

CONDICIONES GENERALES

IURIS IMPAGO DE ALQUILERES

CONDICIONES GENERALES

Estas Condiciones Generales le permitirán conocer con detalle el marco del contrato que usted establece con AWP P&C SA, Sucursal en España (ALLIANZ GLOBAL ASSISTANCE). Este contrato de seguro, se rige por lo establecido en estas Condiciones Generales y en las Particulares, de conformidad con lo establecido en la Ley 50/1980 de 8 de octubre de Contrato de Seguro, y en el Real Decreto Legislativo 6/2004 de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

1.- ASEGURADOR

AWP P&C SA, Sucursal en España, con domicilio social en Madrid, calle Ramírez de Arellano 35, con NIF W0034957A. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 16.138, Folio 140, Sección 8, hoja M-471120 y en el Registro Especial de Entidades Aseguradoras en España con el nº E0202.

El Estado miembro a quien corresponde el control y la supervisión del ASEGURADOR es FRANCIA y la Autoridad a quien corresponde dicho control es la "Autorité de Controle Prudenciel", 61 rue Taitbout, 75436 Paris Cedex 09. Corresponde igualmente la supervisión de la Sucursal a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones de conformidad con el artículo 133 del Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados (Real Decreto 2486/1998).

La normativa española no regula la aplicación a la eventual liquidación de las entidades aseguradoras, tal y como se indica en el Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

2.- TOMADOR Y ASEGURADO

Tomador del seguro: es la persona física o jurídica que suscribe el contrato con el Asegurador y a la que corresponden las obligaciones que del mismo se deriven.

Asegurado: es el Arrendador, por contrato regulado por la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, de un inmueble destinado a vivienda del que sea legítimo propietario o usufructuario y que se detalla en las Condiciones Particulares de esta póliza.

3.- PÓLIZA

Es el documento que contiene las condiciones reguladoras del seguro. Forman parte integrante de la póliza: las Condiciones Generales, las Condiciones Particulares que individualizan el riesgo y recogen las cláusulas que por voluntad de las partes completan o modifican las Condiciones Generales dentro de lo permitido por la Ley, así como los Suplementos, Condiciones Especiales o Anexos que se emitan a la misma para complementarla o ampliarla.

Si el contenido de la póliza difiere de la proposición de seguro o de las cláusulas acordadas, el Tomador del seguro podrá reclamar a la entidad aseguradora en el plazo de un mes a contar desde la entrega de la póliza para que subsane la divergencia existente. Transcurrido dicho plazo sin efectuar la reclamación, se estará a lo dispuesto en la póliza.

4. DEFINICIONES

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

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

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

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

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

Vivienda asegurada: Vivienda alquilada en virtud de la Ley de Arrendamientos Urbanos y destinada a ser el domicilio habitual del inquilino y su familia.

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

Los siguientes elementos incorporados de forma fija a la vivienda asegurada: todos, persianas, rejas y loza sanitaria.

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

Deterioros inmobiliarios al continente: Daños, destrucciones y alteraciones causadas en el continente de la vivienda, anteriormente definida.

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

5.- OBJETO Y ALCANCE DEL SEGURO

Por el presente contrato de seguro, el Asegurador se obliga, dentro de los límites establecidos en la Ley y en este contrato, a prestar al Asegurado los servicios de asistencia jurídica, judicial y extrajudicial y a hacerse cargo de los cargos en que puedan incurrir el mismo, como consecuencia de su intervención en un procedimiento administrativo, judicial, arbitral o de mediación, derivados de la cobertura incluida en este seguro. Asimismo, se garantiza la reparación de los daños al continente de la vivienda indicada en las Condiciones Particulares ocurridos a consecuencia de actos vandálicos cometidos por el arrendatario de la misma.

Se garantiza exclusivamente la protección de los intereses del Asegurado respecto de la vivienda indicada en las Condiciones Particulares, en relación con el ejercicio de los derechos que inciden en las materias a que expresamente se refieren las distintas situaciones relacionadas en este contrato, con el contenido que se concreta en la descripción de cada una de las Garantías y **hasta el límite pactado en las Condiciones Particulares de la Póliza.**

GASTOS GARANTIZADOS:

1. Las tasas, derechos y costas judiciales derivadas de la tramitación de los procedimientos cubiertos por la póliza.
2. Los honorarios y gastos de abogado y procurador, cuando resulte preceptiva su intervención en un procedimiento cubierto por la póliza.
3. Los honorarios y gastos de peritos designados o autorizados por la Compañía.
4. Los gastos notariales y de otorgamiento de poderes para pleitos, así como las actas, requerimientos y demás actos necesarios para la defensa de los intereses del Asegurado.

