



# **DAS IMPAGO DE ALQUILER CONDICIONES GENERALES**

## **CÓMO SE UTILIZA ESTA PÓLIZA**

## **CÓMO CONTACTAR CON DAS**

## **DEFINICIONES**

## **LA COBERTURA DE LA PÓLIZA**

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 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 siniestro cuya cobertura ha sido aceptada por DAS

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 12. Qué gastos quedan cubiertos

Artículo 14. Qué gastos no quedan cubiertos

Artículo 14. Ámbito geográfico de cobertura

Artículo 15. Ámbito temporal de cobertura

Artículo 17. Cómo se tramita un siniestro 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. El procedimiento de Mediación como solución de conflictos

Artículo 21. Exclusiones específicas de las garantías de defensa jurídica

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

## **QUÉ HAY QUE SABER SOBRE EL CONTRATO DE SEGURO**

Artículo 22. Qué información tiene que facilitar el Tomador del seguro antes de la formalización del contrato y durante su vigencia

Artículo 23. Qué debe hacer el Tomador si la póliza difiere de la solicitud o propuesta de seguro

Artículo 24. Duración de la póliza

Artículo 25. La prima del seguro: tiempo y lugar del pago

Artículo 26. Actualización de la suma asegurada y revisión anual de la prima del seguro

## **DAS Seguros**

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

T 934 547 705  
atencion.cliente@das.es  
www.das.es



### **QUÉ HAY QUE SABER SOBRE LOS SINIESTROS**

[Artículo 27. Cómo declarar un siniestro](#)

[Artículo 28. Subrogación](#)

[Artículo 29. Prescripción](#)

[Artículo 30. Conflicto de interés](#)



## CÓMO SE UTILIZA ESTA PÓLIZA

**Esta póliza ofrece protección jurídica al arrendador de viviendas o locales de negocio a través de una serie de garantías que hemos seleccionado, cuya finalidad es tanto la prevención como la solución de conflictos jurídicos. Contacta con nosotros. Estaremos encantados de atenderte:**

1. Te ofrecemos **ASESORAMIENTO JURÍDICO A DISTANCIA**, atendido por nuestro centro de abogados. Su finalidad es orientarte en todas aquellas situaciones en que puedas prevenir o evitar un conflicto jurídico. También te asesoraremos en los casos en que el conflicto ya se ha producido. Cualquier conversación con nuestros abogados es respetuosa con la obligación de secreto profesional.
2. Ponemos a tu disposición nuestra gestión de documentos legales, es decir, **REDACTAMOS ESCRITOS**, con la finalidad de que intentes solucionar amistosamente tus conflictos con terceros. También redactaremos escritos que pueden resultarte un tanto complejos por tener un cierto contenido jurídico, ya sea porque carezcas de conocimientos jurídicos, no estés habituado o simplemente no dispongas de tiempo para ello.
3. Introducimos la posibilidad de recurrir a la **MEDIACIÓN** como forma de solucionar conflictos entre las partes. La mediación es una forma voluntaria de resolución de controversias entre dos partes con la ayuda de una tercera persona, cualificada, imparcial y neutral que les guía en la consecución de un acuerdo por sí mismas. Este sistema, rápido y con un alto porcentaje de éxito en la resolución de conflictos, es útil especialmente en aquellos casos en que se ha roto la comunicación entre las partes que deben continuar manteniendo relaciones en el futuro (por ejemplo, en caso de conflictos entre vecinos o en caso de ruptura de la relación de pareja).
4. También te ofrecemos nuestro **SERVICIO DE SOLUCIÓN AMISTOSA DE CONFLICTOS**. Reclamaremos y defenderemos tus intereses amistosamente. Si la gestión amistosa no prospera, y el conflicto tiene que resolverse mediante un procedimiento administrativo, arbitral o judicial, nos hacemos cargo de los **GASTOS JUDICIALES**.

Para reclamar tus intereses o defenderte en uno de esos procedimientos, ponemos a tu disposición una amplia red de abogados colaboradores. Con la finalidad de ofrecerte el mejor servicio, nuestros abogados están especializados en Derecho de Seguros y en los conflictos que habitualmente sufren nuestros Asegurados. Nuestra red de abogados está sometida a las obligaciones deontológicas propias de su profesión así como a nuestros controles de calidad de servicio.

Si lo prefieres, dispones de la facultad de escoger abogado y optar después al reembolso de gastos de acuerdo con los límites establecidos en la póliza.

Ten en cuenta: Ante un conflicto jurídico, no escojas un abogado sin que DAS lo haya autorizado previamente. Podrías no tener derecho al reembolso de los gastos.

5. Finalmente, ponemos a tu disposición nuestro **SERVICIO DE CONEXIÓN DE PROFESIONALES**. Ante un siniestro no cubierto, tendrás la posibilidad de contratar la defensa y reclamación de tus intereses en vía amistosa o judicial, a través de una empresa del grupo DAS, en ambos casos a precios muy ventajosos.

Es recomendable que leas atentamente la póliza. Si las condiciones de esta póliza fueran 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 de la póliza. Si transcurrido este plazo no lo hubieras hecho, se estará a lo dispuesto en la póliza.

**Te invitamos a leer tu póliza y descubrir cómo podemos ayudarte.**

## CÓMO CONTACTAR CON DAS

**Para solicitar orientación jurídica, gestión documental o solicitar el recurso de una sanción administrativa (multas), puedes contactar con DAS (Centro de Asistencia Jurídica) a través de uno de los siguientes medios:**

1. Llamando al teléfono que se indica en las Condiciones Particulares
2. DAS puede poner a disposición de sus Asegurados otros medios de contacto. Consulta, a tal fin nuestra web [www.das.es](http://www.das.es)

**Para solicitar asistencia al detenido (garantía de defensa penal), puedes contactar con DAS, llamando al teléfono 93 520 81 91 , con horario de atención 24 horas.**



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

1. Contactando con tu mediador de seguros, en los datos que figuran en la póliza.
2. Llamando al teléfono de DAS que se indica en las Condiciones Particulares.
3. Por escrito a la siguiente dirección: Pl. Europa 41-43 6ª Planta (08908) Hospitalet de Llobregat
4. Al email: [atencion.cliente@das.es](mailto:atencion.cliente@das.es)
5. DAS puede poner a disposición de sus Asegurados otros medios de contacto. Consulta, a tal fin nuestra web [www.das.es](http://www.das.es)

## DEFINICIONES

Qué es lo que queremos decir, cuando hablamos de:

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

**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 antijurídico que pudo y debió preverse.

**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:** 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. También se la denomina inquilino. En caso de no coincidencia entre las Condiciones Particulares y la situación real, se produce la pérdida del derecho a las prestaciones.

