Conozca su seguro

# ARAG Alquiler

# Ya tiene todos los números para resolver sus problemas legales

Ya ha contratado su seguro de defensa jurídica **ARAG Alquiler** 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.

# Guía práctica de su seguro

A continuación pasamos a explicar cada una 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 o local comercial? 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 local comercial 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 o local comercial 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, 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 porque sus abogados de ARAG le defenderán y se ocuparán de todo, usted no tendrá quebraderos de cabeza.

- 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 300€.

## Impago de alquileres

Una de sus mayores preocupaciones a la hora de alquilar su vivienda o local comercial 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. 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.

¿Está cansado de reclamar el pago de la renta de su local arrendado? Déjelo en manos de ARAG porque asumimos el coste de los impagos por parte de su arrendador con un límite máximo de 6 meses, en los casos de locales arrendados.

**¿Qué no cubre esta garantía?** ARAG no cubrirá el impago en caso de que no exista juicio de desahucio o 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 o local

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 ante tal problema? No tendrá que preocuparse por problemas con sus vecinos por causas de comportamientos incívicos, ofreciendo a su inquilino la tranquilidad de que todo se solucionará porque su abogado reclamará al causante de los daños.

- Imagínese que su arrendatario sufre molestias por los humos que emite el local que tiene al lado y que ello le perjudica en su actividad. Le comunica que no

puede aguantar más y que se marchará del local si no se soluciona el problema. ¿Puede hacer algo por solventar la situación? Puede llamar a su abogado de ARAG quien se encargará de defenderle por los daños causados.

**¿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 local comercial 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 local comercial 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 y ello conlleva consecuencias económicas para su negocio. ¿Tiene derecho a reclamar como propietario? Usted tiene derecho a reclamar al vecino por los daños causados en su local. 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

Tanto las viviendas como los locales suelen tener contratados servicios de mantenimiento de instalaciones o de reparación de las mismas. Si la vivienda o local en alquiler sufren 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.

Tras la reparación de la calefacción en el local que tiene arrendado le informan de que esta sigue sin funcionar. Su inquilino le pide una solución ya que le afecta a su negocio. Usted, como propietario del local, olvídese de problemas y llame a su abogado de ARAG que reclamará tanto por la vía amistosa como por la vía judicial para solucionar el problema.

## 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 compañía 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



**Incumplimiento de los plazos**

Un asegurado de ARAG, propietario de un local comercial, decidió alquilarlo a una conocida cadena de restaurantes. En el contrato establecieron que la renta a pagar sería de 3.430 euros y que el día de pago sería entre el día 1 y el día 5 de cada mes. Pasados 6 meses en los que no se cumplieron los plazos firmados, el asegurado de ARAG decidió asesorarse para saber si podía reclamar el pago durante los días asignados. Los abogados de ARAG realizaron las gestiones oportunas para conseguir el pago en el plazo establecido y para ello enviaron un burofax al inquilino. En menos de un mes el inquilino había solucionado los problemas de los retrasos y realizaba los pagos puntualmente cada mes.

**Tener un inquilino que se retrasa en el pago de la renta puede ser una gran preocupación. Disponer del seguro ARAG Alquiler va a permitir reclamar sus derechos y exigir el pago del alquiler en los plazos establecidos por contrato.**

**Daños ocasionados por un vecino**

Un asegurado de ARAG era propietario de un piso que tenía alquilado. El inquilino le comunicó que un vecino, al reparar unos conductos del aire acondicionado, había dañado la chimenea, unas salidas de gases y el patio de la vivienda asegurada. Como no llegaban a un acuerdo, el asegurado de ARAG solicitó ayuda a la Compañía para que mediara en el conflicto. El abogado de ARAG se puso en contacto con el vecino para convencerle de que tenía que reparar los daños que había ocasionado. Este se mostró dispuesto a colaborar y fue reparando todos los daños, excepto la chimenea. El arreglo de la misma se iba posponiendo por diferentes motivos. ARAG presentó una demanda judicial para que le obligaran de inmediato a reparar la chimenea. El juez estimó las pretensiones de ARAG y obligó al vecino a llevar a cabo todas las obras de reparación. Además, para seguir evitando demoras y malos entendidos, la compañía hizo un seguimiento hasta que todo volvió a la normalidad.

