



Conozca su seguro

# ARAG Nuevo Propietario



## 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, y a la que corresponden las obligaciones que del mismo deriven, salvo las que por su naturaleza deban ser cumplidas por el Asegurado.

### Asegurado

La persona física con residencia habitual en España y titular del interés asegurado, en su calidad de propietario, usufructuario, inquilino o comprador de una vivienda.

### Póliza

El documento contractual que contiene las Condiciones Regulatorias del Seguro. Forman parte integrante del mismo las Condiciones Generales, las Particulares que individualizan el riesgo y los suplementos o apéndices que se emitan al mismo para completarlo o modificarlo.

### Prima

El precio del seguro. El recibo conten-

drá, además, los recargos e impuestos de legal aplicación.

### Mínimo litigioso

Es aquella cuantía objeto de litigio, por debajo de la cual, el trámite judicial del siniestro no se halla garantizado.

### Vivienda asegurada

Se entiende por vivienda asegurada, la vivienda ubicada en territorio español que consta designada en las Condiciones Particulares del presente contrato.

También es objeto de cobertura la vivienda adquirida por el Asegurado, siempre que dicha adquisición se realice con posterioridad a la fecha de efecto del presente seguro.

A efectos de la cobertura del seguro, se entiende incluido en el concepto de vivienda la plaza de parking o garaje, así como el trastero de que la misma disponga, **siempre que estén situados en el mismo inmueble y se hubieran adquirido conjuntamente con la vivienda.**

### Contrato de compraventa de vivienda

Contrato por el que uno de los contratantes, el vendedor, se obliga a entregar una vivienda al otro, el comprador, que a su vez se obliga a pagar por ella un precio cierto, en dinero o valor que lo represente.

## **Contrato de arras**

Contrato por el que se pacta la entrega de una señal o prenda como garantía para el cumplimiento de un contrato de compraventa de vivienda.

## **Comprador**

Persona física que adquiere una vivienda a cambio de una contraprestación monetaria o en especie.

## **Vendedor**

Persona física o jurídica que, a cambio de una contraprestación monetaria o en especie, entrega una vivienda.

## **Arrendador**

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

## **Inquilino o arrendatario**

La persona física o jurídica que obtiene la cesión del derecho de uso de una vivienda ajena, a cambio del pago de la renta.

## Condiciones Especiales

1. ¿A quién se asegura por esta póliza?
  2. Objeto del seguro
  3. ¿Qué garantiza el seguro?
    - 3.1 Asistencia jurídica telefónica
    - 3.2 Revisión de documentos y contratos
    - 3.3 Contrato de compra de vivienda
    - 3.4 Derechos relativos la vivienda y sus anexos
    - 3.5 Defensa de la responsabilidad penal
    - 3.6 Defensa suplementaria de la responsabilidad civil
    - 3.7 Contratos de suministros
    - 3.8 Contratos de compra de bienes
    - 3.9 Contratos de seguros
    - 3.10 Defensa en cuestiones administrativas municipales
    - 3.11 Gastos de peritaje
  4. ¿Qué alcance tiene el seguro?
  5. ¿Cuáles son los límites del seguro?
  6. ¿Qué pagos no están cubiertos?
  7. ¿Cómo se formaliza el seguro y qué se debe informar sobre el riesgo?
  8. ¿Cuándo se abonan las primas?
  9. ¿Qué debe entenderse por siniestro?
  10. ¿Cuándo se entenderá producido un siniestro?
  11. ¿Qué siniestros no están cubiertos?
  12. ¿Cuándo y cómo debe declararse el siniestro?
  13. ¿Cómo se tramita el siniestro?
  14. Disconformidad en la tramitación del siniestro
  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 conflictos entre las partes?
  22. ¿Cómo se efectúan las comunicaciones entre las partes?
  23. ¿Cuándo prescriben las acciones derivadas del seguro?
  24. Quejas y reclamaciones
- Anexo 1 Revisión de documentos

## 1. ¿A quién se asegura por esta póliza?

Tiene la condición de Asegurado, la persona física con residencia habitual en España, en su condición de:

- Propietario, usufructuario o inquilino de la vivienda ubicada en España objeto de cobertura
- Comprador de una vivienda que se adquiera con posterioridad a la entrada en vigor de esta póliza.

