Conozca su seguro

ARAG Alquiler Viviendas

Ya tiene todos los números para resolver sus problemas legales

Ya ha contratado su seguro de defensa jurídica **ARAG Alquiler Vivienda** y, a partir de este momento, ningún problema legal le impedirá gestionar su actividad como propietario.

En estos momentos pueden surgirle muchas dudas: **¿Cuándo puede utilizarlo?, ¿Cómo puedo usarlo?, ¿En qué circunstancias? Por este motivo, hemos pensado que la mejor manera para explicárselo es elaborar esta guía práctica con ejemplos** de cómo puede ayudarle su abogado.

Igualmente, le recomendamos que lea atentamente las condiciones generales que encontrará a continuación, donde queda especificado todo lo que le cubre su seguro.

Con este documento podrá conocer todo aquello en lo que ARAG puede ayudarle.

A continuación pasamos a explicar algunas de las garantías para que sus derechos y los de su propiedad estén siempre protegidos:

Asistencia jurídica telefónica

Un equipo de abogados, cada uno especializado en una materia del derecho, está a su disposición para resolver cualquier duda que le pueda surgir en calidad de propietario. Podrá llamar todas las veces que necesite al número de teléfono que aparece en la documentación de su póliza. Siempre recibirá el mejor asesoramiento, de forma rápida, porque solo tendrá que descolgar el teléfono.

¿Qué tipo de dudas legales le pueden surgir como propietario de una vivienda? Pongamos algunos ejemplos:

- Mi inquilino dice que se va del piso y sólo han pasado 7 meses desde que se firmó el contrato. ¿Puedo reclamarle una indemnización? ¿Tiene derecho a irse antes del año?
- Tengo un piso en alquiler y el arrendatario me ha dejado de pagar las rentas desde hace dos meses, ¿qué puedo hacer para cobrar? ¿Qué procedimiento legal debo seguir?
- ¿Debo pagar yo, como propietario, la reparación de la caldera del piso que tengo en alquiler?

Defensa y reclamación en contratos de arrendamiento

Antes de poner su vivienda en alquiler es necesario formalizar un contrato de arrendamiento. Así, el acuerdo entre las dos partes quedará regulado.

Ante cualquier incumplimiento de contrato, usted tendrá a sus abogados de ARAG que le defenderán y reclamarán en su nombre tanto por vía amistosa como por vía judicial. Por ejemplo, ante casos de impagos (de rentas, suministros, impuestos, tasas u otros conceptos recogidos en el contrato), daños a la vivienda, importes de la fianza o procesos de desahucio, etc. Veamos algunas situaciones en las que se podría encontrar para ver cómo le puede ayudar esta garantía:

- Tras abandonar su vivienda de alquiler, el inquilino ha dejado el piso con desperfectos en el suelo y en las puertas. Por esa situación, no le ha devuelto la totalidad de la fianza pero él no está conforme y le denuncia. No se preocupe por que sus abogados de ARAG le defenderán y se ocuparán de todo, usted no tendrá quebraderos de cabeza.

- En caso de desalojo del inquilino, esta garantía, ¿incluye el cambio de cerradura? Para el supuesto de reclamación de cantidad habida cuenta que el cliente tiene la posesión de la vivienda, se establece un límite de gastos para el cambio de cerradura de 75 €. En el supuesto de lanzamiento judicial tras el juicio de desahucio se establece un límite 120 € en concepto de mano de obra de cerrajero y cambio de cerradura.

- Imagínese que su inquilino no le paga el alquiler. Ante un incumplimiento del contrato, ¿qué puede hacer? ¿Tiene derecho a reclamar por ello? Los abogados de ARAG se encargarán de su defensa porque sus derechos han sido vulnerados y reclamarán en su nombre para intentar cobrar lo antes posible. En caso necesario, gestionarán el proceso de desahucio, sin costes adicionales para usted.

¿Qué no cubre esta garantía? No quedan cubiertas las demandas de importe inferior a 150€.

Impago de alquileres

Una de sus mayores preocupaciones a la hora de alquilar su vivienda es el cobro de

los alquileres. Gracias a esta garantía tendrá el respaldo que necesita ya que ARAG asumirá el coste de los impagos de su inquilino, ofreciéndole total tranquilidad. Para ello, será necesario que haya iniciado las acciones judiciales de desahucio del inquilino, o bien de reclamación de rentas impagadas. Pongamos algunos ejemplos:

- Sus inquilinos viven en su propiedad desde hace más de 5 años pero durante el año actual están teniendo muchos problemas económicos y le han dejado de pagar. ¿Qué puede hacer? Comuníqueselo lo antes posible a ARAG y no sufra porque presentaremos la reclamación judicial y asumiremos el importe de las rentas impagadas hasta que recupere su vivienda.

¿Qué no cubre esta garantía? ARAG no cubrirá el impago en caso de que no exista juicio de desahucio ni de reclamación de rentas.

Actos vandálicos

En el momento en que su inquilino abandone la vivienda, puede encontrarse con graves sorpresas como destrozos importantes en el continente y en el contenido. Ante tal situación no se sienta desprotegido y llame a su abogado de ARAG quien le defenderá y representará. Será necesaria una demanda previa por desahucio y reclamación de rentas.

Pongamos algunos ejemplos:

- Imagínese que en su loft le han causado daños en determinados objetos que usted tenía inventariados en su contrato de alquiler. ARAG asumirá los deterioros que le haya causado su inquilino hasta el 100% de la suma asegurada.

Se establece para esta garantía una franquicia a cargo del Asegurado de 300 euros, siendo por cuenta de ARAG, hasta el límite garantizado, el exceso sobre tal franquicia.

¿Qué no cubre esta garantía?

Antes, es importante conocer la diferencia entre continente y contenido:

Contenido se refiere a los elementos móviles, es decir, los que no están unidos a la estructura de un edificio. Mientras que el **continente** se refiere al conjunto de construcciones principales, incluidas cimentaciones e instalaciones fijas, es decir, al conjunto del edificio destinado a vivienda y sus dependencias anexas, tales como garajes, plazas de aparcamiento, trasteros y similares.

Esta garantía no cubre, entre otras exclusiones, los deterioros al contenido y continente por pintadas, rascadas, arañazos o hechos similares, la rotura de cristales, espejos y lunas así como robo o apropiación indebida de los objetos inventariados.

Defensa de los derechos relativos a la vivienda

Es posible que en algún momento tenga situaciones conflictivas con un vecino, que surjan dificultades con la comunidad de propietarios o que tenga problemas con un tercero. Cada vez que tenga incidentes de este tipo, ¿cómo podrá ayudarle su abogado de ARAG? Pongamos algunos ejemplos:

La comunidad ha presentado quejas y más quejas del vecino del cuarto porque habitualmente hace ruido hasta altas horas de la noche. Y claro, su inquilino también se queja porque no puede dormir. ¿Qué puede hacer? No tendrá que preocuparse ya que ofrecerá a su inquilino la tranquilidad de que todo se solucionará porque su abogado reclamará al causante de los daños.

¿Qué no cubre esta garantía? Esta garantía no le protegerá cuando existan comportamientos de mala fe o de culpa grave cometidos por usted, según sentencia judicial.

Defensa de la responsabilidad penal

Si recibe una denuncia o le exigen responsabilidades penales, no se preocupe porque los abogados de ARAG estarán a su lado. Le representarán para garantizarle la mejor defensa, sin costes adicionales. ¿En qué situaciones se puede ver implicado?

- Imagínese que su inquilino le denuncia por amenazas o agresiones, dice que le está haciendo mobbing inmobiliario. Situaciones tan embarazosas como la descrita le pueden pasar y con la contratación de esta garantía tendrá la total tranquilidad de tener un abogado de ARAG que le defenderá en todo momento.

- Si el arrendatario que le alquila el piso le acusa de haber entrado y robado bienes de su propiedad, ¿qué puede hacer ante tales acusaciones? Olvídese de preocupaciones y llame a su abogado para tener la mejor defensa, llegando incluso hasta los tribunales en caso necesario y sin costes adicionales para usted.

¿Qué no cubre esta garantía? Esta garantía no le protegerá cuando existan comportamientos de mala fe o de culpa grave cometidos por usted, según sentencia judicial.

Reclamación de daños de origen extracontractual

Puede pasar que alguien rompa o estropee algo de su propiedad. Siempre que el causante del daño no tenga un contrato con usted, esta garantía le cubrirá este tipo de situaciones. ¿Ante qué escenarios me puedo encontrar?

- Imagínese que se inunda su piso arrendado por culpa de un escape de agua del vecino de arriba. Y claro, su inquilino le reclama una solución porque el agua ha destrozado el suelo y el mobiliario. ¿Tiene derecho a reclamar como propieta-

rio? Usted tiene derecho a reclamar al vecino por los daños causados. Con ARAG tendrá la tranquilidad y seguridad de dejarlo en manos de sus abogados y usted podrá olvidarse de toda preocupación.

Su inquilino le comunica que el vecino del piso contiguo le ha hecho agujeros en la pared del lavabo. Mientras hacía unas reformas, taladró en varios puntos causando destrozos en la pintura y en la pared del lavabo de su piso. ¿Tiene solución? Puede contar con su abogado de ARAG quien se encargará de reclamar al vecino por los daños causados en la vivienda alquilada. De esta manera, su inquilino y usted podrán estar tranquilos porque no se tendrán que ocupar de nada.

Reclamación en contratos de reparación y mantenimiento

Las viviendas suelen tener contratados servicios de mantenimiento de instalaciones o de reparación de las mismas. Si la vivienda en alquiler sufre algún incumplimiento de este tipo de contratos, siempre que el pago de los servicios le corresponda y haya sido satisfecho por usted, tendrá derecho a reclamar. Veamos algunos ejemplos.

¿Su inquilino se sigue quejando porque el contador de la luz no se reparó correctamente? No se preocupe, usted como propietario tiene derecho a que la empresa de reparación le arregle el contador de la luz. Y si la empresa se niega porque dice que es responsabilidad de la compañía eléctrica y se desentiende, sólo tendrá que llamar a su abogado quien le representará llegando incluso a la vía judicial, sin costes adicionales.

Defensa de otros seguros

Son muchos los seguros que contratamos para proteger nuestras propiedades pero puede encontrarse en situaciones en las que la compañía de seguros no responde

como usted cree que debería. ¿Qué hacer en estos casos? Con una sola llamada, su abogado revisará las condiciones generales y particulares de su póliza y estudiará lo sucedido. De esta manera, podrá resolverle todas sus dudas y, en caso necesario, iniciar una reclamación para defender sus derechos, llegando a juicio en caso necesario y sin costes adicionales para usted.