**ASEGURADO:** La persona física o jurídica titular del interés asegurado que, en defecto del Tomador, asume las obligaciones derivadas del contrato, y que tiene derecho a percibir la prestación.

**ASEGURADOR:** D.A.S.DEFENSA DEL AUTOMOVILISTA Y DE SINIESTROS INTERNACIONAL, S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, Sociedad Unipersonal, 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. En caso de no coincidencia entre las Condiciones Particulares y la situación real, se produce la pérdida del derecho a las prestaciones.

**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).

### **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CUYO RIESGO NO ES OBJETO DE ASEGURAMIENTO:**

No son objeto de aseguramiento 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 de la reclamación, indicado en Condiciones Particulares, por debajo del cual DAS no garantiza los gastos que pudieran derivarse de su intervención en un procedimiento administrativo, judicial, arbitral o de mediación de conflictos.

**DAÑOS Y PERJUICIOS:** Se consideran como tales solo los siguientes:



- a) Daños corporales a las personas físicas (lesiones o fallecimiento). Se considerará lesión cualquier daño o detrimento corporal causado por una herida, un golpe o una enfermedad.
- b) Daños materiales en bienes, entendiéndose por tales toda destrucción, deterioro o desaparición de un bien.
- c) Daños corporales a los animales (lesiones o fallecimiento).
- d) 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 CONTRATO ALQUILER:** Es la fecha en que el contrato de alquiler inicia sus efectos.

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

**FRANQUICIA:** La cantidad o concepto que, en cada siniestro, corre a cargo del Asegurado.

**IMPORTE ALQUILER MENSUAL:** Es la renta mensual declarada en Condiciones Particulares y que debe coincidir con la establecida en el contrato de arrendamiento. Es uno de los valores proporcionados por el Asegurado que utiliza DAS para calcular la prima de la póliza. La falta de adecuación de este importe a la renta mensual real supone la disminución de las prestaciones de esta póliza por aplicación de la regla de equidad. En caso de mala fe del Asegurado supone la pérdida del derecho a las prestaciones.

**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.

**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.

**NÚMERO DE MESES ASEGURADOS:** Es el número máximo de rentas mensuales de alquiler vencidas e impagadas por el arrendatario, que se garantizan por esta póliza y que se indican en Condiciones Particulares.

**PLAZO DE CARENIA:** Es el periodo de tiempo (contado a partir de la fecha de efecto del contrato), durante el cual no entran en vigor las garantías de la póliza. Es decir, el siniestro ocurrido durante este periodo no tendría cobertura. El plazo de carencia, si es de aplicación, se indica en las Condiciones Particulares.

**PÓLIZA:** Es el contrato que regula las condiciones pactadas entre las partes. Se compone de Condiciones Particulares y Generales, así como los suplementos posteriores que pudieran emitirse para modificarlas.

**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.

**PRIMA:** Es el precio del seguro. Salvo que otra cosa se indique en Condiciones Particulares, la prima será anual, aunque por solicitud del Tomador, podrá fraccionarse su pago. El recibo contendrá, además, los recargos e impuestos que legalmente procedan.

**RECLAMACIÓN AMISTOSA:** Consiste en el conjunto de gestiones efectuadas por los servicios internos de DAS en interés del Asegurado, tendentes a hacer efectivos sus derechos. 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 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.

**RENTA:** Es el importe mensual que se obliga a pagar el arrendatario al arrendador en virtud del contrato de arrendamiento concertado sobre el inmueble indicado en las Condiciones Particulares a cambio del uso y disfrute del mismo. 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 que, estando previamente vinculadas por un contrato, una de ellas incumple la prestación del mismo, causando por ello daños a la otra.

**RESPONSABILIDAD NO CONTRACTUAL (O 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.

**SINIESTRO:** Todo hecho objeto de cobertura, que da lugar a que DAS esté obligada a la prestación asegurada. Se considera que constituye un solo siniestro el acontecimiento o serie de acontecimientos dañosos que son debidos a una misma causa original.

**SUMA ASEGURADA:** Es la cuantía máxima que, por el concepto que se describa en la póliza, asume DAS.

**TERCERO:** Toda persona física o jurídica distinta del Asegurado o el Tomador del seguro.

**TOMADOR DEL SEGURO:** 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.

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

## LA COBERTURA DE LA PÓLIZA

### 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

Se garantiza la protección de los derechos del Asegurado en su condición de arrendador del inmueble asegurado. Asimismo se garantiza la protección de sus derechos en su condición de titular del derecho de propiedad o usufructo sobre el referido inmueble. Las garantías contratadas serán de aplicación únicamente en este ámbito general de cobertura.

En esta póliza 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. El pago de las compensaciones económicas expresamente pactadas, con el alcance que figura en la póliza.
2. En las garantías en las que se cubre la reclamación de daños o la defensa, prestar el servicio de asistencia extrajudicial (efectuar reclamaciones amistosas o responder las reclamaciones amistosas efectuadas por terceros), con medios propios.
3. Hacerse cargo de los gastos de la Mediación como vía de solución de conflictos, con el alcance que figura en el artículo "El procedimiento de Mediación como solución de conflictos" del bloque relativo a las garantías de Defensa Jurídica de estas Condiciones.
4. En las garantías en las que se asegura la intervención en un procedimiento administrativo judicial o arbitral, hacerse cargo de los gastos en que pueda incurrir el Asegurado con motivo de dicha intervención, y que se detallan en el bloque relativo a las garantías de Defensa Jurídica de estas Condiciones.
5. La prestación de otros servicios o pago de los mismos expresamente pactados, con el alcance que figure en la póliza.