## 2. Objeto del seguro

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

2. Asimismo, **y dentro de los límites establecidos en el contrato**, ARAG también se hará cargo de 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. También puede ser objeto del seguro la prestación de determinados servicios o el pago de los mismos, relacionados con las coberturas de la póliza.

## 3. ¿Qué garantiza el seguro?

### 3.1. Asistencia jurídica telefónica

Mediante esta garantía ARAG pondrá a disposición del Asegurado, un abogado para que le informe telefónicamente, en prevención de cualquier litigio, sobre el alcance de los derechos que, con carácter general, le asistan en relación con la vivienda objeto de cobertura y de la forma en que mejor puedan defenderse.

Esta consulta telefónica también se podrá realizar por videoconferencia, siendo necesario en este supuesto concertar una cita previa con el abogado.

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

**No queda incluida en la presente garantía la emisión de dictámenes por escrito, ni la revisión o redacción de documentos y contratos, ni la negociación con terceros, sin perjuicio de lo recogido en otras garantías de la presente póliza.**

### **3.2 Revisión y redacción de documentos y contratos**

ARAG prestará también al Asegurado el mismo servicio de los artículos anteriores, siempre que solicite telefónicamente la asistencia de un abogado para la revisión y redacción de determinados escritos y contratos en relación con su actual o futura vivienda, de los que puedan derivarse para aquél consecuencias legales.

Una vez el contrato o documento haya sido convenientemente revisado o redactado, ARAG hará entrega del mismo al Asegurado para que proceda a su presentación ante el destinatario.

**Los documentos y contratos objeto de esta cobertura tienen el carácter de “numerus clausus”, por lo que vienen expresamente relacionados en el anexo 1 del presente contrato de seguro.**

### **3.3 Reclamación por incumplimiento del contrato de arras o de compra de vivienda**

ARAG garantiza, **hasta el límite indi-**

**cado en las Condiciones Particulares,** la defensa de los intereses del Asegurado como comprador de una vivienda mediante la reclamación frente al tercero responsable por incumplimiento del contrato de arras y/o del contrato de compra de la citada vivienda, **siempre y cuando tanto la firma de estos contratos como su incumplimiento se produzcan durante la vigencia de esta garantía y tenga relación, única y exclusivamente, con hechos ocurridos con posterioridad a la fecha de efecto de la misma.**

**La reclamación por defectos de construcción, así como por vicios ocultos quedará garantizada siempre y cuando los mismos aparezcan como máximo en un período de seis meses a contar desde el momento de la fecha de la entrega de la vivienda.**

**No quedan garantizados los contratos en el que el Asegurado sea el propio promotor o aquellos firmados en régimen de cooperativista.**

### **3.4 Derechos relativos a la vivienda y sus anexos**

Se garantiza la defensa de los intereses del Asegurado en relación con la vivienda objeto de cobertura, mediante:



## Condiciones Especiales

**3.4.1. Reclamación de daños ocasionados a la vivienda.** ARAG garantiza la reclamación al tercero responsable identificable, de los daños ocasionados a la vivienda y sus anexos, así como al mobiliario, aparatos e instalaciones en ellos contenidos y 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.**

**Mínimo litigioso:** la reclamación judicial quedará garantizada siempre que la cuantía reclamada sea superior a lo indicado en las condiciones particulares.

**3.4.2 Reclamación por incumplimiento de los contratos de arrendamiento de servicios** de reparación, conservación o mantenimiento de la vivienda y de sus instalaciones anexas.

**3.4.3 Reclamación por ocupación ilegal de la vivienda.** En el supuesto de ocupación ilegal de la vivienda objeto del seguro, ARAG garantiza la Defensa y Reclamación de los derechos del Asegurado como propietario de la misma.

A efectos de la presente cobertura, se entenderá por ocupación ilegal aquella que se produce cuando una o varias personas entran en posesión de la vivienda objeto de cobertura de este seguro sin

ostentar para ello título alguno que lo justifique y sin contar con el consentimiento del Asegurado para hacerlo.