PAGOS NO GARANTIZADOS:

En ningún caso quedan cubiertos por la póliza los siguientes pagos:

1. **El pago de multas y la indemnización de cualquier gasto originario por sanciones impuestas al Asegurado por las autoridades administrativas o judiciales.**
2. **Los impuestos u otros pagos de carácter fiscal, dimanantes de la presentación de documentos públicos o privados ante los organismos oficiales.**
3. **Los gastos que procedan de una acumulación o reconvencción judicial, cuando éstos se refieran a materias no comprendidas en las coberturas garantizadas.**

6.-CONTRATACIÓN A DISTANCIA DEL SEGURO

Para el supuesto de haber suscrito el seguro a distancia y de conformidad con lo dispuesto en la "Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores", le informamos de que si el seguro tiene una duración superior a un mes, el tomador podrá desistir de este contrato en el plazo de catorce días naturales a contar desde la fecha de contratación, sin indicación de los motivos y sin penalización alguna, siempre que no haya ocurrido el siniestro.

Para ejercer el derecho de desistimiento, el tomador deberá remitir una carta por correo certificado o cualquier otro medio que deje constancia de la fecha de su envío y recepción al Departamento de Soporte Comercial y Servicio al Cliente de AWP P&C SA, Sucursal en

España, calle Ramírez de Arellano 35, o bien por correo electrónico a devoluciones@allianz-assistance.es

Si el tomador opta por desistir de este contrato, AWP P&C SA, Sucursal en España, le reintegrará, en el plazo de los 30 días siguientes a la recepción de su solicitud la parte proporcional de prima no consumida en función del riesgo que se hubiera cubierto hasta la fecha de desistimiento.

7.- COMIENZO Y DURACIÓN DEL SEGURO

El contrato entrará en vigor a las 00:00 horas del día estipulado en las Condiciones Particulares de la póliza, siempre que, salvo pacto en contrario, estén firmadas, y la Compañía haya cobrado del primer recibo de prima; el seguro finalizará a las 23:59 horas del día en que finalice el plazo estipulado.

A su vencimiento, el seguro se entenderá prorrogado tácitamente por un nuevo periodo de un año y así sucesivamente, salvo que medie oposición por alguna de las partes. En caso de oposición, la parte interesada, deberá comunicarlo a la otra por escrito, dos meses antes de la conclusión del período del seguro en curso en caso de la Aseguradora y un mes antes de la conclusión del mismo en caso del Tomador/Asegurado.

8.- IMPORTE DE LA PRIMA. PAGO DE LA PRIMA Y EFECTOS DE SU IMPAGO

La prima es la que se fija en las Condiciones Particulares, que corresponde al periodo inicial de cobertura señalado en las mismas. El Tomador del seguro está obligado al pago de la prima del seguro en el momento de la perfección del contrato. Las sucesivas primas deberán hacerse efectivas en los correspondientes vencimientos.

La prima deberá abonarse en el domicilio de la Compañía Aseguradora. Si por culpa del Tomador del seguro la prima no ha sido pagada una vez firmado el contrato o, en su caso, al vencimiento de la misma, no comenzarán los efectos de la cobertura y el Asegurador tendrá derecho a resolver el contrato o a exigir el pago de la prima debida.

En todo caso, si la prima no ha sido pagada antes de que se produzca el siniestro, el Asegurador quedará liberado de toda obligación.

La cobertura tomará efecto a las veinticuatro horas del día en que el Asegurado pague la prima.

Para caso de prórroga tácita del seguro, la prima de los periodos sucesivos será la que resulte del análisis de la variación objetiva de los factores de riesgo.

La Compañía notificará al Tomador del seguro las primas aplicables para cada nuevo periodo de cobertura.

9.- CUANTÍA MÍNIMA LITIGIOSA

Es la cantidad mínima establecida en las Condiciones Particulares, necesaria para el inicio de un procedimiento judicial o arbitral a cargo del Asegurador. Por debajo de esa cuantía, las prestaciones del Asegurador se limitan exclusivamente al asesoramiento telefónico para su resolución en vía amistosa.

10.- SINIESTRO Y MOMENTO DE OCURRENCIA

Es todo hecho o acontecimiento imprevisto, lesivo para los intereses del Asegurado, que haga preciso el recurso a la ayuda y asistencia jurídica o prestación garantizada por esta póliza, ocurridos dentro del periodo de vigencia del seguro y transcurrido el plazo de carencia, si existiera.

Se considerará como un único siniestro y por tanto con sujeción al límite establecido en las Condiciones Particulares, todos aquellos hechos que tengan la misma causa y se hayan producido en un mismo tiempo.

En virtud de las situaciones objeto de cobertura por este seguro, se fijará el momento de la ocurrencia del siniestro conforme a lo indicado a continuación:

En la cobertura de reclamación por incumplimiento contractual: en el momento en el que se inició el incumplimiento de las normas contractuales.

En la cobertura de defensa civil: en el momento de la reclamación judicial o extrajudicial dirigida al asegurado.

En la cobertura de reclamaciones extracontractuales: en el momento de la realización del daño o desde que el asegurado tenga conocimiento del mismo.

