.

En ningún caso el Asegurador se hará cargo de honorarios y gastos como consecuencia de desplazamientos por no residir los profesionales elegidos por el Asegurado en el mismo partido judicial donde haya de sustentarse el procedimiento.

Cuando el Asegurador considere que la reclamación está injustificada por carecer ésta de medio de prueba suficiente que la haga viable o que es manifiestamente desproporcionada con la valoración de los daños y perjuicios sufridos y no existen posibilidades razonables de que prospere, deberá comunicárselo al Asegurado indicándole que no se hará cargo de honorarios y gastos derivados de la misma. No obstante, si a pesar de ello, el Asegurado ejercita las acciones judiciales y obtiene una resolución firme favorable a su reclamación o una indemnización en cuantía similar a su pretensión inicial, el Asegurador asumirá el pago de dichos honorarios y gastos.

1.4. Resolución de conflicto de intereses

En caso de conflicto de intereses o desavenencia sobre el modo de tratar una cuestión litigiosa, el Asegurador informará al Asegurado de la facultad que le compete de

ejercer el derecho a la libre designación de abogado y procurador, según se regula en el apartado 1.3 anterior.

Además, ambas partes podrán someter a arbitraje cualquier diferencia que pueda surgir en la interpretación de estas condiciones. La designación de árbitro no podrá hacerse antes de que surja la cuestión disputada.

1.5. Extensión territorial

Se garantizan los eventos producidos en territorio español que sean competencia de Juzgados y Tribunales españoles.

1.6. Definición de siniestro o evento

A los efectos de esta garantía de Defensa jurídica, se entiende por siniestro o evento todo hecho o acontecimiento imprevisto que cause lesión en los intereses del Asegurado o que modifique su situación jurídica.

En las infracciones penales, se considerará producido el siniestro o evento objeto de seguro en el momento en que se haya realizado o se pretenda que se ha realizado, el hecho punible.

En los supuestos de reclamación por culpa no contractual, se producirá el siniestro o evento en el momento mismo que el daño ha sido causado.

En los litigios sobre materia contractual, se considerará producido el efecto en el momento en que el Asegurado, el contrario o tercero iniciaron o se pretenda que iniciaron la infracción de las normas contractuales.

1.7. Prescripción de las acciones

Las acciones derivadas del presente contrato de seguro prescriben en el plazo de dos años a contar desde el momento en el que pudieron ser ejercitadas.

1.8. Concurrencia de seguros

En caso de existir más de un seguro que ampare cualquiera de las coberturas incluidas en el presente contrato, los aseguradores contribuirán al pago de la indemnización en proporción a la propia suma asegurada, sin que pueda superarse la cuantía del daño. Dentro de este límite, el Asegurado podrá pedir a cada asegurador la indemnización debida, según el respectivo contrato de seguro.

1.9. Cuantía mínima litigiosa

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

2. Defensa jurídica y reclamación de daños

¿Qué cubre?

2.1. Asesoramiento jurídico telefónico

La respuesta a cualquier consulta de carácter jurídico o legal relacionada con el riesgo asegurado y circunscrita al derecho español.

Este servicio se prestará de 9 a 19 horas, de lunes a viernes. El plazo máximo de respuesta será de 24 horas (excepto festivos y fines de semana) y será siempre telefónica, sin emitir dictamen o informe escrito sobre la misma.

2.2. Derechos relativos al edificio, sus anexos, elementos comunes y aparcamiento

La protección de los intereses del Asegurado, en los siguientes supuestos:

- a) Reclamación a terceros por cuestiones de servidumbres de paso, luces, vistas, distancias, lindes, medianerías y por infracción de las normas legales en relación con emanaciones de humos o gases, higiene, ruidos persistentes y actividades molestas, nocivas o peligrosas.
- b) Reclamación de daños, de origen no contractual, causados por terceras personas a:
 - El personal que de manera habitual presta sus servicios al edificio mediante un contrato, mientras actúe en el ámbito de dicha prestación.
 - Los elementos comunes del edificio, mobiliario, aparatos de propiedad comunitaria, vallas, muros y las puertas en ellos abiertas independientes del edificio, siempre que formen parte de la finca donde se halle el Edificio Asegurado.
(Si la reparación de estos daños estuviera garantizada por un Contrato de Seguro que fijara franquicias a cargo del Asegurado, la cobertura de esta Garantía consistirá en la reclamación de estas franquicias).
 - El mobiliario y aparatos que sean de propiedad comunitaria.
- c) La reclamación de la obligación de reparar el origen de los daños cubiertos por esta póliza y causados por un tercero, cuando exista riesgo de volverse a producir si el tercero causante no pone los medios oportunos para evitarlo.

Se consideran terceros, a efectos de esta cobertura, a los copropietarios, sus familiares y personal del servicio doméstico.

2.3. Contratos de Servicios

La reclamación por incumplimiento de los siguientes contratos de arrendamiento de servicios que afecten a la comunidad de propietarios o al propietario individual del edificio, y de los que estos sean titulares y destinatarios finales:

- a) Servicios privados de vigilancia y seguridad.
- b) Servicios de limpieza.
- c) Servicios de reparación, conservación o mantenimiento de los elementos comunes del inmueble, anexos e instalaciones fijas, incluidos los ascensores.
- d) Servicios de colocación o sustitución de las instalaciones fijas del inmueble y anexos.
- e) Servicios de profesionales titulados.
- f) Servicios de administradores.

- g) Servicios de suministros concertados por la Comunidad de Propietarios en interés de la misma.

2.4. Contratos de compra de bienes muebles

La reclamación en litigios sobre incumplimiento de contratos suscritos por el Asegurado en relación con la compra de cosas muebles, destinadas directamente al uso de la comunidad.

Se entenderán por cosas muebles exclusivamente los objetos de decoración y mobiliario (salvo antigüedades), aparatos y efectos que sean propiedad del Asegurado.

