

INFORME

EDIFICIO XXXXXXXXXXXX

EMITIDO A INSTANCIA DE

D. _____, ADMINISTRADOR DE LA FINCA EN NOMBRE DE LA
COMUNIDAD

POR: FERNANDO CORDÓN SANAGUSTÍN

Mediador de Seguros Titulado 26044

Perito Judicial en Materia de Contrato de Seguros

Colegiado 63618

SUMARIO:

I INTRODUCCIÓN

- A) Solicitante de la Pericia
- B) Objeto de la Pericia

II FUENTES DOCUMENTALES

- A) Referencias bibliográficas y legislativas.
- B) Documentos que se aportan

III HECHOS

IV CONSIDERACIONES

- A) Aspecto técnico-jurídicos
- B) Aspecto técnico-prácticos

V CONCLUSIÓN

Zaragoza a 23 de febrero de 2017

I.- INTRODUCCIÓN

A) Solicitante de la Pericia

El informe que se me solicita ha sido encargado por el administrador de fincas colegiado D. José Ignacio Gimeno Cubero en nombre de la Comunidad de Propietarios Edificio XXXXXXXX situado en Zaragoza en calle XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXX de Zaragoza,

El informe se emite en mi condición de Experto en Peritación Judicial en Materia de Contrato de Seguros, organizado por el Colegio de Mediadores de Seguros Titulados de Zaragoza.

El informe se emite cumpliendo los requisitos establecidos en los artículos 335 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, a cuyo efecto se manifiesta el juramento o promesa de decir verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito.

B) Objeto de la Pericia

El hecho concreto, para el que se me pide este informe pericial, se refiere a mi pronunciamiento sobre el abono de la indemnización realizado por XXXXXXXXXXXXXXX, en adelante XXXXXX, como consecuencia del siniestro acaecido el 1 de agosto de 2014 que afecta a la garantía contratada de granizo en el que la aseguradora evita cumplir con su obligación contractual no procediendo al abono del 100% de los daños valorados en su propia pericial. Para ello la aseguradora se excusa argumentando que parte de los afectados pueden cobrar la indemnización de los daños de zonas comunes reclamando a su seguro de hogar.

Aceptando la emisión del informe que se me solicita, paso a relacionar los siguientes

II FUENTES DOCUMENTALES

A) Referencias bibliográficas y legislativas

- Ley de Contrato de Seguro 50/80, de 8 de octubre de 2017.

B) Documentación que me ha sido aportada

- Condiciones Particulares de la póliza nº XXXXXXXXXXXX contratada con XXXXX a nombre de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y CIF XXXXXXXXXXXX
- Condiciones Generales afecta a la póliza nº XXXXXXXXXXXX contratada con XXXXX
- Relación de la localización de las zonas comunes dañadas que se identifican por la vivienda
- Presupuestos para la reparación de los daños ocasionados en el siniestro a la comunidad
- Factura de reparación de los daños ocasionados en el siniestro a la comunidad

III ANTECEDENTES

HECHOS

- La Comunidad de Propietarios XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX tiene contratada en la fecha del siniestro una póliza Multirriesgo de Comunidades con la entidad aseguradora XXXXX.
- El contrato suscrito entre XXXXXXXX como aseguradora y la comunidad se hace teniendo la comunidad consideración de TOMADOR, ASEGURADO y BENEFICIARIO.
- La póliza suscrita da cobertura a la garantía de granizo al 100%
- El 1 de agosto de 2014 el asegurado tiene un siniestro causado por inclemencias meteorológicas, en concreto granizo, que afecta a las zonas comunes del edificio asegurado, exactamente a las celosías de varias fachadas del edificio
- Comunicado el siniestro a la aseguradora ésta asigna la referencia 128588415 al expediente.
- La aseguradora nombra a su gabinete pericial, XXXXXXXX para que verifique el siniestro y su alcance para lo que el gabinete designa a D. XXXXXXXXXXX.

IV CONSIDERACIONES

Tal y como ha quedado expuesto en el apartado B de la INTRODUCCIÓN, Objeto de la Pericia, la razón por la que se me solicita este informe es la de mi pronunciamiento, teniendo en cuenta los usos y costumbres en el sector asegurador, respecto a la aplicación por parte del perito de la aseguradora XXXXXX de la minoración de la indemnización en base a que algunos de los afectados poseían seguro de hogar.

La aseguradora rehúsa cumplir con su obligación contractual no procediendo al abono del 100% de los daños valorados en su propia pericial. Para ello XXXXXX se excusa argumentando que parte de los afectados pueden cobrar la indemnización de los daños de zonas comunes reclamando a su seguro de hogar.

Para centrar la cuestión, con la mayor precisión posible, considero especial atención en los siguientes aspectos:

A) Aspectos técnico-jurídicos

- Las Condiciones Generales de la póliza no se encuentran firmadas ni por el tomador ni por el asegurado.
- En las Condiciones Generales, página 29, Artículo 7.2 Sinistro en concurrencia de seguros la aseguradora dice textualmente:

“Si existen varios Seguros sobre los mismos objetos y riesgo declarados, la Compañía contribuirá a la indemnización y a los gastos de tasación a prorrata del capital que asegure. Si intencionadamente se hubiese omitido esta declaración, la Compañía no estará obligada al pago de la indemnización”.