11.- PLAZO DE CARENCIA

Es el periodo de tiempo en que, dentro de la vigencia del seguro, si se produce un siniestro no está garantizado.

12.-DECLARACIÓN DE SINIESTRO

El Tomador del seguro, o el Asegurado, deberán comunicar al Asegurador la ocurrencia del siniestro dentro de un plazo máximo de siete días de haberlo conocido. En caso de incumplimiento, el Asegurador podrá reclamar los daños y perjuicios causados por la falta de declaración. Este efecto no se producirá si se prueba que el Asegurador ha tenido conocimiento del siniestro por otro medio.

El Tomador del seguro o Asegurado deberán, además, dar al Asegurador toda clase de informaciones sobre las circunstancias y consecuencias del siniestro. En caso de omisión de este deber, la pérdida del derecho a la indemnización sólo se producirá en el supuesto de que hubiese concurrido dolo o culpa grave.

13.- TRAMITACIÓN DEL SINIESTRO

Aceptada la cobertura del siniestro, el Asegurador previamente a la iniciación de cualquier tipo de procedimiento por parte del Asegurado, tramitará las

gestiones pertinentes para obtener **un arreglo amistoso** que reconozca las pretensiones o derechos del Asegurado. Estas gestiones deberán realizarse en exclusiva por el Asegurador, que informará al Asegurado del resultado de las mismas y de la última oferta obtenida del responsable o de su Asegurador.

El Asegurador no se hará cargo de los gastos derivados de gestiones amistosas de reclamación realizadas sin el consentimiento del Asegurador por profesionales contratados directamente por el Asegurado.

En caso de que la vía amistosa o extrajudicial no ofreciese resultado positivo aceptable por el asegurado, si fuera posible se procederá a **someter la controversia a una mediación** antes de proceder a la vía judicial, siempre y cuando ambas partes así lo acepten voluntariamente. Para asegurar la imparcialidad de este proceso de mediación, el Asegurador ha llegado a acuerdos con distintas instituciones de mediación de reconocido prestigio, que aseguran la neutralidad e imparcialidad de la mediación.

Si tampoco pudiera resolverse el conflicto jurídico del Asegurado a través de la mediación, se procederá a la **tramitación del mismo por la vía judicial, administrativa o arbitral** que sea más adecuada, siempre que la pretensión del Asegurado no sea temeraria (es decir, que no existan posibilidades de éxito o que la pretensión sea inviable jurídicamente).

A partir de este momento, el Asegurado podrá ejercitar el derecho a la libre elección de abogado y procurador que le defienda y represente en el correspondiente litigio, informando de ello al Asegurador. Si en este caso, el Asegurado no hace uso de su derecho a la libre elección, el Asegurador los designará en su lugar, siempre de conformidad con el asegurado.

El Asegurado no puede iniciar ningún procedimiento, ni ejercitar libre designación de abogado y procurador, sin haber obtenido previamente la conformidad del Asegurador respecto a la oportunidad y viabilidad de la acción a emprender.

Desavenencia sobre la tramitación

Cuando el Asegurador estime que no procede la iniciación de un pleito o la tramitación de un recurso por considerar que no existen posibilidades razonables de éxito, deberá ponerlo en conocimiento del Asegurado. En caso de disconformidad entre las partes, podrán las mismas acogerse al arbitraje previsto en la cláusula 18 de las presentes Condiciones Generales.

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

La Aseguradora no asumirá el pago de los gastos en que haya incurrido el Asegurado ni de las costas de contrario que por sentencia pudieran serle impuestas, cuando esté iniciara o se opusiera a un pleito sin posibilidades razonables de éxito, siempre que la aseguradora le hubiere informado de la inviabilidad o hubiere discrepado del Asegurado en el arbitraje.

14.- ELECCIÓN DE ABOGADO Y PROCURADOR

El Asegurado tendrá derecho a elegir libremente el procurador y abogado que hayan de representarle y defenderle en cualquier clase de procedimiento. En el supuesto de que el abogado o procurador elegido por el Asegurado no resida en el partido judicial donde haya de sustanciarse el procedimiento, serán a cargo del Asegurado los gastos y honorarios por desplazamientos que el profesional incluya en su minuta.

El Asegurado deberá comunicar al Asegurador, el nombre del abogado y procurador elegidos antes de proceder a su designación; en caso de falta de comunicación el Asegurador quedará liberado. El Asegurador podrá recusar justificadamente al profesional designado, y de subsistir la controversia, se someterá al arbitraje previsto en la cláusula 18 de las presentes Condiciones Generales.

El abogado y procurador designados por el Asegurado gozarán de la más amplia libertad en la dirección técnica de los asuntos encomendados, sin estar sujetos a las instrucciones del Asegurador, quien no responderá de la actuación de dichos profesionales ni del resultado del procedimiento. Todo ello sin perjuicio de la obligación de información del asegurado sobre las circunstancias de las acciones judiciales emprendidas y sobre los recursos que vaya a interponer, a efectos del control económico del siniestro por parte del Asegurador y de su derecho de información sobre el mismo.