2.5. Defensa en cuestiones administrativas municipales

La defensa del Asegurado frente a los procedimientos administrativos municipales que pudieran seguirse contra la misma. Esta defensa se refiere exclusivamente al procedimiento administrativo y, por tanto, no comprende la vía contencioso-administrativa.

El Asegurado responderá directamente del importe de las multas o sanciones que le imponga la autoridad, sin que sobre el Asegurado recaiga ninguna responsabilidad por este concepto.

2.6. Reclamación a propietarios por impago de gastos

La defensa de los intereses de la comunidad de propietarios asegurada, 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 mantenimiento del inmueble, 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 estas hayan sido válidamente acordadas en Junta, y el propietario moroso esté legalmente obligado a su pago.

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

- a) Que la reclamación haya sido acordada válidamente en Junta de Propietarios.
- b) Que el inicio del impago origen de la reclamación, sea posterior a la entrada en vigor de esta garantía.
- c) Que el deudor sea solvente y que exista base documental suficiente para probar el crédito ante los Tribunales.

2.7. Adelanto de gastos reclamados judicialmente

Cuando se reclame judicialmente contra un copropietario por impago de gastos debidos a la comunidad, y la deuda acumulada corresponda a un período mínimo de seis mensualidades, cualquiera que sea el importe de la misma, el Asegurador anticipará a la comunidad, previa firma de ésta del correspondiente escrito de Reconocimiento de Deuda, el importe máximo de 600 euros por cada copropietario moroso al que deba reclamarse judicialmente, quedando obligada la comunidad a restituir el anticipo

en el momento en que perciba del deudor la cantidad acordada extrajudicialmente o reconocida en la sentencia.

La comunidad queda también obligada a restituir la cantidad anticipada en el momento que desista de su reclamación o se dicte sentencia absolutoria.

¿Qué no cubre Defensa jurídica y reclamación de daños?

No quedan cubiertos, en ningún caso, los siguientes eventos:

- a) Las reclamaciones por incumplimiento en los contratos de suministros tales como agua, gas, electricidad o teléfono.***
- b) Las reclamaciones de daños de los vehículos de cualquier clase, embarcaciones o animales.***
- c) Las reclamaciones que tengan su origen o estén relacionados con el proyecto, construcción, transformación o derribo del inmueble o instalaciones donde se halle ubicado el riesgo, así como los originados por canteras, explotaciones mineras e instalaciones fabriles.***
- d) Las relacionadas con vehículos a motor y sus remolques, de los que sean titulares los asegurados de esta póliza. Esta exclusión no se aplica cuando el titular del vehículo sea copropietario de la comunidad asegurada.***
- e) Las que se produzcan o deriven de las actividades industriales o comerciales que formen parte del riesgo asegurado.***
- f) Las reclamaciones que puedan formularse entre sí los miembros de la comunidad asegurada en esta póliza, salvo para la cobertura especificada en el punto 2.6 Reclamación a propietarios por Impago de gastos de esta garantía.***
- g) Los litigios sobre urbanismo, concentración parcelaria y expropiación, y las cuestiones que dimanen de contratos sobre cesión de derechos a favor del Asegurado.***
- h) Los casos asegurados que se declaren después de transcurrir dos años desde la fecha de rescisión o anulación de la póliza.***
- i) Los hechos deliberadamente causados por el Asegurado, según sentencia judicial firme.***
- j) Las reclamaciones que pueda formular el Tomador contra el Asegurador.***
- k) Los hechos que se produzcan fuera del territorio nacional.***
- l) Las reclamaciones cuya cuantía litigiosa sea inferior a 300 euros.***
- m) El pago de multas y la indemnización de cualquier gasto originado por sanciones impuestas al Asegurado por las autoridades administrativas o judiciales.***
- n) Los impuestos y otros pagos de carácter fiscal, dimanantes de la presentación de documentos públicos o privados ante los organismos oficiales.***

- o) Los gastos que procedan de una acumulación o reconversión judicial, cuando estos se refieran a materias no comprendidas en las coberturas garantizadas.*

Artículo 9º. Servicios

1. Asistencia en el edificio

¿Qué cubre?

1.1. Reparaciones por siniestro

Hasta el límite de cada garantía afectada, la prestación por Generali del servicio de reparación de los daños consecuencia de un siniestro cubierto por la póliza mediante el envío de profesionales, actuando en nombre y por cuenta de la Compañía, y siempre que el asegurado nos lo solicite y la naturaleza del daño lo permita.

1.2. Intervenciones urgentes

Hasta dos horas de mano de obra más desplazamiento, cubre el envío, ante hechos accidentales y urgentes y con la mayor prontitud posible, de los siguientes profesionales:

- a) Fontanero urgente para el restablecimiento del servicio de agua comunitaria, por una avería de las conducciones del edificio.
- b) Electricista urgente para el restablecimiento del servicio de electricidad comunitario, interrumpido por causa accidental que afecte a la propia instalación del edificio.
- c) Cristalero urgente por rotura de cristales, cuando haya peligro para las personas o desprotección de los bienes frente a fenómenos meteorológicos o intrusión.
- d) Cerrajero urgente para la apertura de la puerta principal de acceso al edificio, por avería o inutilización accidentales del sistema de cierre que impida su apertura.
- e) Técnico de portero automático, por avería accidental del mismo que impida su apertura automática desde las viviendas.

Los profesionales realizarán los trabajos necesarios para restablecer los servicios.

El Asegurado deberá abonar al profesional el exceso de horas y el coste de los materiales, de ser necesarios, sólo si no están cubiertos por otra garantía cubierta en la póliza.

1.3. Servicio de conexión

Para reparaciones no cubiertas por la póliza u obras de mantenimiento o reforma en el edificio, Generali ofrece la conexión con su red de profesionales.