**En muchas ocasiones, el dueño de una vivienda alquilada tiende a desentenderse de los conflictos vecinales a pesar de que con ello se estén mermando sus propios derechos. Con ARAG Alquiler el propietario tendrá la tranquilidad de que los derechos sobre su vivienda están protegidos más allá de los daños que pueda provocar el inquilino.**

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 en el **93 485 74 38 / 91 297 11 70** y, 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 o locales.

**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 del Asegurador 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 al Continente las cantidades fijadas en cada una de dichas coberturas serán acumulables hasta sus respectivos límites.**

**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.

**Valor de los bienes objeto del seguro**

Es el Valor a Nuevo de tales bienes en el momento del siniestro.

**Regla proporcional**

**Si en el momento de producirse el siniestro la Suma Asegurada es inferior a al Valor de los Bienes Objeto del Seguro, el Asegurado soportará a su cargo y en la misma proporcionalidad resultante, las consecuencias económicas del siniestro.**

**Franquicia**

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

**Revalorización Automática Anual**

**En cada prórroga anual del contrato, el Límite de Gastos o la Suma Asegurada se incrementarán en la misma proporción que lo haga el Índice General de Precios al Consumo, que publica el Instituto Nacional de Estadística. 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 garantizada de la garantía de Impago de Alquileres.**

**Arrendador**

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

**Inquilino o arrendatario**

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

**Renta o alquiler**

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

**Juicio de desahucio**

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

**Vivienda asegurada**

Vivienda alquilada en virtud de la L.A.U. y destinada a ser el domicilio habitual del inquilino y su familia.

**Local asegurado**

Local de negocio arrendado en virtud de la L.A.U y destinado por el arrendatario exclusivamente a uso comercial, de oficina o despacho.

**Continente de la Vivienda o Local**

La construcción destinada a vivienda o local comprendiendo los cimientos,

estructuras, muros, 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 o local asegurados: toldos, persianas, rejas y loza sanitaria.

Las siguientes dependencias y construcciones situadas en la misma finca y que sean propiedad privativa del Asegurado: cuartos trasteros, garaje, sótanos, muros, vallas de cerramiento, y muros de contención, siempre que estos estén alquilados al mismo inquilino o arrendatario de la vivienda o local objeto del seguro.

**Deterioros inmobiliarios al continente**

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

**Robo del continente**

La sustracción o apoderamiento ilegítimo de los bienes que integran el continente asegurado y 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.

# Índice

## Condiciones Generales


1. ¿A quién se asegura por esta póliza?
2. ¿Cuál es el objeto de este seguro?
    1. Defensa y reclamación del contrato de arrendamiento.
    2. Defensa de otros seguros.
    3. Defensa de la responsabilidad penal.
    4. Reclamación de daños de origen extracontractual.
    5. Reclamación en contratos de servicios de reparación o mantenimiento de las instalaciones.
    6. Defensa de derechos relativos a la vivienda o local.
    7. Asistencia jurídica telefónica.
    8. Impago de alquileres.
    9. Actos vandálicos al continente.
3. ¿Qué alcance tiene el seguro?
4. ¿Qué gastos cubren las garantías de defensa jurídica?
5. ¿Qué pagos no cubren las garantías de defensa jurídica?
6. ¿Cómo se formaliza el seguro y qué información es necesaria sobre el riesgo?
7. ¿Cuándo se abonan las primas?
8. ¿Qué debe entenderse por siniestro?
9. ¿Cuándo se entenderá producido un siniestro?
10. ¿Existe plazo de carencia?
11. ¿Existe mínimo litigioso?
12. ¿Qué siniestros no están cubiertos?
13. ¿Cuándo y cómo debe declararse el siniestro?
14. ¿Cómo se tramita el siniestro?
15. ¿Qué hacer en caso de desavenencia sobre la tramitación?
16. ¿Cómo se efectúa la elección de abogado y procurador?
17. ¿Cuál es el límite pasa el pago de honorarios profesionales?
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. ¿Existe subrogación?
23. ¿Cómo se efectúan las comunicaciones entre las partes?
24. ¿Cuándo prescriben las acciones derivadas del seguro?
25. Revalorización anual.
26. 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
27. Quejas y reclamaciones.

