

# Propietarios DEPSA legal Integral

## SEGURO DE PROTECCIÓN JURÍDICA DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



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

---

Introducción. Legislación aplicable.

Art.1º	Objeto del seguro
Art.2º	Alcance del seguro
Art.3º	Límites del seguro
Art.4º	Pagos excluidos
Art.5º	Exclusiones generales
Art.6º	Pago de las primas
Art.7º	Información sobre el riesgo
Art.8º	Declaración del siniestro
Art.9º	Tramitación del siniestro
Art.10º	Disconformidad en la tramitación del siniestro
Art.11º	Elección de abogado y procurador
Art.12º	Pago honorarios
Art.13º	Subrogación
Art.14º	Transacciones
Art.15º	Extensión territorial y derecho aplicable
Art.16º	Duración del seguro
Art.17º	Solución de conflictos entre las partes
Art.18º	Prescripción

**Modalidad: Propietarios DEPSA legal Integral**

---

Art.1º	Objeto de la cobertura
Art.2º	Reclamación a propietarios por impago de gastos
Art.3º	Defensa jurídica. (Defensa penal y Defensa RC del asegurado)
Art.4º	Derechos relativos al edificio, sus anexos, elementos comunes y parking
Art.5º	Contratos laborales
Art.6º	Contratos de servicios
Art.7º	Contratos de seguros
Art.8º	Adelanto de gastos reclamados judicialmente
Art.9º	Contratos de compra de bienes
Art.10º	Defensa en cuestiones administrativas
Art.11º	Asistencia Jurídica Telefónica
Art.12º	Defensa de la Comunidad frente a la impugnación de acuerdos de la Junta de Propietarios
Art.13º	Extensión reclamación de daños al continente privativo de los propietarios de la Comunidad
Art.14º	Reclamación por daños a elementos comunes causados por copropietario
Art.15	Reclamación por incumplimiento contractual del constructor por obras de mantenimiento o rehabilitación en la Comunidad.
Art.16º	Acción de acceso a la vivienda o local para reparaciones necesaria en elementos comunes
Art.17º	Reclamación por ocupación ilegal de bienes comunitarios
Art.18º	Reclamación a copropietarios por infracción de la normativa municipal sobre elementos comunes estéticos
Art.19	Plazos de carencia
Art.20	Exclusiones

## CONDICIONES GENERALES

### INTRODUCCIÓN

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

- La Ley 50/1980, 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 los 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: La persona física o jurídica titular del interés asegurado que, en defecto del Tomador, asume las obligaciones derivadas del contrato.

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**

Por el presente Contrato de Seguro, el Asegurador se obliga, dentro de los límites establecidos en la Ley y en el contrato, a hacerse cargo de los gastos en que pueda incurrir el Asegurado como consecuencia de su intervención en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral, y a prestarle los servicios de asistencia jurídica, judicial y extrajudicial derivados de la cobertura del seguro.

**ART. 2.**  
**Alcance**  
**del seguro**

El Asegurador asumirá los gastos derivados de la defensa jurídica de los intereses del Asegurado, así como otras prestaciones cubiertas en las Condiciones Especiales de la modalidad de póliza contratada. 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 los 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.
7. - Cualquier otra prestación garantizada expresamente en las Condiciones Especiales de la modalidad de póliza contratada.

**ART. 3.**  
**Límites**

El Asegurador asumirá los gastos reseñados, dentro de los límites establecidos y hasta la cantidad máxima contratada para cada caso. Tratándose de hechos que tengan la misma causa y se hayan producido en un mismo tiempo, serán considerados como un siniestro único.

El asegurador estará obligada al pago de la prestación, salvo que el siniestro haya sido causado por mala fe del asegurado.

En las garantías que supongan el pago de una cantidad líquida en dinero, el Asegurador deberá abonar el importe de la indemnización en el

plazo de cinco días, a contar desde el momento en que haya acuerdo entre las partes. Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18, 19 y 20 de la Ley de Contrato de Seguro, abonará, dentro de los 40 días a partir de la recepción de la declaración del siniestro, el importe mínimo, según las circunstancias conocidas.

