



DAS IMPAGO DE ALQUILER CONDICIONES GENERALES

CÓMO SE UTILIZA ESTE CONTRATO DE SEGURO

CÓMO CONTACTAR CON DAS

DEFINICIONES

LA COBERTURA DEL CONTRATO DE SEGURO

Artículo 1. Quién tiene la consideración de Asegurado

Artículo 2. Ámbito general de cobertura

Artículo 3. Objeto del seguro

Artículo 4. Exclusiones generales a todas las garantías

Garantías de prestaciones por daños y por pérdidas económicas

Artículo 5. Garantías contratadas

Artículo 6. Suma asegurada

Artículo 7. Ámbito geográfico de cobertura

Artículo 8. Ámbito temporal de cobertura

Artículo 9. Cómo se tramita un incidente cubierto por este contrato

Artículo 10. Exclusiones específicas de las garantías de prestaciones por pérdidas económicas

Garantías de Defensa Jurídica

Artículo 11. Garantías contratadas

Artículo 12. Suma asegurada

Artículo 13. Qué gastos quedan cubiertos

Artículo 14. Qué gastos no quedan cubiertos

Artículo 15. Ámbito geográfico de cobertura

Artículo 16. Ámbito temporal de cobertura

Artículo 17. Cómo se tramita un incidente cuya cobertura ha sido aceptada por DAS

Artículo 18. Libertad de elección de abogado y/o procurador

Artículo 19. Cuál es el límite de reembolso de los honorarios y gastos en caso de libre elección de abogado y/o procurador

Artículo 20. Exclusiones específicas de las garantías de defensa jurídica

CONEXIÓN DE PROFESIONALES EN INCIDENTES SIN COBERTURA

CLÁUSULA DE INDEMNIZACIÓN POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS DE LAS PÉRDIDAS DERIVADAS DE ACONTENCIMIENTOS EXTRAORDINARIOS

QUÉ HAY QUE SABER SOBRE EL CONTRATO DE SEGURO

Artículo 21. Qué información tiene que facilitar el Contratante del seguro antes de la formalización del contrato y durante su vigencia

Artículo 22. Qué debe hacer el Contratante si el contrato de seguro difiere de la solicitud o propuesta de seguro

Artículo 23. Duración del contrato de seguro

Artículo 24. El precio del seguro: tiempo y lugar del pago

Artículo 25. Actualización de la suma asegurada y revisión anual del precio del seguro

QUÉ HAY QUE SABER SOBRE LOS INCIDENTES QUE DAN DERECHO A LA COBERTURA



DAS IMPAGO DE ALQUILER CONDICIONES GENERALES

[Artículo 26. Cómo declarar un incidente](#)

[Artículo 27. Subrogación](#)

[Artículo 28. Prescripción o extinción de los derechos por transcurso del tiempo](#)

[Artículo 29. El conflicto de intereses](#)

CÓMO SE UTILIZA ESTE CONTRATO DE SEGURO

Este contrato de seguro ofrece protección jurídica a los arrendadores de viviendas, que desean defender sus derechos y proteger su patrimonio en caso de que el arrendatario no cumpla con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, en particular, la del pago de la renta.

La finalidad de este contrato es la prevención, la solución de conflictos jurídicos y el pago de prestaciones destinadas a paliar daños y/o pérdidas económicas. Además, incluye un servicio de conexión de profesionales para que, ante un hecho no cubierto, puedas acceder a nuestra red de profesionales a precios muy ventajosos.

Es recomendable que leas atentamente el contrato de seguro. Si las condiciones del contrato son distintas a las que se acordaron o si los datos que figuran en Condiciones Particulares tuvieran algún error, puedes solicitarnos la rectificación en el plazo de **un mes** desde la entrega del contrato. En particular, la discrepancia en los datos facilitados de la renta mensual, arrendatario y avalista con la situación real, pueden dar lugar a la disminución o pérdida del derecho a las prestaciones. Transcurrido el plazo de un mes sin que hubieras solicitado una rectificación, se estará a lo dispuesto en el contrato.

Te invitamos a leer el contrato de seguro. En caso de duda, contacta con nosotros. Estaremos encantados de atenderte.

CÓMO CONTACTAR CON DAS

Para solicitar asesoramiento jurídico o un documento legal de los garantizados en este contrato, puedes contactar con el equipo jurídico de DAS a través de uno de los siguientes medios:

1. Llamando al teléfono gratuito 900 828 020, de lunes a viernes, de 9:00h a 20:00h, con exclusión de los festivos nacionales.
2. DAS puede poner a disposición de sus Asegurados otros medios de contacto. Consulta, a tal fin nuestra página web www.das.es

Para recibir asesoramiento sobre las coberturas contratadas, para declarar un incidente o solicitar información sobre el estado de la gestión de un expediente, puedes hacerlo a través de uno de los siguientes medios:

1. Contactando con tu mediador de seguros, en los datos que figuran en las Condiciones Particulares del contrato.
2. Llamando al teléfono gratuito 900 828 020, de lunes a viernes, de 9:00h a 20:00h, con exclusión de los festivos nacionales.
3. Enviando un correo electrónico a la dirección atencion.cliente@das.es
4. En el área cliente en www.das.es
5. Enviando una carta a la siguiente dirección: Pza. Europa 41-43, planta 6ª, de L'Hospitalet de Llobregat (08908), Barcelona
6. DAS puede poner a disposición de sus Asegurados otros medios de contacto. Consulta, a tal fin nuestra web www.das.es

DEFINICIONES



Qué es lo que queremos decir, cuando hablamos de:

ACCIÓN CULPOSA O IMPRUDENTE: Toda acción en la que no se ha observado el deber de cuidado necesario para evitar daños a terceros, pero efectuada sin malicia. Implica la falta de previsión de un resultado lesivo que pudo y debió preverse.

ACCIÓN DOLOSA: Toda acción que se ha efectuado con la intención de causar consciente y voluntariamente un resultado lesivo (dolo directo). También lo es aquella acción en que el sujeto puede prever dicho resultado como altamente probable y aun así la lleva a cabo (dolo eventual).

ARRENDADOR: Toda persona física o jurídica que, debidamente legitimada, cede contractualmente a otra (que se denomina arrendatario) su derecho de uso del inmueble indicado en Condiciones Particulares, durante el tiempo y por el precio acordado.

ARRENDATARIO O INQUILINO: Toda persona física o jurídica indicada en Condiciones Particulares que, en virtud de un contrato concertado con otra (que se denomina arrendador) disfruta del derecho de uso del inmueble indicado en Condiciones Particulares, durante el tiempo y por el precio acordado.

ASEGURADO: Es la persona física o jurídica indicada en el contrato de seguro que tiene derecho a recibir la prestación asegurada, siempre que el incidente ocurrido le cause un perjuicio en su patrimonio. En defecto del Contratante, asume las obligaciones derivadas del contrato.

ASEGURADOR: 'DAS Defensa del Automovilista y de Siniestros-Internacional, S.A. de Seguros y Reaseguros', en adelante DAS, que asume el riesgo definido en el contrato.

AVALISTA: Toda persona física o jurídica indicada en Condiciones Particulares que, junto con el arrendatario, hace frente a las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y, en particular, a abonar al arrendador las cantidades que el arrendatario hubiera dejado de abonar.

CANTIDAD A CARGO DEL ASEGURADO: La cantidad o concepto que, en cada incidente, corre a cargo del Asegurado. En el sector asegurador usualmente se denomina a este concepto 'franquicia'.

CONTRATANTE: La persona física o jurídica que con DAS suscribe este contrato, y a quien corresponden las obligaciones derivadas del mismo, salvo las que por su naturaleza deban ser cumplidas por el Asegurado. La Ley de Contrato de Seguro denomina al contratante 'tomador'.

CONTRATO DE SEGURO: Es el documento escrito que regula las condiciones pactadas entre DAS y el Contratante. Se compone de Condiciones Particulares y Generales, así como los suplementos posteriores que pudieran emitirse para modificarlas. La Ley de Contrato de Seguro denomina a este concepto 'póliza'.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Acuerdo entre el arrendador y el arrendatario, sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, en virtud del cual el primero cede contractualmente al segundo el derecho de uso de un inmueble, de duración mínima de nueve meses (ya se hubiera acordado inicialmente en el contrato o fuera consecuencia de las prórrogas legalmente establecidas) a cambio de un precio.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE DAS NO ASEGURA: DAS no asegura los riesgos derivados de los siguientes contratos de arrendamiento:

1. Los de solares, aunque sobre ellos existiera algún tipo de construcción.
2. Los de viviendas, cuya contraprestación no consista en el pago de la renta, sino en la realización de determinados servicios, tales como las viviendas de porteros o funcionarios, asignadas por razón del servicio que prestan.
3. Aquellos cuya finalidad sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio, aunque incluyan una vivienda para el arrendatario.
4. Aquellos en los que, aun existiendo renta, se da una especial vinculación entre el arrendatario y el organismo que arrienda (viviendas militares o viviendas universitarias para alumnos matriculados o a personal docente o administrativo).
5. El de industria en funcionamiento, en el cual el objeto del arrendamiento, además de la edificación, es una serie de elementos (la empresa, las instalaciones, la clientela, etc.).

CUANTÍA MÍNIMA LITIGIOSA: Es el importe económico que se indica en Condiciones Particulares, por debajo del cual DAS no garantiza los gastos que pudieran derivarse de un procedimiento administrativo, judicial, arbitral o de mediación de conflictos. Este importe solo es de aplicación para acciones de reclamación que pretende emprender el Asegurado y no para acciones de reclamación emprendidas por terceros contra el Asegurado. Para importes inferiores a la cuantía mínima litigiosa, DAS solo garantiza la reclamación amistosa.

DAÑOS Y PERJUICIOS: A los efectos de este contrato, se consideran como tales solo los siguientes:



- a) Daños corporales (lesiones o fallecimiento ocasionados a personas físicas)
- b) Daños materiales en bienes, entendiéndose por tales toda destrucción, deterioro o desaparición de un bien, así como toda lesión ocasionada a los animales.
- c) Daños morales y/o patrimoniales (lucro cesante), siempre y cuando ambos deriven o fueran consecuencia de un daño material o corporal.

DEFENSA JURÍDICA: Grupo de garantías en virtud de las cuales 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.

DERECHOS DEL ASEGURADO: Facultad de hacer o exigir que tiene el Asegurado cuando una ley lo establece a su favor. Dependiendo de la garantía contratada, esa facultad se concretará en la reclamación de sus daños y perjuicios, en la solicitud de una obligación de hacer o de no hacer y/o en la reclamación de otras facultades que la Ley le reconozca.

DESAHUCIO: Acción de desalojar de un inmueble arrendado al arrendatario, a fin de entregar su posesión a su propietario, por medio del procedimiento establecido en la Ley. Una de las causas de desalojo es el impago de rentas.

FECHA DE OCURRENCIA: Es el momento en el que se entiende producido el incidente, según detalle que figura en el artículo *Ámbito temporal de cobertura*.

INMUEBLE ASEGURADO: Es la vivienda o local de negocio que figura indicado en las Condiciones Particulares, ubicado en España, respecto del cual el Asegurado, en su condición de arrendador, ha concertado un contrato de arrendamiento sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

INCIDENTE: Todo hecho objeto de cobertura, que da lugar a que DAS esté obligada a la prestación asegurada. Se considera que constituye un solo incidente el acontecimiento o serie de acontecimientos dañosos que son debidos a una misma causa original. La Ley de Contrato de Seguro denomina a este concepto 'sinistro'.

