

# **PÓLIZA DE GARANTÍA DECENAL DE DAÑOS A LA EDIFICACIÓN**

---

## **Condiciones Generales**

### **CAJA DE SEGUROS REUNIDOS** **Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.**

Domicilio Social: Avenida de Burgos, 109 - 28050 Madrid

[www.caser.es](http://www.caser.es)

Inscrita en Registro Mercantil de Madrid  
Tomo 2245 general, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M-39662, Inscripción A 435  
C.I.F. A 28013050

**De acuerdo con lo establecido en el Artículo 3º de la Ley 50/80, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro (BOE 17/10/80) se destacan en letra negrita las cláusulas limitativas de los derechos de los Asegurados contenidas en las Condiciones Generales de la póliza.**

## ÍNDICE

CONDICIONES GENERALES.....	6
<b>CLÁUSULA PRELIMINAR .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTÍCULO PRELIMINAR - DEFINICIONES .....</b>	<b>6</b>
OBJETO Y EXTENSIÓN DEL SEGURO.....	9
<b>ARTÍCULO 1º - OBJETO DEL SEGURO .....</b>	<b>9</b>
<b>ARTÍCULO 2º - ÁMBITO TERRITORIAL .....</b>	<b>9</b>
<b>ARTÍCULO 3º - PERÍODO DE COBERTURA .....</b>	<b>9</b>
<b>ARTÍCULO 4º - BIENES ASEGURABLES.....</b>	<b>10</b>
<b>ARTÍCULO 5º - RIESGOS CUBIERTOS.....</b>	<b>10</b>
<b>ARTÍCULO 6º - RIESGOS EXCLUIDOS.....</b>	<b>18</b>
<b>ARTÍCULO 7º - SUMA ASEGURADA.....</b>	<b>21</b>
<b>ARTÍCULO 8º - LÍMITE DE LAS GARANTÍAS .....</b>	<b>22</b>
CONTROL TÉCNICO .....	23
<b>ARTÍCULO 9º - OBJETO DEL CONTROL TÉCNICO .....</b>	<b>23</b>
<b>ARTÍCULO 10º - ALCANCE DEL CONTROL TÉCNICO .....</b>	<b>23</b>
<b>ARTÍCULO 11º - OBLIGACIONES QUE EL TOMADOR O EL ASEGURADO EXIGIRÁ CONTRACTUALMENTE AL ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO.....</b>	<b>23</b>
<b>ARTÍCULO 12º - OBLIGACIONES DEL TOMADOR O DEL ASEGURADO RESPECTO AL ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO .....</b>	<b>24</b>
BASES DEL CONTRATO .....	25
<b>ARTÍCULO 13º - BASES DEL CONTRATO .....</b>	<b>25</b>
DECLARACIONES SOBRE EL RIESGO .....	25
<b>ARTÍCULO 14º - DECLARACIÓN AL EFECTUAR EL SEGURO .....</b>	<b>25</b>
<b>ARTÍCULO 15º - AGRAVACIÓN DEL RIESGO.....</b>	<b>25</b>
<b>ARTÍCULO 16º - DISMINUCIÓN DEL RIESGO .....</b>	<b>26</b>
<b>ARTÍCULO 17º - TRANSMISIÓN DEL RIESGO .....</b>	<b>27</b>
PAGO DE LA PRIMA.....	28
<b>ARTÍCULO 18º - PAGO DE LA PRIMA.....</b>	<b>28</b>

SINIESTROS - TRAMITACIÓN .....	29
<b>ARTÍCULO 19º - COMUNICACIÓN DEL SINIESTRO .....</b>	<b>29</b>
<b>ARTÍCULO 20º - OBLIGACIÓN DE SALVAMENTO .....</b>	<b>29</b>
SINIESTROS - TASACIÓN DE DAÑOS .....	30
<b>ARTÍCULO 21º - ACUERDO ENTRE LAS PARTES.....</b>	<b>30</b>
<b>ARTÍCULO 22º - DESIGNACIÓN DE PERITOS .....</b>	<b>30</b>
<b>ARTÍCULO 23º - FALTA DE DESIGNACIÓN DE PERITO.....</b>	<b>30</b>
<b>ARTÍCULO 24º - DESIGNACIÓN DE TERCER PERITO .....</b>	<b>30</b>
<b>ARTÍCULO 25º - DICTAMEN DE LOS PERITOS DE LA TERCERÍA.....</b>	<b>30</b>
<b>ARTÍCULO 26º - HONORARIOS DE LOS PERITOS .....</b>	<b>30</b>
<b>ARTÍCULO 27º - VALORACIÓN DE LOS DAÑOS.....</b>	<b>31</b>
SINIESTROS - DETERMINACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN .....	32
<b>ARTÍCULO 28º - DETERMINACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN .....</b>	<b>32</b>
<b>ARTÍCULO 29º - FRANQUICIAS.....</b>	<b>32</b>
<b>ARTÍCULO 30º - CONCURRENCIA DE SEGUROS.....</b>	<b>33</b>
SINIESTROS - PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN .....	33
<b>ARTÍCULO 31º - PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN .....</b>	<b>33</b>
<b>ARTÍCULO 32º - LIBERTAD DE CARGAS .....</b>	<b>33</b>
<b>ARTÍCULO 33º - RECUPERACIONES DEL SINIESTRO .....</b>	<b>33</b>
SUBROGACIÓN .....	34
<b>ARTÍCULO 34º - SUBROGACIÓN.....</b>	<b>34</b>
EXTINCIÓN Y NULIDAD DEL CONTRATO.....	34
<b>ARTÍCULO 35º - EXTINCIÓN Y NULIDAD DEL CONTRATO .....</b>	<b>34</b>
PRESCRIPCIÓN .....	34
<b>ARTÍCULO 36º - PRESCRIPCIÓN .....</b>	<b>34</b>
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS ENTRE PARTES .....	34
<b>ARTÍCULO 37º - ARBITRAJE .....</b>	<b>34</b>
<b>ARTÍCULO 38º - COMPETENCIA DE JURISDICCIÓN.....</b>	<b>35</b>

COMUNICACIONES .....	35
<b>ARTÍCULO 39º - COMUNICACIONES.....</b>	<b>35</b>
CLÁUSULA ATENCIÓN AL CLIENTE .....	36

## CONDICIONES GENERALES

### CLÁUSULA PRELIMINAR

"El presente contrato se encuentra sometido a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (Boletín Oficial del Estado de 6 de Noviembre de 1999) en cuanto a la garantía prevista en el Artículo 19.1.c de la misma, teniéndose por no pues-tas aquellas cláusulas de la póliza que vulneren o restrinjan el alcance del Seguro Decenal de daños materiales previsto en su Artículo 19º, y a la Ley de Contrato de Seguros 50/1980, de 8 de octubre (Boletín Oficial del Estado de 17 de octubre del mismo año), cuyo Artículo 2º establece que serán válidas las cláusulas contractuales, distintas de las legales, que sean más beneficiosas para el Asegurado. Las cláusulas limitativas contenidas en la póliza sólo serán válidas con la específica aprobación por escrito del Tomador del seguro".

### ARTÍCULO PRELIMINAR - DEFINICIONES

A los efectos de este contrato se entiende por:

1. **ASEGURADOR:** La persona jurídica que asume el riesgo contractualmente pactado.
2. **TOMADOR DEL SEGURO:** La persona, física o jurídica, que, juntamente con el Asegurador, suscribe este contrato, y al que corresponden las obligaciones que del mismo se deriven, salvo las que por su naturaleza deban ser cumplidas por el Asegurado.
3. **ASEGURADO:** La persona, física o jurídica, titular del interés objeto del seguro, a quién corresponde, en su caso, los derechos derivados del contrato y que, en defecto del Tomador del seguro, asume las obligaciones derivadas del mismo.
4. **BENEFICIARIO:** La persona, física o jurídica, que por designación del Tomador del seguro, previa cesión por el Asegurado, resulta titular del derecho a la indemnización.
5. **PÓLIZA:** El documento que contiene las condiciones reguladoras del seguro. Forman parte integrante de la póliza: las Condiciones Generales; las Particulares que individualizan el riesgo; el Suplemento de entrada en vigor de las coberturas; así como las Especiales, si procediesen; y los Suplementos o Apéndices que se emitan a la misma para complementarla o modificarla.
6. **PRIMA:** El precio del seguro. El recibo contendrá además los recargos e impuestos que sean de legal aplicación.
7. **SUMA ASEGURADA:** La cantidad fijada en la póliza, que constituye el límite máximo de la indemnización a pagar por todos los conceptos por el Asegurador en caso de siniestro durante la vigencia del seguro.
8. **EDIFICACIÓN:** El conjunto constituido por el edificio y los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al mismo, tal como se definen a continuación, que se hallen definidos en el proyecto en el momento de la recepción.
9. **EDIFICIO:** El conjunto de las obras fundamentales, obras secundarias, instalaciones fijas y equipamiento propio del edificio (o edificios), descrito(s) en las Condiciones Particulares, entendiéndose como:
  - a) **Obra Fundamental:** Las cimentaciones, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, que contribuyen directamente a la resistencia mecánica y a la estabilidad del edificio.

b) **Obra Secundaria:** Los elementos no comprendidos en el concepto de obra fundamental ni en el de instalaciones fijas ni equipamiento propio del edificio, tales como:

- Cerramientos, cubierta y soleras.
- Revestimientos, solados, alicatados y canalizaciones.
- Tabiques fijos, falsos techos, puertas y ventanas.
- Impermeabilización.

c) **Instalaciones fijas y equipamiento propio del edificio:** Los elementos que componen las instalaciones de electricidad, fontanería, gas, calefacción, aire acondicionado, audiovisuales, telefonía, seguridad, ascensores y montacargas y cualquier otra maquinaria mecánica o electrónica necesaria para el uso propio del edificio o para dar servicio al mismo, incluyéndose los aparatos o máquinas que intervienen en su composición, así como sus conductos y canalizaciones necesarias, que sean propios del edificio.

10. **URBANIZACIÓN:** Viales, aparcamientos exteriores, instalaciones deportivas y de recreo, jardinería, redes de servicio y demás obras e instalaciones, en general, que no sean propias del edificio.