#### Artículo 4. Exclusiones generales a todas las garantías

##### Están excluidos de la cobertura de la póliza:

1. Los siniestros ocurridos a consecuencia de garantías opcionales que el Tomador del seguro ha decidido no contratar.
2. Los hechos deliberadamente causados por el Asegurado, considerando como tales aquellos en que el Asegurado provoca consciente y voluntariamente el siniestro o, cuando menos, se lo representa como altamente probable y lo acepta para el caso de que se produzca (dolo directo o dolo eventual).
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, radiaciones radioactivas, catástrofes naturales, acciones bélicas, disturbios y actos terroristas.

#### Garantías de prestaciones por pérdidas económicas

#### Artículo 5. Garantías contratadas

#### COMPENSACIÓN POR IMPAGO DE ALQUILERES

DAS garantiza el pago de una compensación económica destinado a paliar las pérdidas económicas que pueda sufrir el Asegurado como consecuencia de las rentas mensuales impagadas por el arrendatario del inmueble indicado en Condiciones Particulares, deducida la franquicia pactada y hasta el límite de la suma asegurada.

El pago de esta indemnización está condicionado a lo siguiente:

1. Que el Asegurado haya comunicado a DAS el impago de la renta por parte del arrendatario dentro de los dos meses siguientes a dicho impago, con el fin de que DAS pueda efectuar, si lo considera oportuno, gestiones amistosas de reclamación al arrendatario de las rentas impagadas.

Se considerarán rentas impagadas, como máximo, las correspondientes a los dos meses correlativos e inmediatamente anteriores a la fecha de notificación del siniestro y las posteriores hasta el máximo indicado en Condiciones Particulares.

2. Que haya recaído sentencia firme o laudo arbitral acordando el desahucio (desalojo del inmueble), condenando además al arrendatario al pago de las rentas impagadas; o bien que haya recaído sentencia firme o laudo arbitral condenando al arrendatario al pago de las rentas impagadas.

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 sentencia firme o laudo arbitral acordando el desahucio y condenando al arrendatario al pago de las rentas impagadas.

#### INDEMNIZACIÓN POR IMPAGO DE SUMINISTROS

DAS garantiza el pago de una compensación económica destinada a paliar las pérdidas económicas que pueda sufrir el

## DAS Seguros

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

T 934 547 705  
atencion.cliente@das.es  
www.das.es



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 IMPAGO DE RENTAS POR INCENDIO U OTROS

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 inhabilitación del inmueble asegurado. A efectos de esta garantía se considerará inhabilitación 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 CONTINENTE POR ACTOS VANDÁLICOS

Como garantía complementaria, DAS garantiza una indemnización económica por los daños sufridos por el Asegurado, como consecuencia de los actos vandálicos o malintencionados causados por el arrendatario al continente del inmueble asegurado hasta el límite de la suma asegurada.

El pago de esta indemnización está condicionado a lo siguiente:

1. Que exista siniestro indemnizado con cargo a la garantía de Compensación por impago de alquileres
2. Que se produzca el efectivo desahucio del arrendatario o el 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 continente las partes edificadas del inmueble asegurado, es decir, los cimientos, cubiertas, tabiques, paredes, suelos y techos. También se considerará continente:

- 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.
- Loza sanitaria y grifería.
- Armarios empotrados, puertas, ventanas y mamparas.
- 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.
- Vallas, muros de cerramiento o de contención de tierras o aguas y otros que delimiten el inmueble asegurado.
- Elementos de decoración fija, tales como pintura, moqueta, parquet, de tabiques, paredes, suelos y techos

**No se garantiza esta compensación cuando los deterioros sean consecuencia del uso normal del inmueble y/o sus instalaciones, falta de mantenimiento, vicio propio o daño accidental.**





## 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

Quedan cubiertas las prestaciones que sean consecuencia de pérdidas pecuniarias al Asegurado como consecuencia del inmueble indicado en Condiciones Particulares y ubicado en España.

## Artículo 8. Ámbito temporal de cobertura

Quedan cubiertos los siniestros que hayan ocurrido durante la vigencia de la póliza.

A los efectos de las garantías de compensación por impago de alquileres, compensación por impago de suministros, compensación por gastos de limpieza del inmueble, indemnización por daños al continente por actos vandálicos, e indemnización por daños al continente por actos vandálicos, se entiende que los siniestros han ocurrido en la fecha en la que se produjo el impago de la primera renta mensual por parte del arrendatario, una vez transcurrido el plazo para su pago establecido en el contrato de arrendamiento. Se considerará un único siniestro el impago de rentas 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 siniestro ha ocurrido en la fecha en que se produce un acto súbito y repentino que ocasiona o puede dar 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 siniestro cuando el Asegurado tuviera conocimiento de que dicho deterioro puede dar lugar a la inhabilitación del inmueble. En aquellos casos en que la inhabilitación deriva de un acuerdo de obras a realizar por la comunidad de propietarios, se considerará ocurrido el siniestro cuando el Asegurado tenga conocimiento de que existe una actuación de la comunidad de propietarios en tal sentido.

## Artículo 09. Cómo se tramita un siniestro cuya cobertura ha sido aceptada por DAS

### Adelanto de la indemnización por la garantía de Compensación por impago de alquileres

Si el Asegurado lo solicita, DAS adelantará los alquileres mensuales impagados, que excedan de la franquicia, hasta el número máximo de alquileres asegurados. Para que se efectúe este adelanto, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. Que se hayan iniciado acciones judiciales de reclamación de rentas y desahucio frente al arrendatario, y que los profesionales designados por el Asegurado (abogado y procurador) hayan sido los propuestos por DAS.
2. Que como mínimo el arrendatario haya dejado de pagar tres alquileres mensuales.

