

SEGURO DE DAÑOS A LA EDIFICACIÓN

CONDICIONES GENERALES



MAPFRE

SEGURO DE DAÑOS A LA EDIFICACIÓN

CONDICIONES GENERALES



MAPFRE ESPAÑA, COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS, S.A.

DOMICILIO SOCIAL: CARRETERA DE POZUELO, 50 - TEL.: 902 365 242 - TELEFAX: 91 709 74 47 - 28222 MAJADAHONDA - MADRID - ESPAÑA.
C.I.F.: A-28141935 - REG. MER. DE MADRID. TOMO 487, FOLIO 166, HOJA M-9333, INSCRIPCIÓN 121.

ÍNDICE

	<u>Pág.</u>		<u>Pág.</u>
CONDICIONES GENERALES.		(Art. 13).	11
I. PRELIMINAR.	5		
II. DEFINICIONES.	5	IX. MODIFICACIONES EN EL RIESGO.	12
(Art. 1).	5	(Art. 14).	12
		(Art. 15).	13
III. OBJETO Y EXTENSIÓN DEL SEGURO.	7		
(Art. 2). Garantía de daños estructurales. Riesgos cubiertos.	7	X. TRANSMISIÓN DE LOS BIENES ASEGURADOS.	13
(Art. 3). Riesgos excluidos.	7	(Art. 16).	13
(Art. 4). Ámbito de aplicación.	8		
IV. PERÍODO DE COBERTURA.	8	XI. PAGO DE PRIMAS.	14
(Art. 5).	8	(Art. 17).	14
V. SUMA ASEGURADA.	9		
(Art. 6).	9	XII. SINIESTROS, TRAMITACIÓN.	14
		(Art. 18). Obligaciones en caso de siniestro.	14
VI. LÍMITE DE LAS GARANTÍAS.	9	(Art. 19).	15
(Art. 7).	9	(Art. 20). Valoración.	15
		(Art. 21). Peritación.	16
VII. CONTROL TÉCNICO.	9	(Art. 22).	16
(Art. 8). Objeto.	9	(Art. 23).	16
(Art. 9). Alcance.	10	(Art. 24).	16
(Art. 10). Obligaciones que el Tomador o el Asegurado exigirán contractualmente al Organismo de Control Técnico.	10	(Art. 25).	16
(Art. 11). Obligaciones del Tomador o del Asegurado respecto al Organismo de Control Técnico.	11	(Art. 26).	16
		(Art. 27). Determinación de la Indemnización.	16
VIII. BASES DEL CONTRATO.	11	(Art. 28). Franquicias.	17
(Art. 12).	11	(Art. 29). Pago de Indemnización.	17
		(Art. 30).	17
		(Art. 31).	17
		(Art. 32). Subrogación.	17

	<u>Pág.</u>
XIII. DERECHOS DE TERCEROS.	18
(Art. 33).	18
XIV. CONCURRENCIA DE SEGUROS.	18
(Art. 34).	18
XV. EXTINCIÓN Y NULIDAD DEL CONTRATO.	18
(Art. 35).	18
XVI. COMUNICACIONES.	18
(Art. 36).	18
XVII. PRESCRIPCIÓN, JURISDICCIÓN E INSTANCIAS DE RECLAMACIÓN.	19
(Art. 37).	19

Se destacan en letra negrita las cláusulas limitativas de los derechos del Asegurado contenidas en estas Condiciones Generales, en cumplimiento de la legalidad vigente.

CONDICIONES GENERALES.

I. PRELIMINAR.

El presente contrato se somete a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (Boletín Oficial del Estado de 6 de Noviembre de 1999) en cuanto a la garantía prevista en el artículo 19.1.c de la misma, teniéndose por no puestas aquellas cláusulas de la póliza que vulneren o restrinjan el alcance del Seguro Decenal de daños materiales y a la Ley de Contrato de Seguro 50/1980, de 8 de Octubre (Boletín Oficial del Estado de 17 de Octubre del mismo año), cuyo artículo 2º establece que serán válidas las cláusulas contractuales, distintas de las legales, que sean más beneficiosas para el Asegurado. Las cláusulas limitativas contenidas en la póliza sólo serán válidas con la previa aprobación por escrito del Tomador del Seguro.

II. DEFINICIONES.

Artículo 1.

A efectos de esta póliza, se entenderá por:

- ASEGURADOR: MAPFRE ESPAÑA, COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS, S.A. (en adelante denominada la Compañía), entidad emisora de esta póliza que, en su condición de Asegurador y mediante el cobro de la prima, asume la cobertura de los riesgos objeto de este contrato con arreglo a las condiciones establecidas en el mismo. La entidad se halla sometida en su actividad aseguradora a la supervisión del Ministerio de Economía y Hacienda del Reino de España, a través de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.
- TOMADOR DEL SEGURO: Persona que suscribe este contrato con la Compañía y a quien corresponden las obligaciones y deberes que se deriven del mismo, salvo las que correspondan al Asegurado.
- ASEGURADO: Persona a quien corresponden los derechos derivados del contrato.
- BENEFICIARIO: Persona designada por el Asegurado para el cobro de las indemnizaciones a que haya lugar conforme a la póliza en caso de siniestro.
- PÓLIZA: Documento en que se formaliza el contrato de seguro, que está integrado por estas Condiciones Generales, por las Condiciones Particulares, el suplemento de entrada en vigor de las garantías y, en su caso, Especiales, por las modificaciones y adiciones suscritas por las partes durante su vigencia y demás documentos que se emitan al amparo del seguro.
- PRIMA: Precio del seguro, en cuyo recibo se incluirán, además, los impuestos y recargos repercutibles legalmente al Tomador del Seguro.
- SUMA ASEGURADA: **La cantidad fijada en la póliza, que constituye el límite máximo de la indemnización a pagar por todos los conceptos por el Asegurador en caso de siniestro durante la vigencia del seguro, ya sea en uno o más siniestros.**
- EDIFICACIÓN: El conjunto constituido por el edificio y los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al mismo, tal como se definen a continuación, que se hallen descritos en el proyecto en el momento de la recepción.
- EDIFICIO: El conjunto de las obras fundamentales, obras secundarias, instalaciones fijas y equipamiento propio del edificio (o edificios), descrito(s) en las Condiciones Particulares, entendiéndose como:
 - Obra Fundamental: Las cimentaciones, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, que contribuyen directamente a la resistencia mecánica y a la estabilidad del edificio.
 - Obra Secundaria: Los elementos no comprendidos en el concepto de obra fundamental ni en el de instalaciones fijas ni equipamiento propio del

edificio, tales como:

- Cerramientos, cubierta y soleras.
- Revestimientos, solados, alicatados y canalizaciones.
- Tabiques fijos, falsos techos, puertas y ventanas.
- Impermeabilización.
- Instalaciones fijas y equipamiento propio del edificio: Los elementos que componen las instalaciones de electricidad, fontanería, gas, calefacción, aire acondicionado, audiovisuales, telefonía, seguridad, ascensores y montacargas y cualquier otra maquinaria mecánica o electrónica necesaria para el uso propio del edificio o para dar servicio al mismo, incluyéndose los aparatos o máquinas que intervienen en su composición, así como sus conductos, y canalizaciones necesarias, que sean propios del edificio.
- URBANIZACIÓN: Viales, aparcamientos exteriores, instalaciones deportivas y de recreo, jardinería, redes de servicio y demás obras e instalaciones, en general, que no sean propias del edificio.
- BIENES PREEXISTENTES: El conjunto de todos los bienes inmobiliarios que pertenecen al Asegurado, existentes antes del inicio de la construcción, descritos en las Condiciones Particulares de la póliza, sobre los cuales, o sobre una parte de los cuales, se ejecutarán los trabajos objeto del presente seguro.
- SINIESTRO: Todo hecho cuyas consecuencias dañosas estén total o parcialmente cubiertas por las garantías de esta póliza y se hayan manifestado durante el período de cobertura. **Se considerará que constituye un solo y único siniestro, el conjunto de daños materiales directos derivados de una misma causa inicial y que determinan, en el momento de su manifestación, el criterio de reparación y valoración de dichos daños manifestados y son objeto de una única indemnización.**
- DAÑO MATERIAL: El deterioro o destrucción de los bienes asegurados, descritos en las Condiciones Particulares de la póliza.
- FRANQUICIA: **La cantidad expresamente pactada, en valor absoluto o en porcentaje de la suma asegurada, que se deducirá de la indemnización que corresponda satisfacer al Asegurador en cada siniestro.**
- RECEPCIÓN DE LA OBRA: El acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma.
- ACTA DE RECEPCIÓN: El documento en el que se consigna la recepción de la obra, que deberá estar firmada, al menos, por el Promotor, el Constructor y el Organismo de Control Técnico que se define más adelante, y en el que se hará constar por escrito:
 - Las partes que intervienen.
 - La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.
 - El coste final de la ejecución material de la obra.
 - La declaración de la recepción de la obra con o sin reserva, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados.
- CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR: Todo suceso, independiente de la voluntad de las personas, que sea imprevisible, por exceder del curso normal de la vida, insuperable o irresistible, o que previsto, sea inevitable, debiendo existir entre el daño producido y el evento que lo produjo un nexo de causalidad eficiente.
- CONTROL TÉCNICO: La inspección y seguimiento del proceso constructivo, desde su comienzo hasta la recepción y, en caso necesario, con posterioridad a ésta.

III. OBJETO Y EXTENSIÓN DEL SEGURO.

- ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO: Entidad encargada por el promotor de realizar el Control Técnico a los efectos de seguro, independiente del resto de agentes intervinientes y aceptado por el Asegurador, cuyas misiones comprenden el control del proyecto, de ejecución o puesta en obra de los materiales y de los ensayos de los mismos realizados por un laboratorio acreditado, así como el control de las obras realizadas para la subsanación de las reservas recogidas en el acta de recepción y de las obras de reparación de los daños producidos en caso de siniestro.
- UNIDAD REGISTRAL: La que conste en el Registro de la Propiedad, si bien en el caso de un siniestro indemnizable, de acuerdo con el artículo 1º, se considerará como tal la edificación, objeto del seguro, formada por una o varias fincas materiales que, antes de ser objeto de división horizontal, accede por sí sola al Registro de la Propiedad, abriendo un folio propio y único.

Artículo 2. GARANTÍA DE DAÑOS ESTRUCTURALES. RIESGOS CUBIERTOS.

1. Dentro de los límites establecidos en la póliza, el Asegurador garantiza durante diez años, a partir de la fecha de efecto indicada en el suplemento de entrada en vigor de la garantía, la indemnización o reparación de los daños materiales causados en el edificio asegurado por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la obra fundamental, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del mismo.
2. Así mismo, quedan cubiertos los daños materiales ocasionados a la urbanización siempre que los mismos sean consecuencia directa de un siniestro indemnizable de conformidad con el apartado anterior, y su valor se encuentre incluido dentro de la suma asegurada.

Artículo 3. RIESGOS EXCLUIDOS.

El Asegurador, salvo pacto expreso en contrario, no garantiza por el presente seguro:

1. Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales.
2. Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio ni los daños a bienes preexistentes.
Tampoco quedan garantizados los daños a la urbanización que no sean consecuencia de un daño estructural en el edificio asegurado.
3. Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.
4. Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.
Tampoco serán indemnizables los costes de los trabajos, posteriores a la recepción de la obra, a los que están obligados los contratistas para la correcta terminación o acabado de la misma, y cuya ejecución no se hubiera realizado, así como las consecuencias resultantes de esa falta de ejecución, ni darán derecho a indemnización los daños que se produzcan durante la ejecución de las obras necesarias para la subsanación de las reservas reflejadas en el acta de recepción.
5. Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.
Entre otros, no serán objeto de cobertura los daños que sean consecuencia de haber sometido al edificio a cargas superiores o usos distintos a aquellos para los que fue diseñado.
6. Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha

hecho la recepción.

7. Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio.
8. Los daños que fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.