11. **BIENES PREEXISTENTES:** El conjunto de todos los bienes inmobiliarios que pertenecen al Asegurado, existentes antes del inicio de la construcción, descritos en las Condiciones Particulares de la póliza, sobre los cuales, o sobre una parte de los cuales, se ejecutarán los trabajos objeto del presente seguro.

12. **SINIESTRO:** Todo hecho cuyas consecuencias dañosas estén total o parcialmente cubiertas por las garantías de esta póliza y se hayan manifestado durante el período de cobertura. Se considerará que constituye un solo y único siniestro, el conjunto de daños materiales directos derivados de una misma causa inicial y que determinan, en el momento de su manifestación, el criterio de reparación y valoración de dichos daños manifestados y son objeto de una única indemnización.

13. **DAÑO MATERIAL:** El deterioro o destrucción de los bienes asegurados, descritos en las Condiciones Particulares de la póliza.

14. **FRANQUICIA:** La cantidad expresamente pactada, en valor absoluto o en porcentaje de la suma asegurada, que se deducirá de la indemnización que corresponda satisfacer al Asegurador en cada siniestro.

15. **RECEPCIÓN DE LA OBRA:** El acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma.

16. **ACTA DE RECEPCIÓN:** El documento en el que se consigna la recepción de la obra, que deberá estar firmada, al menos por el promotor, el constructor y el Organismo de Control Técnico que se define más adelante, y en el que se hará constar por escrito:

a) Las partes que intervienen.

b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.

c) El coste final de la ejecución material de la obra.

d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reserva, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados.

17. **CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR:** Todo suceso, independiente de la voluntad de las personas, que sea imprevisible, por exceder del curso normal de la vida, insuperable o irresistible, o que previsto, sea inevitable, debiendo existir entre el daño producido y el evento que lo produjo un nexo de causalidad eficiente.

18. **CONTROL TÉCNICO:** La inspección y seguimiento del proceso constructivo, desde su comienzo hasta la recepción y, en caso necesario, con posterioridad a ésta.

19. **ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO:** Entidad encargada por el promotor de realizar el Control Técnico a los efectos del seguro, independiente del resto de agentes intervinientes y aceptada por el Asegurador, cuyas misiones comprenden el control del proyecto, de ejecución o puesta en obra de los materiales y de los ensayos de los mismos realizados por un laboratorio acreditado, así como el control de las obras realizadas para la subsanación de las reservas recogidas en el acta de recepción y de las obras de reparación de los daños producidos en caso de siniestro.

20. **UNIDAD REGISTRAL:** La que conste en el Registro de la Propiedad, si bien en el caso de un siniestro indemnizable, de acuerdo con el Artículo 1º, se considerará como tal la edificación, objeto del seguro, formada por una o varias fincas materiales que, antes de ser objeto de división horizontal, accede por sí sola al Registro de la Propiedad, abriendo un folio propio y único.

21. **ESTANQUEIDAD:** Acción y efecto de hacer que algún elemento no sea penetrable al agua u otro líquido fácilmente, no siendo por tanto posible en ellos garantizar de forma absoluta la entrada de agua u otro líquido, debiéndose prever mecanismos alternativos de evacuación de los precitados líquidos.

22. **IMPERMEABILIZACIÓN:** Acción y efecto de hacer que algún elemento sea impenetrable al agua u otro líquido.

23. **UNIDAD DE OBRA DE IMPERMEABILIZACIÓN Y/O ESTANQUEIDAD:** Los diferentes elementos invariables en su composición, que han necesitado para su elaboración la realización de un trabajo común y específico de impermeabilización y/o estanqueidad y cuyo valor se indica en las Condiciones Particulares de la póliza.



## OBJETO Y EXTENSIÓN DEL SEGURO

### ARTÍCULO 1º - OBJETO DEL SEGURO

1. Para la garantía de daños estructurales de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (Boletín Oficial del Estado de 6 de noviembre de 1999) en cuanto a la garantía prevista en el Artículo 19.1.c de la misma, y conforme a lo dispuesto en la Ley de Contrato de Seguro (Ley 50/1980, de 8 de octubre, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 17 de octubre del mismo año; modificaciones, Ley 30/1995 de 8 de noviembre, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 9 de noviembre del mismo año), y con lo convenido en la presente póliza, el Asegurador en caso de siniestro queda obligado a reparar el daño, a efectuar la reposición del bien o al pago de la indemnización por el daño patrimonial que sufra el Asegurado.

2. Para las Coberturas Opcionales de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Contrato de Seguro (Ley 50/1980, de 8 de octubre, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 17 de octubre del mismo año; modificaciones, Ley 30/1995 de 8 de noviembre, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 9 de noviembre del mismo año), y con lo convenido en la presente póliza, el Asegurador en caso de siniestro queda obligado a reparar el daño, a efectuar la reposición del bien o al pago de la indemnización por el daño patrimonial que sufra el Asegurado.

### ARTÍCULO 2º - ÁMBITO TERRITORIAL

Las coberturas de la presente póliza surten efecto en el ámbito territorial de la situación de riesgo descrita en las Condiciones Particulares de la póliza. En cualquier caso, las indemnizaciones derivadas de un siniestro serán satisfechas en España y en su moneda.

### ARTÍCULO 3º - PERÍODO DE COBERTURA

Las coberturas de la presente póliza surten efecto de acuerdo con el siguiente ámbito temporal:

1. Aún cuando se suscriba la póliza y se haya abonado parte de la prima por el Tomador del seguro, **las coberturas de la póliza no tomarán efecto hasta que el Asegurador haya emitido el suplemento de entrada en vigor de la garantía, cuya fecha de efecto se corresponderá con la fecha que se suscriba el acta de recepción.**

2. Para la emisión del suplemento de entrada en vigor de la garantía será necesario que el Asegurador haya recibido del Tomador del seguro o Asegurado:

2.1. El informe final del Organismo de Control Técnico.

2.2. El acta de recepción, tal como se define en el Artículo preliminar.

2.3. La Declaración del Tomador del seguro sobre el valor definitivo de los bienes asegurados, suficientemente desglosado, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 4º, la cual formará parte de la póliza.

2.4. La totalidad de la prima.

3. Las obligaciones del Asegurador cesarán una vez transcurrido el período de cobertura establecido en la póliza.

4. Las acciones derivadas del presente contrato prescriben a los dos años, a contar desde que se produzcan los daños materiales amparados por la póliza.

## **ARTÍCULO 4º - BIENES ASEGURABLES**

Cuando se pacte una suma asegurada, sin perjuicio de las limitaciones y exclusiones establecidas para cada cobertura básica de garantía de daños estructurales y opcionales en la póliza, quedarán cubiertos, en la situación de riesgo descrita en las Condiciones Particulares de la póliza donde se desarrolla el proceso de edificación objeto del seguro, los bienes correspondientes a las siguientes partidas asegurables:

1. Edificación propia del edificio o edificios asegurados.
2. Unidad de obra de impermeabilización o estanqueidad, de las diferentes partes de edificio o edificios asegurados. Las precitadas partes pueden ser las siguientes: cubiertas, terrazas, tejados, fachadas y/o sótanos.
3. Bienes preexistentes que pertenezcan al Asegurado.

## **ARTÍCULO 5º - RIESGOS CUBIERTOS**

### **1. Sección Primera: Garantía Básica de Daños Estructurales**

1.1. Dentro de los límites establecidos en la póliza, el Asegurador garantiza durante diez años, a partir de la fecha de efecto indicada en el suplemento de entrada en vigor del contrato, la indemnización o reparación de los daños materiales causados en el edificio asegurado por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la obra fundamental, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del mismo.

1.2. Asimismo, quedan cubiertos los daños materiales ocasionados a la urbanización siempre que los mismos sean consecuencia directa de un siniestro a indemnizar de conformidad con el punto 1.1. anterior.

1.3. Los gastos de demolición y desescombro que hayan sido necesarios a consecuencia de los daños materiales a la construcción cubiertos por la póliza.

### **2. Sección Segunda: Coberturas Opcionales**

Se acuerda previo pacto en las Condiciones Particulares de la póliza la inclusión de las siguientes Coberturas Opcionales:

2.1. Grupo de coberturas opcionales de impermeabilización y estanqueidad

**Para este grupo de Coberturas Opcionales se acuerda que su inclusión se realizará de modo individual en la póliza, todo ello previo pacto en las Condiciones Particulares de la misma.**

2.1.1. Cobertura de impermeabilización de cubiertas, terrazas y tejados

2.1.1.1. Riesgos cubiertos

Dentro de los límites establecidos en la póliza, el Asegurador garantiza, durante el período de garantía de esta cobertura opcional, la indemnización de:

2.1.1.1.a. Los costes de reparación o restitución de aquellos elementos descritos como unidad de obra, que garantizan la impermeabilización de las cubiertas, terrazas y tejados de la edificación, dañados a consecuencia de errores de diseño, defecto en los materiales o en la ejecución de los mismos, siempre que ello haya dado lugar a la manifestación de un daño material producido por el agua.

2.1.1.1.b. Los costes de reparación o restitución de aquellas otras partes de la edificación, integrantes de la suma asegurada en la cobertura básica de daños estructurales, de la Sección primera punto 1.1., dañadas a consecuencia de siniestros amparados en el punto 2.1.1.1.a. anterior.

2.1.1.1.c. Los costes razonables de reparación o restitución de aquellas otras partes de la edificación, integrantes de la suma asegurada en la cobertura básica de daños estructurales, de la Sección primera punto 1.1., dañadas intencionada y necesariamente con el único fin de reparar los daños cubiertos en el punto 2.1.1.1.a. anterior.

2.1.1.1.d. Los gastos de desescombro de las partes dañadas, cubiertas por los puntos 2.1.1.1.a., 2.1.1.1.b. y 2.1.1.1.c anteriores.

#### 2.1.1.2. Límite de indemnización

La responsabilidad del Asegurador no podrá exceder, en ningún caso, por siniestro y duración de la póliza, de los límites de indemnización siguientes:

2.1.1.2.a. La suma asegurada de la unidad de obra, para el conjunto de los costes de reparación y restitución cubiertos en el punto 2.1.1.1.a. del apartado anterior 2.1.1.1. de riesgos cubiertos.

