

Capítulo 10

**El seguro en la comunidad de propietarios**

## Contenido

1. LA OBLIGATORIEDAD DEL SEGURO EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
2. TIPOS DE SEGUROS EN FUNCIÓN DEL USO DEL INMUEBLE
3. BIENES A ASEGURAR EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
4. PÓLIZAS DE SEGUROS DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
5. COBERTURAS DE UN SEGURO DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
6. RESUMEN
7. EJERCICIOS DE AUTOEVALUACIÓN

## 1. La obligatoriedad del seguro en la comunidad de propietarios

La LPH trata de potenciar la contratación de seguros por parte de las comunidades al establecer su art. 9.1.f LPH que es obligación de la comunidad de propietarios:

*[...] f) contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación.*

*El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por ciento de su último presupuesto ordinario.*

*Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.*

Aunque la Ley de Propiedad Horizontal no obliga a suscribir un seguro en la comunidad de propietarios, esta obligación puede venir dada por las comunidades autónomas, por lo que habrá que tener en cuenta lo dispuesto en dichas normativas. Ejemplo de ello son las comunidades de Valencia y Madrid, que sí obligan a tener un seguro a las comunidades de propietarios.

En la Comunidad Valenciana, la Ley 8/2004 de 20 de octubre, de la Generalitat, de la vivienda de la Comunidad Valenciana establece en su art. 30. de Aseguramiento de los edificios de viviendas:

*1. Es obligatorio que los edificios de viviendas estén asegurados contra el riesgo de incendios y daños a terceros.*

*La comunidad de propietarios deberá suscribir estos seguros para los elementos comunes de todo el inmueble.*

Dicha obligación está vinculada a la obligación del libro del edificio, citando para ello la disposición transitoria primera de dicha ley, que establece:

*La obligación de aseguramiento establecida en el art. 30 será exigible a partir de la aplicación y exigibilidad del libro del edificio tanto para obras de rehabilitación como en nueva construcción que al respecto se determinen en la legislación estatal y autonómica aplicable a la ordenación de la edificación.*

En la Comunidad Autónoma de Madrid, a través de la Ley 2/1999, de 17 de marzo sobre Medidas de calidad de la Edificación, en su artículo 24, se establece que "todo edificio deberá estar asegurado por los riesgos de incendio y daños a terceros".

De forma general, todas las comunidades de propietarios suelen contratar una póliza de seguro que cubra los riesgos de responsabilidad civil e incendio del edificio, al margen de los particulares de pueda tener cada vivienda. Aunque no es obligatorio en algunas comunidades autónomas, prácticamente el 100 % las tienen contratadas.

El administrador y el presidente incurrirían en una grave responsabilidad si, estando el edificio sin asegurar, no tomaran medidas inmediatas para contratar una póliza.

En primer lugar, se pasa a exponer las definiciones de algunos conceptos utilizados al hablar del seguro de la comunidad de propietarios.

### **1.1. Contrato de seguro**

El contrato de seguro es un documento a través del cual una aseguradora se compromete a resarcir el daño o a pagar una suma de dinero si ocurre un evento establecido en el mismo y, el contratante/asegurado de pagar una prima con el fin de estar protegido (Art. 1 Ley sobre el Contrato de Seguro).

El contrato de seguro puede tener por objeto toda clase de riesgos si existe interés asegurable, salvo prohibición expresa de la Ley. El contratante o tomador del seguro, por su parte, se obliga a efectuar el pago de esa prima, a cambio de la cobertura otorgada por el asegurador, la cual le evita afrontar un perjuicio económico mayor, en caso de que el siniestro se produzca.

El contrato de seguro tiene una serie de características:

- Es un contrato bilateral y consensual, las partes se obligan recíprocamente y es oneroso, existe un desembolso económico por parte del asegurado.
- Es un contrato de adhesión en el que el asegurado no podrá discutir el contenido, solo podrá decidir sobre las cláusulas adicionales que se establezcan.
- Existe la necesidad de celebrarlo por escrito, para fines de prueba.
- De ejecución continuada. Los derechos y las obligaciones de las partes se van generando en forma continua, a partir de la fecha de celebración del contrato hasta la fecha del suceso que dé fin a este.

## 1.2. Contrato de reaseguro

En términos sencillos, cabría definir el reaseguro como "el seguro del seguro".

Se trata de un contrato que suscribe una compañía de seguros con otra compañía (en este caso, la reaseguradora), para que esta asuma parte (o la totalidad) del coste de un posible siniestro.

Esta es la manera que tienen las entidades aseguradores de asumir riesgos muy elevados. El reaseguro viene a superponerse a la protección de los riesgos, otorgando mayor estabilidad y solvencia al asegurador, que es quien, frente a sus asegurados, tiene la obligación de asumir el coste de las reclamaciones por siniestros cubiertos por la póliza.

En términos más técnicos, con el reaseguro se homogenizan los valores asegurados y se limitan las responsabilidades asumidas, con lo que se permite el control de la frecuencia siniestral (probabilidad de ocurrencia), de la intensidad del siniestro (alcance) y de su importe (cuantía), todo lo cual favorece una mayor capacidad y oferta de seguros para asumir riesgos.

## 1.3. Concepto de sobreseguro e infraseguro

En un seguro de hogar, el **sobreseguro** se produce cuando a los bienes asegurados por parte del tomador se les asigna un valor superior al valor real.

