

Arrendador DEPSA legal

SEGURO DE  
PROTECCIÓN JURÍDICA  
DEL ARRENDADOR



DEPSA 

El Seguro de Protección Jurídica

## DIRECCIONES

---

08010 BARCELONA

Gran Via de les Corts Catalanes, 645 5º

Tel. 93 301 43 00 - Fax 93 301 89 79

28001 MADRID

Claudio Coello, 23

Tel. 91 575 60 00 - Fax 91 576 11 07

## DEPSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE SEGUROS Y REASEGUROS

---

Gran Via de les Corts Catalanes, 645 5º - 08010 Barcelona - Tel 93 301 43 00 - Fax 93 301 89 79

Capital suscrito y desembolsado: Euros. 6.005.060,52  
Inscrita en el Registro mercantil de Barcelona, Hoja nº B-158121, Folio 192, Tomo 29584,  
Inscripción 1ª - C.I.F. nº A61286860

**Modalidad: Arrendador Depsa legal. Seguro de protección jurídica del Arrendador.**

---

- Art.1º Objeto del seguro
- Art.2º Defensa y reclamación del Contrato de Arrendamiento
- Art.3º Defensa de derechos por otros seguros
- Art.4º Defensa de la responsabilidad penal
- Art.5º Reclamación de daños de origen extracontractual
- Art.6º Reclamación por incumplimiento de Contratos de servicios de reparación o mantenimiento de las instalaciones
- Art.7º Asistencia Jurídica Telefónica
- Art.8º Alcance del seguro
- Art.9º Pagos excluidos
- Art.10º Exclusiones generales
- Art.11º Pago de las primas
- Art.12º Revaloración automática de primas
- Art.13º Declaración sobre el riesgo
- Art.14º Información sobre el riesgo
- Art.15º Declaración del siniestro
- Art.16º Plazos de carencia
- Art.17º Mínimo litigioso
- Art.18º Tramitación del siniestro
- Art.19º Disconformidad en la tramitación del siniestro
- Art.20º Elección de abogado y procurador
- Art.21º Pago de honorarios
- Art.22º Subrogación
- Art.23º Transacciones
- Art.24º Duración del seguro
- Art.25º Solución de conflictos entre las partes
- Art.26º Prescripción

## CONDICIONES GENERALES

### INTRODUCCIÓN

El presente contrato de seguro se rige por lo establecido en:

- La Ley 50/80, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.
- Las presentes Condiciones Generales, las Especiales de cada modalidad de póliza y las Particulares del contrato.
- La Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- El Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de Seguros Privados.
- El Real Decreto 6/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- La Ley 26/2006, de 17 de julio, de Mediación en seguros y reaseguros privados.

Y por cuantas normas actualicen, complementen o modifiquen las citadas normas.

Definiciones. En este contrato se entiende por:

Asegurador: DEPSA, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros, que asume el riesgo definido en la póliza.

Tomador del seguro: La persona física o jurídica que con el Asegurador suscribe este contrato, y a la que corresponden las obligaciones que del mismo deriven, salvo las que por su naturaleza deben ser cumplidas por el Asegurado.

Asegurado: El Tomador del Seguro, en su calidad de arrendador por contrato regulado por la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Arrendador o Subarrendador: La persona física o jurídica que cede contractualmente a otra, su derecho al uso de una vivienda o local de negocio, por tiempo y precio convenidos.

Póliza: El documento contractual, que contiene las condiciones reguladoras del seguro. Forman parte integrante del mismo las Condiciones Generales, las Particulares que

individualizan el riesgo, y los Suplementos o Apéndices que se emitan al mismo para completarlo o modificarlo.

**Prima:** El precio del seguro. El recibo contendrá, además, los recargos e impuestos de legal aplicación.

**ART. 1.**  
**Objeto del seguro**

Esta póliza tiene por objeto prestar al Tomador del Seguro, en su calidad de Arrendador, por contrato regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Defensa Jurídica de sus derechos e intereses en relación con la vivienda asegurado, que se detalla en las Condiciones Particulares de la póliza, de la que sea legítimo propietario o usufructuario .

**ART. 2.**  
**Defensa y reclamación del Contrato de Arrendamiento**

DEPSA garantiza la defensa o reclamación de los derechos del Asegurado tanto por vía amistosa como judicial, en los conflictos directamente relacionados con el contrato de arrendamiento en vigor de alguna de las viviendas o locales descritos en la póliza y regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos. Asimismo, se garantizan los juicios de desahucio por falta de pago o por obras no consentidas cuando el Asegurado sea demandante. La reclamación de las rentas impagadas queda también garantizada, siempre que el deudor no sea insolvente según declaración judicial.