¿Han aparecido humedades en el piso alquilado que su aseguradora del hogar no quiere pagar? No se preocupe, déjelo en manos de los abogados de ARAG. Se encargarán de reclamar para conseguirle la mejor solución, sin costes adicionales para usted.

Y además...

Cuando su problema no quede cubierto por su seguro, ya sea porque es anterior a la contratación del mismo o porque se refiere a algo que no cubren las garantías que tiene contratadas, ARAG le facilitará un abogado de su red a precios especiales, para que, pase lo que pase, siempre tenga asesoramiento legal.

Como cliente de ARAG podrá beneficiarse de los servicios jurídicos online en la página web de ARAG. Regístrese en el área privada Mi ARAG para acceder a todos los servicios disponibles.

Testimonios de nuestros asegurados

Impago de alquileres

Martina es propietaria de un piso en alquiler. Ha hecho esta inversión inmobiliaria con algún esfuerzo y depende del ingreso de alquiler para pagar la hipoteca que ha contratado para pagar esta propiedad. Durante cuatro años sus inquilinos le pagan sin demora, pero llega un mes de abril en el que no ingresan la renta y no comunican nada a su propietaria. Martina decide llamarles y tras comprobar que no le devuelven las llamadas, llama a ARAG para intermediar esta situación porque no se puede permitir estar más de un mes sin ningún ingreso de alquiler de su piso. ARAG se pone en contacto con los inquilinos de Martina para conocer hasta qué punto pueden pagar por lo menos una parte de la mensualidad, de forma continuada, pero se encuentra con que los inquilinos no se comprometen con ninguna cantidad ni están dispuestos a abandonar el piso. En este momento, ARAG les informa que interpondrá una reclamación judicial de desahucio y de reclamación de rentas impagadas.

Presentada la demanda, ARAG empieza a adelantar las rentas impagadas a Martina y de esta forma ella puede hacer frente a sus obligaciones con el banco, lo que le supone un enorme alivio.

Mientras la demanda sigue su curso en el Tribunal, en el mes de octubre, los inquilinos de Martina abandonan el piso y se lo informan vía mensaje de teléfono. Martina comprueba que su piso tenía el cableado eléctrico arrancado, agujeros en las puertas y un sofá roto. Martina informa a ARAG que, a su vez, envía un perito para evaluar los daños vandálicos al continente y al contenido.

Es entonces cuando ARAG le paga a Martina los daños en su piso, así como los gastos de cerradura, ya que Martina decidió cambiarla. De este modo, Martina pudo hacer frente a los desperfectos y volver a poner su piso a punto para volver a alquilarlo.

Afortunadamente, Martina tenía un seguro de ARAG Alquiler porque sabía que era la mejor manera de proteger su propiedad. Gracias a sus abogados, consiguió que sus derechos fueran defendidos sin costes adicionales para ella.

Su propiedad en las mejores manos

ARAG, el líder en defensa jurídica

Más de 80 años de experiencia

La mayor oferta de seguros y servicios legales

El 82% de casos resueltos con éxito

Recuerde que para resolver cualquier duda legal puede llamar todas las veces que necesite a su abogado al **93 485 74 38 /91 297 11 70.** Si con una consulta no es suficiente, iniciaremos los trámites para poner una reclamación.

WWW.ARAG.ES

Síganos en:

El Blog de ARAG

Condiciones generales

El presente contrato de seguro se rige por lo convenido en estas Condiciones Generales y en las Particulares de la póliza, de conformidad con lo establecido en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, y en la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

Definiciones que interesa conocer

Asegurador

ARAG SE, Sucursal en España, que asume el riesgo definido en la póliza.

Tomador del seguro

La persona física o jurídica que con el Asegurador suscribe este contrato, con las obligaciones y derechos derivados del mismo.

Asegurado

La persona física o jurídica titular del interés asegurado, en su calidad de arrendador de una o más viviendas.

Beneficiario

La persona física o jurídica a la que corresponde el derecho a la indemnización, por cesión y designación expresa del Asegurado, que en su caso constará en las Condiciones Particulares de la póliza.

Póliza

El documento contractual que contiene las Condiciones Reguladoras del Seguro, formado por estas Condiciones Generales, por las Condiciones Particulares que individualizan el riesgo y por los suplementos o apéndices que se emitan al contrato para completarlo o modificarlo.

Prima

El precio del seguro.

Límite de gastos o suma asegurada

La cantidad fijada en cada una de las garantías de la póliza, que constituye el límite máximo de la obligación de pago por parte de ARAG en caso de siniestro.

En las garantías de Defensa Jurídica y en el supuesto de que varias coberturas sean aplicables a un mismo siniestro, la cantidad establecida como límite en cada una de ellas será también el límite máximo de gastos para el conjunto de prestaciones.

Para las garantías de Impago de Alquileres y Actos Vandálicos regirán respectivamente las sumas aseguradas indicadas en las Condiciones Particulares, que resultarán aplicables de manera independiente.

Valor a nuevo

Es el valor de adquisición en el mercado, en estado de nuevo, de los bienes objeto del seguro, en el momento en que se produce el siniestro.

Regla de equidad

Es la reducción proporcional de la prestación o indemnización de la compañía aseguradora en caso de siniestro, por la

diferencia entre la prima pagada por el riesgo declarado por el Asegurado y la que se debió pagar, de haber sido conocida la verdadera entidad del riesgo.

Franquicia

La cantidad que se deduce de la indemnización a pagar por ARAG, cuando expresamente se establece en la póliza, como contribución del Asegurado.

Carencia

Es el período de tiempo en que, con posterioridad a la fecha de inicio de una garantía, si se produce un siniestro no está garantizado.

Mínimo litigioso

Es la cuantía mínima objeto de litigio, en este seguro, por debajo de la cual no se garantiza el trámite judicial de un siniestro.

Contrato de alquiler de vivienda

Contrato celebrado en virtud de la Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.) por el que el Asegurado, a cambio del pago de una renta y por un tiempo convenido, cede el derecho de uso de una vivienda de la que es legítimo propietario o usufructuario, a un inquilino para que este último la destine a satisfacer su necesidad permanente de vivienda.

Revalorización Automática Anual

La contratación opcional de la revalorización automática anual, cuya finalidad es la de actualizar el valor del interés asegurado y, como consecuencia, el valor de la póliza, implica que, en cada prórroga anual del contrato, el límite del importe de la renta asegurada se incrementará de manera automática, en función del índice de referencia definido anualmente por el Instituto Nacional de Estadística en virtud de la Disposición adicional undécima de la Ley 12/2023, de 24 de mayo o por aquel índice que sea fijado por la normativa y que impere en el momento de la actualización de prima. La revalorización anual no será aplicable a los límites de indemnización, los límites de cobertura porcentuales, las franquicias, el mínimo litigioso, ni tampoco al límite máximo de mensualidades de renta garantizadas de la garantía de Impago de Alquileres.

Arrendador/a

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

Inquilino/a

La persona física o jurídica que obtiene

contractualmente la cesión del derecho de uso de una vivienda ajena, a cambio del pago de la renta.

Avalista personal y solidario

La persona física indicada en las Condiciones Particulares de la póliza que, junto con el inquilino, firma el contrato de arrendamiento, obligándose con ello a hacerse cargo, con carácter solidario, de las obligaciones que para el inquilino se derivan de dicho contrato, especialmente, la del pago de las rentas, durante toda la vigencia del contrato, incluyendo las prórrogas voluntarias y derivadas de tácita reconducción.

Renta o alquiler

El ingreso regular que produce una propiedad alquilada, incluidos todos los conceptos que figuran en el recibo.

Renta mensual asegurada

Es el importe mensual de la renta indicada en las Condiciones Particulares de la póliza, que esté vigente en el momento de producirse el siniestro por impago de rentas por parte del inquilino.

Juicio de desahucio

El procedimiento judicial dirigido a obtener el desalojo de una vivienda por parte del ocupante o poseedor de la misma.

Enervación la acción

Derecho excepcional legal que permite al inquilino deudor, que resulte demandado por impago, evitar el desahucio de la vivienda mediante el abono de todas las cantidades adeudas hasta la fecha del pago.

Vivienda asegurada

Vivienda alquilada, en virtud de la Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U) y ubicada en España, destinada a ser el domicilio habitual del inquilino, identificada en las Condiciones Particulares de la póliza.

Acto vandálico

Aquella acción intencional destinada a destruir, dañar o robar con fuerza o violencia, elementos que conforman el continente o el contenido de la vivienda asegurada.

Continente de la Vivienda

La construcción destinada a vivienda comprendiendo los cimientos, estructuras, muros, vallas, paredes, cubiertas, techos, suelos, puertas y ventanas; incluidas las siguientes instalaciones fijas: agua, gas, electricidad y calefacción.

Los siguientes elementos incorporados de forma fija a la vivienda asegurada: toldos, persianas, rejas, loza sanitaria, muebles de cocina y los muebles del baño.

Los garajes, trasteros y sótanos situados en la misma finca de la vivienda alquilada y que sean propiedad privativa del Asegurado, siempre que estén alquilados en el mismo contrato y al mismo inquilino de la vivienda objeto del seguro.

Deterioros inmobiliarios al continente

Daños, destrucciones y alteraciones causadas en el continente de la vivienda, anteriormente definido

Robo del continente

La sustracción o apoderamiento ilegítimo de los bienes que integran el continente asegurado, anteriormente definido, contra la voluntad del Asegurado y mediante actos que impliquen fuerza o violencia en las cosas, así como los daños materiales causados al continente a consecuencia del robo o de su intento.

Hurto

Sustracción o apoderamiento ilegítimo de los bienes que integran el continente asegurado, anteriormente definido, contra la voluntad del Asegurado y llevado a cabo mediante actos que NO impliquen fuerza o violencia en las cosas.

Contenido

Conjunto de bienes que pueden trasladarse de un sitio a otro sin menoscabo del inmueble que los contiene, situados dentro de las distintas dependencias o anexos que constituyen la vivienda alquilada y figuren inventariados en el contrato de arrendamiento de la vivienda descrita en las Condiciones Particulares de la póliza.

En ningún caso se considerarán incluidos dentro de la definición de Contenido los animales vivos, los vehículos a motor, las embarcaciones de recreo, los objetos de valor, las joyas, el dinero en efectivo y vestuario.