El Asegurador incurrirá en mora cuando no hubiere cumplido su prestación en el plazo de tres meses desde la producción del siniestro o no hubiere procedido al pago del importe mínimo de lo que pueda deber dentro de los cuarenta días a partir de la recepción de la declaración del siniestro.

La indemnización por mora se impondrá de oficio por el órgano judicial y consistirá en el pago de un interés anual igual al del interés legal del dinero vigente en el momento en que se devengue, incrementado en el 50 por 100; estos intereses se considerarán producidos por días, sin necesidad de reclamación judicial.

No obstante, transcurridos dos años de la producción del siniestro el interés anual no podrá ser inferior al 20 por 100.

No habrá lugar a la indemnización por mora del Asegurador cuando la falta de satisfacción de la indemnización o de pago del importe mínimo esté fundada en una causa justificada o que no le fuera imputable.

**Art. 4. °**  
**Pagos**  
**excluidos**

En ningún caso estarán cubiertos por la póliza:

1. Las indemnizaciones, multas o sanciones a las que fuera condenado el 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 reconvención judicial, cuando se refieran a materias no comprendidas en las coberturas garantizadas.

**Art. 5. °**  
**Exclusiones**  
**generales**

Están excluidos de la cobertura de la póliza:

1. Cualquier clase de actuaciones que dimanen, en forma directa o indirecta, de hechos producidos por energía nuclear, alteraciones genéticas, radiaciones radiactivas, catástrofes naturales, acciones bélicas, disturbios 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. Los asuntos voluntariamente causados por el Tomador, Asegurado o Beneficiario, cuando así se declare por sentencia judicial firme.

4. Los asuntos derivados de la participación del Asegurado o Beneficiario en competiciones o pruebas deportivas, siempre que no estén específicamente cubiertas en Condiciones Especiales o Apéndice Complementario de la presente póliza.

#### Art. 6°. 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 en los correspondientes vencimientos.

Si en las Condiciones Particulares no se determina ningún lugar para el pago de la prima, se entenderá que éste 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 que el Tomador pagó su prima.

#### Art. 7° 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 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. En caso contrario, tiene derecho a la resolución del contrato y a la devolución de la diferencia entre la prima satisfecha y la que le hubiera correspondido pagar, desde el momento de la puesta en conocimiento de la disminución del 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. 8º.

#### Declaración del siniestro

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

**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 aquella.

En cuanto sea posible, tanto las declaraciones de siniestro como las informaciones posteriores deberán formularse sobre impresos especiales facilitados por el Asegurador. 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, contado 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 al arbitraje previsto en el artículo 17 de las Condiciones Generales.

**Art. 9°.**  
**Tramitación**  
**del siniestro**

Aceptado el siniestro, al Asegurador realizará las gestiones para obtener un arreglo transaccional que reconozca las pretensiones o derechos del Asegurado. Asimismo, prestará las garantías y asumirá el pago de los gastos correspondientes, de acuerdo con la naturaleza y circunstancias del siniestro. 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 lo solicite el interesado y no sea temeraria su pretensión, de una de las dos formas siguientes:

A) De conformidad con el Asegurado, DEPSA designará los profesionales que deban representarle y defender sus intereses en el correspondiente litigio.

B) El Asegurado podrá, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 11 de estas Condiciones Generales, ejercer su derecho a la libre elección de profesionales que le representen y defiendan en el correspondiente litigio, acordando con los mismos las circunstancias de su actuación profesional e informando de todo ello al Asegurador.

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. 10.**  
**Disconformidad**  
**en la**  
**tramitación del**  
**siniestro**

Quando 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 al arbitraje previsto en el artículo 17 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. 11.  
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. 12.  
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 en los respectivos Colegios. Las normas orientativas de los 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.

En el supuesto de que, por elección del Asegurado, interviniera en el siniestro más de un abogado, el Asegurador satisfará como máximo los honorarios equivalentes a la intervención de uno sólo de ellos, para la completa defensa de los intereses del Asegurado, y ello sujeto siempre a las normas de honorarios citadas anteriormente.

Los derechos del procurador, cuando su intervención sea preceptiva, serán abonados conforme arancel o baremo, hasta el límite máximo garantizado en las Condiciones Particulares de la Póliza.

**Art.13.  
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 coste de los servicios prestados.

Art. 14. 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.