**No serán objeto de cobertura por la presente garantía las reclamaciones que se dirijan contra aquellos ocupantes que, no teniendo título para justificar la posesión del inmueble, contaron en algún momento con el consentimiento del Asegurado para ocuparlo, ni las que se dirijan contra aquellos otros que en algún momento hubieran tenido un título que justificaba la posesión del inmueble pero que se extinguió.**

**3.4.4 Reclamación del Asegurado como propietario en caso de arrendamiento de la vivienda:**

Se garantizan los derechos del Asegurado, en su condición de propietario, en los conflictos directamente relacionados con el contrato de alquiler en vigor de alguna de las viviendas objeto de cobertura por el presente contrato, **siempre que dichos contratos estén regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos.**

**Queda expresamente excluida la reclamación de rentas así como el juicio de desahucio por falta de pago de las mismas.**

**3.4.5 Defensa y reclamación del Ase-**

**gurado en materia de servidumbres y por infracción de normas legales.** ARAG garantiza la reclamación a los vecinos de la vivienda asegurada, **situados a distancia no superior a 100 metros**, por cuestiones de servidumbres de paso, luces, vistas, distancias, lindes y medianerías, así como por infracción de normas legales relativas a emanaciones de humos o gases, higiene, ruidos persistentes y actividades molestas, nocivas o peligrosas.

**3.4.6 Defensa Penal como miembro de la junta de la comunidad de propietarios.** ARAG garantiza la defensa de la responsabilidad penal del Asegurado como miembro de la junta de propietarios del edificio donde se encuentre la vivienda amparada por el seguro.

**3.4.7 Defensa y reclamación frente la comunidad de propietarios.** ARAG garantiza la defensa de los intereses del Asegurado frente a la comunidad de propietarios en la que se halle ubicada la vivienda amparada por el seguro, **siempre que estuviese al corriente de pago de las cuotas legalmente acordadas.**

### **3.5 Defensa de la responsabilidad penal**

ARAG garantiza, **hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares**, la defensa de la responsabilidad penal del Asegurado en los procesos que se sigan

contra el mismo, por hechos derivados de su condición de propietario, usufructuario o inquilino de la vivienda amparada por el seguro.

En los mismos supuestos cubiertos por el párrafo anterior, ARAG **constituirá hasta el límite expresado en las Condiciones Particulares**, la fianza que en el procedimiento penal se exija al Asegurado, para:

- obtener su libertad provisional;
- avalar su presentación al acto del juicio;
- responder del pago de las costas judiciales, con exclusión de indemnizaciones y multas.

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

### **3.6 Defensa suplementaria de la responsabilidad civil**

ARAG garantiza, **hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares**, la defensa de la responsabilidad civil del Asegurado derivada de su condición de propietario, usufructuario o inquilino de las viviendas objeto de cobertura y



## Condiciones Especiales

resultante de imprudencia, impericia o negligencia, tanto en los procedimientos penales como civiles, cuando no exista Seguro de Responsabilidad Civil o este no surta efecto por encontrarse en situación de descubierto, rechace o insolvencia de su Aseguradora y siempre que la responsabilidad civil no dimane de un incumplimiento contractual entre el Asegurado y el demandante.

La garantía se extiende a la defensa del Asegurado, ante la reclamación contra él mismo por parte de la Aseguradora de Responsabilidad Civil, en ejercicio de su derecho de repetición, de las indemnizaciones pagadas al perjudicado o a sus herederos.

**En los supuestos en que exista obligación legal de asegurar la responsabilidad civil, sólo se prestará esta garantía si el Asegurado acredita disponer de seguro obligatorio en vigor.**

### 3.7 Contratos de suministros

Comprende la reclamación por incumplimiento de los siguientes contratos de arrendamiento suministros destinados a la vivienda amparada por el seguro y de los que el Asegurado sea titular y destinatario final:

- Agua,
- Gas,
- Gasoil,
- Electricidad,
- Telefonía: fija o móvil y ADSL,
- Canales privados de televisión.

**Mínimo litigioso: la reclamación judicial quedará garantizada siempre que la cuantía reclamada sea superior a lo indicado en las condiciones particulares.**

### 3.8 Contratos de compra de bienes

Comprende la reclamación por incumplimiento de los contratos de compra que tengan por objeto bienes muebles destinados a la vivienda cubierta por la póliza, en los que el Asegurado sea parte.