Incendio

Se considera incendio la combustión y el abrasamiento con llama, capaz de propagarse, de un objeto u objetos que no estaban destinados a ser quemados en el lugar y momento en que se produce.

Explosión

Acción súbita y violenta de la presión o depresión del gas o de los vapores.

Caída de rayo

Descarga violenta producida por una perturbación en el campo eléctrico de la atmósfera.

Índice

Condiciones Generales

1. ¿Cuál es el objeto de este seguro?

2. ¿A quién se asegura por esta póliza?

3. ¿Qué garantiza el seguro?

3.1 Defensa y reclamación del contrato de arrendamiento

3.2 Defensa de otros seguros

3.3 Defensa de la responsabilidad penal

3.4 Reclamación de daños de origen extracontractual

3.5 Reclamación en contratos de servicios de reparación o mantenimiento de las instalaciones

3.6 Defensa de derechos relativos a la vivienda

3.7 Asistencia jurídica telefónica

3.8. Impago de alquileres

3.8.1 Pago de la prestación de rentas

3.8.2 Pago de la prestación de suministros

3.8.3 Pago de gastos ocasionados por la limpieza de la vivienda

3.9 Pérdida de alquileres por incendio

3.10 Actos vandálicos

3.10.1 Actos vandálicos al continente

3.10.2 Actos vandálicos al contenido

4. ¿Qué siniestros no están cubiertos?

5.¿Qué alcance tiene el seguro?

6. ¿Cuáles son los límites del seguro?

7 ¿Qué pagos no están cubiertos?

8. ¿Cómo se formaliza el seguro y qué información es necesaria sobre el riesgo?

9. ¿Cuándo se abonan las primas?

10. ¿Qué debe entenderse por siniestro?

11. ¿Cuándo se entenderá producido un siniestro?

12. ¿Cuándo y cómo debe declararse el siniestro?

13. ¿Cómo se tramita el siniestro?

14. ¿Qué hacer en caso de desavenencia sobre la tramitación?

15. ¿Cómo se efectúa la elección de abogado y procurador?

16. ¿Cuál es el límite para el pago de honorarios profesionales?

17 ¿Existe subrogación?

18. ¿Puede el asegurado aceptar transacciones?

19. ¿Cuál es la extensión territorial del seguro?

20. ¿Cuál es la duración del seguro?

21. ¿Cómo se solucionan los posibles conflictos entre las partes?

22. ¿Cómo se efectúan las comunicaciones entre las partes?

23. ¿Cuándo prescriben las acciones derivadas del seguro?

24. Revalorización anual

25. Cláusula de indemnización por el Consorcio de Compensación de Seguros de las pérdidas derivadas de acontecimientos extraordinarios acaecidos en España en seguros de daños en los bienes

26. Quejas y reclamaciones

1. ¿Cuál es el objeto de este seguro?

El objeto principal de este seguro es prestar al Asegurado la defensa jurídica de sus derechos e intereses, tanto en relación con el contrato de alquiler en el que ostenta la condición de parte arrendadora, como en relación con la vivienda alquilada mediante dicho contrato y que debe constar designada en las Condiciones Particulares de la póliza.

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

También podrá ser objeto del seguro la prestación de determinados servicios o el pago de los mismos, relacionados con las coberturas de la póliza.

2. ¿A quién se asegura por esta póliza?

Se asegura a la persona arrendadora de la vivienda detallada en las Condiciones Particulares de la póliza que, siendo legítima propietaria o usufructuaria, la alquile en virtud de un contrato regulado por la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

En caso de transmisión de la vivienda, el adquirente no se subrogará en los derechos y obligaciones que corresponden al Asegurado en esta póliza, salvo autorización expresa de ARAG.

3. ¿Qué garantiza el seguro?

Las coberturas de posible contratación se relacionan y se describen en los artículos siguientes, siendo únicamente contratadas las especificadas en las Condiciones Particulares de la póliza.

3.1. Defensa y reclamación del contrato de arrendamiento

ARAG garantiza, **hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares**, la defensa o reclamación de los derechos del Asegurado, tanto en vía amistosa como en vía judicial, en los conflictos directamente relacionados con el contrato de arrendamiento de la vivienda identificada en la póliza y regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Esta cobertura comprende la reclama-

ción de las rentas debidas, así como de las cantidades a ellas asimiladas (suministros, cuotas comunitarias, etc.), que figuren en el contrato de alquiler.

Asimismo, se garantizan los juicios de desahucio por falta de pago, por finalización del contrato o por obras no consentidas, cuando el Asegurado sea demandante.

Si, en el supuesto de reclamación de rentas impagadas, el Asegurado ya hubiera recuperado la posesión efectiva de la vivienda de su propiedad, pero quisiera cambiar la cerradura de la puerta de entrada a la misma, ARAG asumirá el importe de la cerradura **hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares de la póliza.**

En aquellos casos en que para recuperar la posesión efectiva de la vivienda resulte necesario llevar a cabo la diligencia judicial de lanzamiento, ARAG asumirá tanto el importe de la cerradura como los gastos de la mano de obra derivados del cambio de la misma, **hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares de la póliza.**

3.2. Defensa de otros seguros

ARAG garantiza, **hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares**, la defensa o reclamación de los intereses del Asegurado, tanto por vía amistosa como judicial, en caso de incumplimiento contractual de otras Aseguradoras privadas, distintas a ARAG, y del Consorcio de Compensación de Seguros, al objeto de hacer efectivos los derechos que en general se deriven de las pólizas de seguro en vigor durante el tiempo de validez del presente contrato, que tenga concertadas o de las que sea beneficiario en relación con la vivienda designada en esta póliza.

El incumplimiento contractual garantizado se produce no sólo por la actuación expresa de la Aseguradora, sino también por la omisión tácita de su obligación de reparar el daño o indemnizar su valor, en el plazo máximo de tres meses desde la producción del siniestro. En este último supuesto ARAG garantiza también la reclamación, **previa justificación documental por el Asegurado de haber declarado el siniestro dentro de plazo y haber reclamado, de forma fehaciente y sin resultado satisfactorio, sus daños.**

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

3.3. Defensa de la responsabilidad penal.

ARAG garantiza, **hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares**, la defensa de la responsabilidad penal del Asegurado, como arrendador de la vivienda descrita en el contrato.

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

Asimismo, se garantiza la constitución, en los procesos penales amparados por la póliza, de las fianzas exigidas al Asegurado, para:

1. Obtener su libertad provisional.

2. Responder del pago de las costas judiciales, con exclusión de indemnizaciones y multas.

3.4. Reclamación de daños de origen extracontractual.

ARAG garantiza, **hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares**, la reclamación al tercero responsable identificable, tanto por vía amistosa como judicial, de los daños ocasionados a la vivienda designada en la póliza y a las cosas muebles ubicadas en su interior propiedad del Asegurado, incluso los causados dolosamente, siempre que no sean consecuencia del incumplimiento de una relación contractual específica entre el Asegurado y el responsable de los daños, sin perjuicio de las garantías "Defensa y reclamación del contrato de arrendamiento", "Defensa de otros seguros" y "Reclamación en contratos de servicios de reparación o mantenimiento de las instalaciones".

3.5. Reclamación en contratos de servicios de reparación o mantenimiento de las instalaciones

ARAG garantiza, **hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares**, la reclamación por incumplimiento de los contratos de servicios de reparación o mantenimiento de las instalaciones de la vivienda alquilada y designada en la póliza, tanto por vía amistosa como judicial, **cuando el pago de tales servicios corresponda íntegramente y haya sido satisfecho por el Asegurado.**

3.6. Defensa de derechos relativos a la vivienda

ARAG garantiza, **hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares**, la defensa de los derechos del Asegurado como propietario o usufructuario de la vivienda designada en la póliza. La garantía comprende:

a) La reclamación a sus vecinos, **situados a distancia no superior a 100 metros**, por infracción de normas legales relativas a emanaciones de humos o gases, higiene, ruidos persistentes y actividades molestas, nocivas o peligrosas.

b) La defensa y reclamación de sus intereses en los conflictos con sus vecinos, **situados a distancia no superior a 100 metros**, por cuestiones de servidumbres de paso, luces, vistas, distancias, lindes y medianerías.

c) La defensa y reclamación de sus intereses frente a la comunidad de propietarios del inmueble en que se halle la vivienda**, siempre que esté al corriente de pago de las cuotas legalmente acordadas.**

d) La defensa de su responsabilidad penal en los procesos que se le sigan como miembro de la junta de copropietarios del inmueble.

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

3.7. Asistencia jurídica telefónica

ARAG pondrá a disposición del Asegurado un abogado, para que le informe telefónicamente, en prevención de cualquier litigio, **en el marco de la legislación y jurisdicción española**, sobre el alcance de los derechos que, con carácter general, le asistan en su calidad de arrendador, así como de la forma en que mejor puedan defenderse.

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

3.8. Impago de alquileres:

Como complemento a las garantías de defensa jurídica contempladas en este condicionado general, a continuación, se prevén las siguientes prestaciones, en concepto de adelantos, por las pérdidas económicas sufridas por el arrendador.

Obligación de reembolso

El Asegurado, una vez percibido de ARAG el adelanto del importe de las rentas vencidas e impagadas en virtud de esta garantía, deberá prestar al mismo toda la colaboración necesaria para que ARAG pueda ejercer los derechos y acciones previsto en el artículo 43 de la Ley de contrato de Seguro, reclamando tal importe al deudor.

A su vez, el seguro no puede ser objeto de enriquecimiento injusto para el asegurado. Por ello, el Asegurado tiene la obligación de devolver a ARAG todas aquellas prestaciones percibidas en virtud de esta garantía si, judicial o extrajudicialmente, le son satisfechos por el inquilino deudor o por cualquier otra persona en nombre de éste.

También tendrá el Asegurado la misma obligación de devolver a ARAG, si éste decidiera desistir unilateralmente de su reclamación frente al Inquilino, sin consentimiento de ARAG, o si recayera sentencia en la que se desestimara la reclamación de las cuantías del asegurado adelantadas por ARAG.

3.8.1 Pago de la prestación de rentas:

Teniendo en cuenta el momento de comunicación del siniestro, ARAG asumirá, **hasta el 100% de la Suma Asegurada vigente en el momento de producirse el siniestro, y sin que pueda superarse el límite máximo de mensualidades de renta aseguradas indicada en las Condiciones Particulares de la póliza**, el impago del alquiler por parte del inquilino y /o aquellas cuantías asimiladas a rentas que el Asegurado deja de percibir, reclamables al inquilino en los casos en que, finalizado el contrato de arrendamiento, éste no abandone la vivienda.