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 pague 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 pague el importe reclamado al Asegurado, el Asegurado solo devolverá a DAS el importe correspondiente al 10% si el arrendatario no desaloja el inmueble.

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.

### Pago de la indemnización de la garantía de Compensación por impago de alquileres

## DAS Seguros

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

T 934 547 705  
atencion.cliente@das.es  
www.das.es



Una vez recaída sentencia firme de desahucio o condenatoria del pago de rentas debidas, el Asegurado facilitará a DAS el contrato de arrendamiento y testimonio de la sentencia recaída.

Una vez analizada la documentación, si DAS no hubiera adelantado la indemnización, procederá a su pago de acuerdo con las condiciones de la póliza.

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.

### Subrogación

Una vez pagada la indemnización, DAS se subroga en los derechos del Asegurado y podrá ejercitar los derechos y las acciones que por razón del siniestro correspondieran al Asegurado frente al arrendatario hasta el límite de la prestación. 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 a la firmeza de la sentencia.

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.

### Sobreseguro

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 de las primas percibidas desde la fecha de la notificación.

Si se produce el siniestro, DAS indemnizará como máximo la pérdida económica realmente sufrida. Cuando el sobreseguro previsto en el párrafo anterior se debiera a la mala fe del Asegurado, el contrato será ineficaz. El Asegurador de buena fe podrá, no obstante, retener las primas vencidas y las del periodo en curso.

### Infraseguro

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 no aplicará la regla proporcional, y abonará las rentas de alquiler impagadas hasta el importe indicado en Condiciones Particulares, siendo el Asegurado su propio asegurador respecto de la parte de renta no declarada en póliza.

Si el importe de alquiler mensual asegurado 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.

### Concurrencia de seguros

En el caso de que exista más de un contrato de seguro garantizando una indemnización por las mismas causas, el Tomador del seguro o el Asegurado deberán comunicar a cada asegurador las demás pólizas que contrate.

En caso de que, por concurrencia de seguros, hubiera sobreseguro, esta póliza cubrirá únicamente la parte de la indemnización en proporción a la propia suma asegurada, sin que en el conjunto de las indemnizaciones pueda superarse la pérdida realmente sufrida.

Si, por dolo, se omitiera aquella comunicación y, existiendo sobreseguro, se produjera un siniestro, 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 de la póliza:



1. El pago de cantidades que no tengan la consideración de renta, tales como el pago de servicios, suministros, obras, tasas ni impuestos.
2. La compensación de rentas impagadas de arrendamientos de temporada, turísticos, rústicos y cualquier otro no sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos.
3. 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.
4. Las rentas que, en exceso de la franquicia, 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 perteneciente al Centro de Asistencia Jurídica.

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.

## DAS Seguros

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

T 934 547 705  
atencion.cliente@das.es  
www.das.es



- 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 los 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.

## ACCIÓN DE DESAHUCIO PARA RECUPERAR LA POSESIÓN Y RECLAMACIÓN DE RENTAS

En caso de impago de las rentas o cantidades debidas por parte del arrendatario o en caso de expiración legal o contractual del contrato de arrendamiento sin que el arrendatario devuelva la posesión al arrendador Asegurado, DAS garantiza la reclamación de los derechos del Asegurado, consistentes en el desahucio o recuperación de la posesión del inmueble arrendado, así como la reclamación de las rentas y/o cantidades debidas por el arrendatario (amistosamente o en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral).

## 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 (amistosa o en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral) de los derechos del Asegurado, relacionados con el contrato de arrendamiento concertado sobre el inmueble indicado en Condiciones Particulares, con motivo de los conflictos que pudieran plantearse con el arrendatario.

**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.**

**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 de la responsabilidad penal del Asegurado en los procesos penales que se sigan contra él por delitos cometidos imprudentemente en su condición de arrendador o de titular de un legítimo derecho sobre el inmueble indicado en las Condiciones Particulares (propietario, usufructuario u otro). Se incluye la prestación de fianzas penales tendentes a garantizar la libertad provisional del Asegurado, su presentación a juicio y/o responder del pago de las costas judiciales. Queda expresamente incluida la primera asistencia al detenido en comisaría.



## DERECHOS DEL CONSUMIDOR

### A) Derechos relativos a contratos de ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS

DAS garantiza al Asegurado la reclamación frente a terceros de sus derechos (amistosamente o en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral) por incumplimiento de los siguientes contratos de arrendamiento referidos al inmueble arrendado, de los que sea titular y destinatario final:

- 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.
- Servicios de profesionales titulados, inclusive los del administrador.

### B) Derechos relativos a LOS BIENES UBICADOS EN EL INMUEBLE ASEGURADO

DAS garantiza la reclamación de los derechos del Asegurado (amistosamente o en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral) como consecuencia del incumplimiento de los contratos de compraventa de los bienes muebles ubicados en el inmueble asegurado, cuando el pago de los mismos corresponda al Asegurado.

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 €.

## RECLAMACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OTROS SEGUROS

DAS garantiza la reclamación de los derechos del Asegurado (amistosamente o en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral), en caso de incumplimiento contractual cometido por otra Aseguradora distinta de DAS o por el Consorcio de Compensación de Seguros, respecto de las pólizas de seguro en las que tenga la condición de tomador, asegurado o beneficiario. En caso de conformidad por ambas partes, en los términos establecidos en el artículo "El procedimiento de Mediación como solución de conflictos", quedan cubiertos los gastos derivados de una Mediación para intentar resolver el conflicto.