LOCAL DE NEGOCIO: Es toda edificación cuyo destino primordial sea ejercer en ella una actividad económica (industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente), por tiempo determinado y precio cierto.

PERIODO DURANTE EL CUAL NO SE PUEDE DISFRUTAR TODAVÍA DE LA COBERTURA: Un incidente ocurrido durante este periodo no tendría cobertura. En ocasiones, a este periodo se le denomina 'periodo de carencia'. Este periodo, si es de aplicación, se indica en las Condiciones Particulares.

PRESTACIONES POR PÉRDIDAS ECONÓMICAS: Grupo de garantías en virtud de las cuales el asegurador se obliga, dentro de los límites establecidos en la Ley y en el contrato a hacerse cargo de las pérdidas económicas sufridas por el Asegurado.

PRECIO DEL SEGURO: Es la cantidad que el Contratante paga a cambio de que DAS le proporcione la cobertura definida en este contrato. Salvo que otra cosa se indique en Condiciones Particulares, el precio será anual, aunque por solicitud del Contratante, podrá fraccionarse su pago. El recibo contendrá, además, los recargos e impuestos que legalmente procedan. La Ley de Contrato de Seguro denomina a este concepto 'prima'.

RENTA MENSUAL: Es el importe indicado en Condiciones Particulares y que debe coincidir con la que el arrendador ha pactado con el arrendatario a cambio del uso y disfrute del inmueble. Es uno de los valores proporcionados por el Asegurado que utiliza DAS para calcular el precio del contrato. Para la garantía de 'Compensación por impago de alquileres', la suma asegurada se obtiene al multiplicar este importe por el número máximo de meses durante los cuales el Asegurado desea recibir la prestación. No tienen la consideración de renta el pago de servicios, suministros, obras, tasas ni impuestos.

RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL: Es la obligación de indemnizar que surge entre personas vinculadas por un contrato cuando una de ellas incumple la prestación pactada, causando por ello daños a la otra.

RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL: Es la obligación de indemnizar que surge entre personas que no están previamente vinculadas por un contrato. Responde al deber genérico de no causar daño a otro.

SUMA ASEGURADA: Es la cuantía máxima que asume DAS y que se indica en las Condiciones Particulares.

TERCERO: Toda persona física o jurídica distinta de DAS, el Asegurado o el Contratante.

VIVIENDA: Es toda edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de alojamiento del arrendatario.



LA COBERTURA DEL CONTRATO DE SEGURO

Artículo 1. Quién tiene la consideración de Asegurado

Es Asegurado quien se designe como tal en Condiciones Particulares, que tenga la consideración de arrendador del inmueble o inmuebles asegurados.

Artículo 2. Ámbito general de cobertura

El relativo a los conflictos que pueden producirse cuando el Asegurado actúa como arrendador, propietario o usufructuario del inmueble asegurado. Esto implica que las garantías contratadas lo son en relación a este ámbito general de cobertura.

En este contrato se combinan dos tipos de garantías: las relativas a la Defensa Jurídica y las que garantizan el pago de prestaciones económicas en caso de que se produzca el hecho descrito en la garantía contratada.

Artículo 3. Objeto del seguro

DAS se obliga, dentro de los límites establecidos en la Ley y en este contrato, a lo siguiente:

1. Pagar las prestaciones económicas garantizadas.
2. En las garantías de defensa jurídica en las que se cubre la reclamación amistosa, realizar gestiones tendentes a hacer efectivos los derechos del Asegurado. Esas gestiones consisten en el análisis de los hechos, la identificación del deudor, la remisión de cuantas cartas al deudor sean necesarias, contacto telefónico ilimitado con el deudor, información al cliente sobre el estado de las gestiones, redacción y envío de correos electrónicos certificados, burofax/telegramas u otros documentos tendentes a interrumpir la prescripción para mantener vivos los derechos del Asegurado, así como las gestiones tendentes a hacer efectivo el pago, confección y obtención de la firma de documentos acreditativos del pago efectuado. Estas gestiones se efectuarán por los servicios internos de DAS.
3. En las garantías de defensa jurídica en las que se cubre la defensa amistosa, realizar gestiones tendentes a defender los derechos del Asegurado. Esas gestiones consisten en el análisis de los hechos y la conducta del Asegurado y cuantificar los daños causados. Dependiendo del resultado del análisis, DAS llevará a cabo alguna de las siguientes acciones: Defenderá al Asegurado ante la reclamación improcedente o excesiva del tercero; o asesorará al Asegurado para que llegue a un acuerdo con el tercero reclamante, efectuando en este último caso las gestiones necesarias tendentes a hacer efectivo el pago, confección y/o obtención de la firma de documentos acreditativos del pago efectuado. Estas gestiones se efectuarán por los servicios internos de DAS.
4. En las garantías de defensa jurídica, pagar los gastos en que pueda incurrir el Asegurado con motivo de su intervención en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral.
5. En las garantías de defensa jurídica, pagar los gastos en que pueda incurrir el Asegurado con motivo de su intervención en un procedimiento de mediación. La mediación es una forma voluntaria de resolución de controversias entre dos partes con la ayuda de una tercera persona, imparcial y cualificada que les guía en la consecución de un acuerdo por sí mismas. El pago de los gastos derivados de este procedimiento procederá cuando la Ley establezca la mediación como forma obligatoria de resolver un conflicto, un Juzgado inste a las partes a intentar una mediación, la garantía expresamente lo contemple, exista una cláusula contractual que obligue a las partes a someter la controversia a una mediación o, a la vista de la tipología de conflicto, sea ofrecida por DAS como forma de solucionar el conflicto.

Artículo 4. Exclusiones generales a todas las garantías

Están excluidos de la cobertura del contrato de seguro:

1. Los incidentes ocurridos a consecuencia de garantías opcionales que el Contratante del seguro ha decidido no contratar.
2. Los hechos deliberadamente causados por el Asegurado con el fin de tener acceso a la cobertura del

contrato de seguro.

3. La defensa y reclamación en conflictos relacionados con huelgas, cierres patronales, así como los derivados de decisiones y conflictos de carácter colectivo o cuya impugnación pueda realizarse a través de los cauces del conflicto colectivo.
4. La defensa, reclamación y pago de prestaciones que dimanen, de forma directa o indirecta, de hechos producidos por energía nuclear, alteraciones genéticas, emisiones radioactivas, catástrofes naturales, acciones bélicas, disturbios y actos terroristas.

Garantías de prestaciones por daños y por pérdidas económicas

Artículo 5. Garantías contratadas

COMPENSACIÓN POR IMPAGO DE ALQUILERES

Concepto, periodo asegurado y fecha a partir de la cual se cobra la prestación:

Hasta el límite de la suma asegurada, DAS garantiza el pago de una compensación económica destinada a paliar las pérdidas económicas que pudiera sufrir el Asegurado, en caso de que, hallándose vigente el contrato de arrendamiento, el arrendatario dejara de pagar las rentas mensuales pactadas. También se garantiza el pago de la compensación en caso de que, habiendo finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario continúe en el inmueble sin abonar las rentas.

La indemnización se incrementará en un 10%, destinado a compensar los gastos que le supone al Asegurado dejar en condiciones el inmueble para concertar un nuevo arrendamiento, exclusivamente en aquellos casos en que el contrato de arrendamiento concertado incluya una cláusula con las siguientes indicaciones:

- Que, en caso de impago de la renta y/o de otras obligaciones dinerarias derivadas de dicho contrato, el arrendatario autoriza al arrendador a que le incluya en un registro de morosos tipo ASNEF, EQUIFAX o similares.
- Que dicha autorización está condicionada a que exista una deuda cierta, vencida, exigible y que haya resultado impagada; y que el arrendador, de forma previa a la inclusión, hubiera requerido de pago de la deuda al arrendatario.
- Que, en caso de que el arrendador hubiera concertado un contrato de seguro que le garantizase el pago de cantidades adeudadas por el arrendatario, el arrendador subrogará al Asegurador en los derechos que le correspondieran contra el arrendatario por las cantidades percibidas. En las mismas condiciones que el párrafo anterior, que el arrendatario consienta que sea el Asegurador quien le incluya en un registro de morosos.

El pago de esta indemnización del 10% está condicionado a que haya recaído resolución judicial firme o laudo arbitral acordando el desahucio y condenando al arrendatario al pago de las rentas impagadas.

Una vez conocida la situación de impago, el Asegurado deberá comunicar a DAS el impago de la renta a la mayor brevedad posible.

DAS abonará las rentas mensuales impagadas desde los dos meses correlativos e inmediatamente anteriores a la fecha de notificación del incidente hasta el desalojo del arrendatario, hasta el máximo indicado en Condiciones Particulares.

El momento en el que nace el derecho a cobrar esta compensación es con la resolución judicial firme o laudo arbitral acordando la resolución del contrato de arrendamiento y/o condenando al arrendatario al pago de las rentas impagadas. En el caso de que, previamente a la interposición de la demanda de desahucio o una vez interpuesta la misma, el arrendatario hubiese abandonado el inmueble voluntariamente y entregado las llaves, el derecho nace con la resolución judicial firme condenándole al pago de las rentas impagadas.

Adelanto del pago de la compensación:

Salvo que el Asegurado indique lo contrario y prefiera esperarse al momento en el que nace el derecho a cobrar la prestación (resolución judicial firme o laudo arbitral), una vez detectada la falta de pago de la renta, DAS adelantará el pago de la compensación, de acuerdo con los términos que figuran en el apartado "Cómo se tramita un incidente cuya cobertura ha sido aceptada por DAS".



COMPENSACIÓN POR IMPAGO DE SUMINISTROS

DAS garantiza el pago de una compensación económica destinada a paliar las pérdidas económicas que pueda sufrir el Asegurado como consecuencia del impago por el arrendatario de los suministros del inmueble (agua, gas, electricidad, etc.) asegurado hasta el límite de la suma asegurada.

Para que esta garantía sea operativa, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. Que exista siniestro indemnizado con cargo a la garantía de Compensación por impago de alquileres.
2. Que en el contrato de arrendamiento concertado se hubiese incluido una cláusula por la que el arrendatario queda obligado al pago de los suministros, respecto a los que se reclama la compensación económica prevista en esta garantía.
3. Que el Asegurado aporte justificación de haber abonado los recibos de suministro impagados o los costes por el cambio de titularidad o la nueva alta del contrato de suministro.

DAS pagará al Asegurado el perjuicio sufrido, ya fuera este el pago de los recibos no atendidos por el arrendatario o los gastos derivados del cambio de titularidad (a su favor o en favor de un nuevo arrendatario) o nueva alta del contrato. El pago del perjuicio estará condicionado a que el Asegurado haya optado por la opción más económica en el momento de regularizar la situación con la compañía de suministros y que haya iniciado las gestiones ante la compañía de suministros en el plazo máximo de tres meses desde el desalojo.

DAS no abonará compensación económica por suministros impagados con posterioridad a la fecha en la que el Asegurado hubiera recuperado legalmente la posesión del inmueble.