En cualquier caso, no quedan cubiertos aquellos litigios cuya cuantía sea inferior a 300 Euros.

**ART. 3.**  
**Defensa de derechos por otros seguros**

DEPSA garantiza la defensa o reclamación de los intereses del Asegurado tanto por vía amistosa como judicial, en caso de incumplimiento contractual de otras Aseguradoras privadas y del Consorcio de Compensación de Seguros, al objeto de hacer efectivos los derechos que en general se deriven de las pólizas de seguro en vigor durante el tiempo de validez del presente contrato, que tenga concertadas o de las que sea beneficiario en relación con la vivienda o local designado en esta póliza. El incumplimiento contractual garantizado se produce no sólo por la actuación expresa de la Aseguradora, sino también por la omisión tácita de su obligación de reparar el daño o indemnizar su valor, en el plazo máximo de tres meses desde la ocurrencia del siniestro. En este último supuesto DEPSA garantiza también la reclamación, previa justificación documental por el Asegurado de haber declarado el siniestro dentro de plazo y haber reclamado, de forma fehaciente y sin resultado satisfactorio, sus daños.

Los honorarios por los peritajes contradictorios, previstos en dichas pólizas, quedan también incluidos en esta garantía en la parte que en ellas se fije a cargo del Asegurado.

**ART. 4.**

**Defensa de la responsabilidad penal**

Esta garantía comprende la defensa de la Responsabilidad Penal del Asegurado como arrendador de la vivienda o local descritos en el contrato.

Quedan excluidos los hechos voluntariamente causados por el Asegurado o aquellos en que concurra dolo o culpa grave por parte de este, según sentencia judicial firme.

**ART. 5.**

**Reclamación de daños de origen extracontractual**

DEPSA garantiza la reclamación al tercero responsable conocido, tanto por vía amistosa como judicial, de los daños ocasionados a la vivienda designada en la póliza y a las cosas muebles ubicadas en su interior propiedad del Asegurado, incluso los causados dolosamente, siempre que no sean consecuencia del incumplimiento de una relación contractual entre el Asegurado y el responsable de los daños.

**ART. 6.**

**Reclamación por incumplimiento de contratos de servicios de reparación o mantenimiento de las instalaciones**

Esta garantía comprende la reclamación por incumplimiento de los contratos de servicios de reparación o mantenimiento de las instalaciones de la vivienda o local, tanto por vía amistosa como judicial, cuando el pago de tales servicios corresponda íntegramente y haya sido satisfecho por el Asegurado.

**ART. 7.**

**Asistencia jurídica telefónica**

DEPSA pondrá a disposición del Asegurado un abogado, para que le informe telefónicamente, en prevención de cualquier litigio, sobre el alcance de los derechos que, con carácter general, le asistan en su calidad de arrendador, así como de la forma en que mejor pueda defenderse.

Esta información jurídica se prestará a través del número de teléfono que, a tal efecto, se facilitará al Asegurado.

**ART. 8.**

**Alcance del seguro**

El Asegurador asumirá los gastos causados como consecuencia de la intervención del Asegurado en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral, y le prestará los servicios de asistencia jurídica, judicial y extrajudicial derivados de la cobertura del seguro, dentro de los límites y hasta la cifra máxima contratada, que se determinan en estas Condiciones Generales y en las Particulares de la póliza.

Tratándose de hechos que tengan la misma causa y se hayan producido en un mismo tiempo, serán considerados como un siniestro único.

**Son gastos garantizados:**

1. - Las tasas, derechos y costas judiciales derivadas de la tramitación de los procedimientos cubiertos.
2. - Los honorarios y gastos de abogado.
3. - Los derechos y suplidos de procurador, cuando su intervención sea preceptiva.
4. - 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.
5. - Los honorarios y gastos de peritos designados o autorizados por el Asegurador.
6. - 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.

**ART. 9.**

**Pagos  
excluidos**

En ningún caso estarán cubiertos por la póliza:

1. Las indemnizaciones e intereses derivados de las mismas, así como las multas o sanciones que se impusieran al Asegurado.
2. Los impuestos u otros pagos de carácter fiscal dimanantes de la presentación de documentos públicos o privados ante los Organismos oficiales.
3. Los gastos que procedan de una acumulación o reconversión judicial, cuando se refieran a materias no comprendidas en las coberturas garantizadas.