En este caso, si se produce un siniestro, la compañía de seguros no indemnizaría al asegurado por el valor que indica en la póliza o valor máximo, sino por el valor real del bien, con lo cual el cliente habrá estado pagando una prima de seguro mayor de lo que le corresponde y de mayor cuantía de lo que va a recibir en caso de indemnización. Esta situación se puede dar tanto para el continente como para el contenido.

Al contrario está la situación de **infraseguro**, que se produce cuando el tomador de un seguro de hogar ha declarado a la compañía un valor de los bienes inferior al valor real de los mismos. En este caso, a la hora del pago de la indemnización se aplica el concepto de regla proporcional. No es raro encontrar esta práctica en los seguros de hogar y bienes inmuebles.

#### 1.4. Concepto de regla proporcional para las indemnizaciones

Se aplica en los casos de infraseguro, cuando el tomador decide fijar el valor de los bienes como inferior al real con el objetivo de pagar una prima más baja.

La fórmula de cálculo es:

$$\text{Indemnización de los bienes} = \text{Valor de los daños} \times \frac{\text{Cantidad asegurada}}{\text{Valor real de los bienes}}$$

Se ilustra aquí con un ejemplo:

Se contrata un seguro para cubrir los bienes ante posibles eventualidades como incendio o robo, declarando el valor de los bienes por 70.000 €. Al sufrir un siniestro se valoran los bienes dañados determinando que la reposición o reparación de los mismos asciende a 45.000 €, pero la compañía aseguradora descubre que el valor real del total de los bienes asegurados es de 100.000 € y no de 70.000 como afirmaba el tomador. En caso de siniestro, se le aplica la regla proporcional, resultando:

$$\text{Indemnización} = 45.000 \times (70.000 / 100.000) = 31.500 \text{ €}.$$

De manera que la indemnización es un 30 % inferior al valor real de los daños sufridos.

### 1.5. Concepto de seguro múltiple o póliza multirriesgo

Son contratos de seguro aplicados sobre el mismo interés y por el mismo periodo de tiempo con varias entidades de seguros. Dicho de otro modo, es aquella póliza que contiene múltiples coberturas de distintos ramos. Se contratan varios riesgos en una sola póliza.

En estos casos, el tomador deberá, salvo pacto en contrario, comunicar a cada asegurador los demás seguros contratados. Si por dolo se omitiera esta comunicación, y en caso de sobreseguro se produjera el siniestro, los aseguradores, no están obligados a pagar la indemnización. En caso de siniestro, las aseguradoras contribuirán al abono de la indemnización en proporción a la propia suma asegurada, sin que pueda superarse la cuantía del daño. Dentro de este límite, el asegurado puede pedir a cada asegurador la indemnización debida, según el respectivo contrato. Si el importe total de las sumas aseguradas superase notablemente el valor del interés, será de aplicación lo señalado anteriormente para el sobreseguro.

## 2. Tipos de seguros en función del uso del inmueble

En función del bien asegurado se puede realizar la siguiente clasificación de los tipos de seguros. Aunque estos tipos de seguros de comunidades o de edificios tienen grandes similitudes en cuanto a las coberturas que incluyen, existen pólizas específicas en función del uso del edificio.

Por ello, hay que saber que habrá importantes diferencias en las pólizas de seguro en función de si se trata de un:

- a. Edificio de viviendas.
- b. Edificios de oficinas.
- c. Garajes privados.
- d. Comunidades de chalets.
- e. Mancomunidades.

## 2.1. Seguros de edificios de viviendas

Los edificios de viviendas contratan una póliza de seguro que generalmente se llaman seguros de comunidad para cubrir los daños que puedan sufrir las zonas comunes del edificio y la responsabilidad civil que pueda derivarse de ellas.

En los seguros de edificios de viviendas, como son seguros combinados (pólizas multirriesgo), se puede optar por contratar cualquiera de las siguientes coberturas:

- Incendio, explosión y derivados.
- Daños por agua, roturas de tuberías, localización y reparación de las averías.
- Daños estéticos.
- Roturas de cristales.
- Robo y desperfectos por robo.
- Defensa jurídica.
- Responsabilidad civil.
- Asistencia con profesionales.

Es una póliza que se suele contratar para asegurar al edificio, a la urbanización exterior y al contenido, pero solo para las zonas comunitarias, aunque algunas compañías disponen de modalidades en las que se pueden incluir garantías de roturas de tuberías o de cristales también en las propias viviendas.

En las pólizas de seguros de edificios de viviendas es imprescindible comprobar que se tengan bien declarados los m<sup>2</sup> construidos, el año de construcción correcto, el nº de viviendas y (si existen) los locales comerciales, trasteros y plazas de garaje. Además, es preciso que, si la comunidad tiene una zona ajardinada con piscina o pistas deportivas, esto aparezca en el contrato de seguro.

## 2.2. Las pólizas de seguro de edificios

Tienen importantes diferencias según sea el uso al que se destine dicho inmueble. De hecho, las pólizas de seguros de edificios de oficinas, en muchas aseguradoras, son de un ramo distinto a las que cubren edificios de viviendas.

Para identificar exactamente el uso que se da al edificio, es necesario conocer la proporción que representan los locales comerciales y de oficinas sobre el total del edificio. También es necesario saber si el edificio es de un único dueño o es una comunidad de propietarios, ya que las coberturas que se necesitan son diferentes.