COMPENSACIÓN POR PÉRDIDA DE ALQUILERES POR INHABITABILIDAD

Hasta el límite de la suma asegurada, DAS garantiza el pago de una compensación económica destinada a paliar las pérdidas económicas que pueda sufrir el Asegurado, como consecuencia de las rentas mensuales dejadas de percibir, a causa de la suspensión o resolución del contrato de arrendamiento, por inhabitabilidad del inmueble asegurado. A efectos de esta garantía se considerará inhabitabilidad la definida como tal en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El pago de esta indemnización está condicionado a que el arrendatario se haya visto obligado a desalojar el inmueble, temporal o definitivamente, por haber quedado este totalmente inhabitable por causas no imputables al Asegurado, tales como un incendio u obras acordadas por la autoridad competente o la comunidad de propietarios.

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS AL INMUEBLE POR ACTOS VANDÁLICOS Y/O MALINTENCIONADOS

Hasta el límite de la suma asegurada, DAS garantiza una indemnización económica por los daños sufridos por el Asegurado, como consecuencia de los actos vandálicos y/o malintencionados causados por el arrendatario al inmueble asegurado.

El pago de esta indemnización está condicionado a lo siguiente:

1. Que el Asegurado tenga derecho a cobrar la prestación principal de "Compensación por impago de alquileres".
2. Que se produzca el efectivo desalojo del inmueble.
3. Que no pudiera satisfacerse el daño al inmueble mediante la ejecución de fianza, aval bancario o cualquier otra garantía constituida por el arrendatario para garantizar la devolución del inmueble en correcto estado.

A los efectos de esta garantía, se considera "inmueble" las partes edificadas del inmueble asegurado, es decir, los cimientos, cubiertas, tabiques, paredes, suelos y techos. También se consideran "inmueble" los siguientes elementos:

1. Instalaciones fijas de agua, gas, electricidad, teléfono, climatización, de extinción de incendios y protecciones contra el robo, así como antenas fijas de radio, televisión, placas solares y toldos.



2. Loza sanitaria y grifería.
3. Armarios empotrados, puertas, ventanas y mamparas.
4. Dependencias anexas, tales como garajes, plazas de parking y trasteros, que estuvieran ubicados en el mismo edificio en el que se encuentra el inmueble asegurado.
5. Vallas, muros de cerramiento o de contención de tierras o aguas y otros que delimiten el inmueble asegurado.
6. Elementos de decoración fija, tales como pintura, moqueta y parquet, de tabiques, paredes, suelos y techos.

A los efectos de esta garantía, se consideran “actos vandálicos” los daños causados por el arrendatario con ánimo destructivo y “malintencionados” los causados aposta o adrede, con plena conciencia e intención de producir el desperfecto.

No se garantiza esta compensación en los siguientes casos:

1. Si los deterioros son consecuencia del uso normal del inmueble y/o sus instalaciones, falta de mantenimiento, vicio propio o daño accidental.
2. Si el elemento hubiera sido sustraído o no estuviera en el inmueble asegurado.

INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS A LOS BIENES MUEBLES POR ACTOS VANDÁLICOS Y/O MALINTENCIONADOS

Hasta el límite de la suma asegurada, DAS garantiza una indemnización económica por los daños sufridos por el Asegurado, como consecuencia de los actos vandálicos y/o malintencionados causados por el arrendatario a los bienes muebles que figuren en el inventario incluido en el contrato de arrendamiento del inmueble asegurado.

El pago de esta indemnización está condicionado a lo siguiente:

1. Que el Asegurado tenga derecho a cobrar la prestación principal de “Compensación por impago de alquileres”.
2. Que se produzca el efectivo desalojo del inmueble.
3. Que no pudiera satisfacerse el daño al inmueble mediante la ejecución de fianza, aval bancario o cualquier otra garantía constituida por el arrendatario para garantizar la devolución del inmueble en correcto estado.

A los efectos de esta garantía, se consideran “bienes muebles” los que figuran en el inventario incluido en el contrato de arrendamiento siempre que, de acuerdo con la garantía de “Indemnización por daños al inmueble por actos vandálicos y/o malintencionados” no tengan la consideración de “inmueble”.

A los efectos de esta garantía, se consideran “actos vandálicos” los daños causados por el arrendatario con ánimo destructivo y “malintencionados” los causados aposta o adrede, con plena conciencia e intención de producir el desperfecto.

No se garantiza esta compensación en los siguientes casos:

1. Si los deterioros se deben al uso normal o al desgaste de los bienes, falta de mantenimiento, vicio propio o daño accidental.
2. Si los daños en los bienes consisten en arañazos, rayadas, raspaduras y análogos debidas al uso ordinario.
3. La rotura de cristales horizontales o espejos.
4. Los daños en vehículos de motor, obras de arte y antigüedades (con un valor reconocido en el Mercado del Arte) ni tampoco los tapices, cuadros, alfombras o pieles, cuyo valor unitario exceda de 3.000 €.
5. Si el bien hubiera sido sustraído o no estuviera en el inmueble asegurado.

COMPENSACIÓN POR GASTOS DE LIMPIEZA DEL INMUEBLE

Hasta el límite de la suma asegurada, DAS reembolsará al Asegurado los gastos ocasionados por la limpieza del inmueble asegurado.

El pago de esta indemnización está condicionado a lo siguiente:



1. Que el Asegurado tenga derecho a cobrar la prestación principal de *"Compensación por impago de alquileres"*.
2. Que se produzca el efectivo desalojo del inmueble.

Para acceder a esta compensación, el Asegurado deberá entregar justificación documental de haber pagado el servicio de limpieza del inmueble.

Artículo 6. Suma asegurada

DAS asumirá el pago de la indemnización hasta la suma máxima indicada en las Condiciones Particulares para las garantías afectadas.

Artículo 7. Ámbito geográfico de cobertura

El correspondiente al inmueble asegurado y ubicado en España.

Artículo 8. Ámbito temporal de cobertura

Los incidentes que hayan ocurrido durante la vigencia de este contrato son los que dan derecho a la prestación pactada.

A los efectos de las garantías de *compensación por "Compensación por impago de alquileres"*, *"Compensación por impago de suministros"*, *"Compensación por gastos de limpieza del inmueble"*, *"Indemnización por daños al inmueble por actos vandálicos y/o malintencionados"*, *"Indemnización por daños a los bienes muebles por actos vandálicos y/o malintencionados"*, *"Compensación por gastos de búsqueda de un nuevo arrendatario"*, se entiende que los incidentes han ocurrido en la fecha en la que se produjo el impago de la primera renta mensual, una vez transcurrido el plazo para su pago establecido en el contrato de arrendamiento. Se considerará un único incidente el impago de rentas mensuales de alquiler sucesivas hasta el lanzamiento y/o recuperación de la posesión del inmueble por el arrendador.

A los efectos de la garantía de *"Compensación por pérdida de alquileres por inhabilitación"*, se entiende que el incidente ha ocurrido en la fecha en que se produce un acto súbito y repentino que da lugar a la inhabilitación del inmueble asegurado. En aquellos casos en que la inhabilitación se hubiera debido a una situación paulatina de deterioro, se considerará ocurrido el incidente cuando el Asegurado tuviera conocimiento de que dicho deterioro puede dar lugar a la inhabilitación del inmueble. En aquellos casos en que la inhabilitación es consecuencia de las obras acordadas por la comunidad de propietarios, se considerará ocurrido el incidente cuando la comunidad de propietarios acuerde realizar dichas obras.

Artículo 9. Cómo se tramita un incidente cubierto por este contrato

Adelanto de la indemnización por la garantía de *"Compensación por impago de alquileres"*

Salvo indicación en contra del Asegurado, DAS adelantará mensualmente las rentas de alquiler impagadas que excedan de la cantidad a cargo del Asegurado.

Para que se efectúe este adelanto, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. Que, como mínimo, el arrendatario haya dejado de pagar dos rentas mensuales.
2. Que, a solicitud de DAS, el Asegurado haya otorgado poderes para pleitos, como trámite previo y necesario para iniciar el procedimiento judicial contra el arrendatario. DAS podrá sustituir la solicitud de poderes para pleitos por una designa de procurador ante el Juzgado. Dicha decisión no podrá suponer un retraso en el adelanto de la indemnización.

El Asegurado estará obligado a devolver a DAS la cantidad anticipada (incluido el importe del 10% destinado a compensar los gastos de acondicionamiento del inmueble) en el momento en que se cumpla una de las siguientes condiciones:



1. Que el Asegurado decidiera desistir de su reclamación frente al arrendatario.
2. Que durante el procedimiento o tras haberse dictado sentencia, el arrendatario pagara el importe reclamado al Asegurado.
3. Que se dictara sentencia no acordando el pago de rentas o que recayera cualquier otra resolución poniendo fin al procedimiento de forma anticipada.

En el caso de que durante el procedimiento o tras haberse dictado sentencia, el arrendatario pagara el importe reclamado al Asegurado, el Asegurado solo devolverá a DAS el importe correspondiente al 10% si el arrendatario no desaloja el inmueble.

El Asegurado deberá a DAS la indemnización percibida si, con posterioridad, le fueran pagadas las rentas de alquiler debidas; no obstante, podrá retener el 10% (importe destinado a compensar los gastos de acondicionamiento del inmueble) si el arrendatario desaloja el inmueble.

El Asegurado estará obligado a devolver a DAS la cantidad anticipada y/o DAS tendrá derecho a suspender el pago de los adelantos mensuales si el Asegurado no presta la colaboración necesaria para interponer acciones judiciales contra el arrendatario, como, por ejemplo, en caso de que no facilitara la documentación necesaria para presentar la demanda judicial.

La cantidad adelantada se considerará definitiva en caso de que hubiera recaído sentencia condenatoria firme y ejecutiva y la ejecución de las rentas debidas resultara infructuosa.

Subrogación

Una vez anticipado el pago de la indemnización o abonada de forma definitiva la indemnización, DAS se subroga en los derechos del Asegurado y podrá reclamar lo pagado al arrendatario. Asimismo, previo requerimiento de pago al arrendatario, si la deuda continuara impagada, DAS podrá requerir la inclusión del arrendatario en un registro de morosos.

Plazo para efectuar el pago

DAS deberá efectuar al Asegurado el pago del importe mínimo de lo que pueda deber, según las circunstancias por él conocidas, dentro de los 40 días naturales siguientes al momento a partir del cual se debe cobrar la prestación según lo establecido en las distintas garantías.

Si en el plazo de tres meses desde dicha fecha DAS no hubiere efectuado el pago, por causa no justificada o que le fuere imputable, la indemnización se incrementará con el interés establecido en la Ley de Contrato de Seguro.

Renta mensual asegurada por encima de su valor

Si la renta mensual asegurada supera la que se negoció en el contrato de arrendamiento, cualquiera de las partes de este contrato podrá exigir la reducción de la suma asegurada y de la prima, debiendo devolver DAS el exceso del precio del seguro percibido desde la fecha de la notificación.

Si se produce el incidente, DAS indemnizará como máximo la pérdida económica realmente sufrida. Si el exceso en aseguramiento de la renta se debiera a la mala fe del Asegurado, el contrato será ineficaz. El Asegurador de buena fe podrá, no obstante, retener los pagos correspondientes a periodos terminados y los del periodo en curso.