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

1. La negativa expresa de la Aseguradora de hacerse cargo de un siniestro cubierto por la póliza.
2. La oferta al Asegurado por un importe inferior al que es objeto de cobertura.
3. Que la Aseguradora incurra en mora, por haber transcurrido el plazo legalmente previsto para indemnizar el siniestro, sin haberlo efectuado. Se entenderá que incurre en mora cuando no hubiere cumplido su prestación en el plazo de tres meses desde la producción del siniestro o no hubiere procedido al pago del importe mínimo de lo que pueda deber dentro de los cuarenta días a partir de la recepción de la declaración del siniestro.
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 gastos de perito que sean a cargo del Asegurado, de acuerdo con lo dispuesto en la ley.

## DEFENSA SUBSIDIARIA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL

Cuando un tercero reclame al Asegurado daños y perjuicios causados imprudentemente, DAS garantiza la defensa de su responsabilidad civil (amistosamente o en un procedimiento administrativo o judicial).

Esta garantía es operativa en los siguientes casos:

1. Cuando no exista un seguro de responsabilidad civil contratado, siempre que no exista obligación legal de asegurar la responsabilidad civil.
2. Cuando habiéndose contratado un seguro de responsabilidad civil, la Aseguradora del mismo hubiera rechazado su cobertura.
3. Cuando es la Aseguradora de responsabilidad civil del Asegurado quien ejercita su derecho de repetición contra el Asegurado por las indemnizaciones pagadas a un perjudicado.



**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 la defensa y reclamación (amistosa o en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral) de los derechos del Asegurado, derivados de la propiedad del inmueble indicado en Condiciones Particulares.

Conflictos objeto de cobertura:

1. 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.
2. La defensa de su responsabilidad penal por delito imprudente en su condición de miembro de la Junta de Propietarios.
3. 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.
4. La reclamación de sus derechos frente al vendedor del inmueble asegurado por incumplimiento 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.
5. Derogando parcialmente la exclusión establecida para las garantías de defensa jurídica, 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 €.

## CONEXIÓN DE PROFESIONALES EN SINIESTROS SIN COBERTURA

### A) Defensa y reclamación amistosa

En aquellos casos en los que no exista cobertura por esta póliza, DAS pone a disposición del Asegurado la posibilidad de contratar la defensa o reclamación amistosa de sus intereses a través de la empresa DAS LEX ASSISTANCE S.L.U (en adelante, DLA).

Será a cargo del Asegurado un coste fijo por expediente en condiciones beneficiosas.

Esta gestión no incluirá la defensa y reclamación en procedimiento administrativo, judicial o arbitral ni los gastos correspondientes a informes periciales que fuera conveniente efectuar.

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

En aquellos casos en los que no exista cobertura por esta póliza, 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 DLA.

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 esta póliza, DAS pone a disposición del Asegurado, a través de la empresa DLA, la posibilidad de contratar un perito que investigue y analice las causas de un siniestro, 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.

## DAS Seguros

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

T 934 547 705  
atencion.cliente@das.es  
www.das.es



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.

### 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. Queda cubierta la reclamación tanto en vía amistosa como a través de un procedimiento judicial o administrativo.

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 daños debida al incumplimiento del contrato de arrendamiento ni al de cualquier otro contrato. Por esta garantía no queda cubierta la reclamación de los daños ocasionados al inmueble asegurado por el arrendatario.**

### Artículo 12. Suma asegurada

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

En el caso de que un siniestro 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 siniestro afecta a varias garantías, el límite máximo de gastos garantizados para el conjunto de las prestaciones del siniestro será el indicado en las Condiciones Particulares como suma asegurada por siniestro.

En el 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 siniestro indicada en las Condiciones Particulares al resto de los gastos asegurados.

Cuando la defensa penal del Asegurado implique la constitución de fianzas, estas se prestarán, como máximo, por la suma asegurada por siniestro 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 siniestro único.

### Artículo 13. Qué gastos quedan cubiertos

Dentro de los límites establecidos en la Ley y en este contrato, DAS cubre los siguientes gastos:

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. Los honorarios de graduados sociales, siempre que hubieran sido autorizados o designados por DAS, en procedimientos administrativos o judiciales para los que legalmente estuvieran autorizados.
6. Las costas judiciales derivadas de la tramitación de los procedimientos garantizados.
7. Los gastos por la adopción de medidas cautelares en procedimientos garantizados.
8. Las tasas judiciales derivadas de la tramitación de los procedimientos garantizados.



9. 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 judiciales, certificados de tráfico o notas del Registro de la Propiedad.
10. 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.
11. 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.
12. En conflictos garantizados, los honorarios notariales correspondientes a la elevación a Escritura Pública de los acuerdos alcanzados entre las partes mediante una Mediación.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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 reconversión judicial, cuando éstos 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 esta póliza.**

#### Artículo 15. Ámbito geográfico de cobertura

Quedan cubiertos los siniestros ocurridos en España, siempre y cuando sea competente la jurisdicción española.

#### Artículo 16. Ámbito temporal de cobertura

Quedan cubiertos los siniestros que hayan ocurrido durante la vigencia de la póliza y comunicados a DAS de forma fehaciente durante su vigencia o hasta el plazo de dos años a contar desde su fecha de ocurrencia.

A los efectos de la cobertura de esta póliza, se entiende que los siniestros han ocurrido en las siguientes fechas:

1. Para las garantías de orientación jurídica a distancia y gestión documental, la garantía tiene efectividad para aquellas cuestiones que deriven de hechos producidos o que fueren conocidos por el Asegurado tras el efecto de la póliza.
2. En las infracciones penales, administrativas o fiscales se considerará ocurrido el siniestro en el momento en que se ha realizado, o se pretende que se ha realizado, el hecho punible o sancionable.
3. En los supuestos de reclamaciones de daños por culpa no contractual, se entiende producido el siniestro 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 siniestro se ha producido en el momento en que se ha manifestado por primera vez el daño.
4. En los supuestos de culpa o incumplimiento contractual, el siniestro se entiende producido en el momento que se ha producido, iniciado o se pretende que se ha iniciado, el incumplimiento de las disposiciones contractuales.
  5. Para otras garantías, el siniestro se entiende producido en el momento en que se ha iniciado la perturbación de derechos del Asegurado.