En este servicio de conexión, la prestación se limitará a la gestión de búsqueda y envío del profesional. La relación posterior con el mismo, así como **todos los gastos de materiales, mano de obra, desplazamiento o cualquier otro, serán por cuenta del Asegurado.**

¿Qué no cubre Asistencia en el edificio?

- a) La reparación de averías en instalaciones ajenas al edificio y el restablecimiento de suministros por interrupción de servicios públicos, sea por fallo de éstos o por falta de pago del suministro.***
- b) El coste de mano de obra, materiales o desplazamientos, salvo los indicados expresamente.***
- c) El reembolso de facturas de profesionales no enviados por la Compañía, salvo que la causa de la reparación tuviera cobertura por alguna otra garantía contratada en esta póliza, en cuyo caso se podrá atender, total o parcialmente, con arreglo a los normas de valoración de siniestros y dentro de los límites de cobertura.***

1.4. Personal de seguridad

¿Qué cubre?

En el caso de que, a consecuencia de un siniestro cubierto por esta póliza, el edificio quedara sin protección y fuera fácilmente accesible desde el exterior, cubre **la vigilancia con personal de seguridad enviado por Generali, hasta que se restablezca la seguridad de la vivienda, con un máximo de 48 horas** desde que se inicie la vigilancia.

2. Asistencia para la Comunidad Exclusiva

¿Qué cubre?

Además de lo indicado en la garantía de Asistencia en el edificio:

Ayuda al mantenimiento

Hasta un máximo de 2 servicios por anualidad de seguro y un máximo de 3 horas por servicio, cubre el envío de profesionales cualificados para realizar pequeñas reparaciones y tareas de mantenimiento de albañilería, fontanería, pintura, cerrajería o electricidad.

La prestación incluye el coste del desplazamiento, así como de los materiales de agarre, sellado o pintura, siempre que éstos no excedan de 25 euros por servicio, impuestos incluidos. **El exceso sobre esta cantidad será por cuenta del Asegurado.**

Es requisito indispensable para la prestación de este servicio que la póliza tenga una antigüedad mínima de 3 meses.

¿Qué no cubre Asistencia para la Comunidad Exclusiva?

Los mismos hechos y gastos recogidos en el apartado ‘¿Qué no cubre Asistencia en el edificio?’

3. Control de plagas

¿Qué cubre?

Hasta un servicio por anualidad, dos visitas por servicio, cubre la intervención especializada para el control de las plagas de cucarachas y roedores que se originen en las zonas comunes interiores del edificio asegurado.

En dicho servicio se incluye:

- Dos visitas: la primera de intervención para el tratamiento correctivo y la segunda para control.
- Informe de intervención, con las incidencias detectadas y las medidas adoptadas.
Informe del estado de zonas sensibles a las plagas, ubicación de cebaderos y superficies donde se aplicaron los productos insecticidas y raticidas.
- Certificado del servicio, con detalle de las técnicas, productos y principios activos utilizados y fichas de seguridad de los mismos.
- Los productos y materiales necesarios para el control de la plaga, la mano de obra y los desplazamientos de los técnicos aplicadores.

La primera visita se realizará en un plazo máximo de 48 horas desde la comunicación a la Compañía.

Si se detectaran deficiencias estructurales o higiénicas en el edificio asegurado que fueran un vector de infestación de plagas, se informará al Asegurado, siendo por cuenta de éste su resolución antes de aplicar cualquier tratamiento. En caso de no arreglarse, la Compañía no queda obligada a prestar el servicio de Control de Plagas.

¿Qué no cubre?

- a) El control de plagas distintas a las indicadas en la cobertura.*
- b) El control de plagas con origen en viviendas, trasteros particulares y/o locales comerciales.*
- c) El control de plagas en jardines y zonas exteriores.*
- d) La reparación de desperfectos y deficiencias existentes en el continente y el contenido, ni la limpieza de las instalaciones del edificio.*

Artículo 10º. Exclusiones generales para todas las garantías

¿Qué no cubre de forma general esta póliza?

Además de las exclusiones específicas de cada garantía, quedan excluidos:

- a) Los daños y perjuicios derivados de garantías y coberturas no incluidas expresamente en las Condiciones Particulares de la póliza o distintos de los definidos en*

las presentes Condiciones Generales o expresamente excluidos en cualquiera de estas Condiciones.

- b) Los daños y accidentes producidos cuando el siniestro se origine por dolo, culpa grave, complicidad del Asegurado, de sus empleados, de los copropietarios o de los miembros de su unidad familiar y de personas que dependan de ellos. En el caso de los empleados del asegurado, con excepción de lo expresamente indicado en las coberturas Malversación de fondos (Robo y Vandalismo) e Infidelidad de empleados (Ampliación Comunidad Exclusiva).*
- c) Daños o pérdidas ocasionados, directa o indirectamente, por sucesos ocurridos a través o como consecuencia de guerra, invasión, actos de enemigos extranjeros, hostilidades (haya precedido o no la declaración de guerra), guerra civil, rebelión, revolución, insurrección, poder militar o usurpado, terrorismo, así como confiscación, nacionalización, requisita o destrucción de bienes o daños a los mismos por o bajo la orden de cualquier gobierno o autoridad pública o local, en presencia de los eventos anteriores.*
- d) Los siniestros producidos por erupciones volcánicas, huracanes, ciclones, terremotos, maremotos, embates de mar, inundaciones a consecuencia de la acción directa de las aguas de los ríos, capilaridad, subidas de nivel freático y/o colapso de los bienes asegurados por la pérdida de resistencia mecánica, asentamientos, temblores o movimientos de tierra (hundimientos, desprendimientos y corrimientos).*
- e) Los daños derivados de fermentación, oxidación, error de diseño, vicio propio o defecto conocido de construcción o fabricación de las instalaciones y bienes garantizados.*
- f) Los siniestros producidos por negligencia inexcusable y por la falta o ejecución defectuosa de las reparaciones necesarias para el normal estado de conservación de las instalaciones y bienes garantizados o para subsanar el desgaste notorio y conocido.*
- g) Los gastos de descontaminación, búsqueda y recuperación de los isótopos radiactivos, a consecuencia de un siniestro amparado por la póliza, así como los daños producidos por contaminación, polución o corrosión, daños nucleares, o los causados por radiaciones ionizantes y contaminación radiactiva, salvo lo expresamente indicado para daños a terceros en Responsabilidad Civil por Contaminación cuando esté contratada.*
- h) Los daños propios y los causados a terceros a consecuencia del desarrollo de una actividad comercial, industrial o profesional.*
- i) Los daños producidos durante la realización de obras de reparación, remodelación o reconstrucción del edificio. No tendrán tal consideración las reparaciones o trabajos de conservación del edificio asegurado, siempre que tengan la calificación administrativa de obras menores y no sean realizadas por terceras personas con las que medie remuneración.*