Por ejemplo, será diferente la definición del riesgo (y por lo tanto las necesidades de seguro) si la fachada del edificio es toda acristalada (o en una gran proporción), que si no lo es. Como es normal, esto influirá en las tasas que la aseguradora aplica para obtener la prima a pagar. También influirán directamente en la prima del seguro las medidas de seguridad contra incendio con las que cuente el edificio (extintores, bocas de extinción de incendios, instalaciones fijas de CO<sub>2</sub>, etc.) y, por supuesto, las medidas contra el robo (empresa de seguridad 24 horas, alarmas conectadas a empresa de seguridad, tipo de cierres, etc.).

Algunas compañías dan la posibilidad de que se incluya la cobertura de daños por agua no solo para las zonas comunes, sino también para las propias oficinas.

Actualmente se están contratando con cierta frecuencia seguros para edificios de *lofts*.

Es importante identificar el uso de los mismos para encuadrarlo en el tipo de seguro correcto.

### 2.3. Los seguros de garajes

Son pólizas que pueden contratar las comunidades de propietarios de plazas de aparcamiento, que sirven para asegurar los daños que puedan sufrir tanto el continente del parking como el contenido y, por supuesto, los daños que se puedan provocar a terceros, es decir, la cobertura de responsabilidad civil.

Los seguros de garajes se formalizan a través de pólizas anuales renovables. Como en cualquiera del resto de tipos de seguros de comunidad, las pólizas de garajes son seguros combinados, en los que se pueden elegir las coberturas que quiere o se necesita contratar.

La valoración del continente a asegurar del aparcamiento se basa fundamentalmente en la tarificación por los m<sup>2</sup> construidos. Para la valoración del contenido, se debe tener en cuenta el mobiliario, enseres, utensilios o herramientas para la limpieza, extintores, bombillas, etc.

Las coberturas de seguro que normalmente se contratan en las pólizas de seguros de garajes o de parking privados son el incendio, los daños por agua y la responsabilidad civil. Además, siempre es recomendable incluir los daños eléctricos, el robo (del contenido común) y los desperfectos por robo. Si hay cristales y sanitarios, se pueden asegurar también sus roturas.

Estas pólizas tienen varias particularidades. Por un lado, si el tomador es una comunidad de propietarios, muchas compañías ofrecen la posibilidad de considerar como "terceros" (a efectos de la cobertura de responsabilidad civil) a sus miembros y a sus bienes. Por otro lado, algunas aseguradoras, dan la posibilidad de contratar la cobertura "vehículos en garaje". Es poco frecuente su contratación. Garantiza el valor de sus vehículos en caso de incendio, con ciertos límites en los capitales.

Ante cualquier duda sobre coberturas, capitales, o sobre qué aseguradora es la más adecuada para el garaje o parking, se recomienda la consulta a corredores o corredurías de seguros.

Los seguros de garajes o aparcamientos públicos se hacen a través de un tipo de póliza distinta a la de los aparcamientos privados o a la de las comunidades de propietarios de plazas de aparcamiento.

## **2.4. Las comunidades de chalets**

No tienen las mismas necesidades en cuanto a lo que hay que asegurar que los edificios de viviendas. Por lo tanto, merecen un estudio particular.

Es cierto que existen seguros de comunidades de chalets que pueden incluir todo el continente que agrupan los chalets. Suelen utilizarlo los promotores, para cubrir el riesgo de incendio cuando todavía no los han entregado. En este caso, no se podrían considerar comunidad, ya que todavía el propietario es único (el promotor).

Cuando los chalets están entregados y los propietarios se constituyen en comunidad de propietarios, como la mayoría (o todos) tendrán su propio seguro de hogar, en la póliza de la comunidad no se suele asegurar el continente de los chalets, sino que se da prioridad a asegurar la responsabilidad civil que se pueda derivar de las zonas comunes.

En cualquier caso, sí existen modalidades por las que se puede asegurar el continente (incluyendo las coberturas de incendio, daños por agua, robo, etc.) de todas las viviendas (chalets), desde la póliza de la comunidad.

Para asegurar la responsabilidad civil de las zonas comunes, o incluso los propios daños de las mismas, hay que detallar los m<sup>2</sup> de la superficie y, sobre todo, declarar si existen piscinas, pistas deportivas o cualquier otro factor de riesgo.

Como cada urbanización de chalets tiene unas particularidades que la hacen tener unas necesidades específicas, se recomienda la consulta con un corredor de seguros que pueda explicar y ofrecer las mejores opciones de entre las diferentes aseguradoras para cada caso.

## **2.5. Los seguros para mancomunidades**

Son un tipo de póliza multirriesgo que se utiliza para asegurar los edificios que forman una mancomunidad constituida como resultado de la suma de varias comunidades.

En un seguro de mancomunidad, al igual que en los seguros de comunidades, se suele dar coberturas al edificio y a las zonas comunes respecto de los siguientes riesgos: incendio, roturas de cristales, daños por agua, responsabilidad civil, daños estéticos, etc. De las anteriores coberturas, la mayoría suelen ser optativas.

En algunas pólizas de mancomunidades, solamente se asegura la responsabilidad civil de las zonas comunes. En este caso, la póliza no es multirriesgo, sino que se trataría de un seguro de responsabilidad civil.

En estos seguros, es muy importante definir correctamente qué edificios y zonas están incluidos en la mancomunidad, para que se incluyan adecuadamente en la póliza.

En estas pólizas, muchas veces se llega a sumas aseguradas elevadas, lo cual conlleva la necesidad de un reaseguro. En estos casos, la compañía que prepara la oferta suele requerir al corredor de seguros un informe del riesgo para que la reaseguradora estudie las condiciones que puede ofrecer.

