

NOTA INFORMATIVA PREVIA A LA CONTRATACIÓN DEL SEGURO MULTIRRIESGO DE EDIFICIOS

1. DATOS DE LA ENTIDAD ASEGURADORA, ESTADO MIEMBRO Y AUTORIDAD DE CONTROL

REALE SEGUROS GENERALES S.A. con domicilio social en C/ Príncipe de Vergara, 125 28002 Madrid, desarrolla su actividad aseguradora en España con clave de autorización C0613, correspondiendo el control de su actividad a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones adscrita al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

2. NOMBRE DEL PRODUCTO

REALE EDIFICIOS

3. TIPO DE SEGURO

3.1. MODALIDAD DE SEGURO

REALE EDIFICIOS es un seguro multirriesgo que se adapta a las necesidades de cada caso particular, ofreciendo una amplia gama de garantías básicas y opcionales, y destinado a los siguientes tipos de Edificios:

- Viviendas (pisos y/o viviendas unifamiliares) + Garajes /Locales comerciales
- Oficinas + Garajes
- Garajes particulares privados.

Además, en los edificios de propiedad única destinados a viviendas en alquiler, el propietario tiene la posibilidad de asegurar, junto al contenido comunitario, el contenido privativo de cada una de ellas, que sea de su propiedad (bienes muebles, ajuar y electrodomésticos exclusivamente).

3.2. BIENES Y PÉRDIDAS ASEGURABLES

Continente: tiene la consideración de Continente asegurado el edificio o conjunto de edificios descritos en la póliza, y en particular las siguientes construcciones o instalaciones:

- El conjunto de cimientos, estructuras, suelos, paredes, techos, cubiertas, puertas y ventanas, y demás elementos constructivos del edificio o conjunto de edificios asegurados.
- Las dependencias anexas situadas en la misma finca, tales como: garajes y aparcamientos, trasteros y desvanes, siempre y cuando sean de uso exclusivo y privativo del Edificio.
- Mejoras realizadas individualmente por los Copropietarios, excluidas las efectuadas en los locales comerciales.
- Las instalaciones fijas de agua, energía eléctrica y placas de energía solar, gas, teléfono, calefacción y refrigeración o climatización, imagen y sonido, seguridad, antenas fijas de televisión o radio, ascensores, montacargas, así como los elementos fijos necesarios para el funcionamiento de dichas instalaciones, y en su caso hasta sus conexiones con las redes de servicio público. Los aparatos sanitarios de lavabos, baños y aseos.

A efectos de este seguro se consideran Instalaciones fijas aquellas integradas en la construcción.

- Aparatos fijos de servicios conectados o no a las instalaciones del inmueble asegurado, tales como: calderas, calentadores, radiadores y estufas eléctricas, aparatos de aire acondicionado, bombas de calor, generadores, alternadores, transformadores, placas solares, bombas de extracción o impulsión, depuradoras y cualquier otro aparato existente.
- Vallas, muros, cercas y demás elementos de cerramiento o de contención de tierras de la finca, sean o no independientes del edificio, y siempre y cuando sean propiedad de la Comunidad de Propietarios o del Propietario Único.
- Instalaciones o construcciones deportivas, recreativas, culturales o auxiliares situadas en el interior de la finca, siempre y cuando sean de uso exclusivo y privativo del Edificio.
- Iluminación exterior fija, rótulos y letreros luminosos adosados a la fachada del edificio, siempre y cuando sean propiedad de la Comunidad de Propietarios o del Propietario Único.
- Elementos fijos de decoración incorporados a los edificios o dependencias anexas, tales como alicatados, papel pintado y otros elementos decorativos.
- También estará asegurada, cuando el edificio forme parte de una mancomunidad de propietarios, la cuota proporcional que corresponda al Asegurado en función de su porcentaje de copropiedad en la misma. No obstante, la efectividad de esta cobertura queda subordinada a que, una vez producido el daño amparado por este contrato, los órganos de gobierno de la mancomunidad acuerden formalmente una cuota extraordinaria para cubrir los gastos de reparación y giren los correspondientes recibos nominales al efecto.

Para la valoración del CONTINENTE no se considerará la repercusión del solar ni el valor comercial que pudiera tener el mismo.

Quedan excluidos de cobertura los siguientes bienes:

- Elementos de construcción, decoración, instalaciones y servicios, así como las reformas o mejoras, que hayan sido incorporados individualmente a los locales comerciales por sus respectivos propietarios, arrendatarios o usuarios, actuales o anteriores.
- Torres de soporte de líneas eléctricas.
- Plazas de garaje sitas en ubicación distinta a la de la finca asegurada, salvo que se pacte expresamente su inclusión.
- Tapices, murales y pinturas de valor artístico que formen parte del continente y no puedan separarse del mismo sin año o menoscabo de tales elementos.
- El solar.
- Los edificios en construcción o demolición.

Contenido comunitario: está constituido por los bienes muebles, así como librerías y otros paramentos fijos de madera o de materiales no constructivos, y los enseres y aparatos no fijos que estén situados en las zonas comunes del interior del edificio asegurado y, en cualquier caso, que sean propiedad de la Comunidad de Propietarios o Propietario Único y que, por tanto, no puedan considerarse de uso privativo.

Quedan excluidos de cobertura los siguientes bienes:

- El dinero, los efectos de comercio y en general cualquier documento representativo de valor, es decir, que su valor de comercio sea diferente de su valor intrínseco.

- Animales de cualquier clase.
- Joyas, alhajas, objetos de oro, plata o platino, perlas, piedras preciosas, objetos artísticos o históricos y pieles, excepto en los supuestos expresamente previstos en la póliza.
- Colecciones de cualquier tipo.
- Los equipos de visión y sonido, y cualquier otro electrodoméstico de línea blanca o marrón.

Contenido privativo de Propietario Único: en los edificios de propiedad única, bienes muebles, ajuar doméstico y electrodomésticos exclusivamente, que sean propiedad del Propietario Único y de uso privativo de cada una de las viviendas del edificio asegurado.