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

Al arrendador, por contrato regulado por la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, de una o más viviendas o locales de negocio, de los que sea legítimo propietario o usufructuario y que se detallan en las Condiciones Particulares de esta póliza.

## 2. ¿Cuál es el objeto de este seguro?

Esta póliza ARAG tiene por objeto prestar al arrendador la defensa jurídica de sus derechos e intereses en relación con la vivienda o local asegurados y resarcirle de los gastos y perjuicios económicos derivados del impago de la renta por parte del inquilino o arrendatario, así como de los perjuicios materiales que este pueda causar en el continente de la vivienda o local, mediante las coberturas, de obligada contratación, siguientes:

### 2.1. Defensa y reclamación del contrato de arrendamiento

ARAG garantiza la defensa o reclamación de los derechos del Asegurado, en vía judicial, en los conflictos directamente relacionados con el contrato de arrendamiento en vigor de las viviendas o locales descritas en la póliza y regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos. Asimismo, se garantizan los juicios de desahucio por falta de pago o por obras no consentidas cuando el Asegurado sea demandante. La reclamación de las rentas impagadas queda también garantizada.

**En cualquier caso, no quedan cubiertos aquellos litigios cuya cuantía sea inferior a 300,00 euros.**

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.**

**2.2. Defensa de otros seguros**

ARAG garantiza la defensa o reclamación de los intereses del Asegurado, tanto por vía amistosa como judicial, en caso de 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 en relación con la vivienda o local designados 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.

**2.3. Defensa de la responsabilidad penal**

ARAG garantiza la defensa de la responsabilidad penal del Asegurado, como arrendador de la vivienda o local descritos 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.**

**2.4. Reclamación de daños de origen extracontractual**

ARAG garantiza la reclamación al tercero responsable identificable, tanto por vía amistosa como judicial, de los daños ocasionados a la vivienda o local designados 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 2.1, 2.2 y 2.5.

**2.5. Reclamación en contratos de servicios de reparación o mantenimiento de las instalaciones**

ARAG garantiza la reclamación por in-

cumplimiento de los contratos de servicios de reparación o mantenimiento de las instalaciones de la vivienda o local, tanto por vía amistosa como judicial, **cuando el pago de tales servicios corresponda íntegramente y haya sido satisfecho por el Asegurado.**

**2.6. Defensa de derechos relativos a la vivienda o local**

ARAG garantiza la defensa de los derechos del Asegurado como propietario o usufructuario de la vivienda o local designados en la póliza. La garantía comprende:

- 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.

- 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.

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

- 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.**

**2.7. Asistencia jurídica telefónica**

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 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.

**2.8. Impago de alquileres**

**ARAG asumirá hasta el 100% de la Suma Asegurada, en el momento de producirse el siniestro, y con un límite máximo de mensualidades de renta in-**

**dicada en las Condiciones particulares de la póliza, el impago del alquiler por parte del inquilino o arrendatario, en las condiciones que se estipulan a continuación para el pago de la prestación.**

**Renta asegurada: Importe de la renta indicada en las Condiciones Particulares de la póliza en el momento de producirse el siniestro por impago de rentas por parte del arrendatario.**

**Franquicia: Serán a cargo del Asegurado la primera mensualidad de renta impagada en el caso de las viviendas y las dos primeras mensualidades impagadas en el caso de los locales, siendo por cuenta del Asegurador, hasta los límites garantizados, el exceso sobre tal franquicia.**

**Pago de la prestación:** El Asegurador abonará al Asegurado el importe total de las rentas vencidas e impagadas, **una vez deducido el tiempo de la franquicia a su cargo y hasta los límites garantizados**, en el momento en que recaiga sentencia firme o cualquier otra resolución judicial definitiva en el juicio de desahucio instado contra el inquilino o arrendatario moroso.