Por la experiencia se puede observar que hay algunas compañías que dan muy buenas condiciones para las mancomunidades grandes y con poca antigüedad de construcción. Sin embargo, a veces estas mismas aseguradoras dan peores condiciones a las fincas que son más antiguas.

Por lo tanto, es recomendable que el corredor (o correduría) o agente de seguros lleve a cabo un estudio objetivo del riesgo y prepare diferentes ofertas de varias compañías, donde explique las ventajas e inconvenientes y aconseje cuál es la mejor oferta para cada finca.

### **3. Bienes a asegurar en la comunidad de propietarios**

Cualquier comparativa de seguros de comunidades, además de analizar las coberturas de las propuestas y las primas o precios, deberá estudiar las valoraciones que se hacen de los bienes a asegurar.

A estos bienes, que quedan descritos en las condiciones particulares, se les asignan unos valores o sumas aseguradas. Para asegurar correctamente el edificio y evitar el **infraseguro** en los seguros de comunidades, es necesario comprobar que esté correctamente definido tanto el edificio a asegurar, como las zonas comunes ajardinadas y deportivas (en caso de que las tenga).

Las aseguradoras, en los condicionados generales de sus pólizas de seguros de comunidades, hacen una definición de los bienes a asegurar. Aunque cada compañía tiene sus matices, en términos generales la siguiente clasificación coincide con la de muchas aseguradoras:

- Continente o edificio de los seguros de comunidades de propietarios: está formado por los cimientos, estructura, muros, paredes de carga, techos, suelos, cubiertas, y otros elementos como puertas y ventanas. En las condiciones generales, se describen también los materiales y el tipo de construcción del edificio.

- Urbanización exterior. A la zona común exterior, donde se encuentran los jardines, vallas, piscinas, pistas deportivas, etc. también se les asigna un valor.
- Contenido. Bienes de propiedad comunitaria destinados al servicio o seguridad del inmueble, situados en las zonas de propiedad común.

## 4. Pólizas de seguros de comunidad de propietarios

las pólizas de seguros de comunidad, en cualquier compañía, están formadas por diferentes coberturas y por los capitales correspondientes a la valoración que se da al edificio.

A través de las coberturas que se ofrecen en cualquier tipo de seguro de comunidad, la comunidad se protege de los diferentes riesgos a los que está expuesta (incendio, robo, daños por agua, daños estéticos, responsabilidad civil, etc.).

A la hora de escoger un seguro hace falta tener en cuenta una serie de detalles:

- Considerar las características del edificio, así como su antigüedad y construcción.
- Número de propietarios, este factor influye considerablemente a la hora de adaptar un seguro a las necesidades de cada uno.
- Que los bienes a asegurar estén correctamente valorados. Con esto se hace referencia al edificio (o continente), al contenido y a la urbanización exterior (en caso de que haya).
- Resaltar que las coberturas de cada aseguradora no son ni mucho menos iguales porque no incluyen las mismas garantías y no garantizan los mismos límites (o sumas aseguradas). Ni siquiera todas las compañías definen de la misma forma los bienes asegurados.
- Además, hay que tener en cuenta las franquicias, las exclusiones, las formas de valoración, la prima (precio) y, por supuesto, que la compañía ofrezca una asistencia rápida y eficiente.
- Si no se encuentra un seguro adaptado a las circunstancias, se puede considerar la posibilidad de diseñar uno de forma personalizada.

## 5. Coberturas de un seguro de comunidades de propietarios

Como se ha mencionado anteriormente, las pólizas de seguro de comunidad de propietarios se componen de **capitales** y de **coberturas** (o garantías).

- Siendo los capitales los valores que se le da al edificio (continente), a la urbanización exterior y al contenido. También se les denomina **sumas aseguradas** de los bienes a asegurar.
- Siendo las coberturas las garantías con las que se cubre lo que pueda ocurrir a estos bienes debido a causas como incendio, robo, daños por agua, responsabilidad civil, etc.

Si se combinan los dos elementos anteriores, resultarán las primas o precios de los seguros de comunidades. Estas pólizas son **seguros combinados** o **multiriesgo**. Esto significa que están formadas por varias coberturas. Así, normalmente, se pueden elegir las garantías o coberturas que se quieran contratar.

### 5.1. Coberturas mínimas

Por otro lado, existen una serie de coberturas mínimas que hay que tener en cuenta para poder contratar el seguro adecuado para la comunidad:

- Responsabilidad civil.
- Daños provocados por: incendio, explosión, rayo, humo, electricidad, nieve, viento, etc.
- Desperfectos derivados de la reparación de una avería, por ejemplo, de agua.
- Gastos de salvamento, extinción de un incendio, demolición del edificio, etc.
- Pérdidas por hurto. Robo.
- Protección jurídica de carácter integral, es decir, incluyendo aquellos aspectos básicos necesarios e imprescindibles. Por otra parte, se suele incluir también la asistencia por defensa penal, gastos de administración, reclamación por impago de cuotas comunitarias, entre otros servicios. En el caso de que un vecino no se responsabilice del pago de la cuota que exige la permanencia del seguro, esta cobertura tratará de solventar dicho conflicto.
- Roturas de los materiales comunes como espejos, extintores, metacrilatos con sus correspondientes gastos de instalación cubiertos.

- Reposición de documentos que hayan sido perdidos como motivo de algún siniestro que se encuentre entre las coberturas de la póliza.

## 5.2. Coberturas adicionales

- Jardinería: caída de árboles, reconstrucción de jardines, etc.
- Problemas técnicos: postes y antenas.
- Servicios de asistencia.
- Puesta en contacto con profesionales en el área de la reparación, en este servicio se incluye el desplazamiento (algunas pólizas solo cubren los primeros traslados, los restantes corren a cargo de la comunidad).