Quedan excluidos de cobertura los siguientes bienes:

- Los que sean propiedad de los inquilinos, arrendatarios, usuarios del edificio y de las personas que con ellos convivan o que de ellos dependan.
- Los ubicados en locales comerciales, oficinas, trasteros, garajes u otras dependencias distintas de viviendas.
- El dinero, los efectos de comercio en general y en general cualquier documento representativo de valor, es decir, que su valor de comercio sea diferente de su valor intrínseco.
- Animales de cualquier clase.
- Joyas, alhajas, objetos de oro, plata o platino, perlas, piedras preciosas, objetos artísticos o históricos y pieles.
- Colecciones de cualquier tipo.
- Vehículos y remolques de cualquier clase.

Otros conceptos asegurables:

Vehículos en garaje (excluidos ciclomotores, motocicletas, quads, embarcaciones y los motores de estas).

3.3. SUMA ASEGURADA

Es la cantidad establecida para cada una de las garantías y que representa el límite máximo de la indemnización a pagar por REALE SEGUROS, en cada siniestro. Puede consultar la suma asegurada en el apartado 6. Descripción de las garantías, así como en las Condiciones Generales y Particulares de su póliza.

▪ Valoraciones de los bienes en el momento de la contratación de la póliza

Valor de reposición a nuevo: es el que corresponde a la restitución del bien asegurado en el momento inmediatamente anterior al siniestro, sin ningún tipo de deducción por antigüedad, uso u obsolescencia.

El continente se valora por su valor de reconstrucción a nuevo (sin tener en cuenta el valor del solar), y el contenido por su valor de reposición a nuevo. Los valores facilitados por la compañía en función de las superficies construidas, tipo y calidad de construcción, año de construcción, situación y uso del edificio, etc. son meramente orientativos, debiendo ser modificados si no se ajustan a la realidad del edificio asegurado.

▪ Otras valoraciones contempladas en la póliza

- Valor real: valor de los bienes cuantificados por su valor nuevo con deducción de su depreciación por antigüedad, uso u obsolescencia.

- Valor de mercado: precio por el que puede adquirirse normalmente en el mercado el bien u otro de características similares, en el momento inmediatamente anterior a la ocurrencia del siniestro.

- Valor venal: es el valor en venta del bien asegurado en el momento inmediatamente anterior a la ocurrencia del siniestro.

- **Formas de aseguramiento.**

- A valor total: modalidad de seguro por la que el capital asegurado en la póliza coincide con el valor total de los bienes garantizados.

- A primer riesgo: es aquella modalidad por la que se garantiza una cantidad determinada, hasta la cual queda cubierto el riesgo, con independencia del valor total, no siendo de aplicación la Regla Proporcional.

4. INFORMACIÓN BÁSICA, PREVIA PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL SEGURO

4.1. DESCRIPCIÓN DEL RIESGO Y SUMA ASEGURADA

- **Veracidad de la información.**

El contrato se celebra sobre la base de las declaraciones formuladas por el Tomador del seguro, y que motivan la aceptación del riesgo por parte de Reale y la determinación de la prima. En todo caso, antes de la celebración del contrato de seguro, y durante la vigencia del contrato, el tomador debe declarar todas las circunstancias por él conocidas, que puedan influir en la valoración del riesgo y que aparecen recogidas en la póliza en el apartado "Características del riesgo asegurado".

La inexactitud o insuficiencia en dichas declaraciones podrá dar lugar a la pérdida del derecho a la prestación, si hubiera mediado dolo o culpa grave, o la indemnización podrá ser reducida proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiere aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo, por aplicación de la Regla de equidad o la Regla proporcional (Art. 10 y 30, respectivamente, de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro).

- **Definiciones de la Regla de Equidad, Infraseguro y Regla Proporcional.**

- Regla de equidad por infravaloración del riesgo: cuando las circunstancias del riesgo sean distintas de las conocidas por Reale por inexactitud de las declaraciones del Tomador o por agravación posterior del riesgo sin comunicación a la Compañía, la indemnización se reducirá proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiera aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo.

- Infraseguro: se produce cuando el valor del capital asegurado suscrito en la póliza es inferior al valor real de la cosa asegurada. El infraseguro da lugar, en caso de siniestro, a la aplicación de la regla proporcional.

- Regla proporcional: es la reducción de la indemnización en función del importe asegurado y del valor real, para el caso de que se establezca infraseguro, tras el acontecimiento de un siniestro cubierto.

- **Prima**

Es el precio del seguro, que incluye, además, los recargos e impuestos repercutibles, y tasas del Consorcio de Compensación de Seguros.

4.2. SUBSANACIÓN DE DIFERENCIAS

El asegurado deberá verificar que el alcance de las coberturas se corresponde con sus expectativas, y que no existen diferencias entre las informaciones facilitadas y lo reflejado en la póliza en cuanto a la descripción del riesgo y sumas aseguradas.

El tomador del seguro podrá reclamar a Reale en el plazo de un mes a contar desde la entrega de la póliza, para que subsane cualquier divergencia existente.

5. NECESIDAD DE ACTUALIZACIÓN

Variaciones en el riesgo y en los valores asegurados

En el curso de la vigencia de la cobertura, el Tomador o Asegurado deberá comunicar a Reale cualquier variación que se produzca:

- a) En cuanto a la naturaleza y descripción del riesgo que pudiera influir en la valoración de este, es decir cualquier variación de lo reflejado en la póliza, o cualquier otro documento suscrito por la persona que contrató el seguro.
- b) En cuanto a los valores asegurables, su actualización se podrá hacer mediante comunicación puntual a la Entidad y, en su caso, en las pólizas de renovación anual automática, mediante la aplicación de la cláusula de revalorización de capitales, entendiéndose como tal aquella en que se establece la actualización (en la mayoría de los casos por aplicación del IPC) de las sumas aseguradas de Continente y Contenido y sus primas, a partir de los siguientes vencimientos de la póliza.

En cualquier caso, dado que esta última forma de actualización pudiera no ser suficiente, es recomendable una revisión periódica de las sumas aseguradas, para evitar posibles desajustes.