En ambos casos, los incumplimientos deben producirse durante la vigencia de la póliza y de conformidad con las condiciones que se estipulan a continuación, para el pago de la prestación:

Franquicia:

En esta garantía la franquicia será el importe indicado en las condiciones particulares de la póliza.

¿Cómo se aplica la Franquicia?

De haber sido contratada la póliza con una franquicia, ésta será aplicada de la siguiente manera:

a. La franquicia será aplicada desde el primer impago.

b. Si desde la comunicación del siniestro a ARAG y el primer impago han transcurrido más de 60 días, el importe de la franquicia será aplicado a los impagos de rentas que se devenguen desde la comunicación del siniestro.

El Adelanto de impago de rentas, **sólo podrá ser solicitado por el Asegurado cuando se haya iniciado el procedimiento de desahucio y reclamación de rentas, frente al inquilino.**

¿Cuándo nace el derecho a la prestación de adelanto por impago de rentas?

El inicio del devengo de la prestación vendrá determinado por el momento de la comunicación, a ARAG, del primer impago ocurrido durante la vigencia de la póliza y de la fecha de presentación de la demanda. Así pues:

a. Si el primer impago se comunica a ARAG con un máximo de 60 días, la prestación del adelanto de impago de rentas empezará a devengarse desde el primer mes de impago, salvo en el supuesto en el que exista franquicia, en cuyo caso, la franquicia a cargo del asegurado será aplicada a partir del primer mes impagado.

b. Si el impago se comunica a ARAG con más de 60 días, el devengo de la prestación del adelanto de impago de rentas empezará el mes en el que se comunicó el siniestro a ARAG, salvo en el supuesto en el que exista franquicia, en cuyo caso, ésta será aplicada a los impagos de rentas que se devenguen desde la comunicación del siniestro.

En ambos supuestos, el cómputo de los 60 días empezará desde el día siguiente en el que se entiende incumplida la obligación de pago por parte del inquilino.

Si desde la comunicación del siniestro no fuera posible presentar la demanda de desahucio en el plazo de 2 meses, por causas no imputables a ARAG, el derecho a la prestación de adelanto de impago de rentas nacerá desde la presentación de la demanda, salvo que exista franquicia. En cuyo caso, la franquicia será aplicada a los impagos de rentas que se devenguen desde la presentación a la demanda.

¿Cuándo finaliza la prestación de adelanto de impago de rentas?

Una vez instado el procedimiento de desahucio y reclamación de rentas, la prestación finalizará tan pronto tenga lugar cualquiera de los tres supuestos que a continuación se detallan, el que ocurra primero:

a. Cuando el Asegurado recupere la posesión del inmueble, mediante la entrega de las llaves por parte del inquilino o mediante acto de lanzamiento, dejando la vivienda desocupada y a disposición del Asegurado.

b. Cuando se agote el límite máximo de mensualidades aseguradas.

c. Cuando se enerve la acción por parte del inquilino.

Si el día de la recuperación del inmueble no coincide con el último día del mes natural, el cálculo del importe del adelanto de rentas de este último mes se efectuará de manera proporcional a una renta asegurada completa.

¿Cuándo se pagará la prestación?

Existen 2 posibles supuestos:

I. Adelanto de rentas Mensual:

Una vez presentada la demanda de desahucio, ARAG realizará un primer pago adelantando las rentas impagadas y vencidas, desde el momento en el que nació el derecho a la prestación de adelanto por impago de rentas, hasta el momento de presentación de demanda. Tras este primer pago, ARAG procederá a adelantar, mensualmente, las rentas impagadas y vencidas que se vayan devengando, hasta que concurra uno de los supuestos que determina la finalización de la prestación, anteriormente expuestos.

II. Recuperación de la posesión previa a interposición de demanda de desahucio:

En el caso que, una vez comunicado el siniestro a ARAG, y de manera previa a la interposición de la demanda de desahucio, se produjera la recuperación de la posesión de la vivienda asegurada con la entrega de las llaves por parte del inquilino, dejando la vivienda desocupada y a disposición del Asegurado, ARAG abonará al Asegurado las rentas vencidas e impagadas **con un máximo de dos mensualidades de renta**, una vez deducida si procede la franquicia, **en el momento en que se presente demanda de reclamación de rentas impagadas instada contra el inquilino moroso.**

Exclusiones específicas

Se excluye expresamente la aplicación de esta garantía cuando el impago de la renta de alquiler sea:

a) Legitimado por disposición de una autoridad legal.

b) Consecutivo a acuerdos de carácter general adoptados por una asamblea u organismo representativo de los inquilinos.

c) Consecuencia de un incendio, explosión, daños por agua, robo o cualquier daño que afecte a la solidez del inmueble.

d) Consecuencia de un conflicto entre la arrendadora y el inquilino anterior al efecto del seguro.

e) Las rentas pendientes si la entrega

de llaves o recuperación de la vivienda es anterior a la declaración del siniestro.

3.8.2 Pago de la prestación de suministros

Siempre que se hubiera tramitado un siniestro con cargo a las garantías "Defensa y reclamación del contrato de arrendamiento" y "Pago de la prestación de rentas" de esta póliza y, como consecuencia de ello, el Asegurado hubiera sido indemnizado por ARAG en concepto de rentas vencidas e impagadas, ARAG abonará al Asegurado, en caso de que el inquilino también hubiera incumplido con lo pactado en el contrato de alquiler en lo que se refiere al pago de suministros de agua, luz o gas, uno de los siguientes importes, **hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares:**

- El de la deuda pendiente de los suministros impagados por el inquilino.

- El que suponga realizar un cambio de titularidad en el contrato de suministros o una nueva alta en la compañía de suministros.

Las indemnizaciones por estos conceptos tienen carácter excluyente entre sí. Por lo que si el Asegurado ha sido indemnizado con el importe de la deuda pendiente de los suministros no podrá ser indemnizado también con el importe que suponga realizar un cambio de titularidad en el contrato de suministros o una nueva alta en la compañía de suministros, y viceversa.

El Asegurado deberá justificar el perjuicio sufrido a consecuencia del impago de suministros por parte del inquilino mediante los documentos y/o recibos que acrediten que se ha hecho cargo de los importes que éste dejó a deber, o de los gastos derivados del cambio de titularidad en el contrato de suministros o de la nueva alta en la compañía de suministros.

Los impagos de suministros causados por un mismo inquilino serán considerados, a los efectos de esta garantía, como un siniestro único, aunque se produzcan en fechas distintas.

El Asegurado, una vez percibida la indemnización, deberá prestar a ARAG toda la colaboración necesaria para que ésta pueda reclamar al inquilino el importe de las cantidades satisfechas en virtud de esta garantía.

<u>Exclusiones específicas</u>:

Se excluye expresamente la aplicación de esta garantía cuando:

a) **El impago sea de suministros distintos a agua, luz o gas.**

b) **La obligación del pago de los suministros no figure a cargo del inquilino en el contrato de alquiler.**

c) **El impago de los suministros que se haya producido con posterioridad a la recuperación de la vivienda por parte del Asegurado.**

d) **El impago de los suministros se haya producido con anterioridad al efecto de la póliza.**

e) **Los suministros pendientes, si la entrega de llaves o recuperación de la vivienda es anterior a la declaración del siniestro.**

3.8.3 Pago de gastos ocasionados por la limpieza de la vivienda

Siempre que se hubiera tramitado un siniestro con cargo a las garantías "Defensa y reclamación del contrato de arrendamiento" y "Pago de la prestación de rentas" de esta póliza y, como consecuencia de ello, el Asegurado hubiera sido indemnizado por ARAG en concepto de rentas vencidas e impagadas, ARAG reintegrará al Asegurado, hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares, los gastos de limpieza para la puesta a punto de la vivienda que estaba alquilada y cuya posesión ha recuperado.

Para que se le reintegren dichos gastos, el Asegurado deberá acreditar haberlos abonado a través de las correspondientes facturas y recibos.

3.9. Pérdida de alquileres por incendio.

Por esta garantía y como compensación y adelanto al perjuicio económico sufrido por el Asegurado derivado de haber dejado de percibir las rentas mensuales pactadas en el contrato de arrendamiento, al haber tenido que rescindir forzosamente el mismo, como consecuencia directa de haber sido declarada la vivienda objeto de arrendamiento como totalmente inhabitable a causa de los daños materiales ocasionados en la misma por un incendio, por una explosión o por la caída de un rayo, **ARAG abonará mensualmente al Asegurado, hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares, un importe equivalente al de la renta mensual pactada en el contrato de arrendamiento durante el período en que la vivienda esté considerada como totalmente inhabitable.**

El Asegurado, una vez percibido de ARAG la prestación por pérdida de alquileres por incendio, deberá prestar al mismo toda la colaboración nece-

saria para que ARAG pueda ejercer los derechos y acciones previsto en el artículo 43 de la Ley de contrato de Seguro, reclamando tal importe al deudor y comprometiéndose el Asegurado, a la devolución a ARAG de todas aquellas prestaciones percibidas en virtud de las garantías de esta póliza si, judicial o extrajudicialmente, le son satisfechos por el responsable.

El grado de inhabitabilidad de la vivienda y el período de duración de la misma serán determinados por el perito de la compañía.

Las obligaciones asumidas por ARAG en virtud de la presente garantía finalizarán en el momento en que tenga lugar el primero de los siguientes eventos:

a) Transcurran 12 meses desde que la vivienda haya sido declarada por el perito de la compañía como totalmente inhabitable.

b) Se alcance la cuantía máxima total asegurada indicada en las condiciones particulares, en concepto de pagos efectuados al Asegurado, con independencia del número de meses transcurridos desde que la vivienda haya sido declarada por el perito de la compañía como totalmente inhabitable y del número de rentas mensuales que dicha cuantía máxima represente.

c) El momento en que la vivienda haya sido reparada y deje de ser totalmente inhabitable.

3.10. Actos vandálicos

Como complemento a las garantías de defensa jurídica contempladas en este condicionado general, a continuación, se prevén las siguientes prestaciones en concepto de adelantos, por las pérdidas económicas sufridas por el arrendador.