Renta mensual asegurada por debajo de su valor

Si como consecuencia de los incrementos de renta que pudieran pactarse en el contrato de arrendamiento, el importe de alquiler mensual llegara a ser inferior a la renta mensual real, DAS abonará las rentas de alquiler impagadas hasta el importe indicado en Condiciones Particulares. La parte de renta no declarada en el contrato de seguro no tendría cobertura.

Si el importe de renta mensual asegurada es inferior a la renta mensual real por causas distintas a las establecidas en el apartado anterior, se considerará que existe mala fe por parte del Asegurado, no procediendo indemnización alguna.

Existencia de otros contratos de seguro garantizando el mismo riesgo

En el caso de que exista más de un contrato de seguro garantizando una indemnización por las mismas causas, el Contratante del seguro o el Asegurado deberán comunicar a cada asegurador la existencia de esos otros contratos.

En caso de que, por existir otros contratos de seguros, la renta mensual estuviera asegurada en conjunto por encima de su valor, este contrato cubrirá únicamente la parte de la indemnización en proporción a la suma asegurada, sin que, en conjunto, el Asegurado pueda percibir una indemnización superior a la pérdida realmente sufrida.

Si, por dolo, se omitiera aquella comunicación y, estando la renta asegurada por encima de su valor, se produjera un incidente,



DAS no estará obligada a pagar la prestación.

Artículo 10. Exclusiones específicas de las garantías de prestaciones por pérdidas económicas

Están excluidos de la cobertura del contrato de seguro:

1. La compensación de rentas impagadas de arrendamientos de temporada, turísticos, rústicos y cualquier otro no sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos.
2. La compensación de rentas impagadas de garajes o trasteros, salvo que formen parte del inmueble asegurado y se refieran en el contrato como anexos al mismo.
3. Las rentas que, en exceso de la cantidad a cargo del asegurado, pudieran ser hechas efectivas con la ejecución de las fianzas, avales bancarios o cualquier otra garantía constituida por el arrendatario para garantizar el impago de aquellas.

Garantías de Defensa Jurídica

Artículo 11. Garantías contratadas

ASESORAMIENTO JURÍDICO A DISTANCIA

En cuestiones relacionadas con el ámbito general de cobertura, DAS asesorará por teléfono al Asegurado sobre los derechos que le asisten. El asesoramiento jurídico se prestará por un abogado.

La consulta no podrá tratar sobre materias contrarias a las leyes, la moral y/o el orden público.

La consulta se atenderá verbalmente, sin emisión de dictamen escrito. El asesoramiento consistirá en una primera orientación jurídica sobre la materia objeto de la consulta y no incluirá revisión de documentación.

ASISTENCIA EN GESTIÓN DE DOCUMENTOS LEGALES

Queda cubierta la prestación de servicios que se detalla a continuación:

A) La redacción/revisión de los documentos y/o solicitudes que se detallan a continuación (referidos únicamente a la vía amistosa):

1. Temas de consumo relacionados con el inmueble arrendado

- Escrito de reclamación inicial por incumplimiento de contratos de garantía sobre el inmueble arrendado y los bienes ubicados en su interior.
- Escrito de reclamación inicial contra el fabricante o vendedor de productos defectuosos.
- Escrito de reclamación inicial al vendedor por defectos o vicios de construcción.
- Escrito de reclamación inicial por incumplimiento de contratos privados, inclusive los efectuados por medios electrónicos.
- Escrito de declaración de siniestro por riesgos extraordinarios, dirigida al Consorcio de Compensación de Seguros, solicitando indemnización por daños.

2. Temas relacionados con el contrato de alquiler

- Escrito al arrendatario comunicando una actualización de la renta.
- Escrito al arrendatario dando conformidad a la prórroga del contrato de alquiler.



- Escrito al arrendatario comunicándole su intención de finalizar el contrato de arrendamiento sin renovación una vez finalizado su plazo.
- Escrito al arrendatario comunicándole el inicio de obras de mejora en el inmueble alquilado, cuya ejecución no puede diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.
- Escrito al arrendatario comunicándole que precisa la vivienda para uso familiar.
- Escrito al arrendatario requiriéndole de pago de las rentas debidas, de forma previa a la presentación de demanda de juicio de desahucio.
- Confección de un modelo de contrato de arrendamiento.

3. Temas relacionados con la comunidad de propietarios

- Escrito solicitando al Presidente de la comunidad de propietarios la inclusión de puntos en el orden del día.
- Escrito manifestando la oposición a los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.
- Escrito comunicando al Presidente de la comunidad el inicio de obras a efectuar en el inmueble asegurado.
- Escrito de reclamación inicial a la comunidad por desperfectos causados por un elemento comunitario.

Así como cualquier otro documento de contenido jurídico relacionado con el ámbito de cobertura de la póliza.

La gestión documental no comprende:

- La presentación de escritos y/o el envío a su destinatario.
- La cumplimentación de impresos oficiales de cualquier tipo.
- Instancias a organismos oficiales o judiciales.
- La emisión de informes o dictámenes escritos sobre las cuestiones sometidas a consulta jurídica.
- La defensa o representación del Asegurado en procedimientos judiciales, arbitrales o administrativos.

Así como cualquier otro documento que solicite el Asegurado relacionado con el ámbito de cobertura de la póliza.

Para solicitar esta prestación, el Asegurado podrá optar por una de las siguientes vías:

1. El Asegurado puede acceder a la página web <https://impagodealquiler.tuscontratosonline.com> para obtener el documento legal personalizado.
2. El Asegurado puede contactar telefónicamente con un abogado del equipo de jurídico de 9:00h a 20:00h de lunes a viernes laborables. En este caso el Asegurado deberá solicitar la redacción del documento con una antelación mínima de siete días laborables a que lo necesitara para su remisión, firma o negociación.

DAS no se responsabiliza de la veracidad o inexactitud de los datos e información que haya facilitado el Asegurado, y que hayan sido utilizados en la redacción de los escritos.

GESTION DE CAMBIOS DE SUMINISTRO

DAS garantiza al Asegurado la prestación del servicio necesario para cambiar la titularidad de los contratos de suministro (agua, electricidad, gas, etc.) en favor del Asegurado o de un nuevo arrendatario.

Para que esta garantía sea efectiva es necesario que se den las siguientes condiciones:

1. Que la posesión del inmueble esté a disposición del Asegurado como consecuencia de haberse producido el desahucio o desalojo del inmueble.
2. Que el contrato de suministro se encuentre en vigor y los recibos al corriente de pago.
3. Disponer de autorización escrita del titular del contrato de suministro (propietario o arrendatario) para llevar a cabo el cambio de titularidad. Esta autorización podrá estar incluida en una cláusula del contrato de arrendamiento por la que el arrendatario otorga su consentimiento para que, en el caso de extinción del contrato de arrendamiento, autoriza a que el arrendador o la persona que este designe realicen las gestiones necesarias para llevar a cabo el cambio de titularidad de los suministros.

El Asegurado deberá facilitar a DAS toda la documentación necesaria para llevar a cabo el cambio de titular. Esta documentación puede variar en función de los requerimientos de las distintas compañías suministradoras.

DAS no se hará cargo de los costes que las compañías suministradoras puedan reclamar por el cambio



de titularidad de los suministros. En el caso de que la compañía deniegue el cambio de titularidad, no se garantiza la reclamación de los derechos del Asegurado en vía administrativa o judicial.

DESAHUCIO PARA RECUPERAR LA POSESIÓN Y RECLAMACIÓN DE RENTAS

DAS garantiza la reclamación de los derechos del Asegurado (amistosamente o en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral), en caso de que el arrendatario no pague las rentas o cantidades debidas o en caso de que, habiendo expirado legal o contractualmente el contrato de arrendamiento, no devolviera la posesión al Asegurado.

Para hacer efectivos los derechos del Asegurado, DAS emprenderá las acciones oportunas para recuperar la posesión y/o para reclamar las rentas y/o cantidades debidas al arrendatario.

DEFENSA Y RECLAMACIÓN DE DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DISTINTOS DE LOS DEL DESAHUCIO Y RECLAMACIÓN DE RENTAS

DAS garantiza la defensa y reclamación de los derechos del Asegurado (amistosamente o en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral), en caso de conflictos con el arrendatario relacionados con el contrato de arrendamiento concertado sobre el inmueble asegurado.

Por esta garantía se excluye la acción de desahucio para recuperar la posesión, así como la reclamación de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario, al estar garantizados por la garantía de "Desahucio para recuperar la posesión y reclamación de rentas".

Se excluye la defensa del Asegurado en los conflictos derivados de la no realización por parte del Asegurado de las obras necesarias de conservación en el inmueble asegurado.

DEFENSA PENAL DEL ARRENDADOR

DAS garantiza la defensa del Asegurado en procesos penales por delitos imprudentes, que sean debidos a acciones u omisiones relacionadas con su rol de arrendador o titular de un legítimo derecho sobre el inmueble asegurado (propietario, usufructuario u otro).

En aquellos casos en que el delito imputado al Asegurado sea doloso, por respeto al principio de la presunción de inocencia, de forma cautelar, DAS se hará cargo de la defensa del Asegurado; no obstante, procederá de la forma siguiente:

1. Si el delito que se imputa al Asegurado es del tipo menos grave o leve (según definición del Código Penal) y el procedimiento finaliza con sentencia condenatoria por delito doloso, el Asegurado estará obligado a reembolsar a DAS todos los gastos de defensa jurídica en que hubiera incurrido.
2. Si el delito que se imputa al Asegurado es del tipo grave (según definición del Código Penal), DAS no garantiza la defensa. Se valorará si el delito que se imputa al asegurado es grave y doloso en el momento de presentación del escrito de calificación del Ministerio Fiscal. Hasta la calificación, DAS se hará cargo de los gastos de defensa jurídica. Si el Fiscal, en su escrito, califica el delito como doloso y grave, el Asegurado estará obligado a reembolsar a DAS todos los gastos de defensa jurídica en que hubiera incurrido.

Si fuera necesario, DAS prestará la fianza que se exigiera al Asegurado para garantizar su libertad provisional, avalar su presentación a juicio y/o responder del pago de las costas judiciales. En caso de que el Asegurado incumpliera su obligación de comparecencia o presentación a juicio y la fianza fuera realizada o ejecutada por esta causa, el Asegurado estará obligado a reintegrar a DAS la cantidad correspondiente al importe ejecutado, descontando la cantidad destinada al pago de las costas judiciales.

DERECHOS DEL CONSUMIDOR



A) Derechos relativos a contratos de PRESTACIÓN DE SERVICIOS

DAS garantiza al Asegurado la reclamación de sus derechos en caso de que un tercero incumpliera un contrato de prestación de servicios de los que se indican a continuación:

1. Servicios técnicos oficiales de reparación o mantenimiento de aparatos electrodomésticos, electrónicos o eléctricos ubicados en el inmueble arrendado, cuando el pago de los mismos corresponda al Asegurado.
2. Servicios de profesionales titulados, inclusive los del administrador de fincas.

Para que esta garantía sea efectiva, es necesario que dichos servicios se refieran al inmueble asegurado y que el Asegurado hubiera sido el contratante y destinatario final de los mismos. Se garantiza la reclamación amistosa y en un procedimiento administrativo, de mediación, judicial o arbitral.