Se entiende que quedan incluidos en los términos anteriores, entre otros, los siguientes:

- Fusión o fisión nuclear, radiación o contaminación radiactiva.
 - Guerra civil o internacional, haya o no mediado declaración oficial, levantamientos populares o militares, insurrección, rebelión, revolución u operaciones bélicas de cualquier clase, aún en tiempo de paz.
 - Terrorismo, alborotos populares, motines, huelgas, cierre patronal, disturbios internos y sabotaje.
 - Actos de las Autoridades legales, nacionalización, expropiación, confiscación, requisa, destrucción o causación de daños a propiedades por orden de un Gobierno «de yure» o «de facto», o por cualquier Autoridad pública, administrativa o judicial, así como sanciones de cualquier naturaleza.
 - Los terremotos, erupciones volcánicas, aludes, huracanes, ciclones, tornados, tempestades, inundaciones cualquiera que sea su origen y grandes mareas.
 - Los eventos considerados como acontecimientos extraordinarios en el Estatuto Legal de Consorcio de Compensación de Seguros.
 - Los movimientos o alteraciones del terreno a consecuencia de variaciones del nivel freático, de trabajos o de actividades subterráneas y, en general, por causas ajenas a la obra asegurada o inducidas por terceros, que sean posteriores a la fecha de recepción de la obra asegurada.
9. Los siniestros que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones queden reflejadas en una nueva acta suscrita por los firmantes del acta de recepción.

Así mismo, no quedan comprendidos dentro del ámbito de la cobertura los daños producidos, directa o indirectamente, como consecuencia de:

10. Actos intencionados, voluntarios, dolosos o fraudulentos del Tomador del Seguro, Asegurado, o miembro de la dirección en caso de una persona jurídica que tenga poder para comprometerla.
11. No haberse reparado un siniestro en su totalidad y conforme a los criterios de reparación y de valoración que sirvieron de base para determinar la indemnización satisfecha por el Asegurador, o cuando su ejecución no haya obtenido informe favorable del Organismo de Control Técnico.
12. Las grietas o fisuras que tengan su origen en fenómenos de dilatación, contracción o movimientos estructurales admisibles según las normas vigentes aplicables a la redacción del proyecto.

Artículo 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las coberturas en la póliza sólo serán aplicables respecto a los daños sufridos en la edificación asegurada, en el lugar descrito en las Condiciones Particulares e identificado como situación del riesgo.

Artículo 5.

1. Aún cuando se suscriba la póliza y se haya abonado parte de la prima por el Tomador del Seguro, las coberturas de la póliza no tomarán efecto hasta que

IV. PERÍODO DE COBERTURA.

V. SUMA ASEGURADA.

VI. LÍMITE DE LAS GARANTÍAS.

VII. CONTROL TÉCNICO.

el Asegurador haya cobrado la totalidad de la prima y emitido el suplemento de entrada en vigor de la garantía, cuya fecha de efecto se corresponderá con la fecha que se suscriba el acta de recepción.

2. Para la emisión del suplemento de entrada en vigor de la garantía será necesario que el Asegurador haya recibido del Tomador del Seguro o Asegurado:
 - El informe final del Organismo de Control Técnico.
 - El Acta de Recepción, tal como se define en el artículo primero.
 - La Declaración del Tomador del Seguro sobre el valor definitivo de los bienes asegurados, suficientemente desglosado, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 6, la cual formará parte de la póliza.
3. Las obligaciones del Asegurador se extinguirán una vez transcurrido el período de cobertura establecido en la póliza.

Artículo 6.

1. La suma asegurada, a los efectos de la garantía de daños estructurales, debe corresponderse como mínimo con el coste final de la ejecución material de la obra, en el momento de la recepción, incluidos los honorarios profesionales.

No obstante, mediante pacto expreso en la póliza, la suma asegurada podrá extenderse al valor definitivo de la edificación asegurada en el momento de la recepción, cuyo importe comprende el coste de ejecución por contrata, honorarios de proyecto y dirección facultativa, honorarios del Organismo de Control Técnico, licencias e impuestos y, en general, cualquier otro gasto que sea necesario para la ejecución de aquella.

En ningún caso, se incluirán los extracostes acordados por el propietario en concepto de pronta ejecución ni disminuirlo en las penalizaciones por retrasos.

2. Durante el período de cobertura la suma asegurada podrá ser objeto de actualización siempre que se pacte expresamente y se haya pagado la prima correspondiente.

Artículo 7.

La garantía se limita al importe de la suma asegurada sin poder exceder de la fijada en las Condiciones Particulares, quedando automáticamente reducida en la cuantía del coste de la reparación o de la indemnización satisfecha en razón del siniestro, con inclusión, en su caso, de la franquicia aplicada, de tal modo, que el Asegurador no pueda nunca verse comprometido más allá de la mencionada suma, que constituye para él el importe máximo de su compromiso sobre el conjunto de los siniestros.

No obstante, dicha suma asegurada podrá reconstituirse por parte del Tomador, por el Asegurado o por cualquier otra persona que tenga interés en la conservación del objeto, en las condiciones que se fijen por medio de suplemento a la póliza, después de examen y conformidad por parte del Asegurador, quien podrá exigir un informe emitido por el Organismo de Control Técnico.

Artículo 8. OBJETO.

Las garantías del presente contrato están subordinadas a que se haga control técnico del proyecto, de la ejecución o puesta en obra de los materiales y de los ensayos de los mismos realizados por un laboratorio acreditado, efectuado por un Organismo de Control Técnico contratado por el Tomador del Seguro y aceptado por el Asegurador que deberá quedar designado en las Condiciones Particulares.

Queda entendido que esta misión no debe llevar aparejada la redacción del proyecto o de partes del mismo, ni participación en la dirección y ejecución de los

trabajos, ni la intervención en cualquier otra actividad propia del proceso constructivo, distinta al de Control Técnico.

Artículo 9. ALCANCE.