A continuación, se detallan algunas de las coberturas más comunes en los seguros de comunidad de propietarios:

1. **La responsabilidad civil** dentro de un seguro de comunidad de propietarios es fundamental, ya que se hará cargo de los daños materiales y corporales, así como de los perjuicios económicos causados involuntariamente a terceros.

Las pólizas de comunidad, en su cobertura de responsabilidad civil, pueden tener incluidos (aunque con diferentes límites y condiciones según la compañía) los gastos que supongan las fianzas, costas judiciales, defensa civil y, en algunos casos, la defensa penal.

La responsabilidad civil, en los seguros de comunidad, tiene diversos ámbitos que pueden quedar cubiertos por las siguientes garantías:

- Responsabilidad civil inmobiliaria como propietarios del edificio asegurado, por defecto o vicio del edificio, por incendio, explosión, etc., en el edificio.
- Responsabilidad civil derivada de daños por agua, que ofrece cobertura a los daños producidos a terceros por roturas (y similares) de las conducciones generales del edificio.
- R.C. patronal, cuando los empleados tienen consideración de terceros, en aquellos accidentes considerados como accidentes de trabajo.

- R.C. laboral, por la que se hacen cargo del abono de las indemnizaciones por acciones u omisiones de los empleados en el desempeño de su cometido de trabajo.
- R.C. subsidiaria, para el caso de daños por la realización de trabajos de reforma o similares encargados a empresas.
- R.C. de la junta rectora.

2. **La cobertura de incendio** es la básica y sobre ella se pueden incorporar multitud de garantías (robo, daños por agua, responsabilidad civil, etc.). Es por ello, que se dice que son pólizas multirriesgo. Es lo que mucha gente denomina el seguro de incendio del edificio.

Dentro de la cobertura de incendio de las pólizas de comunidad, la mayoría de compañías suelen incluir las siguientes garantías: incendio, explosión, caída de rayo, humo de origen accidental, colisión de vehículos o caída de aeronaves, ondas sónicas, daños de origen eléctrico (no en todas las compañías), actos vandálicos, salvamento, demolición, desescombros, desalojamiento forzoso o inhabilitación, reposición de archivos y documentos, etc.

En algunos casos puede tener definido el límite de estas garantías en función a un porcentaje sobre el capital del edificio o por una cantidad fija. En otras ocasiones serán el 100 %.

En algunos casos, para dar cobertura por aquellos daños ocasionados por filtraciones derivados de fenómenos atmosféricos, como el viento, lluvia, pedrisco o nieve, exigen tener contratada la garantía de daños por agua.

Es importante conocer que en algunos casos las compañías aseguradoras no aceptan la suscripción de comunidades antiguas o que tengan las escaleras o vigas de madera. Otras sí lo aceptan (generalmente incluyendo un recargo en la prima de incendio).

Para evitar la aplicación de la regla proporcional (por infraseguro) o la regla de equidad en los seguros de comunidades, se debe comprobar que el edificio está correctamente definido en la póliza, en cuanto al año de construcción, materiales utilizados, uso al que se destina, m<sup>2</sup> construidos, nº de plantas que lo componen, etc.

Es muy común el error de pensar que no hace falta poner un valor muy alto al continente de la comunidad, ya que es poco probable que haya un siniestro que incendie completamente el edificio. Sin embargo, es conveniente que se sepa que, aunque el siniestro sea parcial, la compañía puede aplicar la regla proporcional para indemnizar solo en la misma proporción en la que se ha valorado el continente. Esto es debido a que la valoración del continente del edificio se realiza a valor total.

3. **La cobertura de daños por agua.** En este caso, la aseguradora se hace cargo de los daños provocados a los elementos comunes, debido a roturas sufridas en las conducciones comunitarias o tuberías generales.

Esta garantía, suele ir asociada a la responsabilidad civil derivada de daños por agua. De esta forma, los daños provocados en bienes particulares (viviendas o locales comerciales), también estarán cubiertos.

Es una de las coberturas de seguro de comunidad más utilizadas, sobre todo en edificios o comunidades antiguas, ya que en ellos se producen los siniestros con más frecuencia. Una solución muy utilizada para abaratar el precio del seguro es, incluir una franquicia en esta garantía para que el asegurado asuma una parte del coste del siniestro.

Suele ser una de las coberturas que más se analiza a la hora de comparar pólizas para decidir cuáles son los contratos de seguros de comunidad que más interesan.

### ¿Qué aspectos se deben tener en cuenta en la cobertura de daños por agua?

La mayoría de las compañías de seguros, en esta cobertura, se hacen cargo de los gastos de localización de averías y de la reparación de las conducciones comunitarias, además de reparar los daños provocados, tal y como se ha explicado anteriormente.

En estas garantías, algunos seguros de comunidad de propietarios incluyen límites (o primer riesgo) y otros que cubren el 100 % de lo que pueda ocurrir. Por supuesto, es importante verificar si existen o no franquicias, que pueden estar establecidas de forma **porcentual** o definidas por una **cantidad fija**.

En muchos casos, es conveniente que, leyendo el condicionado general de la póliza, se verifique qué entienden (las aseguradoras) por **conducciones comunitarias**, para saber hasta dónde se extiende la cobertura de la póliza de la comunidad, ya que algunas compañías no incluyen nada más que hasta el empalme de la tubería comunitaria con la particular, mientras que otras aseguradoras lo extienden hasta la llave de paso aunque esté dentro de la vivienda.