En caso de conflicto de intereses entre las partes del contrato, la Compañía Aseguradora informará al Asegurado de la libertad de elección reconocida en este artículo, a fin de que pueda decidir sobre la designación del abogado y procurador que estime para su defensa.

15.- PAGO DE HONORARIOS.

Sin perjuicio de los límites establecidos en las Garantías del presente contrato, que se recogen en las Condiciones Particulares, el Asegurador una vez finalizadas las actuaciones y previa justificación detallada de las gestiones realizadas, así como de su necesidad, abonará al abogado y/o procurador que pertenezca a su red de profesionales, la minuta correspondiente en nombre y por cuenta del Asegurado.

En caso de Abogado designado por el asegurado fuera del ámbito de la red de profesionales del Asegurador, se reintegrará al asegurado el importe de los honorarios previamente satisfechos por él al abogado y/o procurador libremente designados, con sujeción a los baremos orientadores del Colegio de Abogados en cuyo ámbito se

actúe y hasta el límite pactado en las Condiciones Particulares de la Póliza.

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

Los derechos del procurador, cuando su intervención sea preceptiva, serán abonados conforme a su arancel, hasta el límite establecido en las Condiciones Particulares.

16.- EXTENSIÓN TERRITORIAL.

Las coberturas garantizadas por esta póliza serán válidas para hechos ocurridos dentro del territorio español, con sujeción al derecho y tribunales españoles.

17.- PRESCRIPCIÓN.

Las acciones derivadas de este contrato prescriben en el término de dos años, a contar desde el día en que pudieran ejercitarse.

18.- INSTANCIAS PARA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS ENTRE PARTES.

Las **quejas y reclamaciones** pueden ser presentadas a:

AWP P&C SA, Sucursal en España
SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
C/ Ramírez de Arellano 35, 3ª planta
28043 MADRID

O bien a atcliente@allianz-assistance.es

El **Servicio de Atención al Cliente (SAC)** resolverá dichas quejas y reclamaciones en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de su presentación.

En caso de disconformidad con la resolución de dicho Servicio, el Cliente puede recurrir dicha resolución ante el **SERVICIO DE RECLAMACIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES**, siempre que haya agotado previamente la vía del SAC de la Entidad Aseguradora, presentando la misma en el Paseo de la Castellana 44, 28046 Madrid.

El funcionamiento del Servicio de Atención al Cliente se rige por el Reglamento, aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, al que se puede acceder en nuestra página web www.allianz-assistance.es.

En caso de conflicto de intereses entre el Asegurador y el Asegurado, el Asegurador informará inmediatamente al Asegurado de la **facultad que tiene de elegir libremente Procurador y Abogado** que haya de representarle y defenderle en el procedimiento, así como de **someter a arbitraje** cualquier diferencia con el Asegurador sobre el contrato de seguro. La designación de árbitros no podrá hacerse antes de que surja la cuestión disputada.

Si alguna de las partes decidiese ejercitar sus acciones ante los **Órganos Jurisdiccionales**, será Juez competente para el conocimiento de las mismas el del domicilio del asegurado.

DESCRIPCIÓN DE LAS GARANTÍAS CUBIERTAS

19.- ASESORAMIENTO JURÍDICO TELEFÓNICO DE 9 A 20 HORAS DE LUNES A VIERNES

Mediante esta Garantía, el Asegurado tendrá derecho a recibir asesoramiento jurídico directamente de los abogados colegiados de la Compañía Aseguradora, para consultar las cuestiones jurídicas relacionadas con la vivienda, así como sobre el alcance de sus derechos que, con carácter general, le asistan en su calidad de arrendador, directamente bien a través del número de teléfono 902 10 49 98, bien a través del mail juris@allianz-assistance.es.

La Aseguradora se reserva el derecho a contestar sólo verbalmente, y aunque la resolución de la consulta se realice por escrito, quedan expresamente excluidos del servicio la redacción de informes o dictámenes.

20.- SERVICIO DE REDACCIÓN Y REVISIÓN DE DOCUMENTOS LEGALES

El servicio incluye la revisión de los documentos y la redacción de los escritos y contratos que se enumeran en este apartado. El servicio no alcanza a ningún otro contrato o escrito distinto de los enumerados a continuación:

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA:

- Contrato de arrendamiento de vivienda
- Contrato de arrendamiento de vivienda con mobiliario
- Contrato de arrendamiento de vivienda con trasteros garajes u otras dependencias
- Contrato de arrendamiento de viviendas de protección oficial
- Contrato de arrendamiento de vivienda con opción a compra
- Contrato de arrendamiento de vivienda suntuarias