- j) Los daños por hechos o fenómenos que se encuentren cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros según la legislación vigente en cada momento, o cuando dicho Organismo no admita la efectividad del derecho de los asegurados por incumplimiento de alguna de las normas establecidas en su Reglamento y Disposiciones Complementarias vigentes en la fecha de su ocurrencia.
- k) Los daños producidos con ocasión o a consecuencia de siniestros que, teniendo carácter extraordinario, resulten rechazados por el Consorcio de Compensación de Seguros por incumplimiento de las normas establecidas en el Reglamento y disposiciones complementarias del mismo, así como la diferencia entre los daños producidos y las cantidades indemnizadas en razón de la aplicación de franquicias, detracciones, infraseguros, alteraciones estéticas u otras, por los siniestros que son de incumbencia de este organismo público. (Ver Artículo 11º de estas Condiciones Generales).
- l) Los siniestros calificados por el poder público de catástrofe o calamidad nacional.
- m) La expropiación, confiscación, nacionalización, requisa o daños en los bienes asegurados por imperativo de cualquier gobierno o autoridad (de hecho o de derecho).
- n) El software y los programas informáticos en general, incluso los sistemas electrónicos de protección de paquetes de software (llaves de seguridad).
- o) Los siniestros ocurridos antes de la fecha de efecto de la póliza o después de su fecha de vencimiento o finalización, sean o no conocidos por el Asegurado, salvo lo expresamente previsto para reclamaciones de terceros por hechos ocurridos dentro de la vigencia de la póliza y no conocidos hasta un máximo de 12 meses después de la finalización de ésta.
- p) Las pérdidas indirectas de cualquier clase que no estén expresamente aseguradas.
- q) La destrucción o deterioro de los bienes asegurados fuera del lugar descrito en las Condiciones Particulares como situación del riesgo, excepto en los supuestos expresamente previstos en estas Condiciones Generales.
- r) El pago de multas y sanciones de cualquier clase.

Artículo 11º. Riesgos extraordinarios (Consorcio de Compensación de Seguros)

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

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

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

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

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

2. Resumen de las normas legales

2.1. Acontecimientos extraordinarios cubiertos

- a) Los siguientes fenómenos de la naturaleza: terremotos y maremotos; inundaciones extraordinarias, incluidas las producidas por 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 cuerpos siderales y aerolitos.
- 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.

Los fenómenos atmosféricos y sísmicos, de erupciones volcánicas y la caída de cuerpos siderales se certificarán, a instancia del Consorcio de Compensación de Seguros, mediante informes expedidos por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), el Instituto Geográfico Nacional y los demás organismos públicos competentes en la materia. En los casos de acontecimientos de carácter político o social, así como en el supuesto de daños producidos por hechos o actuaciones de las Fuerzas Armadas o de las Fuerzas o Cuerpos de Seguridad en tiempo de paz, el Consorcio de Compensación de Seguros podrá recabar de los órganos jurisdiccionales y administrativos competentes información sobre los hechos acaecidos.

2.2. Riesgos excluidos

- a) Los que no den lugar a indemnización según la Ley de Contrato de Seguro.*
- b) Los ocasionados en bienes asegurados por contrato de seguro distinto a aquellos en que es obligatorio el recargo a favor del Consorcio de Compensación de Seguros.*
- 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 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. 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 apartado 1.a) anterior 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 éstos 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 de los señalados en el apartado 1.b) anterior.*
- i) Los causados por mala fe del asegurado.*
- j) Los derivados de siniestros por fenómenos naturales que causen daños a los bienes o pérdidas pecuniarias cuando la fecha de emisión de la póliza o de efecto, si fuera posterior, no preceda en siete días naturales a aquél en que ha ocurrido el siniestro, salvo que quede demostrada la imposibilidad de contratación anterior del seguro por inexistencia de interés asegurable. Este período de carencia no se aplicará en el caso de reemplazo o sustitución de la póliza, en la misma u otra entidad, sin solución de continuidad, salvo en la parte que fuera objeto de aumento o nueva cobertura. Tampoco*

se aplicará para la parte de los capitales asegurados que resulte de la revalorización automática prevista en la póliza.