El Asegurado, una vez percibido de ARAG prestaciones por las garantías de actos vandálicos, deberá prestar al mismo toda la colaboración necesaria para que ARAG pueda ejercer los derechos y acciones previsto en el artículo 43 de la Ley de contrato de Seguro, reclamando tal importe al deudor y comprometiéndose el Asegurado, a la devolución a ARAG de todas aquellas prestaciones percibidas en virtud de las garantías de esta póliza si, judicial o extrajudicialmente, le son satisfechos por el inquilino deudor o por cualquier otra persona en nombre de éste, no pudiendo ser el presente contrato de seguro objeto de enriquecimiento injusto para el asegurado.

También tendrá el Asegurado la misma obligación de devolver las prestaciones a ARAG si éste decidiera desistir unilateralmente de su reclamación frente al arrendatario, sin consentimiento de ARAG, o si recayera sentencia en la que se desestimara la reclamación de las cuantías del asegurado, habiendo sido adelantadas por ARAG.

3.10.1 Actos vandálicos al continente.

Siempre que se hubiera tramitado un siniestro con cargo a las garantías "Defensa y reclamación del contrato de arrendamiento" y "Pago de la prestación de rentas" de esta póliza y, como consecuencia de ello, el Asegurado hubiera sido indemnizado por ARAG en concepto de rentas vencidas e impagadas, ARAG asumirá hasta el 100% de la Suma Asegurada, a Valor de Nuevo, los deterioros inmobiliarios y/o el robo del continente de la vivienda asegurada, causados por el inquilino como consecuencia de actos de vandalismo o malintencionados y que se constaten tras su desalojo o marcha de la vivienda, comparando el estado de los mismos con aquel en que se encontraba cuando el inquilino formalizó el contrato de arrendamiento.

A los efectos de esta garantía, se considerarán como continente, únicamente, aquellos bienes que consten específicamente detallados en el apartado de definiciones contemplada en esta póliza.

Franquicia: Se establece en esta garantía una franquicia a cargo del Asegurado de 300 euros por siniestro, siendo por cuenta de ARAG, hasta el límite garantizado, el exceso sobre tal franquicia.

Exclusiones específicas:

Se excluyen expresamente de la garantía los deterioros inmobiliarios de los bienes asegurados, derivados de:

a) Su uso y desgaste paulatino.

b) Defecto propio.

c) Vicio de construcción.

d) Su defectuosa conservación.

e) Daños o gastos de cualquier naturaleza ocasionados como consecuencia de pintadas accidentales, rascadas, arañazos, rayadas, raspaduras, pegado de carteles y hechos análogos, quedando expresamente amparados por la presente garantía los grafitis, entendiendo como tal la firma, texto o composición pictórica

realizados, sobre una pared u otra superficie resistente.

f) También quedan excluidos los trabajos habitualmente necesarios para mantener en uso los bienes.

g) La rotura de cristales, espejos y lunas.

h) El hurto.

3.10.2 Actos vandálicos al contenido

Siempre que se hubiera tramitado un siniestro con cargo a las garantías "Defensa y reclamación del contrato de arrendamiento" y "Pago de la prestación de rentas" de esta póliza y, como consecuencia de ello, el Asegurado hubiera sido indemnizado por ARAG en concepto de rentas vencidas e impagadas, ARAG asumirá hasta el 100% de la suma asegurada, a valor de nuevo los daños por actos vandálicos al contenido del riesgo asegurado **que figure inventariado y definido en el contrato de arrendamiento**, causados por el inquilino como consecuencia de actos de vandalismo o malintencionados y que se constaten tras su desalojo o marcha de la vivienda, comparando el estado de los mismos con aquel en que se encontraba cuando el inquilino formalizó el contrato de arrendamiento.

Franquicia: Se establece en esta garantía una franquicia a cargo del Asegurado de 300 euros por siniestro, siendo por cuenta de ARAG, **hasta el límite garantizado, el exceso sobre tal franquicia.**

Exclusiones específicas:

a) Daños al contenido que no estén inventariados y detallados en contrato de arrendamiento.

b) Robo y/o apropiación indebida de los objetos inventariados

c) Defecto propio o defectuosa conservación.

d) Daños o gastos de cualquier naturaleza ocasionados como consecuencia de pintadas accidentales, rascadas, arañazos, rayadas, raspaduras, inscripciones, pegado de carteles y hechos análogos, quedando expresamente amparados por la presente garantía los grafitis, entendiendo como tal la firma, texto o composición pictórica realizados, sobre una pared u otra superficie resistente

e) Los trabajos habitualmente necesarios para mantener en uso los bienes.

f) La rotura de cristales, espejos y lunas

4. ¿Qué siniestros no están cubiertos?

Con independencia de las exclusiones específicas de cada garantía, no quedan cubiertos por esta póliza los siniestros derivados de:

1. Hechos voluntariamente causados por el Asegurado o en los que, según sentencia judicial firme, concurra dolo o culpa grave por parte de este .

2. Guerra civil o internacional, haya o no existido declaración oficial, invasión, fuerza militar, sedición, motín o tumulto popular, atentados con fines políticos o sociales, huelgas, cierres patronales, alborotos populares y terrorismo.

3. Erupción volcánica, terremotos, temblor, asentamiento, hundimiento, desprendimiento o corrimiento de tierras, huracán, tromba, marea, oleaje, inundación, contaminación, polución o corrosión, deslizamientos o corrimientos del terreno.

4. Reacción o radiación nuclear, alteraciones genéticas, contaminación radiactiva, cualquiera que sea la causa que la produzca, y las pérdidas de valor o de aprovechamiento a consecuencia de ello, así como los gastos de descontaminación, búsqueda o recuperación de los isótopos radiactivos de cualquier naturaleza y aplicación, a consecuencia de un siniestro amparado por la póliza.

5. El proyecto, construcción, transformación o derribo del inmueble o instalaciones donde se halle ubicado el riesgo, así como los originados por canteras, explotaciones mineras e instalaciones fabriles.

6. Los procedimientos judiciales en materia de urbanismo, concentración parcelaria y expropiación.

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

8. Los contratos de arrendamiento siguientes:

a) De locales.

b) De naves industriales.

c) Rústicos.

d) De temporada.

e) De viviendas secundarias.

f) Sobre viviendas que carezcan de las condiciones legales de habitabilidad.

g) De subarrendamiento parcial de la vivienda.

9. Las reclamaciones que puedan formularse entre sí los Asegurados en esta póliza y la reclamación del Asegurado contra ARAG.

10. Hechos cuya cobertura corresponda al Consorcio de Compensación de Seguros, aun cuando dicho Organismo no admita la efectividad del derecho del Asegurado por incumplimiento de alguna de las normas establecidas en el Reglamento y disposiciones vigentes en la fecha de ocurrencia del siniestro.

11. Hechos calificados por el Gobierno como "catástrofe o calamidad nacional".

12. Posibles diferencias entre los daños producidos y las cantidades indemnizadas por el Consorcio de Compensación de Seguros.

13. Los perjuicios y pérdidas indirectas de cualquier clase que se produzcan con ocasión del siniestro.

14. Los gastos de mudanza o de guardamuebles.

5.- ¿Qué alcance tiene el seguro?

ARAG garantiza los gastos siguientes:

1. Las tasas, derechos y costas judiciales derivadas de la tramitación de los procedimientos cubiertos.

2. Los gastos en que puedan incurrir los Asegurados como consecuencia de su intervención en un procedimiento de mediación, siempre que dicho procedimiento derive de un hecho garantizado en la póliza y se encuentre comprendido dentro del ámbito de aplicación de la Ley 5/2012 de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

3. Los honorarios y gastos de abogado.

4. Los derechos y suplidos de procurador, **cuando su intervención sea preceptiva.**

5. Los gastos notariales y de otorgamiento de poderes para pleitos, así como las actas, requerimientos y demás actos necesarios para la defensa de los intereses del Asegurado.

6. Los honorarios y gastos de peritos necesarios.

7. Asimismo, se garantiza la constitución, en los procesos penales amparados por la póliza, de las fianzas exigidas al Asegurado, para:

• Obtener su libertad provisional.

• Responder del pago de las costas judiciales, con exclusión de indemnizaciones y multas

ARAG estará obligada al pago de la prestación, **salvo en el supuesto de que el siniestro haya sido causado por mala fe del Asegurado.**

6. ¿Cuáles son los límites del seguro?

ARAG asumirá los gastos reseñados, **dentro de los límites establecidos y hasta la cantidad máxima contratada para cada caso, que se determine en estas Condiciones Generales y en las Particulares de la póliza.**

Asimismo, **y dentro de los límites establecidos en la póliza**, ARAG también se hará cargo de los gastos derivados del procedimiento de mediación cubierto. En caso de que en el procedimiento de mediación no se llegue a un acuerdo entre las partes y, debido a ello, el Asegurado acuda a un procedimiento judicial, **los gastos de los profesionales que hayan intervenido en el procedimiento de mediación se deducirán del límite de gastos previsto en las Condiciones Generales y Particulares de este seguro para el resto de los procedimientos cubiertos.**

7. ¿Qué pagos no están cubiertos?

No están cubiertos por la póliza:

1. Las indemnizaciones e intereses de ellas derivados y las multas o sanciones que se impusieran al Asegurado.

2. Los impuestos u otros pagos de carácter fiscal dimanantes de la presentación de documentos públicos o privados ante los Organismos oficiales.

3. Los gastos que procedan de una acumulación o reconvención judicial, cuando se refieran a materias no comprendidas en las coberturas garantizadas.

4. Cualquier gasto que no esté expresamente garantizado en la presente la póliza.

8. ¿Cómo se formaliza el seguro y qué información es necesaria sobre el riesgo?

El Tomador del seguro y/o el Asegurado tiene el deber de declarar a ARAG, antes de la formalización del contrato y de acuerdo con el cuestionario que se le facilite, todas las circunstancias por él conocidas que puedan influir en la valoración del riesgo. Quedará exonerado de tal deber si ARAG no le somete a cuestionario o cuando, aun sometiéndolo, se trate de circunstancias que puedan influir en la valoración del riesgo y que no estén comprendidas en él.

Los datos que el Tomador haya facilitado en la solicitud de seguro constituyen la base de este contrato.

Si el contenido de la presente póliza difiere de la solicitud del seguro o de las cláusulas acordadas, el Tomador podrá reclamar a ARAG en el plazo de un mes, a contar desde la entrega de la póliza, para que subsane la divergencia existente. Transcurrido este plazo sin efectuarse la reclamación, se estará a lo dispuesto en la póliza.