Hay otras muchas posibles causas de daños producidos, por ejemplo, daños por heladas, por atascos, goteras o daños por filtraciones. Para cada una de estas causas, se puede comprobar que algunas aseguradoras lo incluyen dentro de la cobertura de daños por agua y otras no. Además, en los casos que lo incluyen, los límites y condiciones de cobertura son diferentes.

También se diferencia mucho la cobertura que dan las distintas compañías cuando la conducción que se ha roto está situada en el exterior del edificio. Hay aseguradoras que no dan cobertura si no se han provocado daños en el edificio. En otras compañías, lo excluyen si son tuberías subterráneas que estén fuera de la vertical de la cubierta del edificio. Hay alguna aseguradora que sí da cobertura a estos siniestros, fijando un límite por siniestro e incluyendo una pequeña franquicia.

Para algunas aseguradoras, si se contratan los daños por agua, es necesario que se declare si la comunidad de vecinos dispone de calefacción central y/o de agua caliente comunitaria. Así, se pueden también asegurar estas instalaciones de fontanería.

Existen algunas pólizas de seguros de comunidades de vecinos, que tienen la posibilidad de ampliar la garantía de roturas de tuberías también para las conducciones privadas de cada vivienda. Sin embargo, no suele ser muy habitual su contratación.

4. **La cobertura de las filtraciones** es una garantía que cada aseguradora trata de diferente forma. Algunas compañías les dan cobertura a través de un grupo de garantías a la que llaman propiamente filtraciones o desde la garantía de goteras. Otras lo tratan a través de lluvia, viento, pedrisco y nieve.

Para que el seguro cubra los daños que la humedad ha provocado, en algunas aseguradoras se exige que las precipitaciones superen unos niveles mínimos que están fijados en el condicionado general. Otras compañías (en algunas modalidades de pólizas) cubren los daños provocados independientemente de la intensidad de las lluvias.

Comparando desde otro punto de vista, algunas pólizas de seguro de comunidad, se hacen cargo de los daños que las goteras provoquen, pero solo si provienen de techos, tejados o terrazas. Sin embargo, otras pólizas de comunidad sí se hacen cargo de los daños provocados también por humedades a través de paredes o fachadas.

Para que el seguro del edificio se haga cargo de los daños provocados, las compañías exigen la comprobación de que se han subsanado las deficiencias que dieron origen a estas filtraciones.

Muchas aseguradoras excluyen la cobertura si la filtración viene originada por piscinas en terrazas (o en el interior) del edificio asegurado. En otros casos, también es motivo de exclusión el hecho de que con anterioridad haya ocurrido otro siniestro ocasionado también por una filtración en la misma zona del edificio.

5. **Cobertura de robo**, la mayoría de compañías, en sus diferentes tipos de seguros de comunidades de propietarios, ofrece la opción de contratar la cobertura de robo dentro de las garantías optativas.

Dentro de la cobertura de robo del seguro de la comunidad, a su vez hay coberturas como los desperfectos por robo, que también suelen estar incluidos.

Además, cada póliza puede diferenciarse por detalles importantes. Por ejemplo, algunos seguros de comunidad cubren la sustitución de cerraduras del portal o incluso de las viviendas en caso de robo, otras solo se hacen cargo de las llaves de las zonas comunes, otras pólizas además lo cubren en caso de extravío, otras sin embargo solo lo cubren si hay robo o atraco, etc.

Son bastantes los seguros de edificios de viviendas que cubren el robo dentro del recinto o de las zonas comunes, haciéndose cargo de ciertos capitales de

ropa y efectos personales, dinero en efectivo, joyas y tarjetas de crédito, etc. Otras pólizas no contemplan estos conceptos. Es común que se incluya el robo de dinero durante su transporte a la entidad bancaria.

Otra diferencia importante es que algunas aseguradoras incluyen un pequeño capital para asegurar el hurto de bienes propiedad de la comunidad y otras muchas lo tienen excluido.

**6. La defensa jurídica** es una de las garantías en que más diferencias se pueden encontrar.

Se van a enumerar ahora una serie de posibles garantías:

- Servicio telefónico de orientación (asesoramiento telefónico). Varios tipos de reclamaciones:
  - De impagos.
  - Por daños en elementos comunes.
  - Por incumplimientos de contratos de servicios.
  - Por otras causas.
  
- Defensa ante una reclamación a la comunidad: defensa y fianza penal.
- Costas judiciales.
- Derechos relativos al edificio y anexos.
- Defensa en procedimientos administrativos, así como del asegurado en conflictos laborales.
- Defensa del asegurado frente a reclamaciones civiles del administrador profesional.
- Defensa de la comunidad frente a impugnaciones de acuerdos en junta.
- Cada seguro establecerá sus límites de capitales y sus condiciones para cada garantía.

**7. Cobertura de roturas:** a través de esta cobertura se hace cargo de las roturas de cristales, lunas y espejos que estén instalados de forma fija en las zonas comunes, a través de la cobertura de rotura de elementos comunitarios. La compañía asumirá el coste del cristal (o espejo) roto, incluidos los gastos de colocación.

Hay compañías que tienen pólizas que dan la posibilidad de incluir todos los cristales del edificio, y otras, que incluyen solo los cristales de las zonas comunes. Esta última opción es la más común.

Las exclusiones más típicas de esta cobertura de los seguros de comunidades de propietarios suelen ser que no están cubiertos dentro de esta garantía las bombillas, lámparas, etc., y tampoco se hacen cargo de los arañazos, raspaduras, desconchados, etc.