2.1.1.2.b. El 25 % de la suma asegurada de la unidad de obra, para los costes de reparación o restitución cubiertos en el punto 2.1.1.1.b. del apartado anterior 2.1.1.1. de riesgos cubiertos.

2.1.1.2.c. El 10 % de la suma asegurada de la unidad de obra, para los costes de reparación o restitución cubiertos en el punto 2.1.1.1.c. del apartado anterior 2.1.1.1. de riesgos cubiertos.

2.1.1.2.d. El 5 % del importe del siniestro indemnizado por el conjunto de los puntos 2.1.1.2.a., 2.1.1.2.b. y 2.1.1.2.c. anteriores, para los gastos de desescombro cubiertos en el punto 2.1.1.1.d. del apartado anterior 2.1.1.1. de riesgos cubiertos.

**La indemnización debida al conjunto de los puntos anteriores, en ningún caso podrá exceder de la suma asegurada de la unidad de obra cubierta por esta cobertura opcional.**

#### 2.1.1.3. Determinación de la indemnización

Se acuerda expresamente que el cálculo de la indemnización en siniestros cubiertos por esta cobertura opcional, de impermeabilización de cubiertas, terrazas y tejados, se realizará en la forma siguiente:

2.1.1.3.a. De conformidad con lo establecido en el Artículo 28º de las presentes Condiciones Generales, en los casos de:

A) Tejados con pendiente mínima del 15%, y

B) Cualquier tipo de cubierta con impermeabilización multicapa (más de una lámina de impermeabilización) y, protección pesada, con pendiente mínima del 3%.

2.1.1.3.b. Para el resto de casos de impermeabilización distintos de los anteriores, la indemnización se establecerá en base al coste que hubiera supuesto este mismo siniestro, reparado de la misma manera, calculando el coste de los trabajos según

los precios aplicados por el constructor del elemento de obra siniestrado, durante la construcción inicial, deduciéndose de aquél un 5% por cada año completo transcurrido desde la fecha de recepción.

**En ambos casos, la valoración de los daños se efectuará aplicando métodos constructivos, productos y calidades similares a los de la ejecución inicial, siendo las mejoras que puedan introducirse a cargo del Asegurado.**

## 2.1.2. Cobertura de impermeabilización de fachadas

### 2.1.2.1. Riesgos cubiertos

Dentro de los límites establecidos en la póliza, el Asegurador garantiza, durante el período de garantía de esta cobertura opcional, la indemnización de:

2.1.2.1.a. Los costes de reparación o restitución de aquellos elementos descritos como unidad de obra, que garantizan la impermeabilización de las fachadas de la edificación, dañadas a consecuencia de errores de diseño, defecto en los materiales o en la ejecución de los mismos, siempre que ello haya dado lugar a la manifestación de un daño material producido por el agua.

2.1.2.1.b. Los costes de reparación o restitución de aquellas otras partes de la edificación, integrantes de la suma asegurada en la cobertura básica de daños estructurales, de la Sección primera punto 1.1., dañadas a consecuencia de siniestros amparados en el punto 2.1.2.1.a. anterior.

2.1.2.1.c. Los costes razonables de reparación o restitución de aquellas otras partes de la edificación, integrantes de la suma asegurada en la cobertura básica de daños estructurales, de la Sección primera punto 1.1., dañadas intencionada y necesariamente con el único fin de reparar los daños cubiertos en el punto 2.1.2.1.a. anterior.

2.1.2.1.d. Los gastos de desescombro de las partes dañadas, cubiertas por los puntos 2.1.2.1.a., 2.1.2.1.b. y 2.1.2.1.c anteriores.

### 2.1.2.2. Límite de indemnización

La responsabilidad del Asegurador no podrá exceder, en ningún caso, por siniestro y duración de la póliza, de los límites de indemnización siguientes:

2.1.2.2.a. La suma asegurada de la unidad de obra, para el conjunto de los costes de reparación y restitución cubiertos en el punto 2.1.2.1.a. del apartado anterior 2.1.2.1. de riesgos cubiertos.

2.1.2.2.b. El 25 % de la suma asegurada de la unidad de obra, para los costes de reparación o restitución cubiertos en el punto 2.1.2.1.b. del apartado anterior 2.1.2.1. de riesgos cubiertos.

2.1.2.2.c. El 10 % de la suma asegurada de la unidad de obra, para los costes de reparación o restitución cubiertos en el punto 2.1.2.1.c. del apartado anterior 2.1.2.1. de riesgos cubiertos.

2.1.2.2.d. El 5 % del importe del siniestro indemnizado por el conjunto de los puntos 2.1.2.2.a., 2.1.2.2.b. y 2.1.2.2.c. anteriores, para los gastos de desescombro cubiertos en el punto 2.1.2.1.d. del apartado anterior 2.1.2.1. de riesgos cubiertos.

**La indemnización debida al conjunto de los puntos anteriores, en ningún caso podrá exceder de la suma asegurada de la unidad de obra cubierta por esta cobertura opcional.**

#### 2.1.2.3. Determinación de la indemnización

Se acuerda expresamente que el cálculo de la indemnización en siniestros cubiertos por esta cobertura opcional, de impermeabilización de fachadas, se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 28º de las presentes Condiciones Generales.

**La valoración de los daños se efectuará aplicando métodos constructivos, productos y calidades similares a los de la ejecución inicial, siendo las mejoras que puedan introducirse a cargo del Asegurado.**

#### 2.1.3. Cobertura de impermeabilización de sótanos

##### 2.1.3.1. Riesgos cubiertos

Dentro de los límites establecidos en la póliza, el Asegurador garantiza, durante el período de garantía de esta cobertura opcional, la indemnización de:

2.1.3.1.a. Los costes de reparación o restitución de aquellos elementos descritos como unidad de obra, que garantizan la impermeabilización de los sótanos de la edificación, dañados a consecuencia de errores de diseño, defecto en los materiales o en la ejecución de los mismos, siempre que ello haya dado lugar a la manifestación de un daño material producido por el agua.

2.1.3.1.b. Los costes de reparación o restitución de aquellas otras partes de la edificación, integrantes de la suma asegurada en la cobertura básica de daños estructurales, de la Sección primera punto 1.1., dañadas a consecuencia de siniestros amparados en el punto 2.1.3.1.a. anterior.

2.1.3.1.c. Los costes razonables de reparación o restitución de aquellas otras partes de la edificación, integrantes de la suma asegurada en la cobertura básica de daños estructurales, de la Sección primera punto 1.1., dañadas intencionada y necesariamente con el único fin de reparar los daños cubiertos en el punto 2.1.3.1.a. anterior.

2.1.3.1.d. Los gastos de desescombro de las partes dañadas, cubiertas por los puntos 2.1.3.1.a., 2.1.3.1.b. y 2.1.3.1.c anteriores.

##### 2.1.3.2. Límite de indemnización

La responsabilidad del Asegurador no podrá exceder, en ningún caso, por siniestro y duración de la póliza, de los límites de indemnización siguientes:

2.1.3.2.a. La suma asegurada de la unidad de obra, para el conjunto de los costes de reparación y restitución cubiertos en el punto 2.1.3.1.a. del apartado anterior 2.1.3.1. de riesgos cubiertos.

2.1.3.2.b. El 25 % de la suma asegurada de la unidad de obra, para los costes de reparación o restitución cubiertos en el punto 2.1.3.1.b. del apartado anterior 2.1.3.1. de riesgos cubiertos.

2.1.3.2.c. El 25 % de la suma asegurada de la unidad de obra, para los costes de reparación o restitución cubiertos en el punto 2.1.3.1.c. del apartado anterior 2.1.3.1. de riesgos cubiertos.

2.1.3.2.d. El 5 % del importe del siniestro indemnizado por el conjunto de los puntos 2.1.3.2.a., 2.1.3.2.b. y 2.1.3.2.c. anteriores, para los gastos de desescombro cubiertos en el punto 2.1.3.1.d. del apartado anterior 2.1.3.1. de riesgos cubiertos.

**La indemnización debida al conjunto de los puntos anteriores, en ningún caso podrá exceder de la suma asegurada de la unidad de obra cubierta por esta cobertura opcional.**

#### 2.1.3.3. Determinación de la indemnización

Se acuerda expresamente que el cálculo de la indemnización en siniestros cubiertos por esta cobertura opcional, de impermeabilización de sótanos, se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 28º de las presentes Condiciones Generales.

**La valoración de los daños se efectuará aplicando métodos constructivos, productos y calidades similares a los de la ejecución inicial, siendo las mejoras que puedan introducirse a cargo del Asegurado.**

#### 2.1.4. Cobertura de estanqueidad de sótanos

##### 2.1.4.1. Riesgos cubiertos

Dentro de los límites establecidos en la póliza, el Asegurador garantiza, durante el período de garantía de esta cobertura opcional, la indemnización de:

2.1.4.1.a. Los costes de reparación o restitución de aquellos elementos descritos como unidad de obra, que garantizan la estanqueidad de los sótanos de la edificación, dañados a consecuencia de errores de diseño, defecto en los materiales o en la ejecución de los mismos, siempre que ello haya dado lugar a la manifestación de un daño material producido por el agua.

2.1.4.1.b. Los costes de reparación o restitución de aquellas otras partes de la edificación, integrantes de la suma asegurada en la cobertura básica de daños estructurales, de la Sección primera punto 1.1., dañadas a consecuencia de siniestros amparados en el punto 2.1.4.1.a. anterior.

2.1.4.1.c. Los costes razonables de reparación o restitución de aquellas otras partes de la edificación, integrantes de la suma asegurada en la cobertura básica de daños estructurales, de la Sección primera punto 1.1., dañadas intencionada y necesariamente con el único fin de reparar los daños cubiertos en el apartado 2.1.4.1.a. anterior.

2.1.4.1.d. Los gastos de desescombro de las partes dañadas, cubiertas por los puntos 2.1.4.1.a., 2.1.4.1.b. y 2.1.4.1.c anteriores.

#### 2.1.4.2. Límite de indemnización

La responsabilidad del Asegurador no podrá exceder, en ningún caso, por siniestro y duración de la póliza, de los límites de indemnización siguientes:

2.1.4.2.a. La suma asegurada de la unidad de obra, para el conjunto de los costes de reparación y restitución cubiertos en el punto 2.1.4.1.a. del apartado anterior 2.1.4.1. de riesgos cubiertos.