En el caso de que este primer pago no comprendiera la totalidad de los meses de renta garantizados, el Asegurador efectuará un segundo pago al Asegurado por los meses de renta restantes **hasta completar el total de la cobertura,** en el momento en que finalice el período máximo asegurado de rentas impagadas, **si con anterioridad el arrendador no ha recuperado efectivamente su vivienda o local.**

**Siempre que el arrendador haya iniciado, de acuerdo con lo indicado en el artículo 14 apartado B), las acciones judiciales de desahucio del inquilino o arrendatario por impago de la renta dentro de los 3 meses posteriores, como máximo, al de inicio del impago**, el Tomador o el Asegurado podrán solicitar del Asegurador un adelanto por el total de las rentas impagadas hasta dicho momento y que excedan de la franquicia.

En cualquier caso, de iniciarse las acciones judiciales por parte del arrendador con posterioridad a los tres meses al inicio del primer impago, de acuerdo con lo indicado en el artículo 14 apartado B), el Asegurador, una vez presentada la demanda y deducido el mes de franquicia, procederá al adelanto de las rentas que a partir de ese momento se vayan devengando.

Tras este abono inicial, ARAG continuará adelantado mensualmente y **hasta el límite máximo de las mensualidades**

**de renta garantizadas**, el importe de las rentas impagadas que se vayan devengando.

Las cantidades que el tomador o asegurado perciban tendrán la consideración de adelanto a cuenta de la indemnización y se regularizarán en el momento de la sentencia, quedando obligado el mismo a la devolución de las cantidades que correspondan si el inquilino o arrendatario abona las rentas impagadas, o parte de ellas, o si por cualquier circunstancia aquellas resoluciones son desfavorables al arrendador.

El Asegurado, una vez percibido del Asegurador el importe de los alquileres impagados, deberá prestar al mismo toda la colaboración necesaria para reclamar tal importe al deudor.

**Inicio de la prestación: Esta garantía tomará efecto al recibirse por el Asegurador la declaración del impago efectuada por el Tomador o Asegurado, siempre y cuando el primer impago de la renta mensual haya tenido lugar en el período de vigencia de esta póliza.**

**Fin de la prestación: El devengo de la prestación garantizada finalizará a partir del mes en que el inquilino o arrendatario abone las rentas pendientes o reanude su pago, o bien cuando el Asegurado recupere efectivamente la disponibilidad de su vivienda o local.**

**Reembolso: El Asegurado deberá reembolsar al Asegurador las mensualidades de renta percibidas en virtud de esta garantía, de serle también abonadas con posterioridad por el inquilino o arrendatario que las adeudaba, ya sea de forma extrajudicial o a resultas de su reclamación judicial.**

**Exclusiones específicas: Se excluye expresamente de la garantía el impago de alquileres cuando tal impago 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 o arrendatarios.**

**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 el arrendador y el arrendatario anterior al efecto del seguro.**

**2.9. Actos vandálicos al continente (Garantía condicionada a la existencia de siniestro indemnizado con cargo a la garantía por impago de alquileres).**

ARAG asumirá **hasta el 100% de la Suma Asegurada, a Valor de Nuevo, y siempre que exista un siniestro indemnizado con cargo a la cobertura de impago de alquileres**, los deterioros inmobiliarios y/o el robo del continente de la vivienda o local asegurados, causados por el inquilino o arrendatario como consecuencia de actos de vandalismo o malintencionados y que se constaten tras su desalojo o marcha de la vivienda o local, comparando el estado de los mismos con aquel en que se encontraba cuando el inquilino o arrendatario formalizó el contrato de arrendamiento.

**Franquicia: Se establece en esta garantía una franquicia a cargo del Asegurado de 300,00 euros por siniestro, siendo por cuenta del Asegurador, 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, rascadas, arañazos, rayadas, raspaduras, inscripciones, pegado de carteles y hechos análogos.**

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

**g) La rotura de cristales, espejos y lunas.**

**No se considerarán como continente, aquellos bienes que no consten específicamente detallados en la definición de continente.**

## 3. ¿Qué alcance tiene el seguro?

ARAG asumirá las prestaciones garantizadas y los gastos jurídicos causados como consecuencia de la intervención del Asegurado en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral, y le prestará los servicios de asistencia jurídica judicial y extrajudicial derivados de

la cobertura del seguro, **dentro de los límites y hasta la cifra máxima contratada, que se determinan en estas Condiciones Generales y en las Particulares de la póliza.**