Compensación de capitales

Cuando en el momento del siniestro existe un exceso en el capital asegurado, este exceso, exclusivamente en cualquiera de las coberturas de continente o contenido, podrá aplicarse a la cobertura que resultase insuficientemente asegurada, siempre que la prima resultante de aplicar las tasas de prima, con sus bonificaciones y/o sobrepimas, a este nuevo reparto de capitales, no exceda de la prima satisfecha en la anualidad en curso.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS GARANTÍAS (COBERTURAS Y EXCLUSIONES)

6.1. COBERTURAS Y EXCLUSIONES

6.1.1 COBERTURAS BÁSICAS Y OPCIONALES

Con los límites y sublímites que se indican en las Condiciones generales y particulares, las coberturas básicas y opcionales de Reale Edificios son las siguientes:

		SUMAS ASEGURADAS			COBERTURA
		CONTINENTE	CONTENIDO		
			Comunitario	Privativo de propietario unico Limite/vivienda: indicado en Condiciones generales y particulares	
1	INCENDIO Y COMPLEMENTARIOS:	100%	100%	100%	✓
	- Incendio				
	- Explosión, autoexplosión, implosión				
	- Caída del rayo				
	- Gastos de demolición y desescombro				
2	EXTENSIÓN DE GARANTÍAS:	100%	100%	100%	■
	- Lluvia, viento, pedrisco y nieve				
	- Inundación				
	- Humo				
	- Impacto				
	- Derrame accidental de líquidos				
	- Derrame o escape accidental instalaciones automáticas extinción incendios				
	- Gastos de desembarre y extracción de lodos				
	- Acciones tumultuarias y huelgas				
	- Actos vandálicos o malintencionados				
	- Actos vándalicos bienes al aire libre			Excluido	■
3	GASTOS PERITACIÓN SINIESTROS AMPARADOS POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS	Incluido			✓
4	REPOSICIÓN DE DOCUMENTOS (PRIMER RIESGO)	1.200 €	-	-	✓
5	DAÑOS ELÉCTRICOS A ELEMENTOS COMUNES				
	A Valor Total	100%	100%	-	■
	A Primer Riesgo	Límite indicado en Condiciones generales y particulares		-	■
6	ROTURAS DE ELEMENTOS COMUNES				
	A Valor Total	100%	100%	-	■
	A Primer Riesgo	Límite indicado en Condiciones generales y particulares		-	■

7	ROBO, DAÑOS POR ROBO, EXPOLIACIÓN, HURTO A ELEMENTOS COMUNES				■
	- Daños al Continente por Robo o intento	100%	-	-	
	- Contenido comunitario	-	100%	-	
	- Hurto (primer riesgo)	-	150 €	-	
	- Objetos artísticos	-	Límite indicado en Condiciones generales y particulares	-	■
8	REPLANTACIÓN DE ARBOLEDA Y JARDINES (PRIMER RIESGO)	Límite indicado en Condiciones generales y particulares	-	-	■
9	RUINA TOTAL	100% (carencia 6 meses)	-	-	■
10	DAÑOS POR AGUA DE LOS ELEMENTOS COMUNES				
	<i>Franquicia</i>	<i>Indicado en Condiciones generales y particulares</i>			
	A Valor Total	100%	100%	-	■
	- Heladas	Incluido/ Excluido	-	-	■
	A Primer Riesgo	Límite indicado en Condiciones generales y particulares		-	■
	- Heladas	Incluido/ Excluido	-	-	■
11	INHABILITABILIDAD DEL EDIFICIO O PÉRDIDA DE ALQUILERES	Límite indicado en Condiciones generales y particulares	-	-	■
12	DAÑOS ESTÉTICOS DE ELEMENTOS COMUNES (PRIMER RIESGO)	Límite indicado en Condiciones generales y particulares	-	-	■
13	AVERÍA DE MAQUINARIA				
	A Valor Total	100%		Excluido	■
	- <i>Franquicia</i>	<i>Indicado en Condiciones generales y particulares</i>			
	A Primer Riesgo	Límite indicado en Condiciones generales y particulares		Excluido	■
	- <i>Franquicia</i>	<i>Indicado en Condiciones generales y particulares</i>			
14	VEHÍCULOS EN GARAJE (PRIMER RIESGO)	Capital y límite por plaza indicados en Condiciones generales y particulares			■
15	ROBO Y DESPERFECTOS DE ELEMENTOS PRIVATIVOS	100%	-	100%	■
16	DAÑOS ELÉCTRICOS A ELEMENTOS PRIVATIVOS				
	A Valor Total	100%	-	100%	■
	A Primer Riesgo	Límite indicado en Condiciones generales y particulares			■

17	ROTURAS DE ELEMENTOS PRIVATIVOS				
	A Valor Total	100%	-	100%	■
	A Primer Riesgo	Límite indicado en Condiciones generales y particulares			■
18	DAÑOS POR AGUA DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS				
	<i>Franquicia</i>	<i>Indicado en Condiciones generales y particulares</i>			
	A Valor Total	100%	-	100%	■
	- Heladas	Incluido/ Excluido	-	-	■
	A Primer Riesgo	Límite indicado en Condiciones generales y particulares			■
	- Heladas	Incluido/ Excluido	-	-	■
19	DAÑOS ESTÉTICOS DE ELEMENTOS PRIVATIVOS (PRIMER RIESGO)	Límite indicado en Condiciones generales y particulares	-	-	■
20	ACCIDENTES DE EMPLEADOS (Fallecimiento, Invalidez permanente absoluta)	Límite indicado en Condiciones generales y particulares (límite máx.de indemnización por siniestro y anualidad, con independencia del nº de víctimas)			■
21	INFIDELIDAD DE EMPLEADOS (PRIMER RIESGO)	Límite indicado en Condiciones generales y particulares			■
22	RESPONSABILIDAD CIVIL	Límite indicado en Condiciones generales y particulares (límite conjunto de indemnización para todas las coberturas de Responsabilidad Civil)			■
	Derivada de daños por agua. Elementos comunes	Límite indicado en Condiciones generales y particulares			■
	<i>Franquicia</i>	<i>Indicado en Condiciones generales y particulares</i>			
	Derivada de daños por agua. Elementos privativos	Límite indicado en Condiciones generales y particulares			■
	<i>Franquicia</i>	<i>Indicado en Condiciones generales y particulares</i>			
	De la Junta Rectora	Límite indicado en Condiciones generales y particulares (**)			■
	Laboral	100% Suma RC			■
	Patronal	100% Suma RC			■
	Por contaminación accidental	Límite indicado en Condiciones generales y particulares			■
23	RECLAMACIÓN DE DAÑOS	6.000 €/siniestro			■
24	RECLAMACIÓN DE DAÑOS BÁSICA (*)	3.000 €/siniestro			✓
25	PROTECCIÓN JURIDICA	Hasta 6.000 /siniestro; 3.000€/siniestro libre elección de abogado y procurador			■
26	ASESORIA JURIDICA TELEFONICA Y GESTION DOCUMENTAL (Incluido asesoramiento ITE)	Incluido			✓
27	SERVIEDIFICIOS	Incluido			✓