2.1.4.2.b. El 25 % de la suma asegurada de la unidad de obra, para los costes de reparación o restitución cubiertos en el punto 2.1.4.1.b. del apartado anterior 2.1.4.1. de riesgos cubiertos.

2.1.4.2.c. El 25 % de la suma asegurada de la unidad de obra, para los costes de reparación o restitución cubiertos en el punto 2.1.4.1.c. del apartado anterior 2.1.4.1. de riesgos cubiertos.

2.1.4.2.d. El 5 % del importe del siniestro indemnizado por el conjunto de los puntos 2.1.4.2.a., 2.1.4.2.b. y 2.1.4.2.c. anteriores, para los gastos de desescombro cubiertos en el punto 2.1.4.1.d. del apartado anterior 2.1.4.1. de riesgos cubiertos.

**La indemnización debida al conjunto de los puntos anteriores, en ningún caso podrá exceder de la suma asegurada de la unidad de obra cubierta por esta cobertura opcional.**

#### 2.1.4.3. Determinación de la indemnización

Se acuerda expresamente que el cálculo de la indemnización en siniestros cubiertos por esta cobertura opcional, de estanqueidad de sótanos, se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 28º de las presentes Condiciones Generales.

**La valoración de los daños se efectuará aplicando métodos constructivos, productos y calidades similares a los de la ejecución inicial, siendo las mejoras que puedan introducirse a cargo del Asegurado.**

#### 2.1.5. Disposiciones comunes a las coberturas opcionales de impermeabilización y estanqueidad

##### 2.1.5.1. Fecha de entrada en vigor y cese de las garantías

La entrada en vigor de las presentes Coberturas Opcionales tendrá lugar una vez hayan transcurrido doce meses desde la entrada en vigor de la cobertura básica de daños estructurales de la póliza, prevista en el punto 1.1. de la Sección primera, siempre que durante dicho período de tiempo, período de observación, no se hayan manifestado daños debidos a falta o defecto de impermeabilización y/o estanqueidad.

En caso de que se manifiesten daños materiales, durante dicho período de observación el Tomador del seguro o Asegurado deberá proceder a la reparación o subsanación de todas las deficiencias manifestadas u observadas, comenzando, para las partes o zonas objeto de dichas intervenciones y áreas de influencia durante la reparación, un nuevo período de observación de doce meses.

El cese de las presentes Coberturas Opcionales tendrá lugar en la fecha indicada en las Condiciones Particulares de la póliza o, en su defecto, en la que finalice la cobertura básica de daños estructurales, prevista en el punto 1.1. de la Sección primera.

#### 2.1.5.2. Condiciones Especiales para la efectividad de las garantías

Son condiciones indispensables para la efectividad de estas Coberturas Opcionales que:

- a) La prima haya sido pagada en su totalidad.
- b) El proyecto y la realización de la unidad de obra correspondiente hayan recibido el visto bueno y la aprobación formal sin reservas del Organismo de Control Técnico.
- c) Se facilite por el Tomador del seguro y/o Asegurado al Organismo de Control Técnico el libre acceso al edificio con el fin de cumplir su labor de control durante el período de observación.
- d) El Tomador del seguro y/o el Asegurado hayan comunicado por escrito al Organismo de Control Técnico y al Asegurador cualquier incidencia acaecida durante el período de observación.
- e) El Organismo de Control Técnico haya realizado, transcurrido el período de doce meses de observación desde la fecha de recepción, una inspección de la unidad de obra descrita y emitido un informe final de impermeabilización y/o estanqueidad en el que se dé fe del buen estado de la misma. El Tomador del seguro y/o Asegurado está obligado a requerir dicha intervención y, directamente o a través del Organismo de Control Técnico, a aportar los informes al Asegurador de forma fehaciente.
- f) Las obras hayan sido ejecutadas de conformidad con el Código Técnico de la Edificación y, en general, con las Normas Básicas de Edificación y demás normas de obligado cumplimiento vigentes, o correspondientes a sistemas que son objeto de dictámenes técnicos favorables formulados por el Organismo de Control Técnico y que hubieran sido aceptados por el Asegurador.
- g) Se facilite por el Tomador del seguro al Asegurador de forma fehaciente un Plan de Mantenimiento de los elementos que garantizan la impermeabilización de las cubiertas, terrazas, tejados y/o fachadas; y/o la estanqueidad de los sótanos.  
  
El Plan de Mantenimiento debe entregarse por la Dirección Facultativa con el acta final de los trabajos y ser supervisado por el Organismo de Control Técnico.  
  
En especial, entran dentro del marco del citado Plan la eliminación de todos los obstáculos que impidan el libre curso del agua, la limpieza de los elementos de evacuación de aguas pluviales, la reparación, si es necesario, de las protecciones muebles o de las autoprotecciones de la unidad de obra correspondiente, el mantenimiento en estado de funcionamiento de los rebosaderos y demás obras necesarias para la función de impermeabilización de las cubiertas, terrazas, tejados y/o fachadas; y/o la estanqueidad de los sótanos.
- h) El Tomador del seguro debe declarar y entregar al Organismo de Control Técnico y al Asegurador copia de las garantías otorgadas por los que intervienen en el proceso constructivo (fabricantes, suministradores, instaladores, etc.).

#### 2.2. Abandono de recurso contra el contratista principal y los subcontratistas

Se conviene expresamente, en derogación de lo estipulado en el Artículo 34º de las presentes Condiciones Generales de la póliza, que mediante el pago de la prima adicional correspondiente, el Asegurador renuncia a ejercitar cualquier acción que legalmente pudiera corresponderle en caso de siniestro, amparado por las coberturas de la póliza, contra el



contratista principal de la obra y/o los subcontratistas que expresamente se detallarán en el suplemento de comienzo de la garantía, en el que se harán constar sus nombres y apellidos.

### 2.3. Abandono de recurso contra el proyectista, director de la obra y director de ejecución de la obra

Se conviene expresamente, en derogación de lo estipulado en el Artículo 34º de las presentes Condiciones Generales de la póliza, que mediante el pago de la prima adicional correspondiente, el Asegurador renuncia a ejercitar cualquier acción que legalmente pudiera corresponderle en caso de siniestro, amparado por las coberturas de la póliza, contra los proyectistas que intervienen en la redacción del proyecto y/o la Dirección facultativa del mismo, director de la obra y/o director de ejecución de la obra, que expresamente se detallarán en el suplemento de comienzo de la garantía, en el que se harán constar sus nombres y apellidos.

### 2.4. Daños causados a los bienes preexistentes

#### 2.4.1. Extensión de la cobertura

Se conviene expresamente, en derogación parcial de la exclusión del punto 1.2. del apartado 1., Sección primera cobertura básica de daños estructurales, del Artículo 6º, riesgos excluidos de las presentes Condiciones Generales, que el Asegurador extiende las garantías del presente seguro a los daños materiales sufridos por los bienes preexistentes, como consecuencia de un siniestro originado en la edificación asegurada y que se encuentre garantizado por el punto 1.1., Sección primera cobertura básica de daños estructurales, del Artículo 5º, riesgos cubiertos, de las Condiciones Generales de la póliza, **quedando limitados dichos bienes a los que se relacionan en las Condiciones Particulares de la póliza.**

**A los efectos de esta garantía, no se considerarán, en ningún caso, como bienes preexistentes aquellos elementos estructurales, distintos a los de la obra asegurada que soporten o contribuyan a la estabilidad de la misma.**

#### 2.4.2. Límite de indemnización

La responsabilidad del Asegurador, para todo el período de seguro del contrato, no excederá, para esta garantía, de la suma asegurada a primer riesgo, que no podrá ser objeto de la indexación o revalorización automática eventualmente prevista para las demás garantías del contrato, que expresada en euros se indica en las Condiciones Particulares de la póliza.

#### 2.4.3. Período de seguro

Esta garantía entra en vigor y cesa de conformidad con lo previsto en el Artículo 3º de las Condiciones Generales de la póliza.

### 2.5. Revalorización automática de suma asegurada y franquicia

Se conviene expresamente que la suma asegurada inicial, a la fecha de recepción de la obra, se revalorizará anualmente en el porcentaje anual pactado en las Condiciones Particulares de la póliza. Este porcentaje será igualmente aplicable a la franquicia establecida en el contrato de conformidad con lo previsto en el punto 3. del Artículo 29º de las presentes Condiciones Generales de la póliza.

Así mismo, se conviene expresamente, conforme al punto 3. del Artículo 28º de las presentes Condiciones Generales de la póliza, que para la determinación de la indemnización a satisfacer en caso de siniestro por el Asegurador, que en ningún caso se

excederá el valor de la obra asegurada al día del siniestro, se tendrán en cuenta las normas siguientes:

**a) Se valorará la edificación asegurada de acuerdo con los precios de mercado en la fecha del siniestro, siguiendo los mismos criterios de la memoria de calidades y del presupuesto del proyecto original.**

**b) Si la suma asegurada revalorizada es inferior al valor de la edificación en la fecha del siniestro, por aplicación de la regla proporcional, la cuantía de la indemnización será el resultado de multiplicar los daños tasados, de conformidad con el Artículo 27º, por el cociente de aquellos valores. (Suma asegurada revalorizada entre valor de la edificación).**

**c) Si la suma asegurada revalorizada es superior al valor de la edificación el Asegurador indemnizará el daño efectivamente causado.**

## **ARTÍCULO 6º - RIESGOS EXCLUIDOS**

### **1. Sección Primera: Cobertura Básica de Daños Estructurales**

**El Asegurador, salvo pacto expreso en contrario, no garantiza por el presente seguro:**

**1.1. Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales.**

**1.2. Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio, así como los daños a la urbanización que no sean consecuencia de un daño estructural en el mismo, y los daños a bienes preexistentes.**

**1.3. Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.**

**1.4. Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.**

**Tampoco se indemnizarán los costes de los trabajos, posteriores a la recepción de la obra, a los que están obligados los contratistas para la correcta terminación o acabado de la misma, y cuya ejecución no se hubiera realizado, así como las consecuencias resultantes de esa falta de ejecución, ni darán derecho a indemnización los daños que se produzcan durante la ejecución de las obras necesarias para la subsanación de las reservas reflejadas en el acta de recepción.**