#### Transacciones

Art. 15. Las coberturas contratadas serán de aplicación para hechos ocurridos dentro del territorio español, con sujeción al Derecho y Tribunales Españoles, salvo que en las Condiciones Especiales o Particulares se pacte diferente extensión.

#### Extensión territorial y derecho aplicable

Art. 16. 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.

#### Duración del seguro

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. 17. 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.

#### Solución de conflictos entre las partes

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.

Caso de ser desestimada la queja o reclamación, o haber transcurrido dos meses desde su presentación sin que haya sido resuelta, y sin perjuicio de poder iniciar la vía administrativa o judicial que considere oportunas, el reclamante podrá dirigirse al Comisionado para la Defensa del Asegurado y Partícipe de Planes de Pensiones (Paseo de la Castellana, 44 - Madrid - 28046).

Art. 18. Las acciones derivadas del contrato de seguro prescriben en el plazo de dos años, a contar desde el momento en que pudieran ejercitarse.

#### Prescripción

## CONDICIONES ESPECIALES

**Modalidad: PROPIETARIOS DEPSA LEGAL INTEGRAL.**

### **CLAUSULA PRELIMINAR**

**Asegurado:** La Comunidad de Propietarios del Inmueble urbano reseñado den la Condiciones Particulares de esta póliza, constituida con arreglo a lo dispuesto en la normativa legal vigente sobre la propiedad horizontal.

El Presidente y demás miembros de la Junta Rectora de la referida Comunidad de Propietarios, en el desempeño de las funciones propias de su cargo.

También tendrá la condición de Asegurado el administrador o secretario-administrador de la Comunidad, aunque no se propietario, cuando actúe como miembro de la Junta de propietarios del inmueble descrito en las Condiciones Particulares.

**ART. 1.**

**Objeto de la cobertura**

Mediante la presente póliza se garantiza la protección de los intereses de la Comunidad de Propietarios del inmueble urbano descrito en las Condiciones Particulares. Las garantías de posible contratación se relacionan en los artículos siguientes y las efectivamente contratadas se indicarán en las Condiciones Particulares de la póliza.

**ART. 2. °  
Reclamación propietarios por impago de gastos**

Esta garantía comprende la defensa de los intereses de la Comunidad de Propietarios, reclamando amistosa o judicialmente, en su caso, contra aquellos propietarios morosos que no estén al corriente de pago de los gastos generales que, de acuerdo con su cuota de participación, deban satisfacer para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, siempre que no sean susceptibles de individualización.

También se reclamará el pago de aquellos gastos originados por la ejecución de nuevas instalaciones, servicios o mejoras, siempre que estas hayan sido válidamente acordadas y el propietario moroso esté legalmente obligado a su pago.

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

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

**ART. 3. °  
Defensa jurídica**

**3.1. Defensa penal.**

Esta garantía comprende la defensa de la responsabilidad penal del Asegurado en procesos que se le sigan por imprudencia impericia o negligencia, en su actuación como miembro de la Junta Rectora del inmueble reseñado en las Condiciones Particulares de esta póliza.

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

### **3.2. Defensa de la Responsabilidad Civil del Asegurado.**

Se incluye también la defensa de la responsabilidad del asegurado, tanto en procedimientos penales como civiles, cuando no exista seguro de Responsabilidad Civil, o existiendo no surta efecto, por encontrarse, en situación de descubierto, rechace o insolvencia de su Aseguradora, y siempre que la Responsabilidad Civil no dimane del incumplimiento de una relación contractual específica entre el Asegurado y el demandante.

Igualmente se garantiza la defensa del Asegurado ante la reclamación contra el mismo por parte de la Aseguradora Civil, en el ejercicio de su derecho de repetición, de las indemnizaciones pagadas al perjudicado a sus herederos.

La cobertura de la defensa de la Responsabilidad Civil no comprenderá las costas judiciales del adverso.

En ningún caso existirá responsabilidad alguna del Asegurador respecto al pago de las indemnizaciones o intereses a que pudiera ser condenado el asegurado, ni el depósito de fianzas para garantizar la Responsabilidad Civil.