28	BRICOMUNIDAD	Incluido	✓
29	CONTROL DE PLAGAS	Incluido	✓

✓ Básica

■ Opcional

(*) Cuando no se contrate Garantía de Responsabilidad Civil

(**) Excluido en edificios de propiedad única

En caso de siniestro, la determinación de la indemnización se establecerá en base a lo estipulado para la garantía afectada, siendo de aplicación las exclusiones de carácter general y las exclusiones específicas detalladas en las Condiciones generales y particulares, entre las que destacan las que se resumen a continuación.

EXCLUSIONES

a) Exclusiones de carácter general:

- Los daños producidos cuando el siniestro se origine por dolo, culpa o negligencia grave del Tomador o Asegurado o personas por las cuales deba responder, salvo que hayan sido causados para evitar un mal mayor.
- Destrucción o deterioro de los objetos asegurados fuera del lugar descrito en la póliza.
- Los perjuicios y pérdidas indirectas que se produzcan con ocasión de un siniestro, salvo pacto en contrario.
- Los daños que tengan la consideración legal de extraordinarios, hayan sido o no cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros.
- Los derivados de conflictos armados; los causados por levantamientos populares o militares, insurrección, rebelión, hostilidades u operaciones bélicas de cualquier clase, epidemias, pandemias, COVID 19, SARS-COV-2 y cualquier variación o mutación de este último; o cualquier otro evento análogo de carácter extraordinario; los siniestros calificados por el Gobierno de la Nación como de catástrofe, calamidad nacional o estados de alarma y/o excepción.
- Los daños ocasionados por los efectos mecánicos, térmicos o radioactivos debidos a transmutaciones nucleares.
- Los gastos de descontaminación, búsqueda y recuperación de isótopos radioactivos, a consecuencia de un siniestro amparado por la póliza.
- Los daños por fermentación, oxidación, contaminación, polución, corrosión, vicio propio, defecto de construcción o conservación, y los debidos al uso o desgaste normal de los bienes asegurados.
- Los daños producidos por contaminación, polución o deterioro del medio ambiente, salvo lo dispuesto en la garantía de "Responsabilidad civil por contaminación accidental".
- Las consecuencias de fenómenos meteorológicos, excepto lo previsto en las garantías de "Incendio y complementarios", "Extensión de garantías", "Daños por agua de elementos comunes" y "Daños por agua de Elementos privativos".
- Cuantos documentos o recibos representen un valor o garantía de dinero, salvo lo estipulado en las garantías de "Reposición de documentos" y de "Robo, daños por robo, expoliación, hurto".
- Quedan excluidos de la póliza los siguientes bienes:

- Elementos de construcción, decoración, instalaciones y servicios, y reformas o mejoras incorporadas individualmente por sus propietarios o arrendatarios., actuales o anteriores.
 - Torres de soporte de líneas eléctricas.
 - Plazas de garaje sitas en ubicación distinta a la de la finca asegurada.
 - Los tapices, murales, y pinturas de valor artístico que formen parte del Continente y no puedan separarse del mismo sin menoscabo de tales elementos.
 - El solar.
 - Los propios edificios cuando se encuentren en construcción o demolición.
 - El dinero, los efectos de comercio y en general cualquier documento representativo de valor.
 - Animales de cualquier clase.
 - Joyas, alhajas, objetos de oro, plata o platino, perlas, piedras preciosas, pieles, objetos artísticos o históricos, excepto en los supuestos expresamente previstos en la póliza.▪ Colecciones de cualquier tipo.
 - Los equipos de visión y sonido, y cualquier otro electrodoméstico de línea blanca o marrón, excepto en los edificios de Propiedad única cuando se haya contratado capital de contenido de propietario único.
- Edificios destinados en más de un 25% a Apartahotel y/o Alquileres turísticos.
 - Edificios desocupados, entendiéndose como tales si la deshabitación supera el 50%.

b) Exclusiones específicas:

Por garantías, y salvo pacto en contrario, **No cubrimos:**

- **Incendio:** daños causados cuando no se haya producido llama, o causados por la sola acción del calor por contacto o proximidad con aparatos de calefacción, acondicionamiento de aire, hogares u otros, o por accidentes del fumador, salvo que el incendio se produzca como consecuencia de tales hechos; caída aislada del fuego.
- **Explosión, auto explosión, implosión:** daños causados por aparatos o sustancias en depósito distintos de los empleados habitualmente en los servicios domésticos o de calefacción del inmueble asegurado; daños causados por estallar explosivos que se encuentren en poder del tomador o asegurado.
- **Caída del rayo:** excluidos los daños a aparatos eléctricos y electrónicos, excepto aparatos de generación, distribución y transformación de energía eléctrica, ascensores y montacargas.
- **Extensión de garantías:**
 - **Lluvia, viento, pedrisco y nieve:** no cubrimos daños por lluvia inferior a 40l/m² y h, viento inferior a 80km/h, cuando han quedado abiertas puertas, ventanas, u otras aberturas, daños por falta de reparación o mantenimiento, oxidaciones, condensaciones o humedades, por cambios de temperatura, interrupción de energía eléctrica, calor o acondicionamiento de aire; por rotura de presas o diques de contención; bienes depositados al aire libre; daños producidos con ocasión de hundimientos o corrimientos de tierras.
 - **Inundación:** daños causados por olas o mareas, por goteras y filtraciones; daños producidos con ocasión de hundimientos o corrimientos de tierras; bienes depositados al aire libre o debidos al cambio de temperatura, interrupción de energía eléctrica, calor o acondicionamiento de aire.
 - **Humo:** daños por la acción continuada del humo, que no tengan su origen en una causa accidental; los debidos al uso o desgaste o vicio o defecto propio, bienes depositados al aire libre o debidos al cambio de temperatura, interrupción de energía eléctrica, calor o acondicionamiento de aire.
 - **Impacto:** daños causados por personas, vehículos, objetos o animales propiedad del asegurado, copropietarios, inquilinos, arrendatarios y usufructuarios o bajo su custodia, bienes depositados al aire libre;