- En las Condiciones Generales, página 30, Artículo 7.6 Subrogación dice textualmente:

“La Compañía, una vez pagada la indemnización, podrá ejercitar los derechos y las acciones que por razón del siniestro correspondieran al Asegurado frente a la personas responsables del mismo, o contra otros Aseguradores, si los hubiere, hasta el límite de la indemnización, siendo el Asegurado responsable de los

perjuicios que con sus actos u omisiones pueda causar a la Compañía en su derecho a subrogarse.”

B) Aspectos técnico-prácticos: usos y costumbres en el sector asegurador

Antes de dar una simple y rápida contestación a la pregunta que se me hace, cómo actúa el sector ante un caso como éste, para ilustrar más adecuadamente el caso deberíamos hacernos previamente estas otras:

- ¿Es habitual que las viviendas cuenten con seguro de hogar?
 - En la solicitud de seguro de Multirriesgo de Comunidades, ¿Solicita la aseguradora conocer si las viviendas y locales pertenecientes a la comunidad se encuentran aseguradas?
 - ¿Aplica la aseguradora una reducción de prima al minorar su riesgo por la existencia de otros seguros?
 - Ha solicitado el perito o la aseguradora copia de las condiciones particulares y generales de las viviendas que sí tenían seguro de hogar según la relación facilitada para conocer si:
 - Se garantiza en la póliza de hogar los daños en zonas comunes por coparticipación de los daños en zonas comunes.
 - La aseguradora de hogar no aplica franquicias.
 - La póliza de hogar no limita la indemnización por granizo
 - La valoración de los daños se realiza a valor real (aplicando depreciación) o a valor de reposición a nuevo (valor de compra actual).
 - La apreciación de los daños y su valoración fuera coincidente con la pericial que la otra aseguradora pudiera realizar.
 - Es de uso habitual en el sector que la aseguradora contratante, en éste caso XXXX, proceda a abonar su compromiso según póliza e indemnice el 100% los daños y con los datos facilitados sea ésta la que se dirija a las aseguradoras de hogar para recobrar, si fuera posible por las coberturas del hogar, la parte que les corresponda
- 1.- A la pregunta primera diremos que si bien es habitual que exista seguro de hogar éste no tiene por qué dar cobertura al continente y si éste solo cubre las zonas particulares o también las zonas comunes dada la existencia de un seguro en la comunidad.

- 2.- A la segunda cuestión diré que en la práctica las aseguradoras no solicitan esta información.
- 3.- A la tercera interrogación digo que las aseguradoras no aplican reducción alguna en la prima a pagar dado que además en la práctica es imposible conocer con la cantidad de aseguradoras existentes y condiciones generales que además tiene cada una si esas pólizas cubren o no las mismas coberturas y en las mismas condiciones y condicionantes.
- 4.- A la cuarta cuestión decimos que ni perito ni aseguradora han requerido esa documentación a los propietarios por lo que es imposible que conozcan la realidad de las coberturas de cada póliza. En la práctica sólo cuando se trata de un mismo tomador y objeto asegurado la intervención conjunta de los peritos dirime qué y cuánto abona cada aseguradora o aseguradoras por sus coberturas o por coaseguro.
- 5.- Efectivamente el uso habitual es que la aseguradora indemnice y por medio de los conductos habituales y de uso común entre compañías ésta dirija su reclamación y recobro a cada aseguradora facilitado, como es el caso, la referencia del siniestro por cada propietario. Contestando la aseguradora de hogar si da o no cobertura y con qué limite al siniestro de referencia.

Quiero señalar también que de ser la de XXXX una práctica habitual, que reitero no lo es. Supondría que la diferencia de lo percibido por cada propietario en función de la valoración entre aseguradoras o de no cobertura, llevase a estos a iniciar demandas individuales lo que supondría para las propias aseguradoras un incremento en los costes del siniestro. Por otra parte esa tramitación complica y dilata en el tiempo la resolución del expediente y discrimina entre los que tienen o no seguro o tienen o no esa cobertura o minora en función de sus garantías y límites de las pólizas perjudicando al tomador y asegurado quien suscribió el contrato con una cobertura del 100% para daños por granizo.

Por tanto en base a las consideraciones anteriores, se puede establecer la siguiente

V CONCLUSIÓN

En mi opinión, en mi calidad de Mediador de Seguros Colegiado y Perito Judicial en Materia de Contrato de Seguros, debo concluir que no hay ninguna razón para que la aseguradora de la comunidad, XXXXXX se niegue a pagar el cien por cien del siniestro y sea ésta la que recobre, si es el caso, las cantidades pertinentes de las aseguradoras que dieran cobertura al siniestro por las pólizas de hogar.



CORDÓN
ASESORES INDEPENDIENTES

CORREDURÍA DE SEGUROS