**Entre otros, no serán objeto de cobertura los daños que sean consecuencia de haber sometido al edificio a cargas superiores o usos distintos a aquellos para los que fue diseñado.**

**1.5. Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.**

**1.6. Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción.**

**1.7. Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio.**

**1.8. Los daños que fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.**

**Se entiende que quedan incluidos en los términos anteriores, entre otros, los siguientes:**

- a) Fusión o fisión nuclear, radiación o contaminación radiactiva.**
- b) Guerra civil o internacional, haya o no mediado declaración oficial, levantamientos populares o militares, insurrección, rebelión, revolución u operaciones bélicas de cualquier clase, aún en tiempo de paz.**
- c) Terrorismo, alborotos populares, motines, huelgas, cierre patronal, disturbios internos y sabotaje.**
- d) Actos de las Autoridades legales, nacionalización, expropiación, confiscación, requisa, destrucción o causación de daños a propiedades por orden de un Gobierno "de jure" o "de facto", o por cualquier Autoridad pública, administrativa o judicial, así como sanciones de cualquier naturaleza.**
- e) Los terremotos, erupciones volcánicas, aludes, huracanes, ciclones, tornados, tempestades, inundaciones cualquiera que sea su origen y grandes mareas.**
- f) Los eventos considerados como acontecimientos extraordinarios en el Estatuto Legal del Consorcio de Compensación de Seguros.**
- g) Los movimientos o alteraciones del terreno a consecuencia de variaciones del nivel freático, de trabajos o de actividades subterráneas y, en general, por causas ajenas a la obra asegurada o inducidas por terceros, que sean posteriores a la fecha de recepción de la obra asegurada.**

**1.9. Los siniestros que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones queden reflejadas en una nueva acta suscrita por los firmantes del acta de recepción.**

**Asimismo, no quedan comprendidos dentro del ámbito de la cobertura los daños producidos, directa o indirectamente, como consecuencia de:**

- 1.10. Actos intencionados, voluntarios, dolosos o fraudulentos del Tomador del seguro, Asegurado, o miembro de la dirección en caso de una persona jurídica que tenga poder para comprometerla.**
- 1.11. No haberse reparado un siniestro en su totalidad y conforme a los criterios de reparación y de valoración que sirvieron de base para determinar la indemnización satisfecha por el Asegurador, o cuando su ejecución no haya obtenido informe favorable del Organismo de Control Técnico.**
- 1.12. Las grietas o fisuras que tengan su origen en fenómenos de dilatación, contracción o movimientos estructurales admisibles según las normas vigentes aplicables a la redacción del proyecto.**

## **2. Sección Segunda: Coberturas Opcionales**

### **2.1. Grupo de coberturas opcionales de impermeabilización y estanqueidad**

**Complementariamente a los riesgos excluidos en el apartado 1. de la Sección primera del Artículo 6º de riesgos excluidos de las presentes Condiciones Generales, quedan excluidos de las presentes Coberturas Opcionales los siniestros debidos a:**

**2.1.1. Mal uso o falta de mantenimiento.**

**2.1.2. Actuaciones, posteriores a la entrada en vigor de la cobertura, que hubieran producido deterioro (punzonamiento, corte, etc.) o eliminación de alguno de los elementos de la unidad de obra y, en particular, la ejecución de orificios o empotramientos.**

**2.1.3. Utilización de materiales nuevos o no suficientemente experimentados en la zona, que no hubieran sido aceptados expresamente por el Asegurador.**

**2.1.4. Defectos de impermeabilización y/o estanqueidad que tengan su origen en elementos móviles.**

**2.1.5. Fenómenos atmosféricos excepcionales .**

**2.1.6. Condensaciones y eflorescencias.**

**2.1.7. Rotura de conductos externos y desbordamientos (de ríos canales, etc.). Esta exclusión sólo será de aplicación para las Coberturas Opcionales de impermeabilización de sótanos y estanqueidad de sótanos.**

**2.1.8. Existencia o variaciones del nivel freático, y aguas procedentes de escorrentías y/o corrientes de agua subterráneas. Esta exclusión sólo será de aplicación para la cobertura opcional de impermeabilización de sótanos.**

**2.1.9. Humedades. Esta exclusión sólo será de aplicación para la cobertura opcional de estanqueidad de sótanos.**

**Así mismo, quedan excluidos:**

**2.1.10. Los costes y gastos para la incorporación a la unidad de obra de aquellos elementos necesarios para garantizar la impermeabilización y/o estanqueidad que no fueron previstos en el proyecto.**

**2.1.11. Los daños que sean consecuencia del efecto permanente u ocasional de la acción química, térmica o mecánica que tenga su origen en cualquier agente destructor, tales como polvo, vaho, humo, gas, productos químicos o aguas corrosivas y, en general, en procesos industriales que no se hubieran tenido en cuenta a nivel de proyecto, así como corrosión, putrefacción, alteración o degradación por insuficiencia de pintura o de revestimiento anticorrosión, acción de materias agresivas que la construcción soporte, directa o indirectamente, en virtud de su utilización.**

**2.1.12. Los daños que sean consecuencia del ataque de roedores, insectos u hongos cuando no se hubiese aplicado un tratamiento preventivo.**

## **2.2. Abandono de recurso contra el contratista principal y los subcontratistas**

**En caso de acto intencionado, dolo, incumplimiento contractual o fraude del contratista principal de la obra y/o los subcontratistas, el Asegurador no renuncia a ejercitar cualquier acción que legalmente pudiera corresponderle en caso de siniestro contra las precitadas personas.**

## **2.3. Abandono de recurso contra el proyectista, director de la obra y director de ejecución de la obra**

**En caso de acto intencionado, dolo, incumplimiento contractual o fraude de los proyectistas que intervienen en la redacción del proyecto y/o la dirección facultativa del mismo, director de la obra y/o director de ejecución, el Asegurador no renuncia a ejercitar cualquier acción que legalmente pudiera corresponderle en caso de siniestro contra las precitadas personas.**

## **2.4. Daños causados a los bienes preexistentes**

**Para la presente Cobertura Opcional queda derogada parcialmente, en lo correspondiente exclusivamente a los bienes preexistentes, la exclusión del punto 1.2., del apartado 1., Sección primera cobertura básica de daños estructurales, del Artículo 6º, riesgos excluidos, de las presentes Condiciones Generales, permaneciendo el resto de exclusiones del precitado Artículo inalterables.**

## **ARTÍCULO 7º - SUMA ASEGURADA**

**1. La suma asegurada, a los efectos de la garantía de daños estructurales, será el coste final de la ejecución material de la obra, en el momento de la recepción, incluidos los honorarios profesionales.**

**No obstante salvo pacto expreso en la póliza, la suma asegurada se extenderá al valor definitivo de la edificación asegurada en el momento de la recepción, cuyo importe comprende el coste de ejecución por contrata, honorarios del Organismo del Control Técnico, licencias e impuestos y en general, cualquier otro gasto que sea necesario para la ejecución de aquella.**

En ningún caso se incluirán los incrementos de costes acordados por el propietario en concepto de pronta ejecución, ni las disminuciones debidas a penalizaciones por retrasos.

2. Durante el período de cobertura la suma asegurada podrá ser objeto de actualización siempre que se pacte expresamente y se haya pagado la prima correspondiente.

3. La suma asegurada para las Coberturas Opcionales de impermeabilización y/o estanqueidad está limitada al coste total definitivo, de cada unidad de obra asegurada, indicado en el apartado correspondiente de las Condiciones Especiales de la póliza.

La falta de indicación del coste total definitivo en las Condiciones Especiales de la póliza no se entenderá, en ningún caso, como un aumento de la responsabilidad del Asegurador, la cual queda limitada en todo caso al coste total de la unidad de obra descrita a la fecha de la recepción provisional o entrega del edificio.

En caso de siniestro, la suma asegurada será reducida de manera automática en el importe de la indemnización.

## **ARTÍCULO 8º - LÍMITE DE LAS GARANTÍAS**

**La garantía se limita al importe de la suma asegurada sin poder exceder de la fijada en las Condiciones Particulares, quedando automáticamente reducida en la cuantía del coste de la reparación o de la indemnización satisfecha en razón del siniestro, con inclusión, en su caso, de la franquicia aplicada,** de tal modo, que el Asegurador no pueda nunca verse comprometido más allá de la mencionada suma, que constituye para él el importe máximo de su compromiso sobre el conjunto de los siniestros.

No obstante, dicha suma asegurada podrá reconstituirse por parte del Tomador, por el Asegurado o por cualquier otra persona que tenga interés en la conservación del objeto, en las condiciones que se fijen por medio de suplemento a la póliza, después de examen y conformidad por parte del Asegurador, quien podrá exigir un informe emitido por el Organismo de Control Técnico.

La suma asegurada adicional para los gastos de demolición y desescombro queda limitada al importe que se especifica en las Condiciones Particulares de la póliza.

## **CONTROL TÉCNICO**

### **ARTÍCULO 9º - OBJETO DEL CONTROL TÉCNICO**

**Las garantías del presente contrato están subordinadas a que se haga control técnico del proyecto, de la ejecución o puesta en obra de los materiales y de los ensayos de los mismos realizados por un laboratorio acreditado, efectuado por un Organismo de Control Técnico contratado por el Tomador del seguro y aceptado por el Asegurador, y designado en las Condiciones Particulares.**

Queda entendido que esta misión no debe llevar aparejada la redacción del proyecto o de partes del mismo, ni participación en la dirección y ejecución de los trabajos, ni la intervención en cualquier otra actividad propia del proceso constructivo.