daños producidos con ocasión de hundimientos o corrimientos de tierras.

- **Derrame accidental de líquidos:** daños por defecto de fabricación, vicio de construcción o falta de mantenimiento, por omisión del cierre de bocas, llaves, válvulas, o por defecto del impermeabilizado o calafateado de juntas.
 - **Derrame o escape accidental de instalaciones automáticas de extinción de incendios:** daños en el propio sistema de extinción, por la utilización de las instalaciones para fines distintos al de extinción, por instalaciones situadas fuera del recinto del riesgo asegurado, daños por defecto de fabricación, vicio de construcción o falta de mantenimiento.
 - **Gastos de desembarre y extracción de lodos:** no cubrimos las partes de uso privativo y particular del Continente, ni las partes exteriores y/o descubiertas como jardines, piscinas, instalaciones deportivas, etc.
 - **Actos vandálicos o malintencionados:** hurto o apropiación indebida de los objetos asegurados, actos que se deriven de motín o tumulto popular, daños o gastos de pintadas, pegado de carteles y cualquier hecho que ensucie las paredes o muros; daños a bienes depositados al aire libre salvo pacto en contrario; daños derivados de ocupación ilegal.
-
- **Daños eléctricos a elementos comunes:** daños a los aparatos de alumbrado, aparatos de más de 20 años, o que se encuentren bajo garantía del fabricante o con contrato de mantenimiento, excepto ascensores y montacargas.
 - **Roturas de elementos comunes (cristales, espejos, aparatos sanitarios):** las roturas causadas con ocasión de trabajos sobre los bienes (salvo los de simple limpieza); simples arañazos u otros defectos estéticos, roturas por vicio de colocación o con motivo de mudanzas; objetos de mano o decoración no fijos, lámparas, bombillas, cristales de óptica, aparatos de audio y vídeo; mecanismos de funcionamiento de placas solares, salvo que sean parte inseparable.
 - **Robo, daños por robo, expoliación, hurto a elementos comunes:** los cometidos por personas que formen parte de la Comunidad de propietarios asegurada, que habiten en el Edificio o por sus empleados, o con su complicidad; los cometidos al no tener las medidas de seguridad declaradas o por negligencia grave del Asegurado; los daños causados en las puertas y ventanas de uso privativo de cada vivienda o local; los derivados de ocupación ilegal.
 - **Daños por agua de los elementos comunes:** la reparación de averías y/o sustitución de grifos o llaves de paso, radiadores y aparatos de calefacción o refrigeración y aparatos electrodomésticos; daños por falta manifiesta de mantenimiento o reparación; daños debidos a humedad, condensación, acción continuada del agua, heladas (salvo que se haya contratado la garantía de Heladas), daños por heladas en piscinas, fuentes; por trabajos de construcción o mantenimiento, corrimientos del terreno. Gastos de localización y reparación de averías en fosas sépticas, alcantarillados, tuberías subterráneas situadas fuera de la vertical de la cubierta del edificio o no sirvan en exclusividad al inmueble asegurado.
 - **Daños estéticos de elementos comunes:** no cubrimos daños causados en fachadas, muros, cerramientos exteriores; los daños que se produzcan como consecuencia de un siniestro en los aparatos sanitarios de lavabos, baños y fregaderos de cocina. La recomposición estética queda limitada a una sola estancia, quedando excluido el menoscabo de recintos o habitaciones no afectadas directamente por el siniestro.
 - **Avería de maquinaria:** no cubrimos maquinaria de uso privativo (excepto aparatos de climatización propietario del propietario único del edificio); deterioro paulatino debido al uso, daños de los que responde el fabricante o instalador, por incumplimiento de las especificaciones o inexistencia de contrato de mantenimiento cuando sean el origen o agraven un siniestro; daños a correas, cables, fusibles, lámparas y en general cualquier objeto de rápido desgaste; daños sufridos por maquinaria móvil excepto aquéllas que operen dentro del recinto

asegurado o por maquinaria portátil; por desarrollo de pruebas que impliquen sobreesfuerzo intencionado de la máquina; caída al suelo; pérdidas del contenido de depósitos o tanques.

▪ **Vehículos en garaje:** no cubrimos el hurto, vehículos al aire libre, aparatos de visión o sonido, objetos o mercancías en el interior del vehículo; siniestros por dolo o culpa del Tomador, Asegurado, copropietario o inquilino o de persona que de ellos dependa o conviva con ellos; ciclomotores, motocicletas, quads, embarcaciones, y los motores de las

mismas.

▪ **Robo y desperfectos de elementos privativos:** los cometidos sobre los elementos del contenido privativo de inquilinos, arrendatarios, usufructuarios y personas que de ellos dependan o convivan; el hurto; gastos de sustitución de llaves y cerraduras de puertas de uso privativo; hechos cometidos por personas que formen parte de la comunidad de propietarios, habiten en el edificio, o de sus empleados, o con su complicidad; los derivados de ocupación ilegal; los cometidos por no tener las medidas de seguridad declaradas, o por negligencia grave del asegurado.