- 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 las pérdidas pecuniarias delimitadas como indemnizables en el Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios. En particular, no quedan comprendidos en esta cobertura los daños o pérdidas sufridas como consecuencia de corte o alteración en el suministro exterior de energía eléctrica, gases combustibles, fuel-oil, gasoil, u otros fluidos, ni cualesquiera otros daños o pérdidas indirectas distintas de las citadas en el párrafo anterior, aunque estas alteraciones se deriven de una causa incluida en la cobertura de riesgos extraordinarios.***
- m) Los siniestros que por su magnitud y gravedad sean calificados por el Gobierno de la Nación como de «catástrofe o calamidad nacional».***

2.3. Franquicia

La franquicia a cargo del asegurado será:

- a) En el caso de daños directos, en los seguros contra daños en las cosas la franquicia a cargo del asegurado será de un siete por ciento de la cuantía de los daños indemnizables producidos por el siniestro. No obstante, no se efectuará deducción alguna por franquicia a los daños que afecten a viviendas, a comunidades de propietarios de viviendas, ni a vehículos que estén asegurados por póliza de seguro de automóviles.
- b) En el caso de pérdidas pecuniarias diversas, la franquicia a cargo del asegurado será la misma prevista en la póliza, en tiempo o en cuantía, para daños que sean consecuencia de siniestros ordinarios de pérdida de beneficios. De existir diversas franquicias para la cobertura de siniestros ordinarios de pérdida de beneficios, se aplicarán las previstas para la cobertura principal.
- c) Cuando en una póliza se establezca una franquicia combinada para daños y pérdida de beneficios, por el Consorcio de Compensación de Seguros se liquidarán los daños materiales con deducción de la franquicia que corresponda por aplicación de lo previsto en el apartado a) anterior, y la pérdida de beneficios producida con deducción de la franquicia establecida en la póliza para la cobertura principal, minorada en la franquicia aplicada en la liquidación de los daños materiales.

2.4. Extensión de la cobertura

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

No obstante lo anterior:

- a) En las pólizas que cubran daños propios a los vehículos a motor la cobertura de riesgos extraordinarios por el Consorcio de Compensación de Seguros garantizará la totalidad del interés asegurable aunque la póliza ordinaria sólo lo haga parcialmente.
- b) Cuando los vehículos únicamente cuenten con una póliza de responsabilidad civil en vehículos terrestres automóviles, la cobertura de riesgos extraordinarios por el Consorcio de Compensación de Seguros garantizará el valor del vehículo en el estado en que se encuentre en el momento inmediatamente anterior a la ocurrencia del siniestro según precios de compra de general aceptación en el mercado.

3. Comunicación de daños al Consorcio de Compensación de Seguros (Procedimiento de actuación en caso de siniestro)

1. La solicitud de indemnización de daños cuya cobertura corresponda al Consorcio de Compensación de Seguros, se efectuará mediante comunicación al mismo por el tomador del seguro, el asegurado o el beneficiario de la póliza, o por quien actúe por cuenta y nombre de los anteriores, o por la entidad aseguradora o el mediador de seguros con cuya intervención se hubiera gestionado el seguro.
2. La comunicación de los daños y la obtención de cualquier información relativa al procedimiento y al estado de tramitación de los siniestros podrá realizarse:
 - Mediante llamada al Centro de Atención Telefónica del Consorcio de Compensación de Seguros (900 222 665 ó 952 367 042).
 - A través de la página web del Consorcio de Compensación de Seguros (www.consorseguros.es).
3. Valoración de los daños: La valoración de los daños que resulten indemnizables con arreglo a la legislación de seguros y al contenido de la póliza de seguro 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.
4. Abono de la indemnización: El Consorcio de Compensación de Seguros realizará el pago de la indemnización al beneficiario del seguro mediante transferencia bancaria.

Artículo 12º. Normas de tasación de daños e indemnización de siniestros

1. Normas de tasación de los bienes dañados

- a) El Continente y el Contenido se tasarán, salvo indicación expresa en contrario, y con carácter general, por su valor de reposición a nuevo, sin depreciaciones por antigüedad, obsolescencia o desgaste por uso. Con las siguientes **excepciones**, en las que la tasación se hará **por el valor real**:
 - Cuando no se efectúe la reconstrucción o reposición del bien.
 - Los edificios con más de 50 años, excepto que sus tuberías generales y particulares, cubiertas y fachadas hubieran sido renovadas o reparadas en su totalidad en los últimos 50 años, y cuenten con instalación eléctrica protegida.
 - Los bienes en mal estado de conservación o mantenimiento y los objetos inservibles, inútiles u obsoletos.
- b) El dinero en efectivo y las pérdidas económicas de dinero, en su caso, mediante extractos bancarios u otros justificantes de movimientos.
- c) Los gastos desembolsados y con cobertura en la póliza serán evaluados según facturas.
- d) Para todos los bienes se establecen las siguientes condiciones:
 - El Asegurado deberá acreditar la existencia anterior al siniestro de los objetos desaparecidos. La póliza sólo representa una presunción a su favor cuando, razonablemente, no se puedan aportar otras pruebas.
 - La reconstrucción en el mismo emplazamiento o reposición se realizará en el plazo de máximo de dos años, desde la fecha del siniestro.
 - La reconstrucción en otro emplazamiento sólo podrá realizarse por imperativo legal o reglamentario. De existir causa de fuerza mayor, sobrevenida o desconocida por el Asegurado al suscribir el seguro, que haga imposible la reconstrucción en el mismo emplazamiento, la indemnización se verá incrementada con la mitad de la diferencia entre el valor real y el de reposición a nuevo. Esta diferencia no se pagará hasta después de la reconstrucción.
 - No obstante, se abonarán cantidades a cuenta a medida que se realicen los trabajos de reconstrucción, previa justificación.
 - Para los bienes incluidos en Contenido susceptibles de valoración residual, se podrá deducir este valor de la indemnización, quedando los bienes en poder del asegurado.
 - Si los objetos siniestrados resultan irremplazables por hallarse fuera de uso en el mercado o no fabricarse se podrán sustituir por otros actuales de similares características y/o rendimientos.

2. Determinación de la indemnización

2.1. Cuantía máxima

La indemnización se cuantificará atendiendo a la tasación de los daños ocurridos en el siniestro, a los capitales asegurados reflejados en las Condiciones Particulares y a los límites y sublímites de indemnización establecidos en las Condiciones Generales y Particulares. Además, se tendrán en cuenta las normas para el cálculo de la indemnización del siguiente apartado.