### **ARTÍCULO 10º - ALCANCE DEL CONTROL TÉCNICO**

El control técnico deberá ejercerse desde el comienzo de los trabajos hasta el momento de entrada en vigor de cada una de las coberturas y comprender, como mínimo:

1. El examen del proyecto, sus modificaciones y otros documentos que permitan apreciar los riesgos a soportar antes y durante los trabajos de construcción.
2. El control, desde su inicio, de la ejecución de los trabajos objeto de la garantía, y de los ensayos de materiales realizados por un laboratorio acreditado.
3. La presencia del Organismo de Control Técnico en la recepción de la edificación asegurada y firma del acta de recepción, haciendo figurar, en su caso, las reservas técnicas emitidas en el ejercicio de su misión y que no se hubieran cancelado al momento de la recepción.
4. El control se llevará a cabo conforme a las disposiciones legales vigentes en cada momento, reglamentos, prescripciones administrativas y normas técnicas en vigor en el emplazamiento de la obra, complementadas, si fuese necesario, con las indicaciones y observaciones objetivas del Organismo de Control Técnico.
5. El examen específico de la adecuación de las cimentaciones en relación con los parámetros del suelo derivados del estudio geotécnico del terreno, pudiendo el Organismo de Control Técnico solicitar reconocimientos complementarios o pruebas no realizadas.

### **ARTÍCULO 11º - OBLIGACIONES QUE EL TOMADOR O EL ASEGURADO EXIGIRÁ CONTRACTUALMENTE AL ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO**

El Tomador del seguro o Asegurado se compromete a pactar y a exigir contractualmente al Organismo de Control Técnico el cumplimiento de las obligaciones siguientes:

1. Efectuar el Control Técnico definido en el Artículo 10º.
2. Emitir para el Asegurador el informe técnico de definición de riesgo, haciendo declaración expresa de la existencia de materiales o técnicas innovadoras, así como los informes complementarios necesarios.
3. Aportar cualquier información que le sea requerida directamente por el Asegurador y remitirle a éste cualquier parte del expediente que pueda precisar, así como remitirle una copia del contrato que le une al Tomador del seguro o Asegurado.

4. Comunicar inmediatamente al Tomador o al Asegurado, así como al Asegurador, cualquier situación que pueda agravar el riesgo respecto a la información facilitada al Asegurador en el momento de la suscripción del contrato, en particular el no seguimiento de las normas de construcción o desviación anómala en el ritmo de las obras respecto al plan de obra previsto, así como siniestros acaecidos durante el proceso de construcción.

5. Emitir la redacción del informe final de los trabajos correspondientes a cada garantía indicando las reservas técnicas realizadas, si las hubiera.

6. Estar presente en la recepción de la obra, suscribiendo el acta de recepción en la que habrá de reflejar, en su caso, las reservas técnicas debidas a los vicios o defectos observados, e igualmente en el acta de subsanación, en su caso.

### **ARTÍCULO 12º - OBLIGACIONES DEL TOMADOR O DEL ASEGURADO RESPECTO AL ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO**

1. Poner a disposición del Organismo de Control Técnico de forma gratuita el informe geotécnico del terreno, el proyecto de ejecución de la construcción y la información técnica sucesiva elaborada en función del avance de los trabajos de construcción, así como la póliza de Seguro Decenal de Daños a la Edificación que determina el Control Técnico.

2. Permitir a los representantes del Organismo de Control Técnico el libre acceso al lugar de la obra o a cualquier otro lugar de prefabricación.

3. Dar a conocer al Organismo de Control Técnico la fecha de comienzo de la obra, las paralizaciones de la obra superiores a dos meses y la fecha de recepción de la construcción con una antelación mínima de quince días y permitir la asistencia al acto de recepción a los representantes del Organismo de Control Técnico y, en su caso, del Asegurador.

4. Pagar directamente al Organismo de Control Técnico los honorarios y gastos de toda clase correspondientes a su intervención.

5. Comprometerse en el momento de la ejecución a adaptarse al proyecto previamente revisado por el Organismo de Control Técnico. En caso de modificaciones que resulten de circunstancias imprevistas, a someter las nuevas disposiciones al examen del Organismo de Control Técnico para permitirle apreciar la eventual agravación del riesgo.

6. En caso de la utilización de materiales o técnicas innovadoras para el lugar donde se efectúa la construcción, facilitar o realizar los justificantes o pruebas previas, si el Organismo de Control Técnico lo estima necesario, con el fin de que el Asegurador acepte o no el riesgo.

7. Informar al Organismo de Control Técnico de los siniestros acaecidos, facilitando su acceso para la inspección de los daños, facultándole a presentar al perito, si éste lo reclama, el expediente técnico de la obra asegurada.

8. Contratar el control técnico de las obras de reparación de los daños producidos en caso de siniestro, con el alcance y obligaciones del Organismo de Control Técnico que se indican en los Artículos 10º y 11º anteriores, a los efectos de que puedan volver a ser objeto de la cobertura los posteriores siniestros, cubiertos por la póliza, que tengan su origen en los bienes dañados.

9. Recoger en el acta de recepción las reservas técnicas puestas de manifiesto por el Organismo de Control Técnico que subsistan en el momento de la recepción.



## **BASES DEL CONTRATO**

### **ARTÍCULO 13º - BASES DEL CONTRATO**

La solicitud y el cuestionario cumplimentados por el Tomador del seguro, el acta de recepción y, en su caso, de subsanación de las reservas, en unión de la póliza, constituyen un todo unitario, fundamento del seguro, que sólo alcanza, dentro de los límites pactados, a los bienes y riesgos especificados en la misma.

## **DECLARACIONES SOBRE EL RIESGO**

### **ARTÍCULO 14º - DECLARACIÓN AL EFECTUAR EL SEGURO**

1. El presente contrato se concierta sobre la base de las declaraciones formuladas por el Tomador del seguro en el cuestionario que le ha sometido el Asegurador y del informe técnico de definición del riesgo emitido por el Organismo de Control Técnico, cuyas condiciones serán consideradas provisionales.

Las condiciones definitivas de la póliza y su entrada en vigor se fijarán teniendo en cuenta el acta de recepción, el informe final emitido por el Organismo de Control Técnico a la terminación de los trabajos y, en su caso, de los períodos de carencia.

2. El Tomador del seguro o el Asegurado queda obligado, salvo pacto en contrario, a comunicar anticipadamente al Asegurador la existencia de otras pólizas, contratadas con distintos Aseguradores, cubriendo los efectos que un mismo riesgo puede producir sobre el mismo interés y durante idéntico tiempo. Si por dolo se omitiera esta comunicación y en caso de sobreseguro se produjera el siniestro, el Asegurador no estará obligado a reparar los daños ni a pagar la indemnización.

### **ARTÍCULO 15º - AGRAVACIÓN DEL RIESGO**

1. Hasta la fecha de entrada en vigor de la garantía el Tomador del seguro o el Asegurado deberá comunicar al Organismo de Control Técnico y al Asegurador, tan pronto como les sea posible, todas las circunstancias que agraven el riesgo y sean de tal naturaleza que si hubieran sido conocidas por éste en el momento de la perfección del contrato, o no lo habría celebrado o lo habría concluido en condiciones más gravosas.

En cualquier caso, por cuanto pudiera constituir una agravación, habrán de comunicarse los siguientes hechos:

- a) La modificación de las circunstancias que puedan influir en la valoración del riesgo y que figuren en el cuestionario que el Asegurador someta al Tomador del seguro.
- b) El incumplimiento por el Tomador del seguro o del Asegurado de los compromisos a que se refiere el Artículo 12º.
- c) Cualquier modificación de proyecto, en cuanto a que afecte a los riesgos que se aseguren y, cualquier modificación que afecte a la naturaleza y al destino de la construcción, a su fecha del comienzo y terminación y a las modalidades y medios de ejecución de la misma. El Tomador o el Asegurado deberá declarar estas modificaciones al Asegurador y al Organismo de Control Técnico, con antelación a su realización si ésta se efectúa por decisión del Tomador del seguro o Asegurado y, en todos los casos, en un plazo de diez días desde que los mismos hayan tenido conocimiento de ella.

d) Cualquier reducción anormal en el ritmo de las obras así como cualquier paralización superior a un mes.

El Tomador o el Asegurado deberá declarar estos hechos al Asegurador y al Organismo de Control Técnico, en un plazo de diez días desde que el Tomador o el Asegurado haya tenido conocimiento de ello.

Si las obras sufren daños en el curso de una ralentización anormal o de una paralización, el Tomador o el Asegurado comunicará al Asegurador y al Organismo de Control Técnico la relación de tales daños así como las medidas tomadas para subsanarlas.

e) Cualquier daño sufrido por los bienes asegurados, en cuanto que pueda afectar o alterar los riesgos asegurados.

f) Las reservas formuladas por el Organismo de Control Técnico que no se hubieran subsanado al momento de la recepción de la obra.

2. El Asegurador puede proponer una modificación de las condiciones del contrato en un plazo de dos meses a contar desde el día en que la agravación, a que viene obligado el Tomador o Asegurado a poner en conocimiento del Asegurador, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 15º punto.1., le haya sido declarada. En tal caso el Tomador dispone de quince días, a contar desde la recepción de esta proposición, para aceptarla o rechazarla. En caso de rechazo o de silencio por parte del Tomador, el Asegurador puede, transcurrido dicho plazo, resolver el contrato previa advertencia al Tomador, dándole para que conteste, un nuevo plazo de quince días, transcurridos los cuales y dentro de los ocho siguientes, comunicará al Tomador la resolución definitiva.

El Asegurador podrá, igualmente, rescindir el contrato comunicándolo por escrito al Tomador del seguro dentro del plazo de un mes, a partir del día en que tuvo conocimiento de la agravación del riesgo, cuando por su naturaleza, si hubiera sido conocida, por el Asegurador al momento de la suscripción del contrato, no lo hubiera celebrado.

Si el contrato es resuelto a causa de una agravación del riesgo, el Asegurador:

a) Podrá hacer suya la totalidad de la prima cobrada si la agravación se debe a dolo o culpa grave del Asegurado o Tomador del seguro.

b) Reembolsará al Tomador del seguro la prima provisional satisfecha, deduciéndose los gastos incurridos y acreditados por el Asegurador.

3. En el caso de que el Asegurado coincida con cualquiera de los agentes intervinientes en la edificación, si sobreviniere un siniestro sin haberse realizado declaración de agravación del riesgo, el Asegurador queda liberado de su prestación si aquel hubiera actuado con mala fe. En otro caso, la prestación del Asegurador se reducirá proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiera aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo (regla de equidad).