**ART. 10.**

**Exclusiones  
generales**

En ningún caso estarán cubiertos por la póliza:

1. Cualquier clase de actuaciones que dimanen, en forma directa o indirecta, de hechos producidos por energía nuclear, alteraciones genéticas, contaminaciones radioactivas, cualquiera que sea la causa que la produjera y las pérdidas de valor o de aprovechamiento a consecuencia de ello, así como los gastos de

descontaminación búsqueda o reparación de los isótopos radiactivos de cualquier naturaleza y aplicación, catástrofes naturales, acciones bélicas, disturbios, expoliación y actos terroristas.

2. Los litigios que se deriven o tengan su origen en huelgas, cierres patronales, conflictos colectivos de trabajo o regulaciones de empleo.

3. Hechos voluntariamente causados por el Tomador o Asegurado, o aquellos en que concurra dolo o culpa grave por parte de los mismos, y declarado así por sentencia judicial firme, bien en sus causas o bien en la exposición del siniestro, de sus características o de sus consecuencias.

4. Los siniestros 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.

5. Los procedimientos judiciales en materia de urbanismo, concentración parcelaria y expropiación, o que dimanen de contratos sobre cesión de derechos a favor del asegurado.

6. Hechos que se declaren después de transcurrir dos años desde la fecha de rescisión o anulación de este contrato y aquellos cuyo origen o primera manifestación se haya producido antes de la fecha de efecto de la póliza.

#### ART. 11.

##### Pago de las primas

El Tomador del seguro está obligado al pago de la prima en el momento de la perfección del contrato. Las sucesivas primas deberán hacerse efectivas a los correspondientes vencimientos.

Si en las Condiciones Particulares no se determina ningún lugar para el pago de la prima, se entenderá que ha de hacerse en el domicilio del Tomador del seguro.

Si por culpa del Tomador la primera prima no ha sido pagada, o la prima única no lo ha sido a su vencimiento, el Asegurador tiene derecho a resolver el contrato o a exigir el pago de la prima debida en vía ejecutiva con base en la póliza. Salvo pacto en contrario, si la prima no ha sido pagada antes de que se produzca el siniestro, el Asegurador quedará liberado de su obligación.

En caso de falta de pago de una de las primas siguientes, la cobertura del Asegurador queda suspendida un mes después del día de su vencimiento. Si el Asegurador no reclama el pago dentro de los seis meses siguientes al vencimiento de la prima se entenderá que el

contrato queda extinguido. En cualquier caso, el Asegurador, cuando el contrato esté en suspenso, sólo podrá exigir el pago de la prima del período en curso.

Si el contrato no hubiere sido resuelto o extinguido conforme a los párrafos anteriores, la cobertura vuelve a tener efecto a las veinticuatro horas del día en el que el Tomador pagó su prima.

**ART. 12.**  
**Revalorización automática de primas**

Con carácter opcional para el Asegurado, quien podrá oponerse a su prórroga, la prima de las anualidades sucesivas se revalorizará a su vencimiento en función de la variación experimentada por el índice de Precios al Consumo, que publica el Instituto Nacional de Estadística.

Para la determinación de la nueva prima, se multiplicará el importe de la prima de la anualidad anterior por el factor que resulte de dividir el índice de vencimiento por el índice base, entendiéndose por tales:

-Índice Base: el que figure en la póliza o recibo inmediatamente anterior.

-Índice de Vencimiento: el último índice de Precios al Consumo publicado antes del 31 de Octubre anterior al vencimiento de la póliza.

En particular, para la garantía del artículo 2, en anualidades sucesivas y a defecto de otra expresa declaración del Asegurado, se revalorizará del mismo modo el importe del alquiler de la vivienda o local, el cual se incluirá en el recibo a cada vencimiento, lo que dará lugar, en su caso, a la modificación de la prima de esta garantía, según la entidad del riesgo cubierto.

**ART. 13.**  
**Declaración sobre el riesgo**

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

**ART. 14.**  
**Información sobre el riesgo**

El Tomador del Seguro tiene el deber de declarar al Asegurador, antes de la formalización del contrato, todas las circunstancias conocidas que puedan influir en la valoración del riesgo, de acuerdo al cuestionario que se le someta.

El Asegurador puede rescindir el contrato en el plazo de un mes, a contar desde el momento en que llegue a su conocimiento la reserva o inexactitud de la declaración del Tomador.

Durante la vigencia del contrato, el Asegurado debe comunicar al Asegurador, tan pronto como le sea posible todas las circunstancias modificativas del riesgo.

Conocida una agravación del riesgo, el Asegurador puede, en el plazo de un mes, proponer la modificación del contrato o proceder a su rescisión.