A su vez, **durante la vigencia del contrato, el Tomador deberá comunicar a ARAG, tan pronto como le sea posible, la alteración de los factores y las circunstancias declaradas en el cuestionario al que se hace mención en este artículo que agraven el riesgo y sean de tal naturaleza que, si hubieran sido conocidas por ARAG en el momento de la perfección del contrato, no lo habría concluido o lo habría hecho en condiciones más gravosas.**

Mención especial debe llevarse a cabo en relación a la obligación del Asegurado a facilitar toda clase de información relativa a los incrementos de la renta de alquiler que experimente el contrato de arrendamiento asegurado; Los cambios de inquilinos y/o avalistas que pueda sufrir el contrato de alquiler asegurado; O el hecho de pasar a adquirir la condición de Gran Tenedor, en virtud de la legislación vigente. Esta información puede influir en la valoración del riesgo asumido por ARAG y, por tanto, puede afectar a la prima:

Renta de alquiler, renta mensual asegurada, y regla de equidad

El importe de la renta mensual declarado por el Asegurado e indicado en las Condiciones Particulares de la póliza (renta mensual asegurada), es uno de los valores que ARAG utiliza para calcular la prima del presente contrato de

seguro, y debería coincidir en todo momento con la renta de alquiler real que el Asegurado esté cobrando al inquilino. ARAG, en las prestaciones que impliquen un adelanto de rentas, sólo estará obligada a indemnizar/adelantarle en base a la renta mensual asegurada en el momento de producirse el siniestro. Por tanto, si la renta mensual asegurada fuera inferior a la renta de alquiler real que el Asegurado estuviera cobrando del inquilino, resultará de aplicación la REGLA DE EQUIDAD, que supondrá la reducción proporcional de la prestación o indemnización teniendo en cuenta la diferencia entre la prima pagada y la que se debió pagar, de haber sido declarada por el Asegurado la renta de alquiler real. **De existir mala fe por parte del Asegurado, ARAG no estará obligada a llevar a cabo la prestación y tampoco a abonar la indemnización.**

Cambios en inquilinos y/o avalistas.

El Tomador o el Asegurado deberán, a su vez, informar a ARAG en caso de que cualquiera de los inquilinos que figuren en el contrato de alquiler y que constan identificados en las Condiciones Particulares de la póliza, se desvincule del contrato.

Asimismo, en caso de que en el contrato de alquiler hubiera un avalista personal y solidario, el Tomador o el Asegurado también deberán comunicar a ARAG, en caso de producirse, su desvinculación del contrato o la modificación de las condiciones en que avala el cumplimiento de las obligaciones del inquilino.

Adquisición de condición de Gran tenedor.

Cuando el Asegurado, por el cumplimiento de los factores previstos por la normativa vigente, adquiera la condición de Gran Tenedor y, ésta, no sea comunicada a ARAG en el momento de la contratación de la póliza o durante su vigencia, **el pago de los gastos garantizados se reducirá conforme a la REGLA DE EQUIDAD, recogida en esta póliza.**

Consecuencias del incumplimiento del deber de información por parte del Asegurado:

En caso de incumplimiento del deber de información del Asegurado o conocida la inexactitud de la declaración del Tomador o del Asegurado, **ARAG podrá rescindir el contrato en el plazo de un mes, a contar desde el momento en que conozca la reserva o inexactitud de la declaración del Tomador, o bien, podrá proponer, en el plazo de dos meses, la modificación del contrato, con el oportuno incremento de prima.**

En caso de siniestro, si el Tomador o el Asegurado no hubiera declarado el riesgo real o su agravación, será de aplicación la correspondiente REGLA DE EQUIDAD, que supondrá la reducción proporcional de la prestación o indemnización, teniendo en cuenta la diferencia entre la prima pagada y la que se debió pagar, de haber sido conocida la verdadera entidad del riesgo. De existir mala fe por parte del Tomador o el Asegurado, ARAG no vendrá obligado a la prestación.

Por el contrario, si se produce una disminución del riesgo, el Tomador tiene derecho, a partir de la siguiente anualidad, a la reducción del importe de la prima en la proporción correspondiente.

9. ¿Cuándo se abonan las primas?

El Tomador del seguro está obligado al pago de la prima en el momento de la perfección del contrato. Las sucesivas primas deberán hacerse efectivas a sus vencimientos. Salvo pacto en contra, el abono de la prima se efectuará en el domicilio del Tomador del seguro.

En caso de impago de la primera prima, no comenzarán los efectos de la cobertura y ARAG podrá resolver el contrato o exigir su pago. El impago de las anualidades sucesivas producirá, una vez transcurrido un mes desde su vencimiento, la suspensión de las garantías de la póliza. **En todo caso, la cobertura tomará efecto a las 24 horas del día en que el Tomador pague la prima.**

ARAG puede reclamar el pago de la prima pendiente en el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de su vencimiento. Transcurrido dicho plazo sin producirse la reclamación, la póliza queda anulada desde la fecha del vencimiento.

10. ¿Qué debe entenderse por siniestro?

Se entiende por siniestro todo hecho o acontecimiento imprevisto, que cause lesión en los intereses del Asegurado o modifique su situación jurídica, producido estando en vigor la póliza y que dé lugar al cumplimiento de las prestaciones garantizadas.

Tratándose de hechos que tengan una misma causa serán considerados, a los efectos del seguro, como un siniestro único.

Los impagos de rentas y suministros, cubiertos y causados por un mismo inquilino, aunque se produzcan en fechas distintas, serán considerados, a

los efectos del seguro, como un siniestro único.

También se considerará como un solo siniestro, todos los daños por actos vandálicos cubiertos e imputables a un mismo inquilino, con independencia de que hayan podido causarse en fechas distintas.

En las garantías de Defensa Jurídica de esta póliza y para los supuestos de reclamación judicial de daños, en defecto de otra estipulación expresa, existe un mínimo litigioso de 150,00 euros por siniestro.

En las garantías de esta póliza, podrá existir un plazo de carencia que vendrá especificado en las condiciones particulares.

11. ¿Cuándo se entenderá producido un siniestro?

Depende del caso de que se trate. Así:

• En las garantías de Defensa Jurídica y en litigios sobre materia contractual, se entenderá producido el siniestro en el momento en que se inició o se pretende que se inició, el incumplimiento de las normas contractuales.

• En las infracciones penales y administrativas, en el momento en que se haya realizado o se pretenda que se ha realizado el hecho punible o sancionable.

• En los supuestos de reclamación por culpa no contractual, en el momento mismo en que el daño haya sido causado.

• En la garantía relativa al Impago de Alquileres ("Pago prestación de rentas", "Pago prestación de suministros" y "Pago gastos ocasionados por la limpieza del inmueble"), se entenderá producido el siniestro en el momento en que se inició el impago de la renta por parte del inquilino.

• En la garantía de Actos Vandálicos, si bien se entenderá que los actos vandálicos tuvieron lugar durante la posesión de la vivienda asegurada por parte del inquilino, se tomará como fecha de siniestro el momento en el que se produjo el primer impago que dio lugar al procedimiento de desahucio, siempre que el Asegurado, al recuperar la disponibilidad de su vivienda, constate la existencia de los daños por actos vandálicos causados en el continente y/o el contenido, por el inquilino.

• En la garantía de Pérdida de alquileres por incendio, se entenderá producido el siniestro en el momento en que tenga lugar el incendio, la explosión o la caída del rayo que causen la inhabitabilidad de la vivienda.

12. ¿Cuándo y cómo debe declararse el siniestro?

El Tomador del seguro o el Asegurado deberán comunicar a ARAG el acaecimiento del siniestro **dentro del plazo máximo de siete días de haberlo conocido. Para los supuestos de impago de alquileres, el plazo de la declaración se amplía a un máximo de 60 días de la fecha de inicio del impago.**

En caso de incumplimiento, ARAG podrá reclamar los daños y perjuicios causados por la falta de declaración y tendrá derecho a reducir sus prestaciones en la proporción oportuna, por la falta de aminoración de las consecuencias del siniestro por parte del Asegurado, teniendo en cuenta la importancia de los daños derivados de tal omisión y el grado de culpa del Asegurado.

Si los riesgos garantizados por el presente contrato estuvieran cubiertos por otro seguro, el Tomador o Asegurado deberán comunicarlo a ARAG en el momento de declarar el siniestro.

El Tomador del seguro o el Asegurado deberán, además, dar a ARAG toda clase de informaciones sobre las circunstancias y consecuencias del siniestro.

En caso de violación de estos deberes, la pérdida del derecho a la indemnización sólo se producirá en el supuesto de que hubiese concurrido dolo o culpa grave.

13. ¿Cómo se tramita el siniestro?

Una vez declarado y aceptado el siniestro, ARAG prestará las garantías y asumirá, cuando corresponda, el pago de los gastos devengados por el Asegurado, de acuerdo con la naturaleza y circunstancias del siniestro.

En cumplimiento de las coberturas de Defensa Jurídica contratadas en la póliza, siempre que fuera posible, **ARAG llevará a cabo la gestión de un arreglo transaccional en vía amistosa o extrajudicial que reconozca las pretensiones o derechos del Asegurado. La reclamación por dicha vía amistosa o extrajudicial corresponderá exclusivamente a ARAG.**

Si la vía amistosa o extrajudicial no ofreciese resultado positivo aceptable por el Asegurado, de conformidad con las expresas coberturas contratadas se pro-

cederá a la tramitación por vía judicial, **siempre que lo solicite el interesado y no sea temeraria su pretensión,** de una de las dos formas siguientes:

A) A partir del momento en que el Asegurado se vea afectado por cualquier procedimiento judicial, administrativo o arbitral, podrá ejercitar el derecho a la libre elección de profesionales que le representen y defiendan en el correspondiente litigio, acordando con los mismos las circunstancias de su actuación profesional e informando de todo ello a ARAG.

B) En el supuesto de que el Asegurado no ejercitara su derecho a la libre elección de profesionales y el trámite del procedimiento exigiera su intervención, ARAG los designará en su lugar, siempre de conformidad con el Asegurado.

Si el Asegurado decidiese acudir a la mediación prevista en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles como método alternativo para la resolución del conflicto que le afecta, deberá comunicarlo a ARAG con anterioridad a la realización de la solicitud de inicio.