▪ **Daños eléctricos a elementos privativos:** no cubrimos los daños causados al contenido de uso privativo de inquilinos, arrendatarios, usufructuarios y personas que de ellos dependan o convivan; los debidos al desgaste por el uso; aparatos de menos de 100€, de uso profesional, o que estén bajo garantía del fabricante, o con contrato de mantenimiento; daños motivados por instalaciones que no cumplan el Reglamento de Baja tensión.

▪ **Roturas de elementos privativos:** roturas causadas con ocasión de trabajo sobre los bienes asegurados (salvo los de simple limpieza); objetos de mano o decoración no fijos, lámparas, bombillas, cristales de óptica, aparatos de visión y sonido, equipos informáticos y dispositivos electrónicos; simples arañazos y raspaduras; roturas por vicio de colocación o montaje, o con motivo de mudanzas; mecanismos de funcionamiento de placas solares o vitrocerámicas, salvo que sean parte inseparable; cristales que formen parte de invernaderos, cubiertas de piscina o similares.

▪ **Daños por agua de los elementos privativos:** no cubrimos la reparación de averías y/o sustitución de grifos o llaves de paso, radiadores y aparatos de calefacción o refrigeración y aparatos electrodomésticos; daños por falta manifiesta de mantenimiento o reparación; daños debidos a humedad, condensación, acción continuada del agua o heladas (salvo que se haya contratado la garantía de Heladas), daños por heladas en piscinas, fuentes; por trabajos de construcción o mantenimiento, corrimientos del terreno. Gastos de localización y reparación de averías con origen en arquetas, fosas sépticas, tuberías de suministro o desagüe situadas fuera de la vertical del edificio, o no sirvan en exclusividad al edificio asegurado; daños por omisión de cierre de llaves de paso en vivienda o local deshabitado durante más de diez meses consecutivos.

▪ **Daños estéticos de elementos privativos de Continente:** no cubrimos daños que sean consecuencia de un siniestro en la loza sanitaria, baños y fregaderos de cocina. La recomposición estética queda limitada a una sola estancia, quedando excluido el menoscabo de recintos o habitaciones no afectadas directamente por el siniestro.

▪ **Responsabilidad civil:** No cubrimos los daños sufridos por el propio edificio asegurado; por daños indirectos; derivada de multas o sanciones administrativas o judiciales, de los impuestos y otros pagos de carácter fiscal, del uso y circulación de vehículos a motor; por daños que tengan su origen en infracción de normas legales o que deban ser objeto de un seguro obligatorio; por daños en los bienes propiedad del Asegurado o de personas que de él dependan o por daños causados dolosamente por los mismos; por obligaciones contractuales del Asegurado o de las personas de las que deba responder; responsabilidades personales de los copropietarios, inquilinos o administradores del edificio; por la no afiliación a la Seguridad Social del personal al servicio del Asegurado; por daños sufridos por los bienes que por cualquier motivo se hallen en poder del Asegurado o de las personas de quien este sea responsable; por daños derivados de hechos de guerra, huelga, tumulto,

terrorismo, terremoto, inundación y otros eventos extraordinarios o catastróficos, por daños por asbesto, la contaminación del suelo, aguas o atmósfera, los derivados de la energía atómica, contaminación radiactiva; por daños producidos en el transporte, almacenamiento y manipulación de sustancias y gases corrosivos, tóxicos, inflamables o explosivos; las actividades industriales, comerciales o profesionales desarrolladas en los locales o viviendas del edificio; trabajos de construcción o transformación del edificio (sin perjuicio de la responsabilidad civil subsidiaria que pudiera corresponder a la persona física y/o jurídica contratante); vicio o defecto de construcción, o de la omisión de reparaciones indispensables; las que tengan su origen en piscinas y estanques de azoteas o áticos; de la congelación de tuberías, conducciones o depósitos (salvo que se hubiera contratado la cobertura de Heladas).

- **Responsabilidad civil derivada de daños por agua elementos comunes:** daños por heladas (salvo que se haya contratado la garantía de Heladas)
- **Responsabilidad civil derivada de daños por agua elementos privativos:** daños por heladas (salvo que se haya contratado la garantía de Heladas)
- **Responsabilidad civil de la Junta rectora:** la actuación profesional del Procurador, Administrador, Abogado de la Comunidad, Asesor fiscal o Gestor administrativo; actos delictivos o dolosos; reclamaciones derivadas de daños personales, de daños materiales, a excepción de daños, pérdida o extravío de expedientes o documentos que se encuentren en poder del Asegurado para el ejercicio de la gestión encomendada; reclamaciones por daños morales, calumnias, injurias; reclamaciones derivadas de la actividad del Tomador del seguro o de los Asegurados, fuera de las atribuciones y funciones encomendadas; la desaparición, pérdida o destrucción de dinero, títulos o valores mobiliarios, déficits o errores de caja, errores en pagos o infidelidad de los componentes de la Junta, asesoramiento financiero respecto de inversiones; reclamaciones derivadas de sobrepasar presupuestos o créditos, o mediación en negocios y transacciones; las actuaciones profesionales del personal que preste sus servicios al Asegurado en virtud de cualquier tipo de contrato, sin que medie relación laboral con el mismo.
- **Responsabilidad civil patronal:** No cubrimos prestaciones que deban ser objeto del Seguro Obligatorio de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales; reclamaciones no derivadas de accidentes de Trabajo o excluidas de la cobertura del Seguro de Accidentes de trabajo; reclamaciones por incumplimiento voluntario de las obligaciones de tipo laboral y legal del Asegurado; sanciones, tanto multas como recargos en las indemnizaciones exigidas al Asegurado por la legislación laboral; daños o pérdidas materiales causados a bienes propiedad del personal asalariado; daños ocasionados por asbesto o polvo de amianto, plomo, sílice, polvo de algodón, ruido industrial y radiaciones de cualquier tipo, así como cualquier enfermedad profesional.
- **Responsabilidad civil por contaminación accidental:** No cubrimos responsabilidad medioambiental; daños que resulten de polución o contaminación gradual de la atmósfera, del suelo, de las aguas; multas y sanciones; la contaminación procedente de actividades particulares de un copropietario o usuario de una vivienda o local del edificio asegurado.