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

Una vez declarado el siniestro y aceptada la cobertura por parte de DAS, en función del tipo de siniestro y dentro de los límites de la póliza, 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 y que se indican en las Condiciones Particulares.

### Reclamación amistosa

1. A la vista de la declaración, DAS analizará los hechos, con la finalidad de determinar si la reclamación está cubierta por la póliza y su viabilidad.

DAS comprobará si existe base jurídica suficiente para sostener las pretensiones del asegurado, con la finalidad de evitar un procedimiento completamente inviable o temerario. En caso de considerar que las pretensiones son inviables, se lo comunicará al Asegurado a la mayor brevedad, realizando no obstante aquellas gestiones urgentes que sean necesarias para mantener vivos sus derechos.

DAS considerará que la acción es inviable si no existe justificación legal para reclamar o si no existe prueba suficiente para demostrar ante un tribunal las pretensiones del Asegurado.

En caso de que se produjera esta comunicación de falta de viabilidad, DAS 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 del siniestro, 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.

### Defensa de los derechos del Asegurado en un procedimiento administrativo

El Asegurado notificará la denuncia o sanción al Centro de Asistencia Jurídica a la mayor brevedad y, en cualquier caso, con una antelación mínima de siete días laborables a la finalización del plazo para recurrir. Un abogado del Centro de Asistencia Jurídica asesorará al Asegurado sobre las posibilidades de éxito del recurso y, de considerar que existen posibilidades, lo redactará. Este servicio se prestará por abogados del Centro de Asistencia Jurídica.



## Reclamación en un procedimiento judicial

1. En caso de que, tras la gestión amistosa de reclamación efectuada por DAS, no existiera oferta amistosa o si la cantidad conseguida 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 (por ejemplo, por no existir suficientes elementos probatorios) 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 siniestro, 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.

## Defensa penal

La tramitación será similar a la de un siniestro de reclamación, con las siguientes particularidades:

1. Cuando fuera posible, DAS realizará las gestiones amistosas tendentes a solucionar el conflicto y/o alcanzar un acuerdo, informando de su resultado al Asegurado. Cualquier acuerdo siempre requerirá el consentimiento del Asegurado.
2. En los procedimientos penales, si fuera necesario, DAS prestará la fianza que se exigiera al Asegurado, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, 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.
3. Queda excluida la defensa penal del Asegurado en aquellos casos en que el delito imputado al Asegurado sea por delito grave y doloso, según definiciones del Código Penal vigente. A los efectos de la cobertura de defensa penal, 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. Por tanto, no se reembolsarán los gastos ocasionados al Asegurado por su defensa penal ni siquiera en caso de que el procedimiento penal finalice con absolución o archivo.
4. En aquellos casos en que el delito imputado al Asegurado sea por una falta dolosa o delito doloso menos grave o leve, DAS se hará cargo de la defensa penal del Asegurado; no obstante, si finalmente el Asegurado fuese condenado, y el acto u omisión que dio lugar a la condena lo fue a título de dolo, el Asegurado estará obligado a reembolsar a DAS todos los gastos de defensa jurídica en que hubiera incurrido.

## Defensa subsidiaria de la responsabilidad civil

La tramitación será similar a la de un siniestro de reclamación, con las siguientes particularidades:

1. DAS realizará las gestiones amistosas tendentes a solucionar el conflicto y/o alcanzar un acuerdo, informando de su resultado al Asegurado. Cualquier acuerdo siempre requerirá el consentimiento del Asegurado.
2. No queda cubierta la prestación de fianzas civiles (destinadas a garantizar el pago de la indemnización).



3. En el caso de que en un procedimiento penal se reclamara al Asegurado una indemnización civil, por esta garantía queda cubierta la defensa de la responsabilidad civil; no obstante, si el Asegurado fuese condenado en el procedimiento penal, y el acto u omisión que dio lugar a la condena lo fue a título de dolo, el Asegurado estará obligado a reembolsar a DAS todos los gastos de defensa jurídica en que hubiera incurrido.

### **Siniestros que implican el pago de una cantidad líquida de dinero**

Una vez analizada la documentación aportada por el Asegurado, a excepción de los declarados automáticamente, DAS procederá al pago de la prestación o al pago de los gastos correspondientes, de acuerdo con la naturaleza y circunstancias del siniestro, así como de las condiciones del contrato.

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 la recepción de la declaración del siniestro.

Si en el plazo de tres meses desde la producción del siniestro 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.

**DAS garantiza que ningún miembro del personal que tramite siniestros de Defensa Jurídica, realiza actividades parecidas en otros ramos o en otras entidades que operen en ramos distintos al de vida.**

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

El Asegurado tiene derecho a elegir libremente el abogado y/o el procurador que hayan de defenderle y/o representarle en cualquier clase de procedimiento judicial, administrativo o arbitral, de acuerdo con cuanto establece el artículo *Cómo se tramita un siniestro 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.

Antes de proceder a su designación, el Asegurado comunicará a DAS el nombre del abogado y/o el procurador elegidos. DAS podrá recusar justificadamente al profesional designado y, de subsistir la controversia, se someterá al arbitraje legalmente previsto en el artículo *Cómo proceder en caso de discrepancia entre DAS y el Asegurado* de estas Condiciones.

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 abogado y procurador designados por el Asegurado no estarán sujetos, en ningún caso, a las instrucciones de DAS.

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 tendente a valorar la viabilidad de un posible recurso.

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

DAS reembolsará al Asegurado los honorarios del abogado y/o los aranceles del procurador, de acuerdo con las siguientes pautas:

1. Respecto de los honorarios del abogado, el Asegurado será reembolsado como máximo por la cantidad mínima que resulte de aplicar los criterios fijados por el Colegio de Abogados al que perteneciera el abogado de libre designa, empleados de forma orientativa para las tasaciones de costas y juras de cuentas. Si la protección de los intereses del Asegurado quedara igualmente garantizada por diferentes procedimientos judiciales y el abogado de libre designa optara por el más oneroso, la cantidad máxima a reembolsar será la que se hubiera derivado del proceso judicial menos costoso. En cualquier caso, la minuta a compensar por DAS no superará la cuantía discutida en el litigio.
2. Los derechos y gastos del procurador, serán reembolsados de acuerdo con los aranceles, sólo cuando su intervención fuera preceptiva por Ley.
3. Para hacer efectivo el reembolso, el Asegurado deberá acreditar el pago por él efectuado con las correspondientes minutas, facturas, recibos, así como cualquier otra documentación que DAS le solicite.