A los efectos de la garantía del presente apartado, se entenderán exclusivamente por bienes muebles los objetos de decoración y mobiliario, aparatos electrodomésticos, ajuar personal y alimentos, **siempre que sean propiedad del Asegurado.**

Los animales de compañía quedan asimilados a los bienes muebles.

**Quedan excluidas de la cobertura las**

**antigüedades, colecciones filatélicas, numismáticas, o las joyas y obras de arte.**

**Mínimo litigioso: la reclamación judicial quedará garantizada siempre que la cuantía reclamada sea superior a lo indicado en las condiciones particulares.**

### **3.9 Contratos de seguros**

Se garantiza la defensa y reclamación de los intereses del Asegurado en relación con el incumplimiento contractual de otras Aseguradoras privadas y del Consorcio de Compensación de Seguros, al objeto de hacer efectivos los derechos que en general se deriven de las pólizas de seguro en vigor durante el tiempo de validez del presente contrato, que tenga concertadas o de las que sea beneficiario sobre la vivienda objeto de cobertura.

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.

### **3.10 Defensa en cuestiones administrativas municipales**

ARAG garantiza la defensa del Asegurado en los procedimientos seguidos por la autoridad municipal en relación con la vivienda amparada por el seguro, por cuestiones de su competencia, tales como ordenanzas y demás disposiciones relativas a vados, instalaciones, limpieza, obras, aparcamientos, ascensores, prevención de incendios y otros.

**Esta garantía queda limitada exclusivamente al procedimiento administrativo, sin que comprenda, por tanto, la vía contencioso-administrativa si procediera.**

**El Asegurado responderá directamente del importe de las multas o sanciones que, definitivamente, pueda imponerle la autoridad municipal, sin que alcance al Asegurador responsabilidad alguna por tal concepto.**

### **3.11 Gastos de peritaje**

Cuando a consecuencia de un hecho producido durante la vigencia del pre-

## Condiciones Especiales

sente seguro que afecte a la vivienda amparada por el mismo o a los bienes muebles en ella contenidos propiedad del asegurado, **se produzcan daños cuyo valor presupuestado exceda de 300 euros**, el asegurado podrá solicitar a ARAG la designación de un perito para que efectúe la valoración pericial de los daños, siendo a cargo del asegurador los gastos y honorarios de la peritación.

**El límite económico máximo por anualidad de seguro se establece en las Condiciones Particulares del presente contrato.**

**El número máximo de peritajes garantizados por la presente cobertura será de tres en cada anualidad de seguro.**

**En ningún caso comprenderá esta garantía los peritajes efectuados a los vehículos a motor y sus remolques, embarcaciones o aeronaves propiedad del asegurado.**

### 4. ¿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 derivados del procedimiento de mediación cubierto.
  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. Cualquier otra prestación garantizada expresamente por la póliza.
- 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. Avalar su presentación al acto del juicio;
  3. Responder del pago de las costas judiciales, con exclusión de indemnizaciones y multas.

## 5. ¿Cuáles son los límites del seguro?

El Asegurador asumirá los gastos descritos dentro de los límites y hasta la cuantía contratada para cada siniestro, que se determinan en estas Condiciones Generales y en las Condiciones Particulares de este seguro.

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

En caso de que en un 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.**

El Asegurador estará obligado al pago de la prestación, salvo en el supuesto de que el siniestro haya sido causado por mala fe del Asegurado.

## 6. ¿Qué pagos no están cubiertos?

**En ningún caso estarán cubiertos por la póliza:**

1. Las indemnizaciones y sus intereses, así como las multas o sanciones que pudieran imponerse 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.

## 7. ¿Cómo se formaliza el seguro y qué se debe informar sobre el riesgo?

Los datos que el Tomador haya facilitado en la solicitud del 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 al Asegurador 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.

El Tomador del seguro tiene el deber de declarar a ARAG, antes de la formalización del contrato y de acuerdo con

## Condiciones Especiales

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 el Asegurador no le somete cuestionario o cuando, aun sometiéndoselo, se trate de circunstancias que puedan influir en la valoración del riesgo y que no estén comprendidas en él.

El Asegurador 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.