2.2. Normas para el cálculo de la indemnización

a) Regla proporcional

En los casos en que los capitales asegurados sean inferiores al valor de reposición a nuevo de los bienes en el momento de producirse el siniestro, existe un infraseguro, estableciendo la Ley que el Asegurador sólo responde del siniestro en proporción a la parte asegurada, siendo de cargo del Asegurado la parte proporcional no asegurada.

No obstante, Generali renuncia a la aplicación de la regla proporcional en siniestros cuya cuantía de daños (cubiertos o no) sea igual o inferior a 1.500 euros. A continuación, usted deberá adecuar los capitales a la realidad.

Para capitales a primer riesgo, no procede la regla proporcional.

b) Compensación de capitales

De tener que aplicarse la regla proporcional, si en el momento del siniestro existiese un exceso de capital asegurado para el Continente o para el Contenido, tal exceso podrá aplicarse al concepto que resultase insuficientemente asegurado, siempre que la prima resultante no exceda de la satisfecha en la anualidad de seguro en curso. La compensación de capitales no será de aplicación sobre las garantías o capitales asegurados bajo la modalidad de contratación a primer riesgo.

c) Regla de equidad

Cuando las circunstancias del riesgo sean distintas de las conocidas (por inexactitud en los datos declarados por el Asegurado o por agravación posterior del riesgo sin que le haya sido comunicada al Asegurador), la indemnización se reducirá proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiera aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo.

d) Concurrencia de seguros

Quando existan varios seguros sobre los mismos objetos y riesgos declarados, Generali contribuirá a la indemnización proporcionalmente en función del capital que asegure.

El Asegurado tiene la obligación de comunicar a los distintos aseguradores la existencia de todos los seguros. En caso de siniestro, la indemnización total conjunta de todos los aseguradores nunca superará el valor del bien dañado.

e) Franquicia

En caso de proceder la aplicación de franquicia, se deducirá de la indemnización que finalmente resulte según las anteriores normas.

2.3. Resolución de desacuerdos

Si no existiese acuerdo sobre el importe y la forma de la indemnización, dentro del plazo de cuarenta días desde la recepción por el Asegurador de la declaración del siniestro, cada parte podrá designar su perito. Si no existiera acuerdo entre los peritos, se designará un tercer perito de conformidad y de no existir ésta, la designación se hará en atención a lo establecido en la Ley de Jurisdicción voluntaria o en la legislación notarial. El dictamen de los tres peritos, por unanimidad o por mayoría, será vinculante, pudiéndose impugnar en el plazo de un mes por Generali y de seis meses por el Asegurado.

3. Pago de la Indemnización

Generali realizará el pago de la indemnización en el plazo máximo de 5 días desde el momento en el que se haya llegado a un acuerdo sobre la cantidad a indemnizar o ambas partes hayan aceptado la valoración efectuada en común por los respectivos peritos.

Si transcurridos 40 días desde la fecha del siniestro no se hubiera podido determinar el alcance de los daños o no se hubiera llegado a un acuerdo sobre la cantidad a indemnizar, Generali pagará la cantidad por los daños sufridos que en ese momento le consten, sin perjuicio de continuar con las investigaciones y las tasaciones que sean necesarias para la terminación del expediente.

Si el Asegurado lo solicita, la indemnización podrá ser sustituida por la reparación o la reposición del objeto siniestrado, siempre y cuando la naturaleza de la garantía lo permita.

4. Rehúse del siniestro

Cuando Generali considere que, basándose en las condiciones del contrato, procede el rehúse de un siniestro, se lo comunicará al Asegurado por escrito explicando los motivos.

Si fuera procedente el rechazo de un siniestro con posterioridad a haberse efectuado pagos con cargo al mismo, Generali podrá reclamar al Asegurado las sumas satisfechas o aquéllas que en virtud de una fianza que como asegurador hubiera tenido que abonar.

Artículo 13°. Cláusulas relativas al contrato de seguro

1. Bases del contrato

El contrato o póliza de seguro consta de las presentes Condiciones Generales, las Condiciones Particulares que individualizan el riesgo, los apéndices o suplementos, la solicitud de seguro y los recibos de prima que se emitan en adelante.

La póliza del seguro se confecciona atendiendo a las declaraciones que el Tomador ha realizado en la contratación y que motivan para el Asegurador la aceptación del riesgo, la asunción de las consecuencias de un siniestro en los términos que han quedado descritos, y la fijación de la prima.

Si el contenido de la póliza difiere de la solicitud efectuada, el Tomador podrá reclamar que se subsane la divergencia existente en el plazo de **un mes** a contar desde que recibió la póliza. Transcurrido dicho plazo sin efectuar la reclamación, se estará a lo dispuesto en la póliza.

En el caso de que haya existido algún error, inexactitud u ocultación de en los datos facilitados y que fueran por el Asegurado conocidos, Generali podrá rescindir el contrato en el plazo de un mes desde que tenga conocimiento de dicha inexactitud. Si sucediera un siniestro sin haber tenido conocimiento de la misma, la prestación se reducirá en la misma proporción existente entre la prima convenida en la póliza y la que corresponda de acuerdo con la verdadera entidad del riesgo, excepto si la inexactitud se hubiera producido mediante dolo o culpa grave del Asegurado, quedando Generali liberada del pago de la indemnización.

2. Toma de efecto y duración del contrato

Las garantías contratadas y sus modificaciones o adiciones tomarán efecto en la hora y fecha indicadas en las Condiciones Particulares siempre y cuando haya sido satisfecho el recibo de prima, salvo pacto en contrario recogido en las Condiciones Particulares.

Las obligaciones para Generali comenzarán a las veinticuatro horas del día en que hayan sido cumplimentados los requisitos anteriores. A la expiración del período indicado en las Condiciones Particulares de esta póliza, se entenderá prorrogado el contrato por el plazo de un año, y así sucesivamente a la expiración de cada anualidad de seguro. Las partes podrán oponerse a la prórroga del contrato, manifestándolo por escrito con al menos **un mes** de antelación a la conclusión de la anualidad de seguro en curso, en el caso de que la iniciativa sea del Tomador, y de **dos meses**, en el caso de que sea de Generali.