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 en todo caso 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, DAS satisfará como máximo los honorarios equivalentes a la intervención de uno solo de ellos.
- 6. DAS no reembolsará al Asegurado los honorarios y gastos en los que haya incurrido, cuando la sentencia condene en costas a la parte contraria, salvo que se declare la insolvencia de esta.**
7. El importe máximo a satisfacer para pago de honorarios de profesionales libremente designados por el Asegurado es el indicado en las Condiciones Particulares.

## Artículo 20. El procedimiento de Mediación como solución de conflictos

Con relación a aquellos conflictos garantizados en esta póliza que se planteen entre el Asegurado y un tercero, DAS pondrá a disposición del Asegurado un mediador que facilitará a las partes la comunicación para encontrar un acuerdo extrajudicial y voluntario a través del diálogo, la reflexión y la cooperación mutua. El mediador designado tendrá formación específica en mediación y figurará debidamente registrado como tal.

El mediador no posee ninguna facultad de decisión sobre el conflicto, dirige el procedimiento de mediación, media entre las partes y las apoya en la redacción de un acuerdo.

Para que este sistema sea de aplicación será necesario que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que se trate de un conflicto entre el Asegurado y un tercero, ambos con plena capacidad, disponibilidad e interés legítimo sobre la materia sobre la que versará la mediación.
2. Que ambos (el Asegurado y el tercero) consientan en someter la cuestión a mediación, pudiendo en cualquier momento desistir de la misma.
3. Que 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.

DAS contactará con una Institución de Mediación, que se hará cargo de la designación del mediador.

Hasta el límite indicado en Condiciones Particulares para la *Suma asegurada por siniestro en procedimiento de Mediación de conflictos*, DAS se hará cargo de los siguientes gastos:

1. Los honorarios del mediador que fueran a cargo del Asegurado.
2. Los honorarios notariales de la Escritura Pública de formalización de los acuerdos de mediación.
3. Los honorarios del abogado que, a petición del Asegurado, acompañara a este en las sesiones de Mediación. En caso de que el abogado fuera libremente elegido por el Asegurado, serán de aplicación 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. El reembolso de honorarios de abogado de libre elección en un procedimiento de Mediación reduce la suma disponible para contratar un abogado de libre elección en un proceso judicial posterior.

### **No se garantizan los honorarios de peritos o expertos que emitieran su dictamen en el curso de las sesiones de mediación.**

Exclusivamente en aquellos casos en que el Asegurado y el tercero (persona física) hubieran alcanzado un acuerdo a través de este procedimiento, DAS reembolsará al tercero los honorarios del mediador que fueran a su cargo, hasta un máximo de 300 €.

Si la Mediación no permite alcanzar un acuerdo que solucione el conflicto, el Asegurado podrá reclamar sus derechos a través de un procedimiento administrativo, judicial o arbitral, siempre que la acción sea viable, la cuantía superior a la mínima litigiosa y la garantía lo ampare.



## Artículo 21. Exclusiones específicas de las garantías de defensa jurídica

### Están excluidos de la cobertura de la póliza:

1. Las reclamaciones (o la defensa ante la reclamación) que puedan formularse entre sí los Asegurados en esta póliza, 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 de Derecho Constitucional, salvo el Recurso de Amparo cuando proceda en asuntos tramitados por DAS en las instancias ordinarias.
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 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 siniestro 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. 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.

## CLÁUSULA DE INDEMNIZACIÓN POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS DE LAS PÉRDIDAS DERIVADAS DE ACOTENCIMIENTOS 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.
- a) 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.conorseguros.es](http://www.conorseguros.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 22. Qué información tiene que facilitar el Tomador del seguro antes de la formalización del contrato y durante su vigencia**

#### **A) Obligaciones antes de formalizar el contrato:**

Al solicitar la póliza, el Tomador del seguro tiene el deber de declarar a DAS todas las circunstancias que puedan influir en la valoración del riesgo de acuerdo con el cuestionario que se le someta. No tendrá esta obligación si DAS no le somete el cuestionario o cuando, aun sometiéndoselo, se trata de circunstancias que no están comprendidas en aquel.

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 Tomador.

#### **B) Obligaciones durante la vigencia del contrato:**

Durante la vigencia del contrato el Tomador 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 deben ser notificadas es la de cambio de arrendatario, cambio o supresión del avalista, concertación de un nuevo contrato de arrendamiento o la adecuación del importe alquiler mensual a la renta mensual real.
- Si esas circunstancias disminuyen el riesgo, el Tomador tiene derecho, a partir de la próxima anualidad, a la reducción del



importe de la prima en la proporción correspondiente.

- Si se produce una extinción del contrato de arrendamiento mediante un procedimiento de desahucio con anterioridad a su fecha de vencimiento, que hubiera dado lugar a una indemnización por pérdidas económicas, DAS tiene derecho a hacer suya la prima no consumida.
- Si se produce una extinción del contrato de arrendamiento con devolución de la posesión del inmueble al Asegurado con anterioridad a su fecha de vencimiento, DAS tiene derecho a hacer suya la prima no consumida. En el caso de que durante la anualidad asegurada no se hubiera producido ningún siniestro distinto de los de mera atención telefónica, DAS extornerà la parte de prima no consumida con un máximo de seis meses o reservará la totalidad de la prima no consumida para ser aplicada a un nuevo contrato concertado por el Tomador en el plazo de doce meses desde que se solicitara la suspensión de la cobertura.