▪ **Protección jurídica:** No cubrimos hechos voluntariamente causados por el Asegurado o aquellos en que concurra dolo o culpa grave por parte de éste; litigios cuya cuantía sea menor de 200 Euros; los que se deriven o tengan su origen en huelgas, conflictos colectivos de trabajo o regulaciones de empleo; las indemnizaciones, y sus intereses, a que fuere condenado el Asegurado, multas o sanciones, impuestos u otros pagos de carácter fiscal; reclamaciones que puedan formularse entre sí los Asegurados en esta póliza o por cualquiera de estos contra el Asegurador; siniestros que tengan su origen o estén relacionados con el proyecto, construcción, o derribo del inmueble, y procedimientos judiciales en materia de urbanismo, o propiedad intelectual o industrial; actuaciones que deriven de las actividades industriales o comerciales de la Comunidad asegurada o de hechos producidos por energía nu-

clear, alteraciones genéticas, radiaciones radioactivas, catástrofes nucleares, acciones bélicas, disturbios y actos terroristas; siniestros relacionados con vehículos a motor y sus remolques de los que sean responsables los asegurados de esta cobertura.

- **Bricomunidad:** no cubrimos los materiales, los elementos accesorios de elevación que fueran necesarios (andamijos, descuelgues, plataformas elevadoras); reparaciones en bienes y elementos privativos.
- **Control de plagas (Servicio de desratización, desinsectación y desinfección):** no cubrimos zonas privativas, traseros o locales comerciales del Edificio, o zonas comunes de una mancomunidad; tratamiento de plagas distintas a las de ratas, ratones y cucarachas, tratamientos fitosanitarios; cuando la plaga se comuniquen con posterioridad a la resolución de la póliza, o no se hayan subsanado deficiencias higiénicas o estructurales de los edificios detectadas.

6.2. DELIMITACIÓN DE LAS COBERTURAS

Ámbito territorial de las coberturas:

Para todas las garantías, el ámbito territorial es España.

6.3. FRANQUICIAS

Es la cantidad fija que soportará el Asegurado en caso de siniestro.

Se contemplan franquicias en las garantías de:

- "Daños por Agua de Elementos Comunes" "Daños por Agua de Elementos Comunes", "Responsabilidad civil derivada de Daños por agua elementos comunes", "Responsabilidad civil derivada de Daños por agua elementos privativos": En función de la antigüedad del edificio se establece, en su caso, un valor por defecto para la franquicia (150 €, 300 € o 450 €). Adicionalmente, se dispone de otros tramos de franquicia (75 €, 200 €, 250 € y 600 €).
- "Avería de maquinaria": se establece una franquicia fija del 10 % del importe del siniestro con un mínimo de 150 €, y un máximo de 1.500 € (avería de maquinaria a valor total), o de 100 € (avería de maquinaria a primer riesgo).

6.4. RIESGOS EXTRAORDINARIOS

Complementariamente a las garantías cubiertas por la entidad, por el Consorcio de Compensación de Seguros se indemnizarán los daños directos en las personas y en los bienes, así como la pérdida de beneficios como consecuencia de ellos, que estuvieren asegurados en la póliza, cuando sean consecuencia de los acontecimientos extraordinarios (terremotos, inundaciones, terrorismo, tempestad ciclónica atípica, etc.) que nominativamente se enumeran en el reglamento del Consorcio de Compensación de Seguros aprobado por Real Decreto 300/2004 de 20 de febrero y en las disposiciones complementarias.

6.5. RIESGOS NO ASEGURABLES

- Edificios en construcción o reconstrucción.
- Edificios situados en despoblado o fuera del territorio nacional.
- Edificios con piscinas en el ático.
- Garajes públicos.
- Edificios en los que existan locales como cine, discoteca, bingo, teatro, sala de fiesta o similares.

- Edificios históricos o artísticos.
- Edificios que no cumplan con la correspondiente normativa relativa a la instalación eléctrica, medios contra incendios (extintores, señalización, etc.), en función de sus características.
- Edificios cuya conservación sea defectuosa, presente vicios de construcción o deficiencias en las instalaciones de agua, calefacción, gas o electricidad.
- Edificios de construcción no sólida.

7. EL SINIESTRO

7.1. PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DEL SINIESTRO

El Asegurado debe comunicar a REALE el siniestro (mediante llamada telefónica, en las oficinas de la compañía, o a través de su mediador) a la mayor brevedad posible, y en todo caso en el plazo máximo de 7 días de haberlo conocido, facilitando toda clase de información sobre los hechos ocurridos y las consecuencias producidas. Y deberán conservarse los restos o vestigios del siniestro hasta que sean vistos por el perito o reparador de REALE.

En caso de siniestros de robo o causados por hechos vandálicos, adicionalmente, deben denunciarse los hechos ante la Autoridad competente, con indicación del nombre del Asegurador (REALE) y enviar el original de la denuncia a la compañía.

Si existiese más de un Asegurador implicado, debe informarse de ello a REALE. Se considera la posibilidad de que exista más de un Asegurador cuando los daños sufridos en el inmueble asegurado se originen fuera del mismo.

7.2. CONCURRENCIA DE SEGUROS

En el caso de que el asegurado disponga de dos o más contratos cubriendo la misma garantía afectada por el siniestro, suscritos con distintas entidades aseguradoras, deberá comunicar a cada una la existencia de las restantes pólizas, con indicación del nombre de las respectivas entidades aseguradoras, por cuanto corresponderá a cada entidad indemnizarle el daño producido en la proporción a la propia suma asegurada (art.32 Ley de Contrato de Seguro).

7.3. LIQUIDACIÓN DEL SINIESTRO AL ASEGURADO

Declarado el siniestro y finalizadas las investigaciones y peritaciones necesarias para determinar la existencia de cobertura y la valoración del daño, la entidad, en el menor plazo de tiempo posible, indemnizará los daños garantizados en la póliza suscrita.

Cuando la naturaleza del daño lo permita y el asegurado lo acepte, la entidad podrá proceder a su reparación.