3. **Obligaciones de Tomador y/o Asegurado al contratar el seguro y durante su vigencia**
 - a) Comunicar a Generali la existencia de otras pólizas contratadas con otros aseguradores cubriendo los efectos que un mismo riesgo puede producir sobre los mismos bienes asegurados.
 - b) Permitir la entrada en el lugar del riesgo a las personas que al efecto designe Generali y a proporcionarles los datos que le soliciten.
 - c) Comunicarnos la agravación o la disminución de los riesgos asumidos por el contrato. Tan pronto como le sea posible, debe comunicar las circunstancias que agraven el riesgo y sean de tal naturaleza que si hubieran sido conocidas por nosotros en el momento de la contratación, no se hubiera efectuado o se habría hecho en condiciones más gravosas. De igual forma debe actuar cuando estas circunstancias disminuyan el riesgo y, por tanto, en el momento de la perfección del contrato, éste se habría efectuado en condiciones más favorables para el Asegurado.
 - d) Comunicar la venta del edificio dentro de los quince días siguientes a dicha venta, y al comprador la existencia del seguro, para que tanto éste como Generali decidan si quieren mantenerlo o no.
4. **En el caso de agravación del riesgo, ¿qué medidas toma Generali?**
 - a) Una vez conocida por Generali la agravación y en el plazo máximo de dos meses desde que el Tomador o el Asegurado nos ha efectuado la comunicación, puede proponerle una modificación en las condiciones de la póliza, disponiendo aquel de quince días a contar desde la recepción de esta proposición para aceptarla o rechazarla.
 - b) De la misma manera, puede dar por terminado el contrato comunicándoselo por escrito al Tomador dentro de un mes contando desde el día que tuvimos conocimiento de la agravación.
 - c) Si sucede un siniestro sin haber comunicado la agravación, Generali quedará liberada del pago de la prestación si el Tomador ha actuado con mala fe. En caso contrario, la prestación se reducirá proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiera aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo.
5. **Determinación de la prima de renovación**

En cada prórroga del contrato la prima se determinará, de acuerdo con la tarifa que figura en la nota técnica del producto, sujeta a control de la Dirección General de Seguros del Ministerio de Economía, basada en los siguientes criterios:

 - a) Los cálculos técnico-actuariales, basados en las modificaciones de los costes de las indemnizaciones y de los servicios prestados, que garantizan la

suficiencia de la tarifa y permiten satisfacer el conjunto de las obligaciones derivadas de los contratos de seguro, y en particular, constituir las provisiones técnicas adecuadas, de acuerdo con lo dispuesto en el régimen jurídico de ordenación y supervisión de los seguros privados.

- b) La experiencia de siniestros del contrato, de tal modo que se corrija la prima al alza según la declaración de siniestros.
- c) La revalorización de capitales establecida en las Condiciones Particulares.

6. Pago de la prima

- a) La prima del seguro hay que pagarla por adelantado, tanto en la anualidad de seguro inicial como en las sucesivas, no entrando en vigor el contrato o quedando en suspenso mientras no se haya efectuado el pago. No obstante lo anterior, quedarán amparados los siniestros que puedan producirse durante el primer mes de la segunda o sucesivas anualidades de seguro, siempre que se efectúe el pago de la prima correspondiente durante dicho mes, aún con posterioridad al siniestro.
- b) En caso de falta de pago de una de las primas sucesivas, la cobertura queda en suspenso un mes después del día de su vencimiento.
- c) Si dentro de los seis meses siguientes al vencimiento de la prima Generali no reclama el pago de la misma, se entiende que el contrato queda extinguido.

7. ¿Qué tiene que hacer el Asegurado en caso de siniestro?

- a) Comunicar la ocurrencia del siniestro lo más rápidamente posible, y en todo caso dentro de un plazo máximo de siete días.
- b) Adoptar cuantas medidas estén a su alcance para limitar o disminuir las pérdidas y/o reclamaciones de responsabilidad, y seguir las instrucciones que le dé Generali. El incumplimiento de este deber podría reducir la indemnización, en función de la importancia de los daños derivados del mismo y del grado de responsabilidad del Asegurado.
- c) Facilitar toda clase de informaciones sobre las circunstancias y consecuencias del siniestro.
- d) No abandonar total o parcialmente los objetos asegurados, los cuales quedan a su cuenta y riesgo, y conservar los restos y vestigios del siniestro hasta que se efectúe la tasación de los daños.
- e) Autorizar a las personas designadas por Generali el acceso al edificio con el fin de adoptar las medidas o reparaciones necesarias y para realizar la peritación y tasación de las causas y daños del siniestro.

8. Resolución del contrato tras un siniestro

Tanto el Tomador como Generali podrán, de mutuo acuerdo, resolver el contrato después de cada comunicación de siniestro, haya o no dado lugar a pago de indemnización.