REQUERIMIENTOS Y COMUNICACIONES

1. REFERENTES A LA RENTA

- Anuncio y requerimiento de primera actualización de renta en viviendas
- Requerimiento de actualización de renta en el segundo y sucesivos años en vivienda.
- Revisión de rentas para contratos que ya han llegado al cien por cien de actualización
- Revisión de contratos en proceso de actualización

- Elevación de renta por la realización de obras de mejora
- Requerimiento al arrendatario por pago de renta
- Requerimiento al arrendatario por repercusión del I.B.I
- Requerimiento por repercusión tributos o gastos generales de la finca
- Requerimiento al arrendatario por repercusión obras necesarias
- Requerimiento al arrendatario por repercusión servicios y suministros
- Requerimiento de revisión anual de rentas en contratos en proceso de actualización

2. REFERENTES A LA SITUACION ARRENDATICIA

- Notificación del arrendador de la realización de obras de mejora
- Notificación del arrendador de su intención de proceder a la venta de la vivienda/local arrendada a los efectos del ejercicio del derecho de adquisición preferente por el arrendatario
- Notificación del arrendador de la consecuencia de causa de denegación de prórroga forzosa
- Notificación del arrendatario de su oposición a la denegación de la prórroga forzosa
- Notificación de la existencia de causa de denegación de prórroga forzosa

Los abogados de AWP P&C SA, Sucursal en España, elaborarán y redactarán los escritos de acuerdo con los datos facilitados por el Asegurado, y se los remitirán por fax, e-mail o correo ordinario. El plazo máximo de elaboración de los documentos será de 72 horas desde que el Asegurado haya facilitado los datos necesarios para la realización del mismo. No será incluida la firma, presentación y subsiguiente tramitación de los escritos, que será de cuenta del Asegurado.

21.- DESAHUCIO DE LA VIVIENDA POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS

Se garantiza la defensa de los intereses contractuales del Asegurado en vía extrajudicial y reclamando sus derechos en vía judicial, en los conflictos que surjan entre arrendador y arrendatario directamente relacionados con el impago de la renta contractual y cantidades asimiladas (IBI, cuotas de comunidad, impuestos o tasas) recogidas en el contrato y a cuyo pago se haya comprometido al arrendatario en contrato, quedando garantizados los juicios de desahucio por falta de pago, a partir de la primera mensualidad de impago.

Se iniciará la reclamación desde el día siguiente fijado en el contrato como fecha límite para el abono por el

inquilino de las cantidades impagadas, siempre y cuando el primer impago de la renta mensual haya tenido lugar en el periodo de vigencia de esta póliza.

22.- RECLAMACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La Aseguradora garantiza la reclamación de los derechos del Asegurado, en los conflictos directamente relacionados con el contrato de arrendamiento en vigor de la vivienda descrita en las Condiciones Particulares de la póliza y regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos, tanto en vía extrajudicial como judicial, siempre que el importe de la reclamación exceda de 150 euros (cuantía mínima litigiosa)

23.- DEFENSA PENAL

Garantiza la defensa de la responsabilidad penal del Asegurado, como arrendador de la vivienda descrita en las Condiciones Particulares de la póliza. Quedan excluidos los hechos voluntariamente causados por el Asegurado o aquellos en que concurra dolo o culpa grave por parte de éste, según sentencia judicial firme.

24.- DEFENSA JURÍDICA COMO CONSUMIDOR

Esta garantía comprende la reclamación de los derechos del Asegurado en relación a los siguientes contratos, concertados por él mismo en el ámbito de la vivienda descrita en las Condiciones Particulares de la póliza, siempre que el importe de la reclamación exceda de 150 euros (cuantía mínima litigiosa):

- a. Reclamaciones por prestación defectuosa o incumplimiento de contratos de servicios de obras menores de reparación, de conservación o de mantenimiento de la vivienda y de sus instalaciones, realizadas por personas físicas o jurídicas, debidamente autorizadas para el ejercicio de aquellas actividades, siempre que el pago corresponda al Asegurado.
A estos efectos se consideran obras menores, aquellas obras o instalaciones de técnica simple y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, la cimentación, la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase, por lo que no precisan ni de proyecto técnico ni de memoria habilitante.
- b. Servicios técnicos oficiales de reparación de electrodomésticos, expresamente autorizados por el fabricante.
- c. Servicios prestados por Abogados, Procuradores, Notarios, Registradores de la Propiedad y Gestores Administrativos.
- d. Reclamaciones por incumplimiento de contratos de compraventa de bienes muebles adquiridos por el asegurado y situados en la vivienda, tanto de manera presencial, como a distancia, siempre y cuando el vendedor sea una entidad jurídica que tenga su domicilio social en España.

25.- RECLAMACIÓN DE OTROS SEGUROS

Se garantiza la reclamación de los derechos del asegurado frente al incumplimiento por parte de entidades aseguradoras, de los contratos que tenga concertados o de los que sea beneficiario en relación con la vivienda descrita en las Condiciones Particulares de la póliza, siempre que el importe de la reclamación exceda de 150 euros (cuantía mínima litigiosa).