B) Derechos relativos a los BIENES UBICADOS EN EL INMUEBLE ASEGURADO

DAS garantiza al Asegurado la reclamación de sus derechos en caso de que un tercero incumpliera las obligaciones derivadas de la adquisición de bienes muebles.

A los efectos de esta garantía, no tendrán la consideración de bienes muebles las obras de arte y las antigüedades (con un valor reconocido en el Mercado del Arte), así como tampoco los tapices, cuadros, alfombras o pieles, cuyo valor unitario exceda de 3.000 €.

Para que esta garantía sea efectiva, es necesario que el Asegurado hubiera sido el adquirente de los bienes y que dichos bienes se hallen en el inmueble asegurado o hubieran sido adquiridos para colocarse en el inmueble asegurado. Se garantiza la reclamación amistosa y en un procedimiento administrativo, de mediación, judicial o arbitral.

RECLAMACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OTROS CONTRATOS DE SEGURO

En caso de que alguna aseguradora distinta de DAS o el Consorcio de Compensación de Seguros incumpliera las obligaciones pactadas en contratos de seguro en los que el Asegurado tuviera la posición de contratante, asegurado o beneficiario, DAS le garantiza la reclamación de sus derechos. Se garantiza la reclamación amistosa y en un procedimiento administrativo, de mediación, judicial o arbitral.

A los efectos de esta garantía, se considerará incumplimiento contractual:

1. La negativa expresa de la aseguradora a hacerse cargo de un incidente cubierto por el contrato de seguro.
2. La oferta al Asegurado por un importe inferior al que es objeto de cobertura.
3. Que la aseguradora se retrase en el pago de forma injustificada, por haber transcurrido el plazo legalmente previsto para indemnizar la prestación asegurada, sin haberlo efectuado. Se entenderá que se retrasa de forma injustificada en el pago cuando no hubiera pagado o prestado el servicio garantizado en el plazo de tres meses desde la ocurrencia del incidente o no hubiera pagado el importe mínimo de lo que pueda deber dentro de los cuarenta días a partir de la comunicación del incidente a la aseguradora.
4. Cualquier acto expreso y definitivo de la aseguradora del que se desprenda inequívocamente el incumplimiento de una obligación pactada en el contrato de seguro y que cause un perjuicio evaluable en el Asegurado.

Esta garantía incluye el pago de los honorarios de perito que, de acuerdo con la Ley de Contrato de Seguro, fueran necesarios para discutir con la aseguradora distinta de DAS el importe de la indemnización.

DEFENSA SUBSIDIARIA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL

DAS garantiza al Asegurado la defensa de su responsabilidad civil en caso de que un tercero le reclame daños y perjuicios causados de forma imprudente. Se garantiza la defensa de forma amistosa y en un procedimiento administrativo o judicial.

Esta garantía es operativa en los siguientes casos:



- Cuando, no siendo obligatorio asegurar la responsabilidad civil, el Asegurado no hubiera contratado el seguro de forma voluntaria.
- Cuando, habiéndose contratado un seguro de responsabilidad civil, la aseguradora del mismo hubiera rechazado la cobertura.
- Cuando es la aseguradora de responsabilidad civil del Asegurado quien, tras haber pagado una indemnización a un perjudicado, reclama después lo pagado al Asegurado.

Esta garantía también incluye la defensa de la responsabilidad civil del Asegurado que le fuera exigida en un procedimiento penal; **no obstante, si el Asegurado es condenado en dicho procedimiento penal por delito doloso, el Asegurado estará obligado a reembolsar a DAS todos los gastos de defensa jurídica en que DAS hubiera incurrido.**

Esta garantía no incluye ni la defensa de la responsabilidad civil derivada de un incumplimiento contractual, ni el pago de indemnizaciones o fianzas que pudieran determinarse.

CONFLICTOS RELACIONADOS CON LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE ASEGURADO

DAS garantiza al Asegurado la reclamación de sus derechos en caso de que un tercero incumpliera las obligaciones relacionadas con la propiedad del inmueble asegurado. Se garantiza la reclamación amistosa y en un procedimiento administrativo, de mediación, judicial o arbitral.

Conflictos objeto de cobertura:

- La defensa y reclamación de sus derechos en los conflictos con sus inmediatos vecinos por cuestiones de servidumbres de paso, luces y vistas, así como en los conflictos relativos a lindes, medianerías o plantaciones.
- La defensa de su responsabilidad penal que sean debidos a acciones u omisiones imprudentes relacionadas con su rol de miembro de la Junta de Propietarios.
- La defensa y reclamación de sus derechos frente a la Comunidad de Propietarios, siempre y cuando se encuentre al corriente de pago de las cuotas.
- La reclamación de sus derechos frente al vendedor del inmueble asegurado por incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa. No queda cubierta la reclamación por defectos o vicios de construcción de la edificación frente a los agentes que intervienen en el proceso de construcción ni frente al vendedor.
- Efectuando una salvedad a la exclusión general, la reclamación por incumplimiento o cumplimiento defectuoso de obras de reparación, reforma, conservación o mantenimiento de las instalaciones del inmueble asegurado (siempre y cuando fueran efectuadas con posterioridad a su adquisición), que no requieran cambios estructurales y cuyo valor unitario por el conjunto de obras efectuadas según presupuesto o factura sea inferior a 6.000 €.

RECLAMACIÓN DE DAÑOS NO CONTRACTUAL CAUSADOS POR TERCEROS

DAS garantiza la reclamación de los daños y perjuicios sufridos por el Asegurado al tercero responsable, por los daños materiales ocasionados al inmueble arrendado y/o a los bienes muebles ubicados en su interior que fueran de su propiedad. Se garantiza la reclamación amistosa y en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral.

Si fuera necesario, junto con la acción de reclamación de daños se incluiría la reclamación al responsable a fin de que realice obras necesarias para evitar daños futuros derivados de una misma causa.

En caso de fallecimiento del Asegurado, podrán ejercitar la reclamación sus familiares perjudicados.

Por esta garantía no queda cubierta la reclamación de los daños ocasionados al inmueble asegurado por el arrendatario porque ya tendría cobertura por la garantía de "Defensa y reclamación de derechos derivados del contrato de arrendamiento distintos de los del desahucio y reclamación de rentas".



Artículo 12. Suma asegurada

DAS prestará el servicio y asumirá el pago de los gastos hasta el importe máximo *por incidente y por año* indicado en las Condiciones Particulares.

En el caso de que un hecho que es objeto de cobertura afecte a una sola garantía, el límite máximo de gastos garantizados será el indicado en las Condiciones Particulares para esa garantía.

En el caso de que no exista un límite específico para esa garantía o si un mismo incidente afecta a varias garantías, el límite máximo de gastos garantizados para el conjunto de las prestaciones será el indicado en las Condiciones Particulares como *suma asegurada por incidente*.

En caso de que el Asegurado designe para su defensa al abogado y procurador propuesto por DAS, DAS se hará cargo directamente de sus honorarios en su totalidad, aplicándose la *suma asegurada por incidente* indicada en las Condiciones Particulares al resto de gastos asegurados.

Cuando la defensa penal del Asegurado implique la constitución de fianzas, estas se prestarán, como máximo, por la *suma asegurada por incidente* indicada en las Condiciones Particulares, salvo que la garantía para la que se preste tenga especificado un límite menor.

Tratándose de hechos que tengan una misma causa, a los efectos de la suma máxima asegurada serán considerados como un incidente único.

Artículo 13. Qué gastos quedan cubiertos

Dentro de los límites establecidos en la Ley y en este contrato, los gastos que DAS está obligada a pagar son los siguientes:

1. Los gastos notariales de otorgamiento de poderes para pleitos (**si fueran precisos**), así como los de actas, requerimientos y otros necesarios para la defensa de los intereses del Asegurado (previamente aceptados por DAS).
2. Los honorarios de abogado en cualquier procedimiento garantizado.
3. Los derechos y gastos arancelarios de procurador **en los procedimientos en que su intervención sea legalmente preceptiva**.
4. Los honorarios y gastos de peritos **designados o autorizados por DAS**.
5. Las costas judiciales derivadas de la tramitación de los procedimientos garantizados.
6. Los gastos por la adopción de medidas cautelares en procedimientos garantizados.
7. Las tasas judiciales derivadas de la tramitación de los procedimientos garantizados.
8. Los gastos que DAS autorice y estime convenientes para acreditar los derechos del Asegurado y garantizar la viabilidad de sus acciones, tales como el coste de atestados policiales, certificados de tráfico o notas del Registro de la Propiedad.
9. En procesos penales garantizados, la prestación de las fianzas exigidas para conseguir la libertad provisional del Asegurado, avalar su presentación a juicio y/o responder del pago de las costas judiciales.
10. En conflictos garantizados, el coste de la sesión informativa así como los honorarios del mediador que interviniera, siempre que la Mediación esté establecida por la Ley como forma obligatoria de resolver un conflicto, un Juzgado inste a las partes a intentar una Mediación, la garantía expresamente lo contemple, exista una cláusula contractual que obligue a las partes a someter la controversia a una Mediación o, a la vista de la tipología de conflicto, sea ofrecida por DAS como forma de solucionar el conflicto.
11. En conflictos garantizados, los honorarios notariales correspondientes a la elevación a Escritura Pública de los acuerdos alcanzados entre las partes mediante una Mediación.
12. En los casos en que exista una cláusula contractual (incluida inicialmente en un contrato) que obligue a las partes a someter una posible controversia a arbitraje, en los conflictos garantizados quedan cubiertos los gastos de arbitraje que fueran a cargo del Asegurado. Se considerarán gastos de arbitraje los siguientes: los de apertura y registro del expediente, los honorarios de los árbitros y los gastos administrativos.
13. Gastos de cerrajero necesarios para proceder a la apertura del inmueble asegurado, en el momento de procederse al desahucio y lanzamiento del arrendatario. Se incluye también el importe de sustitución de la cerradura por una de similares características a la existente.
14. Los gastos derivados de la ejecución judicial forzosa de sentencias o títulos ejecutivos que reconozcan derechos al Asegurado, con un máximo de cuatro instancias dirigidas al órgano judicial a fin de que proceda a la investigación judicial del patrimonio del ejecutado, y durante un periodo máximo de cinco años desde la firmeza de aquellos.



15. Cualquier otro gasto especificado en las Condiciones Particulares.

Artículo 14. Qué gastos no quedan cubiertos

1. El pago de multas o sanciones.
2. Las indemnizaciones civiles.
3. Los tributos u otros pagos de carácter fiscal, que deriven de la presentación de documentos públicos o privados ante los organismos oficiales.
4. Los gastos que sean consecuencia de una acumulación o reconvención judicial, cuando estos se refieran a materias no comprendidas en las coberturas garantizadas.
5. Los gastos de defensa de la responsabilidad civil, salvo que se hubiera pactado expresamente su cobertura en las Condiciones Particulares.
6. La prestación de fianzas destinadas a responder del pago de indemnizaciones civiles o al pago de multas.
7. Los derivados de la intervención de profesionales, cuya elección no ha sido comunicada previamente a DAS.
8. Los gastos de desplazamiento, alojamiento y manutención del Asegurado, peritos o testigos, cuya finalidad sea la de asistir al Juzgado, salvo que se hubiera pactado expresamente su cobertura en alguna garantía.
9. Cualquier otro no incluido en este contrato de seguro.