En caso de que el Tomador no haya declarado el riesgo real o su agravación y se produjera un siniestro, será de aplicación la correspondiente **regla de equidad**, por la que se reducirá el pago de los gastos garantizados proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiera aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo. De existir mala fe por parte del Tomador, el Asegurador no vendrá obligado a la prestación.

Si se produce una disminución del riesgo, el Asegurado tiene derecho, a partir de la próxima anualidad, a la reducción del importe de la prima en la proporción correspondiente.

#### ART. 15. Declaración del siniestro

Se entiende por siniestro todo hecho o acontecimiento imprevisto, lesivo para el Asegurado, que implique la necesidad de la asistencia jurídica o prestación garantizada por esta póliza, producido estando en vigor la misma y transcurrido, en su caso, el plazo de carencia.

En litigios sobre material contractual, se entenderá producido el siniestro en el momento en que se inició o se pretende que se inició, el incumplimiento de las normas contractuales.

En las infracciones penales, en el momento en que se haya realizado o se pretende que se ha realizado el hecho punible.

Por último, en los supuestos de reclamación por culpa no contractual, en el momento mismo en que el daño ha sido causado.

Cualquier siniestro que pueda motivar las prestaciones de esta póliza, debe ser declarado en el plazo máximo de siete días de haberse conocido, salvo que en las Condiciones Particulares se establezca un plazo más amplio.

La obligación de declarar el siniestro corresponde al Tomador, al Asegurado o Beneficiario, en su caso.

La declaración debe ser dirigida a la Dirección de la Aseguradora, Sucursal o Agencia autorizada de aquélla.

En los asuntos en que, a juicio del Asegurador, sea conveniente, deberá contestarse a un cuestionario y hacerse entrega de la documentación que sea solicitada.

En el supuesto de que el siniestro no esté amparado por la póliza, el Asegurador comunicará por escrito al Asegurado las causas o razones en que se funda para rechazarlo, en el plazo máximo de un mes, contando desde la fecha en que haya recibido el cuestionario o antecedentes documentales solicitados.

En caso de rehúse de siniestro, si el Asegurado no está conforme con el mismo, lo comunicará por escrito al Asegurador y podrán ambas partes someter la divergencia a la conciliación o al arbitraje, previstos en el artículo 25 de estas Condiciones Generales.

#### ART. 16.

##### Plazos de carenia

**El plazo de carencia es el tiempo en que, vigente el seguro, si se produce un siniestro no está garantizado.**

En los derechos relativos a materia contractual, el plazo de carencia será de tres meses a contar de la fecha en que entró en vigor el seguro.

No habrá cobertura si al momento de formalizar esta póliza, o durante el plazo de carencia, se rescinde por alguna de las partes el contrato origen del litigio o se solicita su resolución, anulación o modificación.

#### ART. 17.

##### Mínimo litigioso

Para los supuestos de reclamación judicial de daños, en defecto de otra estipulación expresa, existe un mínimo litigioso de 200 euros.

#### ART. 18.

##### Tramitación del siniestro

Aceptado el siniestro el Asegurador prestará las garantías y asumirá el pago de los gastos correspondientes, de acuerdo con la naturaleza y circunstancias del siniestro

En la cobertura prevista en el artículo 2, cuando las circunstancias del riesgo sean distintas de las conocidas por el Asegurador (por inexactitud en la declaración del Tomador o por agravación posterior del riesgo no comunicada), el pago de los gastos garantizados se reducirá conforme a la regla de equidad establecida en el artículo 14, siempre que la diferencia entre el importe real del alquiler de la vivienda o local y el que conste en la póliza o recibo del último vencimiento sea superior al 10%.

Cuando sea necesaria la asistencia jurídica del Asegurado, el Asegurador le informará de su derecho a la libre elección de profesionales que le representen y defiendan en el correspondiente litigio.

En caso de reclamación de daños, el Asegurador garantizará la gestión de un arreglo transaccional que reconozca las pretensiones o derechos del Asegurado. La reclamación por, dicha vía amistosa o extrajudicial corresponderá exclusivamente al Asegurador.

Si la vía amistosa o extrajudicial no ofreciese resultado positivo aceptable por el Asegurado, se procederá a la tramitación por vía judicial, siempre que los solicite el interesado y las características del hecho lo permitan.

Ningún miembro del personal del Asegurador que se ocupe de la gestión de siniestros de Defensa Jurídica, realizará actividades parecidas en otros ramos o en otras Entidades que operen en ramos distintos del de vida.