Esta garantía comprende la protección de los intereses de la Comunidad de Propietarios del edificio urbano reseñado, ubicado en territorio español, designado en las Condiciones Particulares, en los siguientes casos:

- La reclamación a sus inmediatos vecinos, situados a distancia no superior a 100 metros, por cuestiones de servidumbre de paso, de luces, vistas, distancias, lindes, medianerías y por infracción de las normas legales en relación con emanaciones de humos o gases, higiene, ruidos persistentes y actividades molestas, nocivas o peligrosas.

- La reclamación de daños, de origen no contractual, causados por terceras personas en las valles, muros y las puertas en ellos abiertas independientes del edificio, siempre que formen parte de la finca donde se halle el edificio asegurado.

- La reclamación de daños de origen no contractual ocasionados por terceros a personas a los elementos comunes del edificio, mobiliarios y aparatos que sean de propiedad comunitaria.

No se considerarán incluidos los vehículos de cualquier clase, embarcaciones y animales.

ART.4º.  
Derechos  
relativos al  
edificio, sus  
anexos,  
elementos  
comunes y  
parking

Si la reparación de estos daños estuviera garantizada por un contrato de seguro que fijara franquicias a cargo del Asegurado, la cobertura de esta garantía consistirá en la reclamación de estas franquicias.

#### **ART. 5 ° Contratos Laborales**

Esta garantía comprende la defensa de los intereses de la Comunidad de Propietarios como demandada en relación directa con un conflicto laboral, de carácter individual, promovido por alguno de sus asalariados, debidamente inscrito en el Régimen de la Seguridad Social, que deba sustanciarse necesariamente ante los Organismos de Conciliación, Juzgados de lo Social o Tribunal Supremo.

Asimismo, queda garantizada la defensa del Asegurado ante la jurisdicción social, con inclusión de la previa vía administrativa, en los litigios relacionados con el Instituto Nacional de la Seguridad Social, Montepíos y Mutualidades de Previsión Social.

#### **ART. 6 ° Contratos de Servicios**

Esta garantía comprende la reclamación por incumplimiento de los siguientes contratos de arrendamiento de servicios que afecten a la Comunidad de Propietarios, y de los que ésta sea titular y destinatario final:

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

Quedan expresamente incluidas las reclamaciones por incumplimiento de los contratos de suministros concertados por la Comunidad de Propietarios, en interés de la misma.

#### **ART. 7 ° Contratos de Seguros**

Esta garantía comprende la defensa y reclamación de los intereses de la Comunidad de Propietarios en relación con el incumplimiento contractual de otras Aseguradoras privadas y Consorcio de Compensación de seguros en pólizas que garanticen al inmueble o bienes comunitarios situados en las partes comunes del edificio, siempre que dicho incumplimiento sea imputable a Aseguradora.

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 producción 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.

Queda incluido en esta garantía el pago de los honorarios por los peritajes contradictorios previstos en dichas pólizas de seguro, en la parte que en ellas se fije a cargo del Asegurado.

**ART. 8.º**  
**Adelanto**  
**de gastos**  
**reclamados**  
**judicialmente**

1.- Como complemento del artículo 2, de reclamarse judicialmente contra un propietario por impago de gastos debidos a la Comunidad, el Asegurador anticipará al Asegurado el importe de los gastos reclamados hasta el límite establecido en las condiciones particulares, al objeto de restablecer el presupuesto comunitario durante el tiempo de sustanciación del procedimiento judicial, quedando obligado el Asegurado a restituir el anticipo al Asegurador, tanto al obtenerse el pago por el deudor y aunque la cuantía percibida difiera del importe adelantado, como cuando no se haga efectivo el pago tras resolución judicial definitiva.

2.- Asimismo, una vez efectuado el adelanto a la Comunidad de los gastos reclamados judicialmente, de dictarse posteriormente sentencia firme y ejecutiva contra el propietario moroso, que no pudiera llegar a ejecutarse totalmente por insolvencia sobrevenida del condenado, y agotados todos los recursos legales para el recobro de los gastos adelantados, el Asegurador garantiza al Asegurado el pago del importe no recobrado, con el mismo límite del anticipo previamente realizado.

**ART. 9.º**  
**Contratos de**  
**compra de**  
**bienes**

Comprende la reclamación por incumplimiento de los contratos de compra de objetos de decoración y mobiliario (**salvo antigüedades**), útiles, aparatos y sus instalaciones, que sean adquiridos por la Comunidad de Propietarios para su utilización en la misma.