Esta resolución no modificará los respectivos derechos y obligaciones de las partes en relación con los siniestros ya ocurridos.

a) Si la iniciativa de resolver el contrato es de Generali:

- Deberá notificárselo al Asegurado por carta certificada cursada dentro del plazo de treinta días desde la fecha de comunicación del siniestro, o desde la liquidación del mismo, caso de que hubiere lugar a ella.
- Esta notificación deberá efectuarse con una anticipación mínima de treinta días a la fecha en que la resolución haya de surtir efecto.
- El Tomador podrá oponerse a la resolución del contrato mediante comunicación escrita a Generali cursada en el plazo de quince días siguientes a la notificación de este. Transcurrido dicho plazo sin que el Asegurado curse esta comunicación, el contrato quedará resuelto de pleno derecho.
- Una vez resuelto, Generali le reintegrará la parte de prima correspondiente al tiempo que medie entre la fecha de efecto de la resolución y la de expiración del período de seguro cubierto por la prima satisfecha.

b) Si la iniciativa de resolver es del Tomador/Asegurado

- Deberá notificar por escrito a Generali su decisión de resolver el contrato dentro del plazo de treinta días desde la fecha de comunicación del siniestro, o desde la liquidación del mismo, caso de que hubiere lugar a ella.
- Esta notificación deberá hacerse con una anticipación mínima de quince días a la fecha en que la resolución haya de surtir efecto.
- Generali no podrá oponerse a esta solicitud de resolver el contrato.
- Una vez resuelto, se reintegrará al Asegurado la parte de prima correspondiente al tiempo que medie entre la fecha de efecto de la resolución y la de expiración del período de seguro cubierto por la prima satisfecha.

9. Extinción y nulidad del contrato

Si durante la vigencia del seguro se produjera la desaparición del interés o del bien asegurado, desde este momento el contrato quedará extinguido y Generali tendrá derecho a hacer suya la prima no consumida.

El contrato será nulo salvo en los casos previstos por la Ley, si en el momento de su conclusión no existía el riesgo, había ocurrido el siniestro, o no existiese interés a la indemnización del daño.

10. Prescripción

Las acciones derivadas de este contrato de seguro prescriben a los dos años a contar desde el día en que pudieron ejercitarse.

11. Comunicaciones y notificaciones entre las partes

1. Régimen y forma de las comunicaciones y notificaciones entre las partes

por razón de este contrato: Todas las comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacerse por razón de este contrato, relacionadas con su cumplimiento y ejecución y/o para el ejercicio de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven deberán hacerse siempre por escrito y se registrarán por lo dispuesto en el presente artículo de la póliza

Excepcionalmente, cuando la normativa aplicable no exija que la comunicación se haga por escrito, serán válidas y surtirán plenos efectos las cursadas por el Asegurador al Tomador y/o al Asegurado realizadas por vía telefónica cuando las mismas sean grabadas en un soporte duradero que garantice su integridad siempre que el destinatario preste previamente su consentimiento expreso para dicha grabación.

2. Medios de efectuar las comunicaciones y notificaciones:

El asegurador podrá realizar y enviar al tomador, a los asegurados, beneficiarios y a los derechohabientes de cualesquiera de ellos las comunicaciones y notificaciones a que se refiere el punto 1 anterior, con plena validez y eficacia jurídica y surtiendo plenos efectos contractuales, por correo postal, burofax, fax, mediante correo electrónico o mediante mensaje de texto (SMS) dirigido a un teléfono móvil.

Para que dichas comunicaciones y notificaciones, cuando sean efectuadas por correo postal o burofax, surtan efectos, deberán dirigirse, en el caso de las enviadas por el Asegurador, al domicilio consignado en la póliza por el Tomador y/o el Asegurado, o al que con posterioridad a la emisión del contrato estos hayan notificado al Asegurador o al mediador que, en su caso, hubiera intervenido en el contrato.

Las comunicaciones y notificaciones que el Tomador y/o Asegurado envíen al Asegurador deberán siempre dirigirse a su domicilio social, consignado en la póliza, o al de cualquiera de sus sucursales abiertas al público. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el punto 4 siguiente sobre comunicaciones realizadas a través de un mediador de seguros.

3. Fecha de efectos de las notificaciones y comunicaciones cursadas entre las partes:

Las comunicaciones y notificaciones que las partes se realicen mutuamente surtirán efectos desde que sean recibidas por la parte destinataria, con independencia de que esta proceda o no a su lectura.

No obstante, las comunicaciones realizadas por correo postal o burofax surtirán plenos efectos contractuales desde que el Servicio de Correos intente por primera vez su entrega al destinatario en su domicilio (conforme a lo establecido en el punto 2 anterior), con independencia de que dicho intento resulte fallido por cualquier causa. En el caso de comunicaciones o notificaciones cursadas por correo electrónico o mediante mensaje de texto (SMS) a un teléfono móvil las mismas surtirán plenos efectos contractuales desde la fecha en la que sean recibidas en la dirección de correo electrónico o número de teléfono móvil de destino, con independencia de que

el destinatario abra o no los correos electrónicos y/o mensajes SMS o de cuándo los abra.

- 4. Comunicaciones a través de mediadores de seguros:** Las comunicaciones que efectúe el Tomador del seguro al agente de seguros que medie o que haya mediado en el contrato surtirán los mismos efectos que si se hubiesen realizado directamente a la Entidad Aseguradora.

Las comunicaciones efectuadas por un corredor de seguros al Asegurador en nombre del Tomador del seguro surtirán los mismos efectos que si la realizara el propio Tomador, salvo indicación en contrario de éste.

Las comunicaciones y notificaciones que el Asegurador efectúe al Tomador o a los Asegurados a través del agente o corredor de seguros que medie o haya mediado la operación surtirán los mismos efectos que si las hubiera realizado directamente el Asegurador.

12. Legislación aplicable

Este contrato de seguro queda sometido y se rige por las leyes españolas.

13. Jurisdicción

Será juez competente para el conocimiento de las acciones derivadas de este contrato el del domicilio del Tomador.

Las presentes Condiciones Generales han sido redactadas de forma simplificada para facilitar al máximo su comprensión. Por favor, léalas atentamente y solicite todas las aclaraciones que considere oportuno a su Mediador o en cualquiera de las Sucursales de Generali.

www.generali.es

GENERALI España S.A. de Seguros y Reaseguros. Dom. Soc.: Pl. de Manuel Gómez-Moreno, 5, 28020 Madrid.
C.I.F.: A-28007268. Reg. Merc. de Madrid, Hoja M-54.202. generali.es

generali.es