26.- RECLAMACIÓN POR DAÑOS EN LA VIVIENDA ARRENDADA

Esta Garantía comprende la protección de los intereses del Asegurado en relación con la vivienda descrita en las Condiciones Particulares de la póliza en los siguientes casos y siempre que el importe de la reclamación exceda de 150 euros (cuantía mínima litigiosa):

- a. Reclamaciones por daños de origen no contractual, causados en la vivienda, o a bienes muebles propiedad del asegurado ubicados en la vivienda, por terceros identificados.
- b. Reclamaciones a los vecinos por infracciones de normas legales relativas a emanaciones de humos o gases, higiene, ruidos persistentes y actividades molestas, nocivas o peligrosas.
- c. Reclamaciones por prestación defectuosa o incumplimiento de contratos de servicios de obras menores de reparación, de conservación o de mantenimiento del inmueble arrendado y de sus instalaciones, realizadas por personas, físicas o jurídicas, debidamente autorizadas para el ejercicio de aquellas actividades, siempre que el pago corresponda al Asegurado. A estos efectos se consideran obras menores, aquellas obras o instalaciones de técnica simple y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas o locales, ni afecten al diseño exterior, la cimentación, la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase, por lo que no precisan ni de proyecto técnico ni de memoria habilitante.
- d. Reclamaciones y defensa en los conflictos con vecinos por cuestiones de servidumbres de paso, luces, vistas, distancia, lindes, medianerías o plantaciones.
- e. Reclamaciones y defensa de los intereses del asegurado frente a la Comunidad de Propietarios del inmueble en que se halla la vivienda o local, excepto en lo relativo a débitos de cuotas.
- f. Defensa de la responsabilidad penal como miembro de la Junta de Copropietarios de la Comunidad de la que sea parte el propietario de la edificación.

27.- RECLAMACIÓN DE DAÑOS AL CONTINENTE POR ACTOS VANDÁLICOS

Esta Garantía comprende la reclamación de cualquier daño malintencionado ocasionado por el arrendatario tras

el abandono de la vivienda. El Asegurador sólo procederá a reclamar judicialmente, si el importe de los daños a reclamar por esta vía fuera superior a 150 euros, una vez deducido el importe de la fianza legalmente constituida por el arrendatario para garantizar la devolución del inmueble en correcto estado.

Esta Garantía no será de aplicación en caso de que el arrendador hubiese renunciado a solicitar al arrendatario la fianza obligatoria, tal y como se encuentra establecido en la normativa de Arrendamientos Urbanos.

Reparación de daños al continente por actos vandálicos:

Se garantiza, con el límite de la suma asegurada establecida en las Condiciones Particulares, el coste de la reparación por los daños ocasionados al continente de la vivienda indicada en la póliza como consecuencia de los actos vandálicos o malintencionados causados por el arrendatario.

La aplicación de esta Garantía está supeditada a la aplicación de la Garantía de IMPAGO DE RENTA, habiéndose producido el efectivo desahucio del arrendatario o el desalojo del inmueble.

En cualquier caso, el importe de la reparación deberá considerarse a partir del importe de la fianza legalmente constituida, aval bancario o cualquier otra garantía constituida por el arrendatario para garantizar la devolución del inmueble en correcto estado.

Tendrán la consideración de “actos vandálicos” aquellos llevados a cabo con ánimo doloso por el arrendatario en la vivienda indicada en la póliza, con resultado de daños graves al continente. No estarán asegurados los daños derivados del uso y desgaste normal del inmueble y/o sus instalaciones, los derivados de la falta de mantenimiento, de vicio propio o de daño accidental. Para la cobertura de los daños es requisito indispensable que el inquilino haya abandonado definitivamente la vivienda arrendada y que los actos vandálicos llevados a cabo por el arrendatario hayan sido denunciados por el arrendador ante la policía o autoridad judicial competente, debiendo aportarse copia de la denuncia presentada para la tramitación del siniestro.

Se considerarán como un solo siniestro todos los daños imputables al inquilino, con independencia de que su ocurrencia se haya producido en fechas distintas.

El límite del coste de la reparación que asumirá ALLIANZ GLOBAL ASSISTANCE por anualidad del seguro será el equivalente al **75% de la renta de alquiler anual** que figure en las Condiciones Particulares de la póliza, con el límite máximo de **3.000 €**. El Asegurador efectuará una valoración de los daños ocasionados que estén cubiertos por esta Garantía, y designará un reparador al efecto.

No obstante, el Asegurado tomará a su cargo, en cada siniestro, el importe equivalente a un mes de la

renta de alquiler, corriendo por cuenta del Asegurador, hasta el límite asegurado, los excesos sobre tal franquicia.

Cuando el daño causado por actos vandálicos del Arrendatario sea reparable, la obligación del Asegurador quedará limitada a indemnizar el importe de tal reparación o, previo consentimiento del Asegurado, a efectuar la reparación del mismo.