Artículo 15. Ámbito geográfico de cobertura

Quedan cubiertos los incidentes ocurridos en España siempre que fuera un juzgado español el competente para conocer del caso.

Artículo 16. Ámbito temporal de cobertura

Quedan cubiertos los incidentes que hayan ocurrido durante la vigencia del contrato de seguro. A los efectos de este contrato, se entiende que los incidentes han ocurrido en las siguientes fechas:

1. Para las garantías de “Asesoramiento jurídico a distancia” y “Asistencia en gestión de documentos legales”, la garantía tiene efectividad para aquellas cuestiones que deriven de hechos producidos o que fueren conocidos por el Asegurado tras la fecha de inicio del contrato de seguro.
2. En las infracciones penales, administrativas o fiscales se considerará ocurrido el incidente en el momento en que se ha ejecutado, o presuntamente se ha ejecutado, el hecho sancionable.
3. En los supuestos de reclamaciones de daños por culpa no contractual, se considera ocurrido el incidente en el momento en que se ha efectuado la acción u omisión que ha ocasionado el daño. En el caso de daños continuados (es decir, los que se producen de forma sucesiva como consecuencia de una causa no reparada o deficientemente reparada), se considera que el incidente ha ocurrido en el momento en que se ha manifestado por primera vez el daño.
4. En los supuestos de culpa o incumplimiento contractual, el incidente se considera ocurrido en el momento que se ha producido, iniciado o presuntamente se ha iniciado, el incumplimiento de las obligaciones contractuales.
5. Para otras garantías, el incidente se considera ocurrido en el momento en que se ha iniciado la perturbación de derechos del Asegurado.

Artículo 17. Cómo se tramita un incidente cuya cobertura ha sido aceptada por DAS

Una vez declarado el incidente y aceptada la cobertura por parte de DAS, en función del tipo de incidente y dentro de los límites del contrato de seguro, esta procederá a prestar el servicio o hacerse cargo de los gastos, con las siguientes particularidades:

Asesoramiento jurídico a distancia y Asistencia en gestión de documentos legales

El Asegurado contactará con el Centro de Atención Jurídica, llamando al teléfono o utilizando los medios telemáticos que DAS ponga a su disposición.



Reclamación y defensa en fase amistosa

1. A la vista de la declaración, DAS analizará los hechos, con la finalidad de determinar si la reclamación está cubierta por el contrato de seguro y si es viable, es decir, si existen posibilidades razonables de ganar el caso o de que la pretensión del Asegurado tenga éxito.

A modo de ejemplo, se considera que un caso no es viable en los siguientes casos:

- Por una manifiesta falta de prueba.
- Por existir obstáculos legales, tales como la existencia de prescripción o caducidad (extinción de derechos por transcurso del tiempo) o cosa juzgada (caso ya decidido por un tribunal).
- Por tratarse de una pretensión temeraria, manifiestamente abusiva o frívola.
- Por ser desconocida la causa de los hechos por los cuales se reclama.

En caso de considerar que las pretensiones son inviables, DAS se lo comunicará al Asegurado a la mayor brevedad, realizando no obstante aquellas gestiones urgentes que sean necesarias para mantener vivos sus derechos.

En caso de que DAS considerara que el caso no es viable, informará al Asegurado de la facultad de reclamar por su cuenta de la forma regulada en el artículo "El conflicto de intereses" de estas Condiciones o utilizar uno de los sistemas de resolución del conflicto previstos en el artículo "Cómo se pueden resolver los conflictos entre las partes" de las Condiciones Particulares. De optar el Asegurado por someter esta discrepancia a arbitraje, DAS se somete al resultado de dicho arbitraje.

2. DAS realizará las gestiones tendentes a obtener un acuerdo amistoso que reconozca los derechos y/o pretensiones del Asegurado. Estas gestiones las realizará exclusivamente DAS, **no existiendo para este tipo de gestiones la facultad de escoger abogado de libre elección.**

El Asegurado tiene la facultad de llegar a un acuerdo amistoso por su cuenta, pero si ello supone obligaciones o pagos a cargo de DAS, necesitará su conformidad.

3. DAS informará al Asegurado del resultado de las gestiones amistosas efectuadas trasladándole, si la hubiera, la oferta del tercero, y efectuando una valoración sobre la misma (si es correcta, en cuanto a la cuantía ofrecida, y la posibilidad de conseguir un resultado mejor en un procedimiento judicial, administrativo o arbitral).

4. El Asegurado tiene la obligación de cooperar con DAS y facilitar la información/documentación requerida para que sea posible negociar con el presunto causante. De no ser así, DAS tiene el derecho a cesar las negociaciones y dar por finalizada la gestión de la prestación, sin incurrir en costes adicionales. En caso de que el Asegurado no estuviera conforme con esta decisión, puede someter la discrepancia a arbitraje de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo "El conflicto de intereses" de estas Condiciones o utilizar uno de los sistemas de resolución del conflicto previstos en el artículo "Cómo se pueden resolver los conflictos entre las partes" de las Condiciones Particulares. De optar el Asegurado por someter esta discrepancia a arbitraje, DAS se somete al resultado de dicho arbitraje.

5. Las previsiones anteriores para la reclamación en fase amistosa se aplicarán, haciendo los ajustes necesarios, a la defensa del Asegurado en fase amistosa.

Reclamación y defensa en un procedimiento judicial

1. En caso de que, tras la reclamación amistosa efectuada por DAS, no existiera oferta o si la cantidad ofertada no fuera satisfactoria a juicio del Asegurado; o en caso de haber sido dictada resolución que ponga fin a un procedimiento administrativo, existen dos posibilidades:

A) Que DAS considere y así informe al Asegurado que las circunstancias no permiten iniciar un procedimiento con éxito o conseguir un resultado más beneficioso que el obtenido durante la gestión amistosa. De ser así, DAS informará al Asegurado de la facultad de interponerlo por su cuenta o someter la discrepancia a arbitraje de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo "El conflicto de intereses" de estas Condiciones o utilizar uno de los sistemas de resolución del conflicto previstos en el artículo "Cómo se pueden resolver los conflictos entre las partes" de las Condiciones Particulares. De optar el Asegurado por someter esta discrepancia a arbitraje, DAS se somete al resultado de dicho arbitraje.

B) Que DAS considere que es viable reclamar en un procedimiento o que es factible conseguir un resultado más beneficioso que el obtenido durante la gestión amistosa. En tal caso:



- El Asegurado puede designar los profesionales propuestos por DAS. En este caso, DAS se hará cargo directamente de los gastos y honorarios determinados en el artículo *“Qué gastos quedan cubiertos”* de estas Condiciones.
- El Asegurado tiene la facultad de designar libremente los profesionales que le defiendan y/o representen en cualquier litigio, de acuerdo con el procedimiento descrito en el artículo *“Libertad de elección de abogado y/o procurador”* de estas Condiciones.

2. El Asegurado tiene la obligación de cooperar con DAS y facilitar la información/documentación requerida para iniciar el procedimiento y durante el mismo. De no ser así, DAS tiene el derecho a cesar su intervención y dar por finalizada la gestión del incidente, sin incurrir en costes adicionales. En caso de que el Asegurado no estuviera conforme con esta decisión, puede someter la discrepancia a arbitraje de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo *“El conflicto de intereses”* de estas Condiciones o utilizar uno de los sistemas de resolución del conflicto previstos en el artículo *“Cómo se pueden resolver los conflictos entre las partes”* de las Condiciones Particulares. De optar el Asegurado por someter esta discrepancia a arbitraje, DAS se somete al resultado de dicho arbitraje.

3. Una vez dictada sentencia o resolución que ponga fin al procedimiento, si DAS estima improcedente el recurso, se lo comunicará al Asegurado, quien quedará en libertad para interponerlo por su cuenta, de acuerdo con el artículo *“Cómo se pueden resolver los conflictos entre las partes”* de las Condiciones Particulares.

4. Las previsiones anteriores para la reclamación en un procedimiento judicial se aplicarán, haciendo los ajustes necesarios, a la defensa del Asegurado en el procedimiento judicial.

Incidentes que generan la obligación de DAS de pagar una cantidad líquida de dinero

Una vez analizada la documentación aportada por el Asegurado, DAS procederá al pago de la prestación asegurada, de acuerdo con las condiciones pactadas en el contrato de seguro.

DAS deberá efectuar al Asegurado el pago del importe mínimo de lo que pueda deber, según las circunstancias por él conocidas, dentro de los 40 días naturales siguientes a recibir la declaración de los hechos que dan lugar a la cobertura.

Si en el plazo de tres meses desde la ocurrencia del incidente, DAS no hubiere efectuado el pago por causa no justificada o que le fuere imputable, la indemnización se incrementará con el interés establecido en la Ley de Contrato de Seguro.

Artículo 18. Libertad de elección de abogado y/o procurador

Para reclamar o defender los intereses del Asegurado, DAS dispone de una amplia red de abogados colaboradores, sometida a las obligaciones deontológicas propias de su profesión, así como a controles de calidad de servicio.

Sin embargo, si el Asegurado lo prefiere, tiene derecho a elegir libremente el abogado que haya de defenderle y/o al procurador que haya representarle en un procedimiento judicial, administrativo, de mediación o arbitral, de acuerdo con cuanto establece el artículo *“Cómo se tramita un incidente cuya cobertura ha sido aceptada por DAS”*. DAS se hará cargo de los honorarios y gastos indicados en el artículo *“Qué gastos quedan cubiertos”*, con las limitaciones establecidas en el artículo *“Cuál es el límite de reembolso de los honorarios y gastos en caso de libre elección de abogado y/o procurador”* de estas Condiciones Generales.

Antes de proceder a su designación, el Asegurado comunicará a DAS el nombre del abogado y/o el procurador elegidos.

El Asegurado tendrá, asimismo, derecho a la libre elección de abogado y procurador en los casos en que exista conflicto de intereses con DAS. Se entiende que existe conflicto de intereses si DAS tiene que defender intereses contrarios a los del Asegurado. En este caso, se lo comunicará al Asegurado, realizando no obstante aquellas gestiones urgentes que sean necesarias para la defensa. Efectuada esta comunicación, el Asegurado podrá optar entre mantener la dirección jurídica por DAS o confiar su defensa/reclamación de sus intereses a un abogado y procurador de libre elección.

El Asegurado está obligado a informar a DAS sobre el estado del procedimiento iniciado. En especial, deberá facilitar copia de la sentencia dictada, informar sobre su intención de interponer o no recurso, así como facilitar a DAS cualquier información o documentación que se le solicite para valorar la viabilidad de un posible recurso.

DAS se hará cargo de los honorarios del abogado y/o procurador libremente designado con las limitaciones establecidas en el



artículo “Cuál es el límite de reembolso de los honorarios y gastos en caso de libre elección de abogado y/o procurador” de estas Condiciones.

En caso de libre elección de abogado y/o procurador, además de los honorarios de abogado y procurador, DAS se hará cargo de los gastos indicados en el artículo “Qué gastos quedan cubiertos”, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Que el incidente haya sido comunicado a DAS y DAS haya aceptado la cobertura.
- b) Que los gastos hayan sido autorizados previamente por escrito por DAS y no superen las sumas acordadas.