El control técnico deberá ejercerse desde el comienzo de los trabajos hasta el momento de entrada en vigor de cada una de las garantías y comprender, como mínimo:

1. El examen del proyecto, sus modificaciones y otros documentos que permitan apreciar los riesgos a soportar antes y durante los trabajos de construcción.
2. El control, desde su inicio, de la ejecución de los trabajos objeto de la garantía, y de los ensayos de materiales realizados por un laboratorio acreditado.
3. La presencia del Organismo de Control Técnico en la Recepción de la edificación asegurada y firma del Acta de Recepción, haciendo figurar, en su caso, las reservas técnicas emitidas en el ejercicio de su misión y que no se hubieran cancelado al momento de la recepción.
4. El control se llevará a cabo conforme a las disposiciones legales vigentes en cada momento, reglamentos, prescripciones administrativas y normas técnicas en vigor en el emplazamiento de la obra, complementadas, si fuese necesario, con las indicaciones u observaciones objetivas del Organismo de Control Técnico.
5. El examen específico de la adecuación de las cimentaciones en relación con los parámetros del suelo derivados del estudio geotécnico del terreno, pudiendo el Organismo de Control Técnico solicitar reconocimientos complementarios o pruebas no realizadas.

Artículo 10. OBLIGACIONES QUE EL TOMADOR O EL ASEGURADO EXIGIRÁN CONTRACTUALMENTE AL ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO.

El Tomador del Seguro o Asegurado se compromete a pactar y a exigir contractualmente al Organismo de Control Técnico el cumplimiento de las obligaciones siguientes:

1. Efectuar el Control Técnico definido en el Artículo 9.
2. Emitir para el Asegurador el informe técnico de definición de riesgo, haciendo declaración expresa de la existencia de materiales o técnicas innovadoras, así como los informes complementarios necesarios.
3. Aportar cualquier información que le sea requerida directamente por el Asegurador y remitirle a éste cualquier parte del expediente que pueda precisar, así como remitirle una copia del contrato que le une al Tomador del Seguro o Asegurado.
4. Comunicar inmediatamente al Tomador o al Asegurado, así como al Asegurador, cualquier situación que pueda agravar el riesgo respecto a la información facilitada al Asegurador en el momento de la suscripción del contrato, en particular el no seguimiento de las normas de construcción o desviación anómala en el ritmo de las obras respecto al plan de obra previsto, así como siniestros acaecidos durante el proceso de construcción.
5. Emitir el informe final de los trabajos correspondientes a cada garantía indicando las reservas técnicas realizadas, si las hubiera.
6. Estar presente en la recepción de la obra, suscribiendo el acta de recepción en la que habrá de reflejar, en su caso, las reservas técnicas debidas a los vicios o defectos observados, e igualmente en el acta de subsanación, en su caso.

Artículo 11. OBLIGACIONES DEL TOMADOR O DEL ASEGURADO RESPECTO AL ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO.

1. Poner a disposición del Organismo de Control Técnico de forma gratuita el informe geotécnico del terreno, el proyecto de ejecución de la construcción y la información técnica sucesiva elaborada en función del avance de los trabajos de construcción, así como la Póliza de Seguro Decenal de Daños a la Edificación que determina el Control Técnico.
2. Permitir a los representantes del Organismo de Control Técnico el libre acceso al lugar de la obra o a cualquier otro lugar de prefabricación.
3. Dar a conocer al Organismo de Control Técnico la fecha de comienzo de la obra, las paralizaciones de la obra superiores a dos meses y la fecha de recepción de la construcción con una antelación mínima de quince días y permitir la asistencia al acto de recepción a los representantes del Organismo de Control Técnico y, en su caso, del Asegurador.
4. Pagar directamente al Organismo de Control Técnico los honorarios y gastos de toda clase correspondientes a su intervención.
5. Comprometerse en el momento de la ejecución a adaptarse al proyecto previamente revisado por el Organismo de Control Técnico. En caso de modificaciones que resulten de circunstancias imprevistas, a someter las nuevas disposiciones al examen del Organismo de Control Técnico para permitirle apreciar la eventual agravación del riesgo.
6. En caso de la utilización de materiales o técnicas innovadoras para el lugar donde se efectúa la construcción, facilitar o realizar los justificantes o pruebas previas, si el Organismo de Control Técnico lo estima necesario, con el fin de que el Asegurador acepte o no el riesgo.
7. Informar al Organismo de Control Técnico de los siniestros acaecidos, facilitando su acceso para la inspección de los daños, facultándole a presentar al perito, si éste lo reclama, el expediente técnico de la obra asegurada.
8. Contratar el control técnico de las obras de reparación de los daños producidos en caso de siniestro, con el alcance y obligaciones del Organismo de Control Técnico que se indican en los artículos 9 y 10 anteriores, a los efectos de que puedan volver a ser objeto de la cobertura los posteriores siniestros, cubiertos por la póliza, que tengan su origen en los bienes dañados.
9. Recoger en el Acta de Recepción las reservas técnicas puestas de manifiesto por el Organismo de Control Técnico que subsistan en el momento de la recepción.

Artículo 12.

La solicitud y el cuestionario cumplimentados por el Tomador del Seguro, el acta de recepción y, en su caso, de subsanación de las reservas, en unión de la póliza, constituyen un todo unitario, fundamento del seguro, que sólo alcanza, dentro de los límites pactados, a los bienes y riesgos especificados en la misma.

Artículo 13.

1. El presente contrato se concierta sobre la base de las declaraciones formuladas por el Tomador del Seguro en el cuestionario que le ha sometido el Asegurador y del informe técnico de definición del riesgo emitido por el Organismo de Control Técnico, cuyas condiciones serán consideradas provisionales.

Las condiciones definitivas de la póliza y su entrada en vigor se fijarán teniendo en cuenta el acta de recepción, el informe final emitido por el Organismo de Control Técnico a la terminación de los trabajos y, en su caso, de los períodos de carencia.

VIII. BASES DEL CONTRATO.

IX. MODIFICACIONES EN EL RIESGO.

2. El Tomador del Seguro o el Asegurado quedan obligados, salvo pacto en contrario, a comunicar anticipadamente al Asegurador la existencia de otras pólizas, contratadas con distintos Aseguradores, cubriendo los efectos que un mismo riesgo puede producir sobre el mismo interés y durante idéntico tiempo. Si por dolo se omitiera esta comunicación y en caso de sobreseguro se produjera el siniestro, el Asegurador no estará obligado a reparar los daños ni a pagar la indemnización.