ARAG se hará cargo de todos los gastos y honorarios **debidamente acreditados** que deriven de la prestación de las coberturas de Defensa Jurídica contratadas, **hasta el límite cuantitativo establecido en las Condiciones Particulares del seguro, con sujeción, en todo caso, a los límites previstos en el artículo 16 "¿Cuál es el límite para el pago de honorarios profesionales? " para el pago de honorarios profesionales.**

En aquellas garantías en las que resulte necesario llevar a cabo una valoración de los daños sufridos por el Asegurado, será necesario que éste, en el plazo de cinco días posteriores a la notificación del siniestro, comunique la relación de los bienes dañados y la estimación de los daños materiales sufridos.

Con el fin de adoptar cuantas medidas sean razonables para aminorar las consecuencias del siniestro, se confiere a ARAG el derecho de acceso a las propiedades en que se haya producido el siniestro.

ARAG se personará, a la mayor brevedad posible, en el lugar del siniestro, por medio de persona que designe, para llevar a cabo las necesarias operaciones de comprobación de las causas y forma de ocurrencia del siniestro, de las declaraciones formuladas y contenidas en la póliza o la declaración del siniestro y de las pérdidas sufridas por los bienes objeto del seguro.

El Asegurado no podrá hacer abandono total o parcial de los bienes objeto del seguro, los cuales quedan a su cuenta y riesgo, incluyendo los que quedaron después del siniestro, no sólo intactos sino también deteriorados, así como sus restos, y cuidando de que no se produzcan nuevas destrucciones, deterioros o desapariciones que, de ocurrir, quedarían a cargo del Asegurado.

En las garantías que supongan el pago de una prestación, ARAG se obliga a satisfacer la prestación garantizada al término de las investigaciones y peritaciones necesarias para establecer la existencia del siniestro, anticipando el pago del importe mínimo dentro de los cuarenta días siguientes a la declaración.

Si no existe acuerdo acerca del importe y forma de la indemnización dentro de los cuarenta días a partir de la recepción de la declaración del siniestro, ambas partes se someterán al juicio arbitral de Peritos en la forma prevista en la Ley, cuyo dictamen podrá ser impugnado dentro del plazo de treinta días por ARAG y de ciento ochenta días por el Asegurado.

Se entenderá que ARAG incurre en mora cuando no hubiere cumplido su prestación en el plazo de tres meses desde la producción del siniestro o no hubiere procedido al pago del importe mínimo de lo que pudiera deber dentro de los cuarenta días a partir de la recepción del siniestro.

La indemnización por mora se impondrá de oficio por el órgano judicial y consistirá en el pago de un interés anual igual al del interés legal del dinero vigente en el momento en que se devengue, incrementado en el 50%; estos intereses se considerarán producidos por días, sin necesidad de su reclamación judicial. No obstante, transcurridos dos años desde la producción del siniestro, el interés anual no podrá ser inferior al 20%.

En las coberturas previstas en la presente póliza, cuando las circunstancias del riesgo sean distintas de las conocidas por ARAG, el pago de los gastos garantizados se reducirá conforme a la REGLA DE EQUIDAD establecida en el artículo 8" ¿Cómo se formaliza el seguro y qué información es necesaria sobre el riesgo? ", siempre que la diferencia entre el importe real del alquiler de la vivienda asegurada y el que consta en la póliza o recibo del último vencimiento sea superior al 10%.

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

14. ¿Qué hacer en caso de desavenencia sobre la tramitación?

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

En caso de desavenencia, podrán las partes acogerse al arbitraje previsto en el artículo 21 "¿Cómo se solucionan los posibles conflictos entre las partes? "de estas Condiciones Generales

El Asegurado tendrá derecho, dentro de los límites de la cobertura concertada, al reembolso de los gastos habidos en los pleitos y recursos tramitados en discrepancia con ARAG, o incluso con el arbitraje, cuando, por su propia cuenta, haya obtenido un resultado más beneficioso.

15. ¿Cómo se efectúa la elección de abogado y procurador?

El Asegurado tendrá derecho a elegir libremente el procurador y abogado que hayan de representarle y defenderle, a partir del momento en que se vea afectado por cualquier procedimiento judicial, administrativo o arbitral amparado por la cobertura del seguro.

Antes de proceder a su nombramiento, el Asegurado comunicará a ARAG el nombre del abogado y procurador elegidos.

Si el abogado o procurador elegido por el Asegurado no reside en el partido judicial donde haya de sustanciarse el procedimiento, serán a cargo del Asegurado los gastos y honorarios por los desplazamientos que el profesional incluya en su minuta.

El abogado y procurador designados por el Asegurado, gozarán de la más amplia libertad en la dirección técnica de los asuntos encomendados, sin estar sujetos, en ningún caso, a las instrucciones de ARAG, el cual no responde de la actuación de tales profesionales ni del resultado del asunto o procedimiento.

Cuando deban intervenir con carácter urgente abogado o procurador antes de la comunicación del siniestro, ARAG satisfará igualmente los honorarios y gastos derivados de su actuación.

En caso de conflicto de intereses entre las partes del contrato, ARAG informará inmediatamente al Asegurado, a fin de

que este pueda decidir sobre la designación del abogado y procurador que estime conveniente para la defensa de sus intereses, conforme a la libertad de elección reconocida en este artículo.

16. ¿Cuál es el límite para el pago de honorarios profesionales?

Sin perjuicio del límite cuantitativo de las coberturas de Defensa Jurídica de la póliza, que se establece en el artículo 6 "¿Cuáles son los límites del seguro?" de estas Condiciones Generales y expresamente en las Condiciones Particulares del contrato, ARAG satisfará los honorarios del abogado que actúe en defensa del Asegurado, con sujeción a los criterios orientativos en materia de tasación de costas y jura de cuentas fijados por el Consejo General de la Abogacía Española y de no existir éstos, por los dispuestos por las de los respectivos colegios. Estos criterios orientativos en materia de tasación de costas y jura de cuentas serán considerados como límite máximo de la obligación de ARAG. Las discrepancias sobre la interpretación de dichas normas serán sometidas a la comisión competente del Colegio de Abogados correspondiente.

En el supuesto de que el siniestro se haya tramitado de acuerdo con lo establecido en el apartado A) del artículo 13"¿Cómo se tramita el siniestro?", ARAG reintegrará al Asegurado los honorarios devengados por el profesional que libremente haya elegido, **con el límite establecido en las Condiciones Particulares de la póliza, y siempre con sujeción a las normas colegiales referidas en el párrafo anterior cuando se trate de honorarios de abogado.**

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

Cuando el profesional haya sido designado por ARAG de conformidad con el Asegurado, de acuerdo con lo establecido en el apartado B) del artículo 13"¿Cómo se tramita el siniestro?", ARAG asumirá los honorarios derivados de su actuación, satisfaciéndolos directamente al profesional, sin cargo alguno para el Asegurado.

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

17. ¿Existe subrogación?

ARAG se subroga automáticamente en los derechos y acciones que correspondan al Asegurado o a sus herederos legales contra terceras personas, a consecuencia del hecho que originó la prestación garantizada, para intentar recuperar el importe de los pagos efectuados.

En el supuesto de que el Asegurado tuviese garantizado el pago total o parcial de las rentas que se le adeudasen mediante un aval bancario establecido o anexado en el contrato de arrendamiento, se compromete a ejecutar dicho aval con el fin de recuperar las rentas debidas para reintegrarlas a ARAG, cuando este último haya efectuado el adelanto de las mismas de conformidad con la cobertura de la póliza y hasta el límite satisfecho.

18. ¿Puede el asegurado aceptar transacciones?

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

19. ¿Cuál es la extensión territorial del seguro?

Las garantías contratadas serán de aplicación a los siniestros producidos dentro del territorio español, con sujeción al derecho y tribunales españoles.

20. ¿Cuál es la duración del seguro?

El seguro entra en vigor en el día y hora indicados en las Condiciones Particulares de la póliza, s**iempre y cuando se haya satisfecho la prima correspondiente** y terminará a la misma hora del día en que se cumpla el tiempo estipulado.

A su vencimiento, el seguro se entenderá prorrogado por un nuevo período de un año y así sucesivamente.

Las partes pueden oponerse a la prórroga del contrato de seguro mediante una notificación escrita a la otra parte, efectuada con un plazo de, al menos, un mes de anticipación a la conclusión del período del seguro en curso cuando quien se oponga a la prórroga sea el Tomador, y de dos meses cuando sea ARAG.

ARAG deberá comunicar al Tomador,

al menos con dos meses de antelación a la conclusión del período en curso, cualquier modificación del contrato de seguro.

21. ¿Cómo se solucionan los posibles conflictos entre las partes?

El Asegurado tendrá derecho a someter a arbitraje cualquier diferencia que pueda surgir entre él y ARAG sobre el presente contrato de seguro.

La designación de árbitros no podrá hacerse antes de que surja la cuestión disputada.

Si cualquiera de las partes decidiese ejercitar sus acciones ante los organismos jurisdiccionales, deberá acudirse al juez del domicilio del Asegurado, único competente por imperativo legal.

22. ¿Cómo se efectúan las comunicaciones entre las partes?

Las comunicaciones a ARAG se realizarán en la dirección de ARAG.

Las comunicaciones al Tomador del seguro o Asegurado se realizarán en el domicilio que conste en la póliza. El Tomador deberá notificar cualquier cambio de domicilio que se produzca.

23. ¿Cuándo prescriben las acciones derivadas del seguro?

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

24. Revalorización anual

Cuando el Asegurado, con la finalidad de actualizar de manera periódica el interés asegurado, suscriba la póliza contratando la opción de revalorización anual, el importe de la renta mensual asegurada será objeto de revalorización automática al vencimiento de cada anualidad del seguro, en función del índice de referencia definido anualmente por el Instituto Nacional de Estadística, en virtud de la Disposición adicional undécima de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda o por aquel índice que sea fijado por la normativa que impere en el momento de la actualización de prima.

La revalorización del importe de la renta asegurada originará el reajuste

proporcional correspondiente de las Primas.

La revalorización anual, a excepción del importe de la renta, no será aplicable a los límites de indemnización, los límites de cobertura porcentuales, las franquicias, el mínimo litigioso, ni tampoco al límite máximo de mensualidades de renta garantizados de la garantía de Impago de Alquileres.