En cualquier caso, la entidad, dentro de los 40 días siguientes a la declaración del siniestro, efectuará el pago del importe mínimo conocido o iniciará la reparación, debiéndose efectuar la prestación total en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la declaración del siniestro, excepto causa justificada no imputable a la entidad. En caso de incumplimiento, ésta abonará al asegurado los intereses de demora correspondientes sobre la indemnización (arts. 18, 19 y 20 de la Ley de Contrato de Seguro).

La entidad comunicará al asegurado, por el medio acordado entre ambos, el importe de la indemnización. En el caso de que ésta se haya visto reducida, deberá explicar de forma clara al asegurado los motivos que sustentan su decisión. Con independencia de poder iniciar una reclamación a las instancias mencionadas en el punto 9, el asegurado podrá designar un perito según lo establecido en el art. 38 de la Ley de Contrato de Seguro.

7.4. RECHAZO DEL SINIESTRO AL ASEGURADO

En caso de rechazo del siniestro por la entidad, ésta comunicará al asegurado por el medio acordado entre ambos, los motivos y bases legales de su decisión, en un plazo no superior a tres meses desde la declaración del siniestro.

La respuesta de la entidad deberá contener las referencias necesarias para que el asegurado pueda comprobar que la resolución adoptada se ajusta al contrato firmado por ambas partes, en el caso de no estar conforme con dicha resolución el Asegurado podrá designar un perito según lo establecido en el Art. 38 de la Ley de Contrato de Seguro.

8. CONDICIONES, PLAZOS Y VENCIMIENTOS DE LAS PÓLIZAS

8.1. PERIODO DE VIGENCIA DEL SEGURO Y LA PRIMA

La duración del contrato será anual, salvo que se establezca otra cosa en la póliza.

Actualización de primas: en cada prórroga del contrato, la prima se calculará de acuerdo con la tarifa que, basada en criterios técnico- actuariales, tenga REALE en vigor en el momento de la emisión del recibo, teniendo en cuenta, además, las modificaciones de garantías o las causas de agravación o disminución del riesgo que se hubieran producido. Dicha tarifa será aplicada sobre los capitales revalorizados, modificados o ampliados. REALE, con anterioridad al vencimiento del contrato, notificará al Tomador las primas aplicables para cada nuevo período de cobertura.

8.2. CONCEPTOS INTEGRADOS EN LA PRIMA

La prima es el precio del seguro que incluye, además, los recargos e impuestos legalmente repercutibles, y tasas del Consorcio de Compensación de Seguros.

8.3. FRACCIONAMIENTO DE LA PRIMA

Es posible el fraccionamiento de pago de la prima, semestral o trimestral. Si se hubiera fraccionado la prima de un periodo anual de cobertura, el Tomador está obligado a satisfacer la totalidad de la prima anual.

9. INSTANCIAS DE RECLAMACIÓN

9.1. PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN DE QUEJAS O RECLAMACIONES

En cumplimiento de la Orden ECO/734/2004, de 11 de marzo, sobre los departamentos y servicios de atención al cliente y el defensor del cliente de las entidades financieras, Reale Seguros Generales, S.A., dispone de un Servicio de Atención al Cliente, sito en la Calle Príncipe de Vergara 125 (28002 Madrid) y cuya dirección de correo electrónico es serviciodeatencion.clientes@reale.es.

La misión de dicho Servicio es la de atender y resolver las quejas y reclamaciones que presenten las personas físicas o jurídicas que reúnan la condición de usuario de los servicios de Reale, siempre que tales quejas y reclamaciones se refieran a sus intereses y derechos legalmente reconocidos, ya deriven de los contratos, de la normativa de transparencia y protección de la clientela o de las buenas prácticas y usos del sector asegurador. Las quejas o reclamaciones podrán presentarse personalmente en cualquiera de las oficinas de Reale abiertas al público. Así mismo dispondrán de un teléfono de información gratuito, 900 211 021. A tal efecto existen formularios de queja o reclamación a disposición de los clientes en todas las oficinas de REALE. Asimismo, pueden presentarse mediante correo dirigido al Servicio de Atención y Defensa del Cliente de REALE, a la dirección señalada, utilizando los mismos

modelos indicados anteriormente, o a través de correo electrónico, debiendo ajustarse, para este último supuesto, a las exigencias previstas en la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

El Servicio de Atención y Defensa del Cliente deberá resolver la Queja o Reclamación en el plazo previsto en el reglamento. En caso de no estar conforme con la resolución emitida por el Servicio de Atención y Defensa del Cliente, su reclamación puede ser tramitada, en segunda instancia, por el Defensor del Cliente, Cl. Velázquez, nº 80, 1º D, CP. 28001 MADRID, Tlf. 913104043, Fax 913084991, e-mail reclamaciones@da-defensor.org o ante el Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, órgano adscrito a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, sita en el Paseo de la Castellana, 44 - 28046 Madrid, <https://www.dgsfp.mineco.es> o bien puede formular demanda ante los Juzgados de la jurisdicción civil. Se informa que la Entidad no está adherida a ninguna junta arbitral de consumo.

9.2. JURISDICCION APLICABLE

El contrato quedará sometido a la legislación española, siendo el juez competente para conocer las acciones derivadas del contrato de seguro el del domicilio del asegurado. En el caso de que el Asegurado resida en el extranjero, deberá designar un domicilio en España.

10. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.
- Ley 20/2015, de 14 de julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras, así como su reglamento de desarrollo.
- Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de febrero, de Distribución de Seguros.
- Reglamento (UE) 2016/679 de protección de datos personales (RGPD) y la normativa nacional, Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
- Real Decreto Legislativo 7/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido del Estatuto Legal del Consorcio de Compensación de Seguros.
- Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

En caso de comercialización a distancia:

- Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.
- Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores.
- Así como cualquier otra norma que durante la vigencia de la póliza pudiera ser aplicable, así como por lo convenido en las Condiciones Generales y Particulares.

11. INFORME SOBRE LA SITUACION FINANCIERA Y DE SOLVENCIA

El cliente puede consultar la información sobre la situación financiera y de solvencia a través de nuestra página web en <https://www.reale.es/es/quienes-somos/la-compania/informacion-economica>".