## **ARTÍCULO 16º - DISMINUCIÓN DEL RIESGO**

Hasta la fecha de comienzo de la garantía el Tomador del seguro o el Asegurado podrá poner en conocimiento del Asegurador todas las circunstancias que disminuyan el riesgo y sean de tal naturaleza que si hubieran sido conocidas por éste en el momento de la perfección del contrato, lo habría concluido en condiciones más favorables para el Tomador del seguro.

En tal caso, el Asegurador deberá reducir el importe de la prima en la proporción que corresponda, teniendo derecho el Tomador del seguro, en caso contrario, a la resolución del

contrato y a la devolución de la prima satisfecha, deduciendo los gastos incurridos y acreditados por el Asegurador.

## **ARTÍCULO 17º - TRANSMISIÓN DEL RIESGO**

1. Desde la fecha de suscripción de la póliza hasta la finalización del período de cobertura:

1.1. El adquirente se subroga, en el momento de la enajenación, en los derechos y obligaciones que correspondían en la póliza al anterior titular.

1.2. El Asegurado está obligado a recibir, conservar y transmitir al adquirente la presente póliza.

2. Hasta la fecha de comienzo de la garantía, cuando la transmisión implique un cambio de promotor en la edificación asegurada o en una fase de la misma:

2.1. Una vez verificada la transmisión, también deberá comunicarla por escrito al Asegurador o a sus representantes en el plazo de quince días.

2.2. Serán solidariamente responsables del pago de la prima el adquirente y el anterior titular o, en caso de que éste hubiera fallecido, sus herederos.

2.3. El Asegurador podrá resolver el contrato dentro de los quince días siguientes a aquel en que tenga conocimiento de la transmisión verificada, en cuyo caso el Asegurador reembolsará al Tomador del seguro la prima provisional satisfecha, deduciéndose los gastos incurridos y acreditados por aquel.

2.4. El adquirente de la cosa asegurada también puede resolver el contrato si lo comunica por escrito al Asegurador en el plazo de quince días contados desde que conoció su existencia. En este caso, el Asegurador adquiere el derecho a la prima provisional percibida al momento de la suscripción de la póliza.

2.5. Estas mismas normas regirán para los casos de muerte, suspensión de pagos, quita y espera, quiebra o concurso del Tomador del seguro o del Asegurado.

## **PAGO DE LA PRIMA**

### **ARTÍCULO 18º - PAGO DE LA PRIMA**

1. El Tomador del seguro esta obligado al pago de la prima, de acuerdo con las Condiciones Generales y Particulares de esta póliza.

La prima estipulada es única e indivisible por toda la duración de la póliza, y, salvo pacto en contrario, será pagadera anticipadamente a la entrada en vigor de la garantía.

2. La prima de la póliza resulta de aplicar la tasa o tasas previstas en las Condiciones Particulares sobre la suma asegurada, incrementada con los recargos y tributos correspondientes.

La prima resultante se considera provisional, a reserva de la regularización posterior que se efectuará sobre la base del importe definitivo de la construcción y que deberá presentar el Tomador del seguro.

3. La prima única que el Tomador del seguro se compromete a abonar al Asegurador, por toda la duración de la póliza, comprende la prima provisional y la prima de regularización, siendo exigible la primera de ellas a la firma del contrato y la segunda a la presentación del suplemento de regularización, sobre la base del valor definitivo de la Construcción, y de entrada en vigor de la garantía.

4. En caso de reconstitución de la garantía, prevista en el Artículo 8º, la prima resultante será exigible al contado a la firma del suplemento de reconstitución.

**5. Si por culpa del Tomador del seguro la prima provisional o la prima de regularización no hubiera sido pagada, el Asegurador tendrá derecho a resolver el contrato.**

## SINIESTROS - TRAMITACIÓN

### ARTÍCULO 19º - COMUNICACIÓN DEL SINIESTRO

1. Tan pronto como se inicie el siniestro, el Tomador del seguro o el Asegurado deberá emplear todos los medios que estén a su alcance para salvar, conservar los objetos asegurados y aminorar las consecuencias del mismo.

**Se confiere al Asegurador el derecho de acceso a las propiedades en que haya ocurrido el siniestro, con el fin de adoptar cuantas medidas sean razonables para aminorar el mismo.**

2. Asimismo, el Tomador del seguro, el Asegurado o el Beneficiario deberá comunicar al Asegurador el acaecimiento del siniestro dentro del plazo máximo de siete días, contados a partir de la fecha en que fue conocido, salvo que se pacte un plazo más amplio en la póliza, pudiendo reclamar el Asegurador los daños y perjuicios causados por la falta de esta declaración, salvo que se demuestre que éste tuvo conocimiento del siniestro por otro medio.

3. El Tomador del seguro o el Asegurado deberá, además, dar al Asegurador toda clase de informaciones sobre las circunstancias y consecuencias del siniestro, incluido cualquier documento que permita el ejercicio contra presuntos responsables. En caso de violación de este deber, la pérdida del derecho a la indemnización sólo se producirá en el supuesto de que hubiese concurrido dolo o culpa grave.

En caso de existir varios Aseguradores, esta comunicación deberá hacerse a cada uno de ellos, con indicación del nombre de los demás.

4. El Asegurador tendrá acceso, sin autorización previa, a la documentación técnica elaborada por el Organismo de Control Técnico en relación con el riesgo asegurado, debiendo existir cláusula expresa en este sentido en el contrato, de acuerdo con el Artículo 11º de la presente póliza.

### ARTÍCULO 20º - OBLIGACIÓN DE SALVAMENTO

**1. El incumplimiento del deber de salvamento establecido en el punto 1 del Artículo 19º anterior, dará derecho al Asegurador a reducir su prestación en la proporción oportuna, teniendo en cuenta la importancia de los daños derivados del mismo y el grado de culpa del Asegurado. Si este incumplimiento se produjera con la manifiesta intención de perjudicar o engañar al Asegurador, éste queda liberado de toda prestación derivada del siniestro.**

2. Los gastos que se originen por el cumplimiento de esta obligación, siempre que no sean inoportunos o desproporcionados a los bienes salvados, serán de cuenta del Asegurador hasta el límite fijado en las Condiciones Particulares del contrato, incluso si tales gastos no han tenido resultados efectivos o positivos.

3. En defecto de pacto se indemnizarán los gastos efectivamente originados, cuya cuantía, conjuntamente con el total de daños materiales a indemnizar, no podrá exceder de la suma asegurada. El Asegurador que en virtud del contrato sólo deba indemnizar una parte del daño causado por el siniestro, deberá reembolsar la parte proporcional de los gastos de salvamento.

## **SINIESTROS - TASACIÓN DE DAÑOS**

### **ARTÍCULO 21º - ACUERDO ENTRE LAS PARTES**

Si las partes se pusiesen de acuerdo en cualquier momento sobre el importe y la forma de la indemnización, se estará a lo estipulado en el Artículo 31º.

### **ARTÍCULO 22º - DESIGNACIÓN DE PERITOS**

1. Si no se lograra el acuerdo mencionado en el Artículo 21º dentro del plazo de 40 días a partir de la recepción de la declaración de siniestro, cada parte designará un perito, debiendo constar por escrito la aceptación de éstos.
2. Una vez designados los peritos y aceptado el cargo, darán seguidamente principio a sus trabajos.
3. En caso de que los peritos lleguen a un acuerdo, se reflejará en una acta conjunta, en la que se harán constar las causas del siniestro, la valoración de los daños, las demás circunstancias que influyan en la determinación de la indemnización, y la propuesta del importe líquido de la indemnización.

### **ARTÍCULO 23º - FALTA DE DESIGNACIÓN DE PERITO**

Si una de las partes no hubiera hecho la designación, estará obligada a realizarla en los ocho días siguientes a la fecha en que sea requerida por la que hubiese designado el suyo y, de no hacerlo en este último plazo, se entenderá que acepta el dictamen que emita el perito de la otra parte, quedando vinculado por el mismo.

### **ARTÍCULO 24º - DESIGNACIÓN DE TERCER PERITO**

Cuando no haya acuerdo entre los peritos, ambas partes designarán un tercer perito de conformidad, y de no existir ésta, la designación se hará por el Juez de Primera Instancia del lugar en que se hallasen los bienes. En este caso, el dictamen pericial se emitirá en plazo señalado por las partes o, en su defecto, en el de treinta días a partir de la aceptación de su nombramiento por el perito tercero.

### **ARTÍCULO 25º - DICTAMEN DE LOS PERITOS DE LA TERCERÍA**

El dictamen de los peritos, por unanimidad o por mayoría, se notificará a las partes de manera inmediata y en forma indubitada, siendo vinculante para éstos, salvo que se impugne judicialmente por alguna de las partes, dentro del plazo de treinta días en el caso del Asegurador, y ciento ochenta en el del Asegurado, computados ambos desde la fecha de su notificación. Si no se interpusiese en dichos plazos la correspondiente acción, el dictamen pericial devendrá inatacable.

### **ARTÍCULO 26º - HONORARIOS DE LOS PERITOS**

Cada parte satisfará los honorarios de su perito. Los del perito tercero, y demás gastos que ocasione la tasación pericial, serán por cuenta y mitad entre el Asegurado y el Asegurador. No obstante, si cualquiera de las partes hubiera hecho necesaria la peritación por haber mantenido una valoración del daño manifiestamente desproporcionada, será ella la única responsable de dichos gastos.

## **ARTÍCULO 27º - VALORACIÓN DE LOS DAÑOS**

La valoración de los daños a indemnizar a que se refiere el Artículo 5º, se efectuará con arreglo a los criterios siguientes:

1. Con respecto a la obra fundamental, se calculará el coste, en el día del siniestro, de la actuaciones de reparación, de reconstrucción o de refuerzo que la dejen en las condiciones exigidas de seguridad estructural, relativa a la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.
2. Con respecto a las restantes partes del edificio y a la urbanización, se calculará el coste, en el día del siniestro, de la reparación de los daños o restitución de los bienes, con materiales de las mismas o análogas características a las previstas originalmente en proyecto y con empleo de las técnicas constructivas usuales.
3. Con respecto a los costes de reparación y refuerzo en que se incurra para eliminar la amenaza de hundimiento de la obra fundamental, dictaminada por la Autoridad competente y que sean necesarios para salvaguardar la construcción, se calculará el coste de las medidas inmediatas adoptadas de forma urgente, que no se encuentren ya contempladas en el punto 1. del presente Artículo.