**ART. 10.º**  
**Defensa en**  
**cuestiones**  
**administrativas**

Esta garantía comprende la defensa de la Comunidad de propietarios en los procedimientos instados por la autoridad municipal, o autonómica, en cuestiones de su competencia, tales como ordenanzas y demás disposiciones relativas a vados, instalaciones, limpieza, obras y aparcamientos, ascensores, prevención de incendios y otros.

La defensa garantizada comprenderá exclusivamente la vía administrativa, excluyéndose de manera expresa la vía contencioso-administrativa.

El Asegurado responderá directamente del importe de la sanción o multa que, definitivamente se le imponga, sin que recaiga sobre el asegurador responsabilidad alguna por tal concepto.

**ART. 11. °**  
**Asistencia**  
**Jurídica**  
**Telefónica**

El Asegurador pondrá a disposición del Presidente de la Comunidad de Propietarios un abogado para que le informe telefónicamente, en prevención de cualquier litigio, sobre el alcance de los derechos que, con carácter general, asistan a la Comunidad, así como de la forma en que mejor puedan defenderse.

Esta información jurídica se prestará a través del número de teléfono y en los días y horario indicados en la tarjeta que, a tal efecto, se facilitará al Presidente de la Comunidad de Propietarios

**ART.12.º.**  
**Defensa de la**  
**Comunidad**  
**frente a la**  
**impugnación**  
**de acuerdos de**  
**la Junta de**  
**Propietarios**

Cuando la Comunidad de Propietarios, tras adoptar válidamente un acuerdo en junta de Propietarios, sea demandada por algún copropietario impugnando el acuerdo tomado, el Asegurador se hará cargo de su defensa y asumirá los gastos de la misma, siempre que el Administrador o Secretario-Administrador de la Comunidad sea un profesional titulado para el ejercicio de dicha actividad y haya estado presente en la reunión en que fue tomado el acuerdo impugnado.

**ART.13.º.**  
**Extensión**  
**reclamación**  
**de daños al**  
**continente**  
**privativo de**  
**los**  
**propietarios**  
**de la**  
**Comunidad**

Esta garantía comprende la protección de los intereses de los propietarios de las viviendas y locales que integran la comunidad asegurada, cuando sufran daños en su continente privativo, si el causante no es la propia comunidad u otro comunero de la misma y siempre que lo solicite expresamente la comunidad asegurada.

**ART. 14. °**  
**Reclamación**  
**por daños a**  
**elementos**  
**comunes**  
**causados por**  
**un**  
**copropietario**

Esta garantía comprende la reclamación de los daños materiales que cualquier copropietario, por acción u omisión, cause a cualquiera de los elementos comunes de la finca.

Cuando según informe pericial fuese necesario, también comprende la acción de obligar al copropietario a realizar las obras necesaria para evitar daños futuros de la misma índole que el reclamado.

**ART. 15. °**  
**Reclamación**  
**por**  
**incumplimiento**  
**contractual del**  
**constructor por**  
**obras de**  
**mantenimiento o**  
**rehabilitación**  
**en la**  
**Comunidad**

Esta garantía comprende la reclamación de los derechos del Asegurado, cuando el contratista incumpla el contrato de realización de obras para la Comunidad, que tengan la naturaleza de necesarias o de conservación, o cuando, en la ejecución de estas mismas obras, aparezcan defectos o vicios de realización. Para los casos en que los vicios o defectos que aparezcan en tales obras sean imputables al profesional titulado que haya dirigido técnicamente las mismas, la garantía comprenderá la reclamación contra el mismo.

Para que la reclamación quede garantizada deberá reunir los siguientes requisitos:

- La existencia por escrito de un contrato de ejecución de obras, con Informe Técnico-Facultativo, si fuere legalmente preceptivo, suscrito con una empresa habilitada para la realización de tales obras.
- Que la Comunidad presente al Asegurador un Informe Técnico de un Facultativo titulado en el que se detallen los defectos aparecidos y que son imputables al constructor por una mala práctica en su realización o que certifique el incumplimiento
- Que el incumplimiento no sea meramente temporal.