A través de la cobertura de daños estéticos, la compañía se hace cargo (hasta el límite que se tenga detallado en la póliza) del coste que suponga restablecer la composición estética existente antes del siniestro en el edificio asegurado.

El capital de esta cobertura se contrata a **primer riesgo** y siempre tiene que venir originado por un siniestro cubierto por las garantías contratadas en la póliza.

La mayoría de compañías ofrecen esta garantía como opcional y solía contratarse para las partes comunes del edificio, sin embargo, cada vez más compañías dan la opción de contratarlo también a nivel privativo. De esta forma, también se garantiza la recomposición estética de las viviendas que componen la comunidad de vecinos.

Los capitales contratados en póliza marcan límites tanto por siniestro como por vivienda o estancia.

La delimitación que se suele aplicar en la cobertura de daños estéticos es que la reparación objeto de cobertura es la que consiga igualar estéticamente cada departamento, entendiendo por tal, una habitación, planta o rellano (depende de cada compañía).

Las exclusiones que más se utilizan en esta garantía son las recomposiciones que se necesiten como consecuencia de un siniestro en los sanitarios (lavabos, aseos, fregaderos, etc.).

Los daños estéticos suelen estar muy relacionados con las garantías de daños por agua y de filtraciones, ya que pueden ser necesarios después de la búsqueda y reparación de la avería.

Cada compañía engloba las coberturas del seguro de comunidad en diferentes bloques de coberturas y con diferentes denominaciones, pero en general, la mayoría de pólizas del mercado, incluye los gastos que suponen las siguientes situaciones:

- Gastos por salvamento, demolición, desescombro, etc., así como los gastos de extinción de incendios.
- Inhabitabilidad del edificio debido a un desalojamiento forzoso al suceder un siniestro contemplado en las coberturas de la póliza que impida utilizar las viviendas o locales.
- Muchos seguros de comunidad de propietarios incluyen la pérdida de alquileres de los locales que sean propiedad de la comunidad y que en el momento del siniestro estén alquilados.
- También muchas pólizas incluyen los gastos que supone la reposición de archivos y documentos (por ejemplo, en un incendio).

Siempre es conveniente comprobar que estas coberturas están incluidas y en qué límites o porcentajes.

Además de lo anterior, hay algunas coberturas optativas, que no se contratan con mucha frecuencia, que son la rotura de maquinaria y la garantía de accidentes.

### **5.3. Bienes restringidos para la contratación de un seguro de comunidad**

Algunas compañías de seguros tienen algunas reservas respecto a bienes a asegurar, debido a los riesgos que pueden contener.

Algunos de los bienes de estas características son:

- Edificios con deficiente estado de conservación, sin la ITE favorable (en caso de tener obligatoriedad de haberla pasado) o en estado de abandono/deshabitados.

- Edificios de viviendas que no dispongan de licencia de uso residencial y las viviendas sin cédula de habitabilidad.
- Edificios con locales comerciales tales como, discotecas/salas de fiesta (siempre que tengan elevadas dimensiones), almacenes, actividades industriales y similares.
- Edificios en construcción o en reconstrucción (salvo obras menores).

#### 5.4. Cuestiones varias

- a. ¿Qué datos van a solicitar en la compañía de seguros para contratar un seguro?

Se solicitará:

- Datos de la comunidad:

Número de Copropietarios: *		
<input type="text"/>		
Tipo de Edificación * <i>i</i>	Tipo de Construcción: *	Calidad de la construcción: *
[Seleccione] ▼	[Seleccione] ▼	[Seleccione] ▼
Año de construcción * <i>i</i>	¿Se ha reformado? * <i>i</i>	
<input type="text"/>	<input type="radio"/> Sí <input type="radio"/> No	
Metros vivienda/s * <i>i</i>	Metros garajes/trasteros	Metros Construidos <i>i</i>
<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Número de plantas *		
Sobre Rasante <input type="text"/>	Bajo Rasante <input type="text"/>	
¿Dispone de elementos comunes dentro del recinto? *		
<input type="radio"/> Sí <input type="radio"/> No		
Superficie de los locales comerciales * <i>i</i>		
<input type="radio"/> Inferior al 25% del total de la comunidad		
<input type="radio"/> Superior al 25% del total de la comunidad		

- Coberturas y sumas aseguradas:
  - Mobiliario comunitario: (suele oscilar entre 3.000 y 24.000 €).
  - Daños por agua (parcial o total).
  - Atascos (no contratado o según cuantía (suele oscilar entre 600 y 1.500)).

- Daños estéticos (suele oscilar entre 3.000 y 6.000 €).
  - Roturas (parcial o total).
  - Responsabilidad civil (suele oscilar entre 150.000 y 1.200.000 €).
  - Defensa jurídica (incluida o no incluida).
  - Asistencia del edificio (incluida o no incluida).
- Franquicias:

Agua *	<input type="radio"/> Sí <input checked="" type="radio"/> No
Responsabilidad Civil *	<input type="radio"/> Sí <input checked="" type="radio"/> No

b. **¿Por qué es conveniente contratar un seguro para la comunidad de vecinos?**

Además de para evitar problemas, todas las comunidades de propietarios en este país deben contratar, y normalmente contratan, una póliza de seguros que incluya la responsabilidad civil de la comunidad y un seguro en caso de incendio. La obligatoriedad de estos seguros no es óbice para que luego cada propietario de la finca contrate aquellos seguros que considere adecuados para su piso o departamento.

