

SEGUROS DE COMUNIDAD

¿Qué son?

Un tipo de seguro que cubre posibles siniestros en las zonas comunes de una vivienda.

¿Son obligatorios?

Si bien en la Ley de Propiedad Horizontal no se considera el seguro como obligatorio, sí se establece que en el fondo de reserva (5%) haya una dotación para contratar un seguro para los daños en la finca o a terceros, o para llevar a cabo el mantenimiento del inmueble.

En algunas comunidades autónomas, ha pasado a tener el carácter obligatorio, como por ejemplo Madrid para las construcciones posteriores a 1999.

¿Quiénes firman el contrato de Seguro?

La compañía de seguros a través de uno de sus representantes cualificados y el presidente de la comunidad de propietarios por otra.

¿Cuáles son las coberturas básicas?

Suelen ser estas :

- Incendio, implosión, explosión, rayos
- Daños causados por la electricidad
- Impacto > Lluvia, viento, pedrisco y nieve
- Inundación
- Achique, desembarre y extracción de lodos
- Otros gastos
- Intervención de cuerpos de extinción y salvamento
- Gastos de demolición y desescombro
- Pérdida de alquileres
- Inhabitabilidad

- Gastos de obtención de permisos y licencias (Primer Riesgo)
- Reconstrucción de jardín (Primer Riesgo)
- Reconstrucción de documentos (Primer Riesgo)
- Daños estéticos
- Asistencia

¿Cuáles son opcionales?

Suelen ser estas :

- Rotura de espejos, lunas y cristales
- Daños por agua
- Daños con origen en heladas
- Daños sin origen en heladas
- Gastos de extracción de lodos
- Avería de maquinaria
- Responsabilidad Civil Propietario
- RC Patronal
- RC propiedad de perros para guarda y custodia
- RC presidente, vicepresidente, secretario y administrador nombrados por la Junta de Propietarios (límite 60.000€) Robo, Expoliación y Hurto
- Robo de instalaciones fijas del Continente
- Desperfectos en el edificio
- Hurto del Contenido Comunal
- Expoliación de dinero en efectivo, joyas, efectos personales de copropietarios e inquilinos
- Robo y expoliación de fondos comunitarios
- Sustitución de cerraduras y llaves
- Vandalismo
- Protección jurídica: Reclamación a propietarios por impago de gastos

¿Cuáles son las compañías más significativas?

MUTUA DE PROPIETARIOS

ALLIANZ

ASEFA

GENERALI
LIBERTY
ZURICH
HELVETIA
MAPFRE
CATALANA OCCIDENTE
AXA
REALE
OCASO

¿Qué precio suelen tener?

Depende de la comunidad, básicamente, si el edificio tiene o no muchos años. En edificios de nueva construcción se pueden encontrar buenas ofertas en casi todas las compañías. Ahora bien, hay que mirar que el producto sea completo y cubra las necesidades de la comunidad.

¿Se puede negociar el precio?

En general no. Pero al igual que con seguros de automóvil, el no dar partes puede rebajar la prima.

¿Necesito contratar un seguro en mi casa si la comunidad tiene ya uno?

Sí. El seguro de la comunidad sólo cubre los desperfectos ocasionados en las zonas comunes. Caso tipo de esto, es la avería de tuberías donde dependiendo de la zona, lo cubre el seguro de la casa o el comunitario.

¿Una instalación de una antena parabólica debe notificarse al seguro?

En la medida que es un nuevo elemento común se debe hacer constar.

¿Si se roba la recaudación de la comunidad de vecinos mientras se realiza o se transporta al banco?

Está bajo la cobertura de las pólizas de seguro en la medida de que lo robado es propiedad de la comunidad y será cubierto hasta el límite de robo contratado.

¿Qué ocurre si una persona ajena a la comunidad sufre un accidente en una zona común?

En este caso la póliza cubre a través de la responsabilidad civil que se tenga contratada. La cifra de responsabilidad civil es un parámetro muy importante en la contratación de un seguro.

¿Puede actuar contra morosos en la comunidad?

Cubrir su impago muy en general no, pero si se contrata en la póliza los servicios jurídicos, éstos se podrán usar para reclamar las cantidades debidas.

¿Cubre un robo en el garaje/trastero comunitario?

En general no lo cubren, al ser bienes privativos los robados. Por extensión, si el robo es en trastero privado, mucho menos dan cobertura.

¿Qué hacer en caso de siniestro?

- Comunicarlo a la compañía de seguros en menos de 7 días naturales. En caso contrario la compañía podrá reclamar daños y perjuicios a la comunidad por la tardanza en la notificación.
- Conservar todo lo posible que acredite el siniestro y sus circunstancias (denuncias, partes de peritos, informes de terceros...).

En caso de que el siniestro sea un robo o hurto presentar denuncia y en la misma indicar la compañía y el numero de póliza suscrita. Si hubiera notificaciones judiciales, la comunidad tiene el deber de notificar a la compañía aseguradora (por ejemplo que se ha apresado a los ladrones).

¿En caso de robo?

O hurto. Además del punto anterior, la compañía debe personar un perito para que notifique lo robado y a partir se vea que tiene cobertura y que importe se asigna como indemnización.

Si no hay acuerdo con la compañía, cada parte designará un perito. Si hay acuerdo, el tema queda cerrado, pero si no lo hay (entre los peritos) ambas partes designarán a un tercero. Si no hubiera acuerdo sobre quien debe ser este tercer perito, será el juez de primera instancia de la zona el que lo designe. El dictamen del perito puede ser impugnado judicialmente, en el plazo de 30 días para la compañía y de 180 días para el asegurado. Si no interpone la correspondiente acción, el dictamen pericial devendrá inatacable. Si el dictamen de los peritos fuese impugnado, la Compañía deberá abonar el importe mínimo de lo que pueda deber según las circunstancias que conozca. Si la compañía aseguradora retrasase el pago, la indemnización se verá incrementada con el interés moratorio establecido en la Ley.

¿Qué es un infraseguro?

Un **infraseguro** ocurre cuando el valor que se da al bien asegurado es menor que el que realmente tiene. En comunidades de vecinos, suele ser el valor del continente (estructura, suelos, techos, paredes, ventanas, puertas...) el que se suele asegurar por menos valor del que realmente tiene. Esto abarata la póliza, pero en caso de siniestro grave la indemnización contemplada en la póliza puede ser claramente insuficiente.