Artículo 14.

1. Hasta la fecha de entrada en vigor de la garantía el Tomador del Seguro o el Asegurado deberá comunicar al Organismo de Control Técnico y al Asegurador, tan pronto como les sea posible, todas las circunstancias que agraven el riesgo y sean de tal naturaleza que si hubieran sido conocidas por éste en el momento de la perfección del contrato, o no lo habría celebrado o lo habría concluido en condiciones más gravosas.

En cualquier caso, por cuanto pudiera constituir una agravación, habrán de comunicarse los siguientes hechos:

- La modificación de las circunstancias que puedan influir en la valoración del riesgo y que figuren en el cuestionario que el Asegurador someta al Tomador del Seguro.
- El incumplimiento por el Tomador del Seguro o del Asegurado de los compromisos a que se refiere el Artículo 11.
- Cualquier modificación de proyecto, en cuanto que afecte a los riesgos que se aseguren, y cualquier modificación que afecte a la naturaleza y al destino de la construcción, a su fecha del comienzo y terminación y a las modalidades y medios de ejecución de la misma. El Tomador o el Asegurado deberá declarar estas modificaciones al Asegurador y al Organismo de Control Técnico, con antelación a su realización si ésta se efectúa por decisión del Tomador del Seguro o Asegurado y, en todos los casos, en un plazo de diez días desde que los mismos hayan tenido conocimiento de ella.
- Cualquier reducción anormal en el ritmo de las obras así como cualquier paralización superior a dos meses.

El Tomador o el Asegurado deberá declarar estos hechos al Asegurador y al Organismo de Control Técnico, en un plazo de diez días desde que el Tomador o el Asegurado haya tenido conocimiento de ello.

Si las obras sufren daños en el curso de una ralentización anormal o de una paralización, el Tomador o el Asegurado comunicará al Asegurador y al Organismo de Control Técnico la relación de tales daños así como las medidas tomadas para subsanarlos.

- Cualquier daño sufrido por los bienes asegurados, en cuanto que pueda afectar o alterar los riesgos asegurados.
 - Las reservas formuladas por el Organismo de Control Técnico que no se hubieran subsanado al momento de la recepción de la obra.
2. El Asegurador puede proponer una modificación de las condiciones del contrato en un plazo de dos meses a contar desde el día en que la agravación le haya sido declarada. En tal caso el Tomador dispone de quince días, a contar desde la recepción de esta proposición, para aceptarla o rechazarla. En caso de rechazo o de silencio por parte del Tomador, el Asegurador puede, transcurrido dicho plazo, rescindir el contrato previa advertencia al Tomador, dándole para que conteste, un nuevo plazo de quince días, transcurridos los cuales y dentro de los ocho siguientes, comunicará al Tomador la rescisión definitiva.

El Asegurador podrá, igualmente, rescindir el contrato comunicándolo por escrito al Tomador del Seguro dentro del plazo de un mes, a partir del día en

que tuvo conocimiento de la agravación del riesgo, cuando dicha agravación de haberse conocido al momento de la perfección del contrato, aquel no lo había celebrado.

Si el contrato es rescindido a causa de una agravación del riesgo, el Asegurador:

- a) Hará suya la totalidad de la prima cobrada si la agravación se debe a dolo o culpa grave del Asegurado o Tomador del Seguro.
 - b) Reembolsará al Tomador del Seguro la prima provisional satisfecha, deduciéndose los gastos incurridos y acreditados por el Asegurador.
3. En el caso de que el Asegurado coincida con cualquiera de los agentes intervinientes en la edificación, si sobreviniere un siniestro sin haberse realizado declaración de agravación del riesgo, el Asegurador queda liberado de su prestación si aquel hubiera actuado con mala fe. En otro caso, la prestación del Asegurador se reducirá proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiera aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo.

Artículo 15.

Hasta la fecha de comienzo de la garantía el Tomador del Seguro o el Asegurado podrá poner en conocimiento del Asegurador todas las circunstancias que disminuyan el riesgo y sean de tal naturaleza que si hubieran sido conocidas por éste en el momento de la perfección del contrato, lo habría concluido en condiciones más favorables para el Tomador del Seguro.

En tal caso, el Asegurador deberá reducir el importe de la prima en la proporción que corresponda, teniendo derecho el Tomador del Seguro, en caso contrario, a la resolución del contrato y a la devolución de la prima satisfecha, deduciendo los gastos incurridos y acreditados por el Asegurador.

Artículo 16.

1. Desde la fecha de suscripción de la póliza hasta la finalización del período de cobertura:
 - a) El adquirente se subroga, en el momento de la enajenación, en los derechos y obligaciones que correspondían en la póliza al anterior titular.
 - b) El Asegurado está obligado a recibir, conservar y transmitir al adquirente la presente póliza.
2. Hasta la fecha de comienzo de la garantía, cuando la transmisión implique un cambio de promotor en la edificación asegurada o en una fase de la misma:
 - a) Una vez verificada la transmisión, también deberá comunicarla por escrito al Asegurador o a sus representantes en el plazo de quince días.
 - b) Serán solidariamente responsables del pago de la prima el adquirente y el anterior titular o, en caso de que éste hubiera fallecido, sus herederos.
 - c) El Asegurador podrá rescindir el contrato dentro de los quince días siguientes a aquel en que tenga conocimiento de la transmisión verificada, en cuyo caso el Asegurador reembolsará al Tomador del Seguro la prima provisional satisfecha, deduciéndose los gastos incurridos y acreditados por aquel.
 - d) El adquirente de la cosa asegurada también puede rescindir el contrato si lo comunica por escrito al Asegurador en el plazo de quince días contados desde que conoció su existencia. En este caso, el Asegurador adquiere el derecho a la prima provisional percibida al momento de la suscripción de la póliza.
 - e) Estas mismas normas regirán para los casos de muerte, suspensión de pagos, quita y espera, quiebra o concurso del Tomador del Seguro o del Asegurado.

