

Todos a cubierto

Si la comunidad de propietarios está bien cubierta contra daños en el edificio y responsabilidad civil, los propietarios pueden abaratar sus seguros individuales.



NUESTRO ANÁLISIS

Analizamos 12 pólizas de comunidades

■ De ellas, solo 6 respondieron a nuestro cuestionario. La información de las que no lo hicieron, Allianz, Liberty, Mapfre, Plus Ultra (antes Groupama), Segurcaixa y Zurich la conseguimos anónimamente.

■ Pedimos presupuesto para un edificio de 1967, en Madrid capital, reformado en 1991. Tiene 20 viviendas con una superficie total de 1.900 m² construidos. No tiene locales comerciales ni garaje en el sótano. Valoración del continente estimada por la OCU: 1.375.000 euros.

■ Pedimos que la responsabilidad civil fuera de 600.000 euros.

■ Los datos son de diciembre de 2012.

Es un seguro útil para los edificios de viviendas y obligatorio, salvo que la comunidad de propietarios tenga un fondo de reserva para atender las obras de conservación y reparación de la finca equivalente al 5 % del último presupuesto de la comunidad.

Puntos de interés

Antes de contratar el seguro de la comunidad, vea nuestra tabla y fíjese en algunos detalles que hemos analizado:

➤ Algunas compañías tienen una franquicia de daños por agua o limitan esta indemnización. La mayoría, a partir de una cierta antigüedad del edificio solo permiten contratar

con franquicia.

➤ Infraseguro. Ninguna de las aseguradoras analizadas garantiza la reconstrucción total del inmueble en caso de tener que derribarlo por un siniestro cubierto por la póliza. Algo inconcebible si se ha asegurado el capital recomendado por la aseguradora y la comunidad ha aceptado la cláusula de revalorización de capitales.

➤ Indemnización y deducción por antigüedad. Valoramos que el aseguramiento sea a valor de nuevo, es decir, que no haya reducción de la indemnización en función de la depreciación por uso y antigüedad.

➤ Responsabilidad civil de la comunidad. Recomendamos que, al menos, alcance un

EN EDIFICIOS DE CIERTA ANTIGÜEDAD LAS ASEGURADORAS SOLO PERMITEN CONTRATAR CON FRANQUICIA

¿QUÉ SEGURO INDIVIDUAL LE CONVIENE? ¿SU COMUNIDAD TIENE UN BUEN SEGURO?*

NO

■ Entonces, contrate Atlantis Hogar Total para socios de la OCU. Asegure el continente y la responsabilidad civil de su casa, con lo que incluirá también la parte que le corresponde como copropietario. Incluya el mobiliario si usted no puede asumir su pérdida. Recomendamos incluir la responsabilidad civil familiar, para ello deberá contratar el contenido, aunque sea por una pequeña cantidad, asumiendo que le aplicarán la regla proporcional, si incurre en infraseguro.

SÍ

■ ¿El valor asegurado del edificio es correcto?

NO

■ Asegure la R. C., la defensa jurídica y, si le interesa, el mobiliario. Contrate el seguro Hogar Total de Atlantis para socios de la OCU con continente a primer riesgo para completar los daños que no cubre el seguro de la comunidad en su zona privativa.

SÍ

■ Complete el capital en su póliza (mejor a primer riesgo), asegure la responsabilidad civil y, si le interesa, el mobiliario. Contrate con la compañía de su comunidad si está bien valorada en el análisis.

*Cualquiera de las pólizas analizadas con las coberturas para los riesgos habituales, si la superficie declarada a la aseguradora es correcta y la suma asegurada suficiente para reconstruir.



SOLO SOCIOS

ATLANTIS HOGAR TOTAL

Seguro individual negociado por la OCU para sus socios. Cubre la parte proporcional de las zonas comunes y de la responsabilidad civil de la comunidad a la que pertenezca el piso asegurado. Si todos los vecinos contratan esta póliza, no necesitarán un seguro de la comunidad.

Los socios que lo contraten antes del 30 de abril de 2013 tendrán un descuento del 50% el primer año (con un máximo de 90 euros).

www.ocu.org/seguro-hogar
Para contratar llame al
934 964 876

capital asegurado de 600.000 euros por siniestro, pues las posibles indemnizaciones por daños físicos pueden ser altas.

Combinar la póliza de la comunidad con la de su casa tiene ventajas

Es muy frecuente que el seguro de la comunidad cubra los daños al continente que se produzcan en las partes privativas de las viviendas del edificio. Así ocurre, por ejemplo, con todas las pólizas de nuestro estudio. Y el resultado es que puede estar doblemente cubierto sin necesidad, por su seguro del hogar y por el seguro de la comunidad. Por tanto, no es una idea descabellada consultar detenidamente las condiciones de ambos seguros. Y si el seguro de la comunidad cubre las partes privativas suficientemente, no necesitará tenerlas cubiertas en su seguro de hogar individual.

Cualquiera de las pólizas analizadas sirve como ejemplo, si la superficie declarada a la aseguradora es correcta y la suma asegurada suficiente para reconstruir.

SEGUROS DE COMUNIDADES

Exclusiones inesperadas

■ No crea que por tener asegurado el edificio donde vive con un seguro de comunidades tiene cubiertos todos los riesgos. Hay algunas exclusiones en la letra pequeña comunes a los contratos de todas las compañías.

■ Franquicia de daños por agua. Aunque se haya contratado sin franquicia, lo normal es que las aseguradoras pongan como condición, para renovar la póliza a edificios de cierta antigüedad, que se establezca una franquicia para daños por agua o bien, que justifiquen que han renovado las instalaciones.

■ El viento puede causar daños a la comunidad, normalmente en el tejado y en las antenas instaladas en él. Sin embargo, es frecuente

que estén excluidos si la intensidad no es superior a valores que oscilan entre los 80 y 96 kms/hora. Si las rachas de viento superan los 120 kms/hora ya se considera un riesgo extraordinario, y lo cubre el Consorcio de Compensación de Seguros, no la aseguradora. También son riesgos extraordinarios las rachas de viento que superen 84 kms/hora y que se combinen con temperaturas muy bajas; o las que superando los 96 kms/hora se presenten

junto con precipitaciones muy altas (más de 40 l/m² y hora). Los detalles pueden encontrarlos en el reglamento del seguro de riesgos extraordinarios en la página www.conorseguros.es.

■ No se cubren en general los actos vandálicos que afecten a elementos situados al aire libre: bancos, faroles, etc.

■ Otro riesgo que suele excluirse son las pintadas y los carteles pegados en la fachada.



SEGUROS DE COMUNIDADES

Coberturas | Primas | Responsabilidad civil

SEGUROS DE COMUNIDADES

Compañía y póliza	Valoración del continente en euros	Prima anual	Franquicia daños por agua	Daños al edificio				Responsabilidad civil	Protección jurídica		Calificación global
				Infraseguro y regla proporcional	Indemnización y deducción por antigüedad	Coberturas	Total		Límite de gastos	Coberturas	
Mapfre Seg. Generales Seguro