28.- CONEXIÓN CON DESPACHOS DE LETRADOS

Mediante esta garantía, el Asegurador pondrá a disposición del Asegurado una Red Nacional de Despachos, remitiéndole al Despacho de Abogados que corresponda por especialidad en función del procedimiento del que se trate, para todos aquellos supuestos que no estén incluidos dentro de las garantías de la presente póliza.

Se garantiza al Asegurado que el Despacho facilitará un presupuesto sin compromiso, y con la aplicación de un descuento sobre las tarifas habituales.

El encargo profesional por parte del Asegurado a unos de los despachos colaboradores de la Red Nacional, conlleva el establecimiento de una relación jurídica diferente e independiente a la descrita en las presentes condiciones generales, que mantendrán el Asegurado directamente con el despacho profesional al que se realice el encargo en régimen de arrendamiento de servicios propio de la relación abogado-cliente, permaneciendo AWP P&C SA, Sucursal en España ajena a dicha relación.

29.- IMPAGO DE RENTA

Se garantiza el importe de las rentas arrendaticias mensuales devengadas que al Asegurado le haya dejado impagadas el arrendatario de la vivienda indicada en la póliza, hasta el límite máximo indicado en las Condiciones Particulares, y siempre y cuando el contrato de alquiler se hallase sujeto a la presente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Asimismo, se prestará al Asegurado asistencia legal para reclamación de rentas impagadas y para la formulación de demandas por falta de pago de la renta de alquiler. El Asegurador garantiza la defensa de los intereses contractuales del Asegurado en vía extrajudicial y reclamando sus derechos en vía judicial, en los conflictos que surjan entre arrendador y arrendatario directamente relacionados con el impago de la renta contractual, quedando garantizados los juicios de desahucio por falta de pago, a partir de la primer mensualidad de impago.

Para que la presente Garantía sea de aplicación será imprescindible que el Tomador del Seguro presente, al inicio de la reclamación, los documentos que acrediten los ingresos del inquilino en el momento de la formalización del contrato de alquiler.

Para el pago de la indemnización será requisito imprescindible que el propietario de la vivienda asegurada haya presentado en el Juzgado la

Demanda de Juicio de Desahucio o de reclamación de rentas impagadas.

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

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

Tras este abono inicial, el Asegurador continuará adelantado mensualmente y hasta el límite máximo de las mensualidades de renta garantizadas, el importe de las rentas impagadas que se vayan devengando.

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

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

Esta Garantía tomará efecto al recibirse por el Asegurador la declaración del impago efectuada por el Asegurado, siempre y cuando el primer impago de la renta mensual haya tenido lugar en el período de vigencia de esta póliza.

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

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

Será requisito para la atención de la prestación que, previamente a la interposición de la demanda, se ponga en conocimiento del Asegurador la existencia de rentas impagadas, para que éste pueda realizar, si lo estima oportuno, gestiones amistosas para el cumplimiento de la obligación del pago de renta frente al inquilino moroso.

El Asegurador, realizado el pago de la prestación, queda subrogado en los derechos del Asegurado Arrendador, para accionar contra el inquilino en reclamación de las cantidades satisfechas en ejecución del contrato de seguro. El Asegurado queda obligado a colaborar con el Asegurador a tal fin y a facilitarle cuantos documentos y habilitaciones precise, incluida la ratificación a presencia judicial si para ello fuere requerido.

No quedan comprendidos dentro de la presente Garantía:

- **Los alquileres de temporada, de locales comerciales, turísticos, rústicos y otros que no tengan consideración de arrendamiento de vivienda según la Ley de Arrendamientos Urbanos.**
- **Los arrendamientos de garajes o trasteros sólo se garantizan si forman parte de la vivienda arrendada y se refieren en el contrato como anexos de la misma.**
- **Las cantidades que no tengan la consideración de renta arrendaticia, tales como servicios, suministros, tasas, IVA e impuestos repercutibles, obras y, singularmente, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.**
- **Cualquier juicio o procedimiento distinto a los de reclamación de rentas de alquiler impagadas, desahucio o lanzamiento del inquilino.**
- **Cualquier reclamación que pueda surgir entre Arrendador y Arrendatario no directamente relacionado con la ejecución y desarrollo del Contrato de Arrendamiento.**
- **Los procedimientos judiciales que interponga el Arrendatario o inquilino por la no realización por parte del Arrendador de las obras necesarias de conservación de la vivienda arrendada.**
- **Los que se deriven de hechos voluntariamente causados por el Asegurado o en los que concurra dolo por parte del mismo.**
- **Los que tengan relación u origen con el proyecto, construcción, transformación o derribo del inmueble o instalaciones de la vivienda arrendada.**
- **Los procedimientos judiciales en materia de urbanismo, Ley del Suelo, expropiación, habitabilidad o parcelación.**

30- GASTOS DE CERRAJERO Y CERRADURA

En caso de que el inquilino abandone la vivienda dejando más de una mensualidad de renta impagada, en los supuestos contemplados en la Garantía de Impago de Renta anteriormente descrita además de reclamarlas de acuerdo a lo establecido en la misma, el Asegurador asumirá los gastos de una nueva cerradura hasta el importe máximo establecido en las Condiciones Particulares.