X. TRANSMISIÓN DE LOS BIENES ASEGURADOS.

XI. PAGO DE PRIMAS.

Artículo 17.

1. El Tomador del Seguro está obligado al pago de la prima, de acuerdo con las Condiciones Generales y Particulares de esta póliza.

La prima estipulada es única e indivisible por toda la duración de la póliza, y, salvo pacto en contrario, será pagadera anticipadamente a la entrada en vigor de la garantía.

2. La prima de la póliza resulta de aplicar la tasa o tasas previstas en las Condiciones Particulares sobre la suma asegurada, incrementada con los recargos e impuestos correspondientes.

La prima inicial resultante se considera provisional y de depósito, a reserva de la regularización posterior que se efectuará sobre la base del importe definitivo de la construcción que deberá presentar el Tomador del Seguro.

3. La prima única que el Tomador del Seguro se compromete a abonar al Asegurador, por toda la duración de la póliza, comprende la prima provisional y la prima de regularización, siendo exigible la primera de ellas a la firma del contrato y la segunda a la presentación del suplemento de regularización, sobre la base del valor definitivo de la Construcción, y de entrada en vigor de la garantía.
4. En caso de reconstitución de la garantía, prevista en el artículo 7, la prima resultante será exigible al contado a la firma del suplemento de reconstitución.
5. **Si por culpa del Tomador del Seguro la prima provisional o en su caso las fracciones pactadas para el pago de éstas, o la prima de regularización no hubiera sido pagada, el Asegurador tendrá derecho a resolver el contrato, haciendo suyas las cantidades pagadas hasta el momento de la resolución.**

XII. SINIESTROS, TRAMITACIÓN.

Artículo 18. OBLIGACIONES EN CASO DE SINIESTRO.

1. Tan pronto como acaezca el siniestro, el Tomador del Seguro o el Asegurado deberá emplear todos los medios que estén a su alcance para salvar, conservar los objetos asegurados y aminorar las consecuencias del mismo.

Se confiere al Asegurador el derecho de acceso a las propiedades en que haya ocurrido el siniestro, con el fin de adoptar cuantas medidas sean razonables para aminorar el mismo.

2. Asimismo, el Tomador del Seguro, el Asegurado o el Beneficiario deberán comunicar al Asegurador el acaecimiento del siniestro dentro del plazo máximo de siete días, contados a partir de la fecha en que fue conocido, salvo que se pacte un plazo más amplio en la póliza, **pudiendo reclamar el Asegurador los daños y perjuicios causados por la falta de esta declaración, salvo que se demuestre que éste tuvo conocimiento del siniestro por otro medio.**
3. El Tomador del Seguro o el Asegurado deberá, además, dar al Asegurador toda clase de informaciones sobre las circunstancias y consecuencias del siniestro, incluido cualquier documento que permita el ejercicio de acciones o derechos contra los terceros presuntos responsables. **En caso de violación de este deber, la pérdida del derecho a la indemnización sólo se producirá en el supuesto de que hubiese concurrido dolo o culpa grave.**

En caso de existir varios Aseguradores, esta comunicación deberá hacerse a cada uno de ellos, con indicación del nombre de los demás.

4. El Asegurador tendrá acceso, sin autorización previa, a la documentación técnica elaborada por el Organismo de Control Técnico en relación con el riesgo asegurado, debiendo existir cláusula expresa en este sentido en el contrato, de acuerdo con el artículo 10 de la presente póliza.

Artículo 19.

1. El incumplimiento del deber de salvamento establecido en el artículo 18.1 anterior, dará derecho al Asegurador a reducir su prestación en la proporción oportuna, teniendo en cuenta la importancia de los daños derivados del mismo y el grado de culpa del Asegurado. Si este incumplimiento se produjera con la manifiesta intención de perjudicar o engañar al Asegurador, éste queda liberado de toda prestación derivada del siniestro.
2. Los gastos que se originen por el cumplimiento de esta obligación, siempre que no sean inoportunos o desproporcionados a los bienes salvados, serán de cuenta del Asegurador hasta el límite fijado en las Condiciones Particulares del contrato, incluso si tales gastos no han tenido resultados efectivos o positivos.
3. En defecto de pacto **se indemnizarán los gastos efectivamente originados, cuya cuantía, conjuntamente con el total de daños materiales indemnizables, no podrá exceder de la suma asegurada.** El Asegurador que en virtud del contrato sólo deba indemnizar una parte del daño causado por el siniestro, deberá reembolsar la parte proporcional de los gastos de salvamento.

Artículo 20. VALORACIÓN.

La valoración de los daños indemnizables a que se refiere el artículo 2, se efectuará con arreglo a los criterios siguientes:

1. Con respecto a la obra fundamental, se calculará el coste, en el día del siniestro, de las actuaciones de reparación, de reconstrucción o de refuerzo que la dejen en las condiciones exigidas de seguridad estructural, relativa a la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.
2. Con respecto a las restantes partes del edificio y a la urbanización, se calculará el coste, en el día del siniestro, de la reparación de los daños o restitución de los bienes, con materiales de las mismas o análogas características a las previstas originalmente en proyecto y con empleo de las técnicas constructivas usuales.
3. Con respecto a los costes de reparación y refuerzo en que se incurra para eliminar la amenaza de hundimiento de la obra fundamental, dictaminada por la Autoridad competente y que sean necesarios para salvaguardar la construcción, se calculará el coste de las medidas inmediatas adoptadas de forma urgente, que no se encuentren ya contempladas en el artículo 20.1.

El importe total de los daños indemnizables se obtendrá de la suma de las cantidades que resulten de los artículos 20.1/2/3 anteriores, todo ello sin perjuicio de la aplicación de la franquicia correspondiente y de lo estipulado en el artículo 27.

Artículo 21. PERITACIÓN.

Si las partes se pusiesen de acuerdo en cualquier momento sobre el importe y la forma de la indemnización, se estará a lo estipulado en el artículo 29.

Artículo 22.