Durante la vigencia del contrato, el Asegurado debe comunicar al Asegurador, 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 el Asegurador en el momento de la perfección del contrato, no lo habría concluido o lo habría hecho en condiciones más gravosas.

Conocida una agravación del riesgo, ARAG puede proponer, en el plazo de dos meses, la modificación del contrato u optar por su rescisión en el plazo de un mes.

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.

### 8. ¿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 en los correspondientes vencimientos.

Si en las condiciones particulares no se determina otro lugar para el pago de la prima, esta ha de abonarse en el domicilio del Tomador del Seguro.

En caso de impago de la prima, si se trata de la primera anualidad, no comenzarán los efectos de la cobertura, y el Asegurador podrá resolver el contrato o exigir el pago de la prima pactada. 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 Asegurado pague la prima.**

El Asegurador 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.

## 9. ¿Qué debe entenderse por siniestro?

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

## 10. ¿Cuándo se entenderá producido un siniestro?

Depende del caso de que se trate. Así:

En los 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.

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

## 11. ¿Qué siniestros no están cubiertos?

1. Hechos voluntariamente causados por el Asegurado o en los que concurra dolo o culpa grave por parte de éste, según sentencia judicial firme.
2. Guerra civil o internacional, haya o no mediado 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.

## Condiciones Especiales

**5. El proyecto, construcción, transformación o derribo de la vivienda o instalaciones donde se halle ubicado el riesgo, así como los originados por canteras, explotaciones mineras e instalaciones fabriles, salvo lo indicado en la garantía de “Reclamación por incumplimiento del contrato de arras o de compra de vivienda”**

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

**7. Las reclamaciones que pueda formular el Asegurado contra el Tomador o el Asegurador de esta póliza**

**8. 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.**

### 12. ¿Cuándo y cómo debe declararse el siniestro?

El Tomador del seguro o el Asegurado deberán comunicar al Asegurador el acaecimiento del siniestro dentro del plazo máximo de siete días de haberlo conocido, salvo que se haya fijado en la póliza un plazo más amplio. En caso de incumplimiento, el Asegurador podrá

reclamar los daños y perjuicios causados por la falta de declaración.

Este efecto no se producirá si se prueba que el Asegurador ha tenido conocimiento del siniestro por otro medio.

**En lo que respecta a la cobertura del artículo 3.3 “Reclamación por incumplimiento del contrato de arras o de compra de vivienda”, y en concreto a la reclamación por defectos de construcción, así como por vicios ocultos, la declaración del siniestro deberá de realizarse como máximo en un período de seis meses a contar desde el momento de la fecha de la entrega de la vivienda.**

El Tomador del seguro o el Asegurado deberá, además, dar al Asegurador toda clase de informaciones sobre las circunstancias y consecuencias del siniestro. En caso de violación de este deber, 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 los gastos correspondientes, de acuerdo con la naturaleza y circunstancias del siniestro.

En cumplimiento de las coberturas contratadas en la póliza, siempre que fuera posible, el Asegurador 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 esta vía amistosa o extrajudicial corresponde exclusivamente al Asegurador.**

Si la vía amistosa o extrajudicial no ofreciese resultado positivo aceptable por el Asegurado, se procederá a la tramitación por vía judicial, **siempre que esta vía quede amparada por la póliza y el importe de la reclamación supere el mínimo litigioso establecido.**

La reclamación por vía judicial deberá solicitarla el interesado, **siempre que no sea temeraria su pretensión, de una de las dos formas siguientes:**

**A)** El Asegurado podrá, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 15 ¿Cómo se efectúa la elección de abogado y procurador? de estas Condiciones Generales, ejercer su derecho a la libre elección de profesionales que le representen y defiendan en el correspondiente litigio, acordando con los mismos las circunstancias de su actuación profesional e informando de todo ello al Asegurador.

**B)** En el supuesto de que el Asegurado no ejercitará 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.

ARAG se hará cargo de todos los gastos y honorarios debidamente acreditados de la prestación de la cobertura, **hasta el límite cuantitativo establecido en las Condiciones Particulares, con sujeción en todo caso, a los criterios orientativos en materia de tasación de costas y jura de cuentas previstos en el artículo 16. ¿Cuál es el límite para el pago de honorarios profesionales? de estas Condiciones Generales.**

**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.**

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. Disconformidad en la tramitación del siniestro

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

En caso de disconformidad, podrán las partes acogerse al arbitraje previsto en el artículo 21 ¿Cómo se solucionan los 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 el Asegurador, 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 en cualquier clase de procedimiento judicial, administrativo o arbitral amparado por la cobertura del seguro.