En el supuesto de lanzamiento judicial tras el juicio de desahucio se establece en las Condiciones Particulares de la póliza un límite máximo aplicable en concepto de mano de obra de cerrajero y cambio de cerradura.

31-DEFENSA SUPLETORIA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL

Se garantiza la defensa de la Responsabilidad Civil por imprudencia, impericia o negligencia, en los procedimientos civiles seguidos contra el Asegurado, siempre que el importe de la reclamación exceda de 150 euros (cuantía mínima litigiosa), a consecuencia de hechos producidos en el ámbito de su vida particular cuando:

- a. No exista Seguro de Responsabilidad Civil.
- b. Existiendo Seguro de Responsabilidad Civil, éste no surta efecto por encontrarse en situación de descubierto, rechazo o insolvencia de su Aseguradora, siendo por tanto causa no imputable al asegurado.
- c. Ante la reclamación contra el asegurado por parte de la Aseguradora de Responsabilidad Civil, en el ejercicio de su derecho de repetición de las indemnizaciones pagadas al perjudicado o a sus herederos.

32- CLÁUSULAS LIMITATIVAS

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

- **Los hechos ocurridos antes de la fecha de efecto de este seguro, después de su rescisión o los ocurridos durante el periodo de carencia de tres meses.**
- **Los contratos de arrendamiento siguientes:**
 - De local
 - Rústicos.
 - De temporada.
 - De viviendas secundarias.
 - Sobre viviendas que carezcan de las condiciones legales de habitabilidad.
 - De subarrendamiento de vivienda.
- **Hechos voluntariamente causados por el Asegurado o en los que concurra dolo o culpa grave por parte de este, según sentencia judicial firme.**
- **Cuando el Asegurador estime que no procede la iniciación de un pleito o la**

tramitación de un recurso por considerar que no existen posibilidades razonables de éxito, deberá ponerlo en conocimiento del Asegurado. En caso de disconformidad entre las partes, podrán las mismas acogerse al arbitraje previsto en la cláusula 18 de las Condiciones Generales.

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

La Aseguradora no asumirá el pago de los gastos en que haya incurrido el Asegurado ni de las costas de contrario que por sentencia pudieran serle impuestas, cuando éste iniciara o se opusiera a un pleito sin posibilidades razonables de éxito, siempre que la aseguradora le hubiere informado de la inviabilidad o hubiere discrepado del Asegurado en el arbitraje.

- Los procedimientos judiciales en materia de urbanismo, concentración parcelaria y expropiación.
- El proyecto, construcción, transformación o derribo del inmueble o instalaciones donde se halle ubicado el riesgo, así como los originados por canteras, explotaciones mineras e instalaciones fabriles.
- Los de cuantía litigiosa inferior a 150 euros, en cuyo caso la prestación quedará limitada al asesoramiento telefónico para su resolución vía amistosa.

- Hechos cuya cobertura corresponda al Consorcio de Compensación de Seguros, aun cuando dicho Organismo no admita la efectividad del derecho del Asegurado por incumplimiento de alguna de las normas establecidas en el Reglamento y disposiciones vigentes en la fecha de ocurrencia del siniestro.
- Posibles diferencias entre los daños producidos y las cantidades indemnizadas por el Consorcio de Compensación de Seguros.
- Los perjuicios y pérdidas indirectas de cualquier clase que se produzcan con ocasión del siniestro.
- Cualquier clase de actuaciones que dimanen, en forma directa o indirecta, de hechos producidos por energía nuclear, alteraciones genéticas, radiaciones radioactivas, catástrofes naturales, acciones bélicas, disturbios y actos terroristas.
- La emisión de informes y dictámenes por escrito.
- Cualquier pleito o instancia a sustanciar ante Autoridad o Tribunal no sujetos al Estado Español.

Esta póliza no otorga cobertura ni prestación para ningún negocio o actividad, en la medida que esta cobertura, prestación, negocio o actividad, incluidas las subyacentes, infringieran cualquier ley o regulación de las Naciones Unidas o de la Unión Europea relativa a sanciones económicas, así como cualquier otra normativa relativa a sanciones económicas o comerciales que sea de aplicación.

MOD 07/2017.

**AWP P&C SA ,
Sucursal en España**

C/ Ramírez de Arellano, 35
28043 – Madrid
Tel.: 902 102 998
Fax: +34 913 255 443
www.allianz-assistance.es



R.M. de Madrid, Tomo 26138, Folio 140, Sección 8, hoja M-471120. C.I.F. W0034957A