En ningún caso comprenderá esta garantía el pago de los honorarios y gastos de los Informes técnicos que sirvan de base para la reclamación.

#### ART. 16.º Acción de acceso a la vivienda o local para reparaciones necesarias en elementos comunes

Cuando para la realización de obras necesaria para la Comunidad de Propietarios en elementos comunes, válidamente aprobada en Junta de Propietarios y no impugnada dentro del plazo legal, se preciso acceder a una vivienda o local privativo del edificio asegurado, y el propietario o ocupante legítimo no diera autorización de acceso, sin justa causa, el Asegurador tomará a su cargo los gastos que la acción judicial comporte para obligar a aquél a permitir la realización de la referida obras, siempre que la comunidad facilite al Asegurador un Informe Técnico de un Facultativo titulado en el que se detallen las obras a realizar, su carácter de necesarias y certifique el imprescindible acceso la vivienda o local para acometerlas.

En ningún caso comprenderá esta garantía el pago de los honorarios y gastos de los Informes técnicos que sirvan de base para la reclamación.

#### ART. 17.º Reclamación por ocupación ilegal de bienes comunarios

Esta garantía comprende la defensa de los intereses de la Comunidad de Propietarios en los conflictos que se planteen en relación a la ocupación ilegal de dependencias comunitarias de su propiedad a personas que no sean miembros directa o indirectamente de la misma, ni moradores o poseedores de otras dependencias del edificio reseñado en las Condiciones Particulares.

Quedan cubiertos los siguientes supuestos

- La reclamación del importe de los daños causados en las dependencias comunitarias ocupadas ilegalmente, siempre y cuando exista una identificación de los responsables, no sean declarados insolventes y el importe de los referidos daños sea superior a 300€.
- El procedimiento judicial de desahucio por precario hasta la efectiva recuperación de la posesión de las dependencias comunitarias.

**ART. 18.º**  
**Reclamación a**  
**copropietarios**  
**por infracción**  
**de la**  
**normativa**  
**municipal**  
**sobre**  
**elementos**  
**comunes**  
**estéticos**

Esta garantía comprende la reclamación de la Comunidad de Propietarios frente a cualquier copropietario por los daños estéticos que se ocasionen a los elementos comunes del edificio, por obras realizadas sin consentimiento de la comunidad, vulneración de los estatutos o infracción de la normativa municipal.

**ART. 19.º**  
**Definición**  
**del**  
 **siniestro o**  
**evento**

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

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

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

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

**ART. 20.º**  
**Plazos de**  
**carencia**

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 contrario origen del litigio o se solicita su resolución, anulación o modificación.

**Art.21º**  
**Exclusiones**

No quedan cubiertos, en ningún caso, por esta póliza, los siguientes eventos:

**1.** Los eventos que tengan su origen o estén relacionados con el proyecto, construcción, transformación o derribo del inmueble o instalaciones donde se halle ubicado el riesgo y los originados por canteras, explotaciones minerales e instalaciones fabriles.

**2.** Los hechos relacionados con vehículos a motor y sus remolques de los que sean responsables los Asegurados de esta póliza salvo a excepción de los supuestos amparados por copropietarios.

3. Los eventos que se produzcan o deriven de las actividades industriales o comerciales de la Comunidad asegurada.

4. Las reclamaciones que puedan formularse entre sí los miembros de la Comunidad asegurada en esta póliza o por ésta contra el Asegurador de la misma, excepto la garantías relativas a la reclamación a propietarios por impago de gastos del artículo 2, la de Defensa de la Comunidad frente a impugnación de acuerdos de la Junta de Propietarios del artículo 12, la de acción de acceso a la vivienda para reparaciones comunes del artículo 16 y la de reclamación a copropietarios por infracción de la normativa municipal sobre elementos comunes estéticos del artículo 18.

5. Los litigios sobre urbanismo, concentración parcelaria y explotación o que dimanen de contratos sobre cesión de derechos a favor del Asegurado.

6. Los casos asegurados que se declaren después de transcurrir dos años desde la fecha de rescisión o anulación de este contrato, a no ser que se hubieran producido durante la vigencia de la póliza y se manifestaren con posterioridad a la misma.









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

DEPSA 

El Seguro de Protección Jurídica