### Artículo 23. Qué debe hacer el Tomador si la póliza difiere de la solicitud o propuesta de seguro

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

### Artículo 24. Duración de la póliza

#### A) Duración y prórroga

Salvo que se indique lo contrario en las Condiciones Particulares, la póliza de seguro tiene una duración anual, que se inicia a las veinticuatro horas de la fecha de efecto, y que finaliza a las veinticuatro horas de la fecha de vencimiento.

Transcurrido este plazo, la póliza se prorroga tácitamente por periodos anuales, salvo que cualquiera de las partes manifieste por escrito su voluntad de cancelar la póliza. Esta comunicación deberá hacerse con un plazo de un mes de anticipación al vencimiento, si quien se opone a la prórroga es el Tomador y de dos meses cuando sea DAS quien manifieste su voluntad de cancelar la póliza.

#### 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 tomador 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 esta póliza se hubiera contratado a distancia, el tomador tendrá la facultad de resolver este contrato sin necesidad de indicar los motivos y sin ningún tipo de penalización, siempre que no se hubiera producido el siniestro, dentro del plazo de 14 días contados desde la fecha de su celebración. La facultad de resolución deberá ejercitarse de una de las dos formas siguientes:

Por escrito dirigido a Pza. Europa 41-43, planta 6ª, de L'Hospitalet de Llobregat (08908), Barcelona  
Al email [atencion.cliente@das.es](mailto:atencion.cliente@das.es)

A partir de la fecha en que el tomador reciba la póliza de seguro., el tomador tendrá derecho a la devolución de la prima pagada, salvo la parte correspondiente al periodo durante el cual el contrato de seguro ha estado en vigor. DAS devolverá este importe en un plazo de 30 días desde el día en que reciba la comunicación de resolución.

### Artículo 25. La prima del seguro: tiempo y lugar del pago

#### Tiempo del pago

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

#### A) Cuándo debe pagarse la primera prima

El Tomador del seguro está obligado a pagarla en el momento de la perfección del contrato. En caso de impago, el contrato no comenzará a surtir efecto, y DAS podrá resolver el contrato o exigir el pago de la prima durante un periodo de seis meses a contar desde la fecha de efecto. Transcurrido dicho plazo, el contrato se entenderá resuelto.



**B) Cuándo deben pagarse las primas correspondientes a cada una de las anualidades sucesivas**

Las primas sucesivas se deberán pagar en los correspondientes vencimientos. El Tomador del seguro dispone del plazo de un mes desde el vencimiento para pagarla (mes de gracia). Transcurrido dicho mes, la cobertura de la póliza queda suspendida y no volverá a ser efectiva hasta las veinticuatro horas del día en que el Tomador pagó la prima. DAS podrá reclamar el pago de la prima pendiente en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de vencimiento de la anualidad vencida. Transcurrido dicho plazo, el contrato se entenderá resuelto.

**C) Qué hay que saber en caso de domiciliación bancaria**

En caso de que el pago se efectuara por domiciliación bancaria, la prima se entenderá satisfecha a su vencimiento salvo que, intentado el cobro en el plazo de un mes a partir de dicho efecto, fuera devuelto impagado. En tal caso, salvo que ambas partes acuerden un medio de pago distinto, DAS notificará al Tomador que el recibo está a su disposición, en el domicilio del Asegurador, donde deberá satisfacer la prima.

**D) Qué hay que saber en caso de que la prima se hubiera fraccionado**

- En caso de que la prima se hubiera fraccionado, de acuerdo con el Estatuto legal del Consorcio de Compensación de Seguros, los recargos a favor de este organismo no se fraccionan sino que se incluyen en el primer recibo de prima.
- El mes de gracia establecido para las anualidades sucesivas sólo es de aplicación para el primer recibo fraccionado de la anualidad, y no para cada una de las fracciones de prima.
- La falta de pago de una de las fracciones de prima por causa no imputable al Asegurador, implicará la suspensión de la cobertura y la pérdida del derecho de fraccionamiento, pudiendo DAS optar por reclamar al Tomador la totalidad de la prima pendiente o el reembolso del coste de los siniestros satisfechos durante el periodo asegurado.

**Lugar del pago**

Salvo que el Tomador hubiera designado un mediador de seguros o existiera un domicilio bancario, tanto el primer recibo como los sucesivos se abonarán en las oficinas de DAS.

**Artículo 26. Actualización de la suma asegurada y revisión anual de la prima del seguro**

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

Cuando por razones actuariales, DAS se vea obligada a modificar las tarifas de primas correspondientes a los riesgos garantizados por esta póliza, la prima del presente contrato será adaptada automáticamente a las nuevas condiciones a partir de su próximo vencimiento anual.

En el caso de que la adaptación suponga un incremento de la prima respecto de la anualidad anterior, el Tomador dispondrá de 15 días desde la presentación del recibo al cobro a fin de 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 SINIESTROS****Artículo 27. Cómo declarar un siniestro**

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



## Artículo 28. Subrogación

DAS, una vez prestado el servicio cubierto por la póliza y/o pagada la prestación, podrá ejercitar los derechos y las acciones que por razón del siniestro correspondieran al Asegurado frente a las personas responsables del mismo.

## Artículo 29. Prescripción

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

## Artículo 30. El conflicto de intereses

A pesar de que en DAS adoptamos las máximas medidas para defender los intereses de nuestros 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 tramitador del siniestro 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 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 del siniestro por parte de DAS puede verse indebidamente influida por un interés secundario.

En estos casos, si la acción pretendida fuera viable, el Asegurado tendrá derecho a la libre elección de abogado y procurador desde el momento en que el conflicto se detecta. 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.

En ambos casos, DAS comunicará el conflicto al Asegurado, realizando no obstante aquellas gestiones urgentes que sean necesarias para la defensa. El reembolso se efectuará hasta el importe máximo por siniestro y por año indicado en las Condiciones Particulares, no siendo de aplicación el límite de reembolso de los honorarios y gastos por libre elección de abogado y/o procurador.