El importe total de los daños a indemnizar se obtendrá de la suma de las cantidades que resulten de los puntos 1., 2. y 3. anteriores, más los gastos de demolición y desescombros que procedan según el punto 1.3. del Artículo 5º, todo ello sin perjuicio de la aplicación de la franquicia correspondiente y de lo estipulado en el Artículo 28º.

## **SINIESTROS - DETERMINACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN**

### **ARTÍCULO 28º - DETERMINACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN**

1. La suma asegurada, teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 8º y deducida la franquicia, representa el límite máximo de la indemnización a pagar por el Asegurador en cada siniestro.

2. Si la suma asegurada supera notablemente el valor del interés asegurado, cualquiera de las partes del contrato podrá exigir la reducción de la suma asegurada y de la prima, debiendo restituir el Asegurador el exceso de las primas percibidas. Si se produjera el siniestro, el Asegurador indemnizará el daño efectivamente causado.

Cuando el sobreseguro previsto en el párrafo anterior se debiera a mala fe del Asegurado, el contrato será ineficaz. El Asegurador de buena fe podrá, no obstante, retener las primas vencidas y las del período en curso.

3. Para la determinación de la indemnización, en el caso de que el coste de los daños tasados de acuerdo con el Artículo 27º no exceda de la suma asegurada, en el momento inmediatamente anterior al siniestro, se tendrán en cuenta las normas siguientes:

a) Se determinará un "valor equivalente" que será el resultado de incrementar la suma asegurada en el porcentaje anual pactado en las Condiciones Particulares de la póliza.

b) Se valorará la edificación asegurada de acuerdo con los precios de mercado en la fecha del siniestro, siguiendo los mismos criterios de la memoria de calidades y del presupuesto del proyecto de ejecución.

c) Si el valor equivalente es inferior al valor de la edificación asegurada, ambos calculados como se indica en los párrafos precedentes, por aplicación de la regla proporcional, la cuantía de la indemnización será el resultado de multiplicar los daños tasados, de conformidad con el Artículo 27º, por el cociente de aquellos valores (valor equivalente entre valor de la edificación).

d) Si el valor equivalente supera el valor de la edificación asegurada, ambos calculados como se indica anteriormente, el Asegurador indemnizará el daño efectivamente causado.

4. En cualquier caso será de aplicación, si procede, lo estipulado en el punto 3. del Artículo 15º de las presentes Condiciones Generales.

### **ARTÍCULO 29º - FRANQUICIAS**

**1. En todo siniestro, cualquiera que sea su causa, quedará a cargo del Asegurado en concepto de franquicia, las cantidades y/o porcentajes detallados en las Condiciones Particulares del contrato, que no podrán ser nunca objeto de seguro.**

2. Si los daños o pérdidas habidas en el siniestro no exceden del importe de las franquicias respectivas, estos daños serán totalmente a cargo del Asegurado.

El Asegurador sólo indemnizará aquellos daños o pérdidas que excedan de dichas franquicias, una vez deducido el importe de éstas.

**3. La franquicia se incrementará en las mismas condiciones con que se revalorice la suma asegurada.**



## **ARTÍCULO 30º - CONCURRENCIA DE SEGUROS**

Si en caso de siniestro, existiera concurrencia de seguros el Asegurador contribuirá a la reparación de los daños o a la indemnización y a los gastos de tasación a prorrata de la suma que asegure. Si por dolo se hubiera omitido esta declaración, el Asegurador no está obligado al pago de la indemnización.

## **SINIESTROS - PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN**

### **ARTÍCULO 31º - PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN**

1. El Asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico de los daños o por la reparación de los mismos.
2. El pago de la indemnización se sujetará a lo siguiente:
  - a) Si la fijación de los daños se hizo por arreglo amistoso, el Asegurador deberá pagar la suma convenida en el plazo máximo de cinco días a contar de la fecha en que ambas partes firmaron el acuerdo. Todo ello sin perjuicio de la obligación del Asegurador de satisfacer el importe mínimo a que esté obligado en el plazo de cuarenta días desde que le fue declarado el siniestro.
  - b) Si la tasación de los daños se hizo por acuerdo de peritos, el Asegurador abonará el importe señalado por aquéllos en un plazo de cinco días a partir del momento en que ambas partes hayan consentido y aceptado el acuerdo pericial, con lo que el mismo devendrá inatacable.
3. Si el dictamen de los peritos fuera impugnado, el Asegurador abonará el importe mínimo de lo que el mismo pueda deber, según las circunstancias por él conocidas.
4. Si en el plazo de tres meses desde la producción del siniestro el Asegurador no hubiese iniciado la reparación del daño o indemnizado su importe en metálico por causa no justificada o que le fuere imputable, la indemnización debida se incrementará en la indemnización de mora que establece la Ley de Contrato de Seguro.

### **ARTÍCULO 32º - LIBERTAD DE CARGAS**

**El Asegurador, caso de optar por el pago de la indemnización en metálico y antes de hacerla efectiva, exigirá el consentimiento del acreedor o acreedores hipotecarios que el Tomador del seguro o Asegurado le hubiera comunicado con anterioridad.**

### **ARTÍCULO 33º - RECUPERACIONES DEL SINIESTRO**

**Si después de fijada la indemnización se obtuviesen rescates, recuperaciones o resarcimientos, el Asegurado está obligado, una vez que tenga conocimiento de ello, a ponerlo a su vez, a la mayor brevedad posible, en el del Asegurador y aceptar la reducción o a proceder a la devolución del importe con el que los mismos hubiesen sido comprendidos en la indemnización, deducción hecha de las depreciaciones sufridas como consecuencia del siniestro.**

## SUBROGACIÓN

### ARTÍCULO 34º - SUBROGACIÓN

1. Una vez efectuada la reparación de los daños o pagada la indemnización y sin que haya necesidad de ninguna otra cesión, traslado, título o mandato, el Asegurador queda subrogado en todos los derechos, recursos y acciones del Asegurado, contra todos los autores o responsables del siniestro, y aún contra otros Aseguradores, si los hubiese, hasta el límite del coste de la reparación efectuada o de la indemnización, siendo el Asegurado responsable de los perjuicios que con sus actos u omisiones pueda causar al Asegurador en su derecho a subrogarse. No podrá en cambio el Asegurador ejercitar en perjuicio del Asegurado, inicial ni de los sucesivos, los derechos en que se haya subrogado.

2. El Asegurador no tendrá derecho a la subrogación contra ninguna de las personas cuyos actos u omisiones den origen a responsabilidad del Asegurado, de acuerdo con la Ley, ni contra el causante del siniestro que sea, respecto del Asegurado, pariente en línea directa o colateral dentro del tercer grado civil de consanguinidad, padre adoptante o hijo adoptivo que convivan con el Asegurado. Pero esta norma **no tendrá efecto si la responsabilidad proviene de dolo o si la responsabilidad de los mismos está amparada por un Contrato de Seguro. En este último supuesto, la subrogación estará limitada en su alcance de acuerdo con los términos de dicho contrato.**

3. En caso de concurrencia del Asegurador y Asegurado frente a tercer responsable, el recobro obtenido se repartirá entre ambos, en proporción a su respectivo interés.

## EXTINCIÓN Y NULIDAD DEL CONTRATO

### ARTÍCULO 35º - EXTINCIÓN Y NULIDAD DEL CONTRATO

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

2. El contrato será nulo si en el momento de su conclusión no existía el riesgo.

## PRESCRIPCIÓN

### ARTÍCULO 36º - PRESCRIPCIÓN

Las acciones derivadas del contrato prescriben a los dos años a contar desde el día en que se produzcan a los daños.

## SOLUCIÓN DE CONFLICTOS ENTRE PARTES

### ARTÍCULO 37º - ARBITRAJE

Si las dos partes estuviesen conformes, podrán someter sus diferencias al juicio de árbitros de conformidad con la legislación vigente.

## **ARTÍCULO 38º - COMPETENCIA DE JURISDICCIÓN**

Será juez competente para el conocimiento de las acciones derivadas del Contrato de Seguro el del domicilio del Asegurado en España.

## **COMUNICACIONES**

### **ARTÍCULO 39º - COMUNICACIONES**

1. Las comunicaciones del Asegurador al Tomador del seguro o Asegurado se considerarán válidas si se han dirigido al último domicilio del mismo conocido por aquél.

Las del Tomador del seguro al Asegurador deberán remitirse al domicilio social de éste, o al de la oficina o sucursal que haya intervenido en la gestión de la póliza.

En todo caso, las comunicaciones deberán realizarse de forma fehaciente.

2. Las comunicaciones y pago de primas que efectúe el Tomador del seguro o el Asegurado a un agente de seguros, surtirán los mismos efectos que si hubieran sido realizadas directamente al Asegurador, salvo pacto en contrario.

3. El Contrato de Seguro y sus modificaciones o adiciones deberán ser formalizados por escrito.

## CLÁUSULA ATENCIÓN AL CLIENTE

Cualquier reclamación o consulta que ante decisiones previas de la Aseguradora pueda presentar el Tomador, Asegurado, Beneficiario, Perjudicado o Derechohabiente de cualquiera de ellos, será dirigida por escrito al SERVICIO DE ATENCIÓN AL ASEGURADO DE CAJA DE SEGUROS REUNIDOS COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS, S.A., -CASER-, Avenida de Burgos nº 109, 28050 Madrid. Fax. 91.595.54.96, ó [atencionasegurado@caser.es](mailto:atencionasegurado@caser.es).

Los Asegurados o personas legitimadas que acrediten haber formulado su reclamación por escrito al Servicio de Atención al Asegurado y no estén conformes con su resolución o que, transcurridos dos meses desde la presentación de la misma, no haya sido resuelta, o haya sido denegada su admisión o desestimada su petición, podrán someterla al Comisionado para la Defensa del Asegurado y del Partícipe en Planes de Pensiones, adscrito a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

Asimismo, podrán dirigirse a los juzgados y tribunales competentes.

---

**El presente contrato se encuentra sometido a la Ley de Contrato de Seguro 50/1980, de 8 de octubre, y a la ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.**