Artículo 19.Cuál es el límite de reembolso de los honorarios y gastos en caso de libre elección de abogado y/o procurador

1. El Asegurado tiene derecho a pactar con el abogado escogido los honorarios que libremente acuerde.

Por existir libre mercado, el Asegurado tiene derecho a pactar con el abogado escogido los honorarios que libremente acuerde, aunque excedieran notoriamente de lo habitual para casos similares.

Sin perjuicio de lo anterior, DAS reembolsará al Asegurado los honorarios pagados al abogados hasta el equivalente al precio medio de mercado, siendo a cargo del Asegurado el exceso.

Ese “precio medio de mercado” se verá reducido o incrementado, teniendo en consideración los siguientes criterios:

- El trabajo efectivamente realizado.
- La complejidad jurídica del asunto y/o la laboriosidad del caso o la prueba practicada.
- El resultado obtenido.
- Lo que en casos similares cobran otros abogados.

2. En los casos en los que la intervención del procurador fuera obligatoria por Ley, los honorarios y gastos por su actuación se le reembolsarán de acuerdo con los aranceles legalmente aplicables, hasta la suma indicada en Condiciones Particulares (suma asegurada para las partidas de abogado y procurador de libre elección).

3. Para hacer efectivo el reembolso, el Asegurado deberá aportar justificación del presupuesto pactado con el profesional (hoja de encargo), la factura y el pago, así como cualquier otra documentación que DAS le solicite. El Asegurado podrá optar por que las facturas de abogado y/o procurador se abonen a estos profesionales directamente.

4. En el caso de que el abogado y/o procurador escogidos no residieran en el partido judicial donde deba seguirse el procedimiento, serán a cargo del Asegurado los gastos y honorarios que se facturen en concepto de desplazamiento, estancia y manutención.

5. Si, por elección del Asegurado, interviniera en el procedimiento más de un abogado y/o procurador, DAS satisfará como máximo los honorarios equivalentes a la intervención de uno solo de ellos.

Artículo 20. Exclusiones específicas de las garantías de defensa jurídica

Están excluidos de la cobertura del contrato de seguro:

1. Las reclamaciones (o la defensa ante la reclamación) que puedan formularse entre sí los Asegurados en este contrato, salvo para aquellas garantías en las que expresamente se indique lo contrario.
2. La reclamación que el Asegurado pudiera formular contra DAS o la defensa del Asegurado ante una reclamación que le formule DAS.
3. La defensa y reclamación en procedimientos concursales.
4. Los asuntos que deban seguirse ante tribunales internacionales o ante el Tribunal Constitucional, salvo el recurso de amparo por vulneración de derechos fundamentales y libertades públicas contra decisiones judiciales.
5. La reclamación de daños morales o patrimoniales que no deriven o sean consecuencia de una daño material o corporal.
6. La defensa y reclamación en conflictos con el arrendatario que no estén directamente relacionados



con el cumplimiento del contrato de arrendamiento.

7. La defensa y reclamación en conflictos relacionados con la administración de propiedades, activos, acciones, contratos de juego y apuestas y negocios especulativos.
8. La defensa y reclamación en conflictos relacionados con inmuebles no indicados en las Condiciones Particulares.
9. Las reclamaciones contra el causante del hecho que da lugar a la cobertura que sea, respecto del Asegurado, pariente en línea directa o colateral dentro del tercer grado civil por consanguinidad o afinidad (o la defensa ante la reclamación).
10. La defensa y reclamación en materia de urbanismo y expropiación.
11. Con las salvedades que, de forma expresa se mencionen en las garantías, la defensa y reclamación en conflictos que tengan su origen o estén relacionados con el proyecto, construcción, transformación, derribo o reforma del inmueble o instalaciones de cualquiera de los inmuebles sobre los que ostente un derecho de propiedad o usufructo.

CONEXIÓN DE PROFESIONALES EN INCIDENTES SIN COBERTURA

A) Defensa y reclamación amistosa

En aquellos casos en los que no exista cobertura por este contrato de seguro, DAS pone a disposición del Asegurado la posibilidad de contratar un servicio de defensa o reclamación amistosa a través de la empresa DAS LEX ASSISTANCE S.L.U (en adelante, DAS Lex).

La contratación de este servicio da derecho a que DAS analice los hechos, realice gestiones para identificar al deudor, redacte y envíe el escrito de reclamación, contacto telefónico requerido con el deudor, información al cliente sobre el estado de las gestiones, redacción y envío de correos electrónicos certificados, burofax/telegramas u otros documentos tendentes a interrumpir la prescripción para mantener vivos los derechos del Asegurado, así como las gestiones tendentes a hacer efectivo el pago, confección y obtención de la firma de documentos acreditativos del pago efectuado.

El servicio no incluye otros gastos, como la elaboración de un informe pericial o el coste de notas registrales o atestados policiales.

B) Defensa y reclamación en procedimiento administrativo, judicial o arbitral

En aquellos casos en los que no exista cobertura por este contrato de seguro, DAS pone a disposición del Asegurado la posibilidad de contratar un abogado que defienda o reclame sus intereses en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral a través de la empresa DAS Lex.

DLA se hará cargo exclusivamente de lo siguiente:

1. La gestión de búsqueda y conexión del profesional.
2. Una vez concretada la gestión que deba efectuar el abogado, la gestión tendente a facilitar al Asegurado el presupuesto de sus honorarios.

Será a cargo del Asegurado la totalidad de los gastos judiciales que se causaran, incluyendo los honorarios y gastos de abogado y/o procurador, informes periciales, fianzas, tasas y costas judiciales.

C) Conexión de peritos

En aquellos casos en los que no exista cobertura por este contrato de seguro, DAS pone a disposición del Asegurado, a través de la empresa DAS Lex, la posibilidad de contratar un perito que investigue y analice las causas de un incidente, valore los daños y las circunstancias que influyen en su cuantificación y emita un informe al respecto.

DLA se hará cargo exclusivamente de lo siguiente:

1. La gestión de búsqueda y conexión del profesional.
2. Una vez concretada la gestión que deba efectuar el perito, la gestión tendente a facilitar al Asegurado el presupuesto de sus honorarios.



Será a cargo del Asegurado la totalidad de los gastos y honorarios periciales.

CLÁUSULA DE INDEMNIZACIÓN POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS DE LAS PÉRDIDAS DERIVADAS DE ACONTECIMIENTOS EXTRAORDINARIOS

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

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

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

El Consorcio de Compensación de Seguros ajustará su actuación a lo dispuesto en el mencionado Estatuto legal, en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, en el Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios, aprobado por el Real Decreto 300/2004, de 20 de febrero, y en las disposiciones complementarias.

RESUMEN DE LAS NORMAS LEGALES:

1. Acontecimientos extraordinarios cubiertos

- a) Los siguientes fenómenos de la naturaleza: Terremotos y maremotos; inundaciones extraordinarias, incluidas las producidas por embates de mar; erupciones volcánicas; tempestad ciclónica atípica (incluyendo los vientos extraordinarios de rachas superiores a 120 km/h y los tornados); y caídas de cuerpos siderales y aerolitos.
- b) Los ocasionados violentamente como consecuencia de terrorismo, rebelión, sedición, motín y tumulto popular.
- c) Hechos o actuaciones de las Fuerzas Armadas o de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad en tiempo de paz. Los fenómenos atmosféricos y sísmicos, de erupciones volcánicas y la caída de cuerpos siderales se certificarán, a instancia del Consorcio de Compensación de Seguros, mediante informes expedidos por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), el Instituto Geográfico Nacional y los demás organismos públicos competentes en la materia. En los casos de acontecimientos de carácter político o social, así como en el supuesto de daños producidos por hechos o actuaciones de las Fuerzas Armadas o de las Fuerzas o Cuerpos de Seguridad en tiempo de paz, el Consorcio de Compensación de Seguros podrá recabar de los órganos jurisdiccionales y administrativos competentes información sobre los hechos acaecidos.

2. Riesgos excluidos.

- a) Los que no den lugar a indemnización según la Ley de Contrato de Seguro.
- b) Los ocasionados en bienes asegurados por contrato de seguro distinto a aquellos en que es obligatorio el recargo a favor del Consorcio de Compensación de Seguros.
- c) Los debidos a vicio o defecto propio de la cosa asegurada, o a su manifiesta falta de mantenimiento.
- d) Los producidos por conflictos armados, aunque no haya precedido la declaración oficial de guerra.
- e) Los derivados de la energía nuclear, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. No obstante lo anterior, sí se entenderán incluidos todos los daños directos ocasionados en una instalación nuclear asegurada, cuando sean consecuencia de un acontecimiento extraordinario que afecte a la propia instalación.
- f) Los debidos a la mera acción del tiempo, y en el caso de bienes total o parcialmente sumergidos de forma permanente, los imputables a la mera acción del oleaje o corrientes ordinarios.
- g) Los producidos por fenómenos de la naturaleza distintos a los señalados en el apartado 1.a) anterior y, en particular, los producidos por elevación del nivel freático, movimiento de laderas, deslizamiento o asentamiento de terrenos, desprendimiento de rocas y fenómenos similares, salvo que éstos fueran ocasionados manifiestamente por la acción del agua de lluvia que, a su vez, hubiera provocado en la zona una situación de inundación extraordinaria y se produjeran con carácter simultáneo a dicha inundación.



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

i) Los causados por mala fe del asegurado.

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

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

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

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

3. Franquicia.

La franquicia a cargo del Asegurado será:

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

b) En el caso de pérdidas pecuniarias diversas, 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 franquicia establecida en la póliza para la cobertura principal, minorada en la franquicia aplicada en la liquidación de los daños materiales.

4. Extensión de la cobertura.

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

2. No obstante lo anterior:

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

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

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 (900 222 665 o 952 367 042).
- A través de la página web del Consorcio de Compensación de Seguros (www.consorseguros.es).

3. Valoración de los daños: La valoración de los daños que resulten indemnizables con arreglo a la legislación de seguros y al contenido de la póliza de seguro se realizará por el Consorcio de Compensación de Seguros, sin que éste quede vinculado por las valoraciones que, en su caso, hubiese realizado la entidad aseguradora que cubriese los riesgos ordinarios.

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

QUÉ HAY QUE SABER SOBRE EL CONTRATO DE SEGURO

Artículo 21. Qué información tiene que facilitar el Contratante del seguro antes de la formalización del contrato y durante su vigencia

A) Obligaciones antes de formalizar el contrato de seguro:

Al solicitar el contrato, el Contratante del seguro tiene el deber de declarar a DAS todas las circunstancias que puedan influir en la valoración del riesgo en el cuestionario previo a la contratación. No tendrá esta obligación si DAS no efectúa preguntas previas a la contratación o si entre las preguntas no figuran aquellas circunstancias. DAS podrá rescindir el contrato en el plazo de un mes, a contar desde el momento en que conoció la reserva o inexactitud de la declaración del Contratante.

B) Obligaciones durante la vigencia del contrato de seguro:

Durante la vigencia del contrato el Contratante deberá comunicar a DAS, tan pronto como le sea posible, todas las circunstancias que puedan suponer una modificación del riesgo.