A pesar de que no es obligatoria la contratación de estos seguros para la comunidad de vecinos, la realidad es que casi el 100 % de las comunidades en este país tienen contratado algún tipo de seguro. Tanto el presidente de la comunidad como el administrador pueden acabar teniendo muchos problemas en caso de que suceda algún percance en la comunidad de vecinos y que la misma no tenga ningún tipo de seguro de cobertura.

Debido a la gran cantidad de compañías de seguros que comercializan pólizas para comunidades de propietarios, es muy fácil encontrar un seguro que se adapte a las circunstancias de una comunidad en particular. A la hora de contratar un seguro de este tipo hay que tener muy presente cuáles son las exclusiones de la póliza. Por lo regular, una póliza de seguros para comunidades de propietarios cubrirá al menos la responsabilidad civil, los casos de incendio, intervención del cuerpo de bomberos, desescombros y demolición, impacto y colisión, y daños eléctricos que se puedan producir en la comunidad. También es interesante de cara a la comunidad que el seguro cubra la posible defensa jurídica que pueda necesitar.

c. Si la comunidad de vecinos ya tiene un seguro sobre la finca, ¿tiene sentido contratar un seguro de hogar?

Sí, es conveniente, ya que estos seguros no incluyen el contenido privativo de la vivienda ni muchas de las coberturas que suelen ofrecer las compañías.

d. Para anular el seguro de la comunidad y contratarlo con otra compañía, ¿es necesario comunicarlo o puede considerarse no renovado por la finalización del plazo?

No, debe comunicarse expresamente, ya que se considera renovado tácitamente cada año, si no se comunica lo contrario.

La Ley de Contrato de Seguro establece, en su artículo 22, que el plazo para notificar a la compañía el cambio de aseguradora o la cancelación del contrato del seguro es de 2 meses.

La notificación tiene que hacerla por escrito (vía fax o email) el tomador del seguro (el presidente de la comunidad en ese momento) y constar el número de póliza y, en algunas compañías, también la copia del NIF.

Debe quedar "constancia fehaciente" de la recepción de la notificación por parte de la compañía aseguradora. El asegurado podrá solicitar acuse de recibo de dicha solicitud.

En caso de no proceder de esta manera y contratar otro seguro al vencimiento del plazo, es posible encontrarse con 2 pólizas vigentes para el mismo bien.

A continuación, se envía un modelo de comunicación de no renovación.

**MODELO CARTA ANULACIÓN**

....., a ..... de ..... de 20.....

**Nº de Póliza**

**Compañía**

**Ramo/ Modalidad: Multirriesgo Comunidades**

**Tomador**

**Riesgo Asegurado**

**Fecha de Rescisión ..... / ..... / .....**

Estimados señores:

Tengo suscrito con Vds. el contrato de seguro cuyos datos se detallan en la referencia, y por medio del presente deseo manifestarles mi decisión de no proceder a la prórroga del mismo, circunstancia que pongo en su conocimiento dando así cumplimiento a lo dispuesto en las Condiciones Generales reguladoras del citado contrato de seguro.

Sin otro particular y a la espera de que dispongan lo oportuno para atender la presente solicitud, aprovecho la ocasión para saludarles atentamente.

El Tomador o representante

Nif representante



C/ Nevada nº 11  
29284 Barcelona  
Tel. 902 23 23 23 - Fax. 902 03 05 08  
articaseguros@artica.com · www.articaseguros.com

## 6. Resumen

1. Suscripción de seguros por parte de las comunidades de vecinos: es muy conveniente como medio de protección de contingencias futuras.
2. La LPH trata de potenciar la contratación de seguros por parte de las comunidades.
3. Para asegurar correctamente el edificio y evitar el infraseguro en los seguros de comunidades, es necesario comprobar que esté correctamente definido tanto el edificio a asegurar, como las zonas comunes ajardinadas y deportivas (en caso de que las tenga).
4. A través de las coberturas que se ofrecen en cualquier tipo de seguro de comunidad, se obtiene protección de los diferentes riesgos a los que está expuesta la comunidad (incendio, robo, daños por agua, daños estéticos, responsabilidad civil, etc.).
5. Se pueden contratar coberturas básicas y coberturas adicionales a través de las pólizas de seguros combinados o multirriesgo. Esto significa que están formadas por varias coberturas. Así, normalmente, se pueden elegir las garantías o coberturas que se quieren contratar.
6. Por otro lado, existen una serie de coberturas mínimas y otras adicionales que hay que tener en cuenta para poder contratar el seguro adecuado para la comunidad:

### Coberturas mínimas:

- Responsabilidad civil.
- Daños provocados por: incendio, explosión, rayo, humo, electricidad, nieve, viento, etc.
- Desperfectos derivados de la reparación de una avería, por ejemplo, de agua.
- Gastos de salvamento, extinción de un incendio, demolición del edificio, etc.
- Pérdidas por hurto. Robo.
- Protección jurídica de carácter integral.
- Roturas de los materiales comunes.
- Reposición de documentos.

Coberturas adicionales:

- Jardinería: caída de árboles, reconstrucción de jardines, etc.
- Problemas técnicos: postes y antenas.
- Servicios de asistencia.
- Puesta en contacto con profesionales en el área de la reparación, en este servicio se incluye el desplazamiento (algunas pólizas solo cubren los primeros traslados, los restantes corren a cargo de la comunidad).

7. La renovación del contrato se considera automática, por lo cual en caso de no renovación, se deberá comunicar con un plazo de antelación de 2 meses.