Asimismo y **dentro de los límites establecidos en el contrato**, ARAG también se hará cargo de los gastos 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.**

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

**Los impagos de rentas cubiertos y causados por un mismo inquilino o arrendatario, aunque se produzcan en fechas distintas, serán considerados, a los efectos del seguro, como un siniestro único.**

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

**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 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.**

En las garantías que supongan el pago de una cantidad líquida en dinero, el Asegurador está obligado a satisfacer la indemnización al término de las investigaciones y peritaciones necesarias para establecer la existencia del siniestro. En cualquier supuesto, el Asegurador abonará dentro de los 40 días a partir de la recepción de la declaración del siniestro, el importe mínimo de lo que pueda deber, según las circunstancias por él conocidas. Si en el plazo de tres meses desde la producción del siniestro, el Asegurador no hubiere realizado dicha indemnización por causa no justificada o que le fuere imputable, la indemnización se incrementará en un porcentaje equivalente al interés legal del dinero vigente en dicho momento, incrementado a su vez en un 50%.

## 4. ¿Qué gastos cubren las garantías de defensa jurídica?

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.

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.**

## 5. ¿Qué pagos no cubren las garantías de defensa jurídica?

**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.**

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

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 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 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 a 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 Tomador deberá comunicar a ARAG, tan pronto como le sea posible, la alteración de los factores y las circunstancia s 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 aquella 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.

En caso de que el Tomador no haya declarado el riesgo real o su agravación y se produjera un siniestro, para las coberturas de defensa y reclamación del contrato de arrendamiento del artículo 2.1 y de actos vandálicos al continente del artículo 2.9 **será de aplicación la correspondiente REGLA DE EQUIDAD, por la que se reducirá el pago de los gastos garantizados proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiera aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo. De existir mala fe por parte del Tomador, el Asegurador no vendrá obligado a la prestación.**

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

## 7. ¿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 el Asegurador 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.**

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.

## 8. ¿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 de lugar al cumplimiento de las prestaciones garantizadas.

## 9. ¿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, 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.

En la garantía relativa al Impago de Alquileres, se entenderá producido el siniestro en el momento en que se inició el impago de la renta por parte del inquilino o arrendatario.

En la garantía de Actos Vandálicos al Continente, se entenderá producido el siniestro en el momento en que el Asegurado recupere la disponibilidad de su vivienda o local y constate la existencia de los daños causados en el continente por el inquilino o arrendatario.

## 10. ¿Existe plazo de carencia?

Definamos, en primer lugar, qué es un plazo de carencia: es el tiempo en que, con posterioridad a la fecha de efecto de la póliza, si se produce un siniestro no está garantizado.

**En las garantías de Defensa Jurídica de esta póliza y para los supuestos contractuales, existe un plazo de carencia de tres meses a contar desde la fecha de efecto del seguro. En los casos de reclamación por impago de alquileres podrá existir un plazo de carencia que vendrá especificado en las Condiciones Particulares de la póliza.**

Tampoco se aplicará el plazo de carencia cuando la póliza se emita en sustitución de otro seguro ARAG anterior, que hubiera garantizado el siniestro.

## 11. ¿Existe mínimo litigioso?

Definamos, también, qué es un mínimo litigioso: es aquella cuantía objeto de litigio, por debajo de la cual, el trámite no se halla garantizado.

**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.**

## 12. ¿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 concurra dolo o culpa grave por parte de este, 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.

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 naves industriales o de locales destinados a uso industrial.

   b) Rústicos.

   c) De temporada.

   d) De viviendas secundarias.

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

   f) De subarrendamiento de vivienda.

   g) Los que comporten el traspaso o cesión del local.

Y exclusivamente a los efectos de las garantías 2.8 y 2.9, no quedan cubiertos por las mismas los siniestros derivados de:

9. Hechos cuya cobertura corresponda al Consorcio de Compensación de Seguros, aún 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.

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

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

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

13. **Los gastos de mudanza o de guardamuebles.**

## 13. ¿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 45 días de la fecha de inicio del impago.**

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.