Antes de proceder a su nombramiento, el Asegurado comunicará al Asegurador el nombre del abogado y procurador elegido.

**En caso de que el abogado o procurador elegido por el Asegurado no resida 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.**

Los profesionales elegidos por el Asegurado gozarán de la más amplia libertad en la dirección técnica de los asuntos encomendados, sin depender de las instrucciones del Asegurador, 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.

**De producirse un posible conflicto de intereses entre las partes, ARAG comunicará tal circunstancia al Asegurado, a fin de que éste pueda decidir sobre la designación del abogado o 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 5 ¿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 las normas fijadas a tal efecto por el Consejo Nacional de la Abogacía Española y de no existir estas normas se estará a lo dispuesto por la de los respectivos colegios. Los criterios orientativos en materia de tasación de costas y jura de cuentas serán considerados como límite máximo de la obligación del Asegurador.** Las discrepancias sobre la interpretación de dichos criterios 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?** de estas Condiciones Generales, ARAG le reintegrará los honorarios devengados por el abogado que libremente haya ele-

gido, **con el límite establecido en las Condiciones Particulares de esta póliza, y siempre con sujeción a los criterios establecidos en el párrafo primero de este artículo.** Para hacer efectivo el reintegro de estos gastos el Asegurado deberá acreditar el pago por él efectuado con las correspondientes facturas y recibos.

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

Cuando el profesional haya sido designado por el Asegurador 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 de procurador, **cuando su intervención sea preceptiva**, serán abonados conforme arancel o baremo.

### 17. ¿Existe subrogación?

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

### 18. ¿Puede el asegurado aceptar transacciones?

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

### 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 Particu-

lares de la póliza, siempre 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 el Asegurador.**

**El asegurador 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 conflictos entre las partes?

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

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

Si cualquiera de ellas decidiese ejercitar sus acciones ante los Organismos Jurisdiccionales, deberá acudir al juez del domicilio del Asegurado, único competente por imperativo legal. En el caso de que el Asegurado resida en el extranjero deberá designar un domicilio en España.

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

Las comunicaciones a ARAG se realizarán en la dirección del Asegurador, sucursal o agente autorizado por aquél.

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

## 24. 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](mailto:dac@arag.es), web: [www.arag.es](http://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](http://www.dgsfp.mineco.es))

## ANEXO 1

### REVISIÓN Y REDACCIÓN DE DOCUMENTOS

El servicio incluye la redacción o revisión de los documentos que se enumeran, que tienen carácter de numerus clausus. Una vez el documento haya sido redactado, se entregará al al Asegurado para que cuide de su presentación ante el destinatario del mismo.

#### Revisión

Revisión de contratos relacionados con la compra de la vivienda, incluidos acuerdos de penalizaciones:

- Arras
- Compraventa
- Escrituras

Revisión de documentos en los que se formalizan las garantías de las cantidades entregadas a cuenta (en aportaciones compra sobre plano)

Examen de la documentación registral o de otro tipo facilitada por el Asegurado a fin de informar sobre las cargas y gravámenes del inmueble y/o de su propietario que aparezcan en la misma

Revisión de la minuta preparatoria de la Escritura de Compraventa con carácter previo a su otorgamiento ante Notario

Revisión de la minuta preparatoria de la Escritura de Constitución de Hipoteca, subrogación, cancelación, con carácter previo a su otorgamiento ante Notario.

Revisión de documentos involucrados en la reclamación de defectos de construcción en caso de que la reclamación no está cubierta por la póliza: Plazos de garantía. Plazos de prescripción. Responsabilidades de los diversos intervinientes en la obra. Seguro decenal. Procedimientos de reclamación. Documentación de la obra nueva. Libro del Edificio

#### Redacción

Redacción de cartas de reclamación por defectos o vicios ocultos en la vivienda entregada en caso de que la reclamación no esté cubierta por la póliza.