1. Si no se lograra el acuerdo mencionado en el artículo 21 dentro del plazo de 40 días a partir de la recepción de la declaración de siniestro, cada parte designará un perito, debiendo constar por escrito la aceptación de éstos.
2. Una vez designados los peritos y aceptado el cargo, darán seguidamente principio a sus trabajos.
3. En caso de que los peritos lleguen a un acuerdo, se reflejará en un acta conjunta, en la que se harán constar las causas del siniestro, la valoración de los daños, las demás circunstancias que influyan en la determinación de la

indemnización, y la propuesta del importe líquido de la indemnización.

Artículo 23.

Si una de las partes no hubiera hecho la designación, estará obligada a realizarla en los ocho días siguientes a la fecha en que sea requerida por la que hubiese designado el suyo y, de no hacerlo en este último plazo, se entenderá que acepta el dictamen que emita el perito de la otra parte, quedando vinculado por el mismo.

Artículo 24.

Cuando no haya acuerdo entre los peritos, ambas partes designarán un tercer perito de conformidad, y de no existir ésta, la designación se hará por el Juez de Primera Instancia del lugar en que se hallasen los bienes. En este caso, el dictamen pericial se emitirá en el plazo señalado por las partes o, en su defecto, en el de treinta días a partir de la aceptación de su nombramiento por el perito tercero.

Artículo 25.

El dictamen de los peritos, por unanimidad o por mayoría, se notificará a las partes de manera inmediata y en forma indubitada, siendo vinculante para éstas, salvo que se impugne judicialmente por alguna de las partes, dentro del plazo de treinta días en el caso del Asegurador, y ciento ochenta en el del Asegurado, computados ambos desde la fecha de su notificación. Si no se interpusiese en dichos plazos la correspondiente acción, el dictamen pericial devendrá inatacable.

Artículo 26.

Cada parte satisfará los honorarios de su perito. Los del perito tercero, y demás gastos que ocasione la tasación pericial, serán por cuenta y mitad entre el Asegurado y el Asegurador. No obstante, si cualquiera de las partes hubiera hecho necesaria la peritación por haber mantenido una valoración del daño manifiestamente desproporcionada, será ella la única responsable de dichos gastos.

Artículo 27. DETERMINACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN.

1. La suma asegurada, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 7 representa el límite máximo de la indemnización a pagar por el Asegurador.
2. Sin perjuicio de lo previsto en el punto anterior, para la determinación de la indemnización, se tendrán en cuenta las normas siguientes:
 - La suma asegurada incrementada en el 3,50 por 100 anual en progresión geométrica será considerada como «valor equivalente».
 - La edificación asegurada será valorada de acuerdo con los precios de mercado en la fecha del siniestro, siguiendo los mismos criterios de la memoria de calidades y del presupuesto del proyecto de ejecución.
 - a) Si el valor equivalente es inferior al valor de la edificación, ambos calculados como se indica en los párrafos precedentes, por aplicación de la regla proporcional, la cuantía de la indemnización será el resultado de multiplicar los daños tasados, de conformidad con el artículo 20, por el cociente de aquellos (valor equivalente entre el valor de la edificación).
 - b) Si el valor equivalente supera el valor de la edificación, ambos calculados como se indica anteriormente, el Asegurador indemnizará el daño efectivamente causado.
3. En cualquier caso será de aplicación, si procede, lo estipulado en el artículo 14.3.

Artículo 28. FRANQUICIAS.

1. En todo siniestro, cualquiera que sea su causa, quedará a cargo del Asegurado en concepto de franquicia, las cantidades y/o porcentajes detallados en las Condiciones Particulares del contrato, que no podrán ser nunca objeto de seguro.
2. Si se hubiere pactado la revalorización de la suma asegurada en las Condiciones Particulares o Especiales de la póliza, la franquicia se incrementará en las mismas condiciones con que se revalore la suma asegurada.

Artículo 29. PAGO DE INDEMNIZACIÓN.

1. El Asegurador podrá optar por el pago de la indemnización en metálico de los daños o por la reparación de los mismos.
2. El pago de la indemnización se sujetará a lo siguiente:
 - Si la fijación de los daños se hizo por arreglo amistoso, el Asegurador deberá pagar la suma convenida en el plazo máximo de cinco días a contar de la fecha en que ambas partes firmaron el acuerdo.
 - Si la tasación de los daños se hizo por acuerdo de peritos, el Asegurador abonará el importe señalado por aquéllos en un plazo de cinco días a partir del momento en que ambas partes hayan consentido y aceptado el acuerdo pericial, con lo que el mismo devendrá inatacable.
3. Si el dictamen de los peritos fuera impugnado, el Asegurador abonará el importe mínimo de lo que el mismo pueda deber, según las circunstancias por él conocidas.

Artículo 30.

El Asegurador, caso de optar por el pago de la indemnización en metálico y antes de hacerla efectiva, exigirá el consentimiento del acreedor o acreedores hipotecarios que el Tomador del Seguro o Asegurado le hubiera comunicado con anterioridad.

Artículo 31.

Si después de fijada la indemnización se obtuviesen rescates, recuperaciones o resarcimientos, el Asegurado está obligado, una vez que tenga conocimiento de ello, a ponerlo a su vez, a la mayor brevedad posible, en el del Asegurador y aceptar la reducción o a proceder a la devolución del importe con el que los mismos hubiesen sido comprendidos en la indemnización, deducción hecha de las depreciaciones sufridas como consecuencia del siniestro.

Artículo 32. SUBROGACIÓN.