- Si esas circunstancias agravan el riesgo, DAS puede proponer, en el plazo de un mes, la modificación del contrato o bien proceder a su rescisión. Una de las circunstancias que el Contratante debe notificar es el cambio de arrendatario, el cambio o supresión del avalista, la concertación de un nuevo contrato de arrendamiento o la adecuación de la renta mensual informada a DAS con la real.
- Si esas circunstancias disminuyen el riesgo, el Contratante tiene derecho, a partir de la próxima anualidad, a la reducción del importe del precio del seguro en la proporción correspondiente.
- Si durante el periodo asegurado ocurre un incidente que da lugar al pago de una compensación por impago de alquileres, DAS dará por finalizado el contrato de seguro, sin perjuicio de los trámites relativos a la gestión de las prestaciones, y no devolverá cantidad alguna por el resto del periodo inicialmente pactado.
- Si durante el periodo asegurado se produce una cancelación del contrato de arrendamiento, que no hubiera dado lugar a ninguna prestación distinta del asesoramiento jurídico, el Contratante podrá optar por una de las siguientes opciones: Dar por finalizado el contrato de seguro y obtener la devolución del precio por el periodo de seguro no utilizado, con un máximo de seis meses; o solicitar la suspensión del contrato de seguro. En este último caso, DAS reservará durante doce meses ese importe para descontarlo del precio de un nuevo contrato de seguro de "Impago de alquileres".

Artículo 22. Qué debe hacer el Contratante si el contrato de seguro difiere de la solicitud o propuesta de seguro

Si el contenido del presente contrato de seguro difiere de la solicitud o propuesta de seguro, el Contratante puede solicitar a DAS, en el plazo de un mes desde la entrega de las Condiciones Particulares, que subsane la divergencia. Transcurrido ese plazo sin que se haya efectuado la reclamación, se estará a lo dispuesto en el contrato.

Artículo 23. Duración del contrato de seguro

**A) Duración y prórroga**

Salvo que se indique lo contrario en las Condiciones Particulares, el contrato de seguro tiene una duración anual, que comienza a las veinticuatro horas de la fecha de inicio, y que termina a las veinticuatro horas de la fecha de finalización.

Transcurrido este plazo, el contrato de seguro se prorroga tácitamente por periodos anuales, salvo que cualquiera de las partes manifieste por escrito su voluntad de cancelarlo. Esta comunicación deberá hacerse con un plazo de un mes de anticipación a su fecha de finalización, si quien se opone a la prórroga es el Contratante y de dos meses cuando sea DAS quien manifieste su voluntad de cancelarlo.

B) Derecho de desistimiento en caso de contratación a distancia

Se entiende por contratación a distancia aquella en que la oferta y aceptación se realizan sin la presencia física simultánea del Contratante del seguro y DAS por medios a distancia (como el teléfono y/o internet), dentro de un sistema de contratación organizado por DAS.

En el caso de que este contrato se hubiera formalizado a distancia, el Contratante tendrá la facultad de resolverlo sin necesidad de indicar los motivos y sin ningún tipo de penalización, siempre que no se hubiera producido un hecho que da lugar a la cobertura, dentro del plazo de catorce días contados desde la fecha de su celebración. La facultad de resolución deberá ejercitarse de una de las dos formas siguientes:

1. Por escrito dirigido a Pza. Europa 41-43, planta 6ª, de L'Hospitalet de Llobregat (08908), Barcelona
2. Por escrito dirigido al correo electrónico atencion.cliente@das.es

El Contratante tendrá derecho a la devolución del precio pagado, salvo la parte correspondiente al periodo durante el cual el contrato de seguro estuvo en vigor. DAS devolverá este importe en un plazo de treinta días desde recibir la solicitud de resolución.

Artículo 24. El precio del seguro: tiempo y lugar del pago**Tiempo del pago**

Salvo que se indique lo contrario en las Condiciones Particulares, el precio del seguro es anual. En caso de que el importe anual se hubiera fraccionado, el Contratante estará obligado a satisfacer la totalidad de las fracciones hasta completar su pago.

A) Cuándo debe efectuarse el primer pago

El Contratante del seguro está obligado a pagar el precio en el momento de la perfección del contrato. En caso de impago, el contrato no surtirá efecto, y DAS podrá resolverlo o exigir el pago durante un periodo de seis meses a contar desde la fecha de inicio del contrato. Transcurrido dicho plazo, el contrato se entenderá resuelto.

B) Cuándo deben efectuarse los pagos correspondientes a cada una de las anualidades sucesivas

El Contratante deberá pagar los recibos de renovación a la fecha de finalización del periodo en curso. Dispone del plazo de un mes desde la fecha de finalización para pagarlo (denominado "mes de gracia"). Durante ese mes, si se produjera un hecho que diera lugar a la cobertura, DAS lo cubriría aunque el recibo todavía no se hubiera pagado.

Transcurrido dicho mes, la cobertura queda suspendida, es decir, si ocurriera un incidente, DAS no lo cubriría. En ese caso, la cobertura volverá a ser efectiva a las veinticuatro horas del día en que el Contratante proceda a su pago. Transcurridos seis meses desde la fecha de finalización del periodo en curso sin que el recibo de renovación hubiera sido pagado, el contrato de seguro se entenderá resuelto. DAS podrá reclamar el pago pendiente en el plazo de dos años a contar desde la fecha de renovación.

C) Qué hay que saber en caso de domiciliación bancaria

El Contratante dispone del plazo de un mes desde la fecha de renovación para pagar el recibo domiciliado. Transcurrido el mes sin que se haya efectuado el pago, DAS notificará al Contratante que el recibo está pendiente de pago y a su disposición en el domicilio del Asegurador.

**D) Qué hay que saber en caso de que el precio del seguro se pague a plazos**

1. De acuerdo con lo dispuesto en la ley, el recibo correspondiente al primer plazo incluirá la totalidad del recargo en favor del Estatuto legal del Consorcio de Compensación de Seguros.
2. El Contratante dispondrá de un “mes de gracia” solo respecto del recibo correspondiente al primer plazo, y no en cada uno de los siguientes plazos.
3. La falta de pago de uno de los plazos por causa no imputable a DAS, implicará la suspensión de la cobertura y la pérdida del derecho de aplazamiento, pudiendo DAS optar por reclamar al Contratante la totalidad de los plazos pendientes o el reembolso de las prestaciones pagadas por DAS durante el periodo asegurado.

Lugar del pago

Salvo que el Contratante hubiera designado un mediador de seguros o se hubiera contratado como forma de pago la domiciliación bancaria, tanto el primer recibo como los sucesivos se pagarán en las oficinas de DAS.

Artículo 25. Actualización de la suma asegurada y revisión anual del precio del seguro

La suma asegurada indicada en las Condiciones Particulares para las garantías de prestaciones por pérdidas económicas se revalorizará automáticamente al finalizar cada anualidad en función de las variaciones del índice de precios al consumo. Dicha revalorización comportará el incremento proporcional del precio del seguro. En caso de que existiera una diferencia entre la suma asegurada y la real, el Contratante podrá solicitar la adecuación de aquella.

Cuando por razones actuariales, DAS se vea obligada a modificar sus tarifas de precios, el precio del presente contrato será adaptado automáticamente a las nuevas condiciones a partir de la siguiente anualidad. En el caso de que dicha modificación suponga un incremento del precio respecto de la anualidad anterior, el Contratante dispondrá de quince días desde la presentación del recibo al cobro para solicitar la rescisión del contrato. Esta rescisión deberá ser comunicada a DAS por un medio que fehacientemente permita acreditar la recepción.

QUÉ HAY QUE SABER SOBRE LOS INCIDENTES QUE DAN DERECHO A LA COBERTURA**Artículo 26. Cómo declarar un incidente**

El Contratante del seguro o el Asegurado deberán declarar el incidente a DAS en el plazo máximo de siete días de haberlo conocido. En caso de incumplimiento, DAS podrá reclamar al Asegurado los daños y perjuicios que le hubiera ocasionado el retraso o la falta de notificación.

El Contratante del seguro o el Asegurado deberá informar a DAS sobre las circunstancias y consecuencias del incidente. DAS pondrá a disposición del Asegurado cuestionarios, que le faciliten la declaración del incidente.

Artículo 27. Subrogación

Una vez prestado el servicio cubierto por el contrato de seguro y/o pagada la prestación asegurada, DAS podrá reclamar lo pagado al Asegurado a las personas responsables.

Artículo 28. Prescripción o extinción de los derechos por transcurso del tiempo

El Contratante, el Asegurado y DAS tienen derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato de seguro. Ese derecho se extingue por el transcurso de dos años, a contar desde el momento en que pudo ejercitarse.



Artículo 29. El conflicto de intereses

DAS es una aseguradora especialista en la Defensa Jurídica (reclamación y defensa de los derechos del Asegurado). Aunque DAS está autorizada para operar en otras líneas de seguro, el pago de prestaciones de esa otra tipología no entra en conflicto con la gestión de la Defensa Jurídica.

DAS garantiza que los empleados que se ocupan de gestionar expedientes de Defensa Jurídica y/o de asesorar al Asegurado en estos expedientes no llevan a cabo una actividad parecida en otra entidad aseguradora con la que DAS tenga vínculos financieros, comerciales o administrativos.

A pesar de que DAS adopta las máximas medidas para defender los intereses de los asegurados y evitar que se produzcan conflictos de intereses, en ocasiones es inevitable.

Puede producirse un conflicto de intereses en las siguientes situaciones:

- a) Si el gestor de prestaciones considera que la acción que pretende ejercer el Asegurado es inviable o temeraria.

En estos casos el Asegurado tendrá derecho a iniciar por su cuenta la gestión amistosa, el pleito o recurso, utilizando para ello abogado y procurador de su libre elección. El Asegurado tendrá derecho al reembolso de los gastos producidos solo cuando por su cuenta haya obtenido un resultado más beneficioso.

También puede optar por someter el conflicto a arbitraje, de acuerdo con las previsiones que figuran en el artículo “*Cómo se pueden resolver los conflictos entre las partes*” de las Condiciones Particulares.

- b) Si la persona reclamada es un cliente de DAS, si la reclamación se efectúa a una empresa que pertenece al mismo Grupo al que pertenece DAS, o, en general, si la gestión de la prestación por parte de DAS puede verse indebidamente influida por un interés secundario.

En estos casos, DAS comunicará el conflicto al Asegurado, realizando, no obstante, aquellas gestiones urgentes que sean necesarias para mantener vivos los derechos del Asegurado. A partir de ese momento, el Asegurado podrá optar entre mantener la dirección jurídica de DAS o confiar la defensa/reclamación de sus intereses a un abogado y procurador de su libre elección.

En cualquier situación de conflicto de intereses, DAS reembolsará al Asegurado los honorarios de abogado y procurador escogidos hasta la suma máxima por incidente y año indicado en las Condiciones Particulares, no siendo de aplicación el sublímite por libre elección de abogado y/o procurador.

DAS Seguros

Pl. Europa 41-43 Planta 6
08908 Hospitalet de Llobregat Barcelona

T 900 828 020
atencion.cliente@das.es
www.das.es



Emitido en L'Hospitalet del Llobregat, a 23 de julio de 2021

El Tomador

D.A.S. defensa del automovilista y de siniestros internacional S.A.
de seguros y reaseguros (Sociedad Unipersonal)