**ART. 19.**  
**Disconformidad en la tramitación del siniestro**

Cuando el Asegurador, por considerar que no existen posibilidades razonables de éxito, estime que no procede la iniciación de un pleito o la tramitación de un recurso, deberá comunicarlo al Asegurado.

En caso de disconformidad, podrán las partes acogerse a la conciliación o al arbitraje previstos en el artículo 25 de estas Condiciones Generales. El Asegurado tendrá derecho, dentro de los límites de la cobertura concertada, al reembolso de los gastos habidos en los pleitos y recursos tramitados en discrepancia con el Asegurador, o incluso con el arbitraje, cuando, por su propia cuenta, haya obtenido un resultado más beneficioso.

**ART. 20.**  
**Elección de abogado y procurador**

El Asegurado tendrá derecho a elegir libremente el procurador y abogado que hayan de representarle o defenderle en cualquier clase de procedimiento judicial, administrativo o arbitral.

Antes de proceder a su nombramiento, el Asegurado comunicará al Asegurador el nombre del abogado elegido, así como el del procurador de los Tribunales en los procedimientos en que sea preceptiva su intervención.

Los profesionales elegidos por el Asegurado gozarán de la más amplia libertad en la dirección técnica de los asuntos encomendados por aquél, sin depender de las instrucciones del Asegurador, el cual no responde de la actuación de tales profesionales, ni del resultado del asunto o procedimiento.

En el supuesto de que el elegido no resida en el partido judicial donde haya de sustanciarse el procedimiento base de la prestación garantizada, serán a cargo de aquél los gastos y honorarios por los desplazamientos que dicho profesional incluya en su minuta.

El Asegurado tendrá, asimismo, derecho a la libre elección de abogado y procurador en los casos en que se presente conflicto de intereses entre las partes del contrato.

**ART. 21.**  
**Pago de honorarios**

El Asegurador satisfará los honorarios del abogado que actúe en defensa del Asegurado, con sujeción a las normas fijadas a tal efecto por el Consejo General de la Abogacía Española y, de no existir estas normas, se estará a lo dispuesto por las de los respectivos Colegios. Las normas orientativas de honorarios serán consideradas como límite máximo de la obligación del Asegurador. Las discrepancias sobre la interpretación de dichas normas serán sometidas a la Comisión competente del Colegio de Abogados correspondiente.

Los derechos del procurador, cuando su intervención sea preceptiva, serán abonados conforme arancel o baremo.

**ART. 22.**  
**Subrogación**

El Asegurador queda subrogado en los derechos y acciones que correspondan al Asegurado o a los beneficiarios de la póliza frente a los terceros responsables, por los gastos y pagos de cualquier clase que haya efectuado, e incluso por el costo de los servicios prestados.

**ART. 23.**  
**Transacciones**

El Asegurado puede transigir los asuntos en trámite, pero si ello produce obligaciones o pagos a cargo del Asegurador, ambos deberán actuar siempre y previamente de común acuerdo.

**ART. 24.**  
**Duración del Seguro**

Salvo estipulación en contrario, el seguro entra en vigor siempre y cuando el Asegurado haya pagado el recibo de prima correspondiente, en el día y hora indicados en las Condiciones Particulares de la póliza, y terminará a la misma hora del día en que se cumpla el tiempo estipulado.

Si dos meses antes de la expiración del plazo de vigencia, ninguna de las partes notifica por carta su voluntad de oponerse a la prórroga del contrato, éste se considerará prorrogado por un nuevo período de un año, y así sucesivamente.

**ART. 25.**

**Solución de  
conflictos entre  
las partes**

Las discrepancias entre el Tomador del Seguro y el Asegurador, sin perjuicio de poder acudir a la vía administrativa que se considere oportuna o a la jurisdiccional, podrán resolverse mediante la presentación de la oportuna reclamación ante el Departamento de Atención al Cliente ubicado en las Oficinas Centrales de la Compañía, dentro de los límites y de conformidad con su normativa de funcionamiento interno, elaborada de acuerdo con lo establecido en el art. 62 de la Ley 30/95, según redacción dada por la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y sociales.

Los plazos y el procedimiento a seguir para formular reclamaciones ante los Departamentos Centrales constan detallados en una normativa interna que está a disposición del Tomador en las oficinas de esta Entidad Aseguradora.

**ART.26.**

**Prescripción**

Las acciones derivadas del contrato de seguro prescriben en el plazo de dos años, a contar desde el momento en que pudieran ejercitarse.





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

DEPSA 

El Seguro de Protección Jurídica