El Tomador del seguro o el Asegurado deberán emplear los medios a su alcance para aminorar las consecuencias del siniestro. En caso de incumplimiento, el Asegurador tendrá derecho a reducir sus prestaciones en la proporción oportuna, considerando 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 al Asegurador en el momento de declarar el siniestro.**

El Tomador del seguro o el Asegurado deberán, además, dar al Asegurador 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.

## 14. ¿Cómo se tramita el siniestro?

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

**En el plazo de cinco días posteriores a la notificación del siniestro, el Asegurado deberá comunicar por escrito al**

**Asegurador 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 al Asegurador el derecho de acceso a las propiedades en que se haya producido el siniestro.

El Asegurador 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.

El Asegurador está obligado 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 el Asegurador y de ciento ochenta días por el Asegurado.**

Se entenderá que el Asegurador 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 cumplimiento de las coberturas de

Defensa Jurídica 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 dicha vía amistosa o extrajudicial corresponderá exclusivamente al Asegurador.**

Si la vía amistosa o extrajudicial no ofreciese resultado positivo aceptable por el Asegurado, de conformidad con las expresas coberturas contratadas se procederá a la tramitación por vía judicial, **siempre que lo solicite el interesado y no sea temeraria su pretensión, de una de las dos formas siguientes:**

**a)** 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 al Asegurador.

**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 17 para el pago de honorarios profesionales.**

**En las coberturas previstas en los artículos 2.1 y 2.9, cuando las circunstancias del riesgo sean distintas de las conocidas por el Asegurador, el pago de los gastos garantizados se reducirá conforme a la regla de equidad establecida en el artículo 6, siempre que la diferencia entre el importe real del alquiler de la vivienda o local asegurados 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.

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

**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 desavenencia, podrán las partes acogerse al arbitraje previsto en el artículo 21 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.**

## 16. ¿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 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.

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.

## 17. ¿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 3 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 General de la Abogacía Española y de no existir estas normas se estará a lo dispuesto por las de los respectivos colegios. Las normas orientativas de honorarios serán consideradas como límite máximo de la obligación del Asegurador.** Las discrepancias sobre la interpretación de dichas normas serán sometidas a la comisión competente del Colegio de Abogados correspondiente.

En el supuesto de que el siniestro se haya tramitado de acuerdo con lo establecido en el apartado a) del artículo 14, 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, el Asegurador 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 el Asegurador de conformidad con el Asegurado, de acuerdo con lo establecido en el apartado b) del artículo 14, 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.**

## 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 Particulares 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 posibles conflictos entre las partes?

El Asegurado tendrá derecho a someter a arbitraje cualquier diferencia que pueda surgir entre él y el Asegurador 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. En el caso de que el Asegurado resida en el extranjero deberá designar un domicilio en España.

## 22. ¿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 al Asegurador**, cuando este último haya efectuado el adelanto de las mismas de conformidad con la cobertura de la póliza y hasta el límite satisfecho.

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

Las comunicaciones a ARAG se realizarán en la dirección del Asegurador, sucursal o mediador 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.

## 24. ¿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.

## 25. Revalorización anual

**1.** Se establece que las sumas aseguradas serán objeto de revalorización automática al vencimiento de cada anualidad del seguro, en función de las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo, que publica el Instituto Nacional de Estadística.

**2.** El Índice Base inicial, que figura en las Condiciones Particulares, es el último publicado por el Instituto Nacional de Estadística en el momento de emisión de la póliza.

**3.** El Índice de Vencimiento corresponderá al último publicado por el citado organismo antes de la fecha de cada prórroga anual del contrato y que, a su vez, se convertirá en el Índice Base de la prórroga siguiente.

**4.** Las Sumas Aseguradas para la nueva anualidad del seguro serán los resultantes de multiplicar las del período de seguro que termina por el factor que resulte de dividir el Índice de Vencimiento por el Índice Base.

**5. 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 garantizados de la garantía de Impago de Alquileres**

**6.** La revalorización de las Sumas Aseguradas originará el reajuste correspondiente de las Primas.

## 26. 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:

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, apro-

bado 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 materiales 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 fran-

**quicia 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 902 222 665).

- 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 en-

tidad 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.

## 27. 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. 02229 (0425) **ARAG SE, Sucursal en España**. Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.775, Folio 116, Sección 8, Hoja M-658809, Inscripción 2. NIF W0049001A.