1. Una vez efectuada la reparación de los daños o pagada la indemnización y sin que haya necesidad de ninguna otra cesión, traslado, título o mandato, el Asegurador queda subrogado en todos los derechos y acciones del Asegurado, contra todos los presuntos responsables del siniestro, y aún contra otros aseguradores, si los hubiese, hasta el límite del coste de la reparación efectuada o de la indemnización, siendo el Asegurado responsable de los perjuicios que con sus actos u omisiones pueda causar al Asegurador en su derecho a subrogarse. No podrá en cambio el Asegurador ejercitar en perjuicio del Asegurado inicial ni de los sucesivos los derechos en que se haya subrogado.
2. El Asegurador no tendrá derecho a la subrogación contra ninguna de las personas cuyos actos u omisiones den origen a responsabilidad del Asegurado, de acuerdo con la Ley, ni contra el causante del siniestro que sea, respecto del Asegurado, pariente en línea directa o colateral dentro del tercer grado civil de

consanguinidad, padre adoptante o hijo adoptivo que convivan con el Asegurado. Pero esta norma no tendrá efecto si la responsabilidad proviene de dolo o si la responsabilidad de los mismos está amparada por un contrato de seguro. En este último supuesto, la subrogación estará limitada en su alcance de acuerdo con los términos de dicho contrato.

3. En caso de concurrencia del Asegurador y Asegurado frente a tercer responsable, el recobro obtenido se repartirá entre ambos, en proporción a su respectivo interés.

XIII. DERECHOS DE TERCEROS.

Artículo 33.

1. El derecho de terceros sobre bienes asegurados se extenderá a las indemnizaciones que correspondan al Asegurado. El Asegurado comunicará a la Compañía la constitución de tal derecho y su fecha.
2. Dado que la relación jurídica del presente contrato se establece exclusivamente entre el Tomador del Seguro o el Asegurado y el Asegurador, el posible derecho de terceros se entenderá limitado al percibo de la indemnización, si correspondiera, sin que puedan intervenir en la tramitación del siniestro; y les afectarán las reducciones o pérdidas de derecho que correspondieran al Tomador del Seguro o al Asegurado.

XIV. CONCURRENCIA DE SEGUROS.

Artículo 34.

Si en caso de siniestro, existiera concurrencia de seguros el Asegurador contribuirá a la reparación de los daños o a la indemnización y a los gastos de tasación a prorrata de la suma que asegure. **Si por dolo se hubiere omitido esta declaración, el Asegurador no está obligado al pago de la indemnización.**

XV. EXTINCIÓN Y NULIDAD DEL CONTRATO.

Artículo 35.

1. Si durante la vigencia del seguro se produjera la desaparición del interés o del bien asegurado, desde este momento el contrato del seguro quedará extinguido y el Asegurador tiene el derecho de hacer suya la prima no consumida.
2. El contrato será nulo si en el momento de su conclusión no existía el riesgo.

XVI. COMUNICACIONES.

Artículo 36.

1. Las comunicaciones del Tomador del Seguro, del Asegurado o del Beneficiario sólo se considerarán válidas si han sido dirigidas por escrito a la Aseguradora. En caso de contratación a distancia, cuando el contrato se haya perfeccionado por el consentimiento de las partes manifestado de forma verbal, las comunicaciones relativas a las declaraciones de los factores de riesgo y demás datos necesarios para la suscripción y emisión de la póliza o sus suplementos se harán verbalmente.

Las partes se autorizan mutuamente a grabar las conversaciones telefónicas que se mantengan a tales efectos.

2. Todas las comunicaciones entre el Tomador, Asegurado o Beneficiario y la Aseguradora que puedan efectuarse por razón de esta Póliza, podrán realizarse y serán válidas, además de por carta, por cualquier otro medio escrito, incluido correo electrónico, SMS o fax, en la dirección que tanto la Aseguradora como el Tomador hubieran facilitado, ya sea al contratar la Póliza o en un momento posterior, debiendo el Tomador comunicar a la Aseguradora, tan pronto como sea posible, cualquier cambio del domicilio, teléfono, fax o dirección de correo electrónico facilitado.
3. Las comunicaciones efectuadas a la Aseguradora por un corredor de seguros, en nombre del Tomador del seguro, surtirán los mismos efectos que si las realizase éste, salvo expresa indicación en contrario por su parte.

**XVII. PRESCRIPCIÓN,
JURISDICCIÓN E
INSTANCIAS DE
RECLAMACIÓN.**

Artículo 37.

1. Las acciones que se deriven de este contrato prescribirán en el término de dos años, a contar desde la fecha en que puedan ejercitarse.
2. El presente contrato queda sometido a la jurisdicción española y, dentro de ella, será juez competente para el conocimiento de las acciones derivadas del mismo el del domicilio del asegurado, a cuyo efecto éste designará uno en España si estuviere domiciliado en el extranjero.
3. Conforme a la normativa establecida para la protección de los usuarios de los servicios financieros, en el caso de que se suscite controversia en la interpretación o ejecución del presente contrato de seguro, el tomador del seguro, el asegurado, los beneficiarios y los terceros perjudicados o sus derechohabientes, podrán formular reclamación mediante escrito dirigido a la Dirección de Reclamaciones de MAPFRE por carta (Apartado de correos 281-28222 Majadahonda (Madrid), por correo electrónico (reclamaciones@mapfre.com), o en el teléfono 900205009, de conformidad con el Reglamento para la solución de conflictos entre las sociedades del Grupo MAPFRE y los usuarios de sus servicios financieros, que puede consultarse en la página Web "mapfre.es", y a las normas de actuación que lo resumen y que se facilitan al tomador junto con este contrato.

Así mismo, podrán formular reclamaciones y quejas los clientes de la Aseguradora, así como sus derechohabientes, en relación con la actuación de sus agentes de seguros y operadores de bancaseguros, de conformidad con el Reglamento y el procedimiento antes citados.

La reclamación podrá realizarse en soporte papel o por medios informáticos, electrónicos o telemáticos, conforme a lo previsto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica.

Desestimada dicha reclamación o transcurrido el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que el reclamante la haya presentado podrá éste formular reclamación ante el Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (Paseo de la Castellana, 44, 28046, Madrid; correo electrónico: reclamaciones.seguros@mineco.es, Oficina virtual: oficinavirtual.dgsfp@mineco.es.

4. Sólo con la expresa conformidad de las partes, podrán someterse las diferencias derivadas de la interpretación y cumplimiento de este contrato al juicio de árbitros, de acuerdo con la legislación vigente.

24 Horas a su servicio

902 365 242

y desde el extranjero

+34 91 581 63 00

mapfre.es



MAPFRE