25. Cláusula de indemnización por el Consorcio de Compensación de Seguros de las pérdidas derivadas de acontecimientos extraordinarios acaecidos en España en seguros de daños en los bienes y en los de responsabilidad civil en vehículos terrestres automóviles

De conformidad con lo establecido en el texto refundido del Estatuto legal del Consorcio de Compensación de Seguros, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2004, de 29 de octubre, el tomador de un contrato de seguro de los que deben obligatoriamente incorporar recargo a favor de la citada entidad pública empresarial tiene la facultad de convenir la cobertura de los riesgos extraordinarios con cualquier entidad aseguradora que reúna las condiciones exigidas por la legislación vigente.

Las indemnizaciones derivadas de siniestros producidos por acontecimientos extraordinarios acaecidos en España y que afecten a riesgos en ella situados, serán pagadas por el Consorcio de Compensación de Seguros cuando el tomador hubiese satisfecho los correspondientes recargos a su favor y se produjera alguna de las siguientes situaciones:

a) Que el riesgo extraordinario cubierto por el Consorcio de Compensación de Seguros no esté amparado por la póliza de seguro contratada con la entidad aseguradora.

b) Que, aun estando amparado por dicha póliza de seguro, las obligaciones de la entidad aseguradora no pudieran ser cumplidas por haber sido declarada judicialmente en concurso o por estar sujeta a un procedimiento de liquidación intervenida o asumida por el Consorcio de Compensación de Seguros.

El Consorcio de Compensación de Seguros ajustará su actuación a lo dispuesto en el mencionado Estatuto legal, en la

Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, en el Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios, aprobado por el Real Decreto 300/2004, de 20 de febrero, y en las disposiciones complementarias.

Resumen de las normas legales

1. Acontecimientos extraordinarios cubiertos

a) Los siguientes fenómenos de la naturaleza: terremotos y maremotos; inundaciones extraordinarias, incluidas las producidas por embates de mar; erupciones volcánicas; tempestad ciclónica atípica (incluyendo los vientos extraordinarios de rachas superiores a 120 km/h y los tornados); y caídas de cuerpos siderales y aerolitos.

b) Los ocasionados violentamente como consecuencia de terrorismo, rebelión, sedición, motín y tumulto popular.

c) Hechos o actuaciones de las Fuerzas Armadas o de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad en tiempo de paz.

Los fenómenos atmosféricos y sísmicos, de erupciones volcánicas y la caída de cuerpos siderales se certificarán, a instancia del Consorcio de Compensación de Seguros, mediante informes expedidos por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), el Instituto Geográfico Nacional y los demás organismos públicos competentes en la materia. En los casos de acontecimientos de carácter político o social, así como en el supuesto de daños producidos por hechos o actuaciones de las Fuerzas Armadas o de las Fuerzas o Cuerpos de Seguridad en tiempo de paz, el Consorcio de Compensación de Seguros podrá recabar de los órganos jurisdiccionales y administrativos competentes información sobre los hechos acaecidos.

2. Riesgos excluidos.

a) Los que no den lugar a indemnización según la Ley de Contrato de Seguro.

b) Los ocasionados en bienes asegurados por contrato de seguro distinto a aquellos en que es obligatorio el recargo a favor del Consorcio de Compensación de Seguros.

c) Los debidos a vicio o defecto propio de la cosa asegurada, o a su manifiesta falta de mantenimiento.

d) Los producidos por conflictos armados, aunque no haya precedido la declaración oficial de guerra.

e) Los derivados de la energía nuclear, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. No obstante lo anterior, sí se entenderán incluidos todos los daños directos ocasionados en una instalación nuclear asegurada, cuando sean consecuencia de un acontecimiento extraordinario que afecte a la propia instalación.

f) Los debidos a la mera acción del tiempo, y en el caso de bienes total o parcialmente sumergidos de forma permanente, los imputables a la mera acción del oleaje o corrientes ordinarios.

g) Los producidos por fenómenos de la naturaleza distintos a los señalados en el apartado 1.a) anterior y, en particular, los producidos por elevación del nivel freático, movimiento de laderas, deslizamiento o asentamiento de terrenos, desprendimiento de rocas y fenómenos similares, salvo que éstos fueran ocasionados manifiestamente por la acción del agua de lluvia que, a su vez, hubiera provocado en la zona una situación de inundación extraordinaria y se produjeran con carácter simultáneo a dicha inundación.

h) Los causados por actuaciones tumultuarias producidas en el curso de reuniones y manifestaciones llevadas a cabo conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 9/1983, de 15 de julio, reguladora del derecho de reunión, así como durante el transcurso de huelgas legales, salvo que las citadas actuaciones pudieran ser calificadas como acontecimientos extraordinarios de los señalados en el apartado 1.b) anterior.

i) Los causados por mala fe del asegurado.

j) Los derivados de siniestros por fenómenos naturales que causen daños a los bienes o pérdidas pecuniarias cuando la fecha de emisión de la póliza o de efecto, si fuera posterior, no preceda en siete días naturales a aquél en que ha ocurrido el siniestro, salvo que quede demostrada la imposibilidad de contratación anterior del seguro por inexistencia de interés asegurable. Este período de carencia no se aplicará en el caso de reemplazo o sustitución de la póliza, en la misma u otra entidad, sin solución de continuidad, salvo en la parte que fuera objeto de aumento o nueva cobertura. Tampoco se aplicará para la parte de los capitales asegurados que resulte de la revalorización automática prevista en la

póliza.

k) Los correspondientes a siniestros producidos antes del pago de la primera prima o cuando, de conformidad con lo establecido en la Ley de Contrato de Seguro, la cobertura del Consorcio de Compensación de Seguros se halle suspendida o el seguro quede extinguido por falta de pago de las primas.

l) Los indirectos o pérdidas derivadas de daños directos o indirectos, distintos de las pérdidas pecuniarias delimitadas como indemnizables en el Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios. En particular, no quedan comprendidos en esta cobertura los daños o pérdidas sufridas como consecuencia de corte o alteración en el suministro exterior de energía eléctrica, gases combustibles, fuel-oil, gasoil, u otros fluidos, ni cualesquiera otros daños o pérdidas indirectas distintas de las citadas en el párrafo anterior, aunque estas alteraciones se deriven de una causa incluida en la cobertura de riesgos extraordinarios.

m) Los siniestros que por su magnitud y gravedad sean calificados por el Gobierno de la Nación como de «catástrofe o calamidad nacional».

3. Franquicia.

La franquicia a cargo del asegurado será:

a) En el caso de daños directos, en los seguros contra daños en las cosas la franquicia a cargo del asegurado será de un siete por ciento de la cuantía de los daños indemnizables producidos por el siniestro. No obstante, no se efectuará deducción alguna por franquicia a los daños que afecten a viviendas, a comunidades de propietarios de viviendas, ni a vehículos que estén asegurados por póliza de seguro de automóviles.

b) En el caso de pérdida de beneficios, la franquicia a cargo del asegurado será la misma prevista en la póliza, en tiempo o en cuantía, para daños que sean consecuencia de siniestros ordinarios de pérdida de beneficios. De existir diversas franquicias para la cobertura de siniestros ordinarios de pérdida de beneficios, se aplicarán las previstas para la cobertura principal.

c) Cuando en una póliza se establezca una franquicia combinada para daños y pérdida de beneficios, por el Consorcio de Compensación de Seguros se liquidarán los daños ma-

teriales con deducción de la franquicia que corresponda por aplicación de lo previsto en el apartado a) anterior, y la pérdida de beneficios producida con deducción de la franquicia establecida en la póliza para la cobertura principal, minorada en la franquicia aplicada en la liquidación de los daños materiales.

4. Extensión de la cobertura.

1. La cobertura de los riesgos extraordinarios alcanzará a los mismos bienes y las mismas sumas aseguradas que se hayan establecido en las pólizas de seguro a efectos de la cobertura de los riesgos ordinarios.

2. No obstante lo anterior:

a) En las pólizas que cubran daños propios a los vehículos a motor la cobertura de riesgos extraordinarios por el Consorcio de Compensación de Seguros garantizará la totalidad del interés asegurable aunque la póliza ordinaria sólo lo haga parcialmente.

b) Cuando los vehículos únicamente cuenten con una póliza de responsabilidad civil en vehículos terrestres automóviles, la cobertura de riesgos extraordinarios por el Consorcio de Compensación de Seguros garantizará el valor del vehículo en el estado en que se encuentre en el momento inmediatamente anterior a la ocurrencia del siniestro según precios de compra de general aceptación en el mercado.

5. Comunicación de daños al Consorcio de Compensación de Seguros.

1. La solicitud de indemnización de daños cuya cobertura corresponda al Consorcio de Compensación de Seguros, se efectuará mediante comunicación al mismo por el tomador del seguro, el asegurado o el beneficiario de la póliza, o por quien actúe por cuenta y nombre de los anteriores, o por la entidad aseguradora o el mediador de seguros con cuya intervención se hubiera gestionado el seguro.

2. La comunicación de los daños y la obtención de cualquier información relativa al procedimiento y al estado de tramitación de los siniestros podrá realizarse:

- Mediante llamada al Centro de Atención Telefónica del Consorcio de Compensación de Seguros (952 367 042 o 900 222 665).

- A través de la página web del Consorcio de Compensación de Seguros (www.consorseguros.es).

3. Valoración de los daños: La valoración de los daños que resulten indemnizables con arreglo a la legislación de seguros y al contenido de la póliza de seguro se realizará por el Consorcio de

Compensación de Seguros, sin que éste quede vinculado por las valoraciones que, en su caso, hubiese realizado la entidad aseguradora que cubriese los riesgos ordinarios.

4. Abono de la indemnización: El Consorcio de Compensación de Seguros realizará el pago de la indemnización al beneficiario del seguro mediante transferencia bancaria**.**

26. Quejas y reclamaciones

ARAG S.E., Sucursal en España dispone de un Departamento de Atención al Cliente (c/ Roger de Flor, 16, 08018 - Barcelona, e-mail: dac@arag.es, web: www.arag.es) para atender y resolver las quejas y reclamaciones que sus asegurados les presenten, relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos, que serán atendidas y resueltas en el plazo máximo de un mes desde su presentación.

En caso de disconformidad con la resolución adoptada por el Departamento de Atención al Cliente, o si ha transcurrido el plazo de un mes sin haber obtenido respuesta, el reclamante podrá dirigirse al Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (Paseo de la Castellana, 44, 28046 - Madrid, web: www.dgsfp.mineco.es)

Mod. 02309 (1124) **ARAG SE, Sucursal en España**. Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.775, Folio 116, Sección 8, Hoja M-658809, Inscripción 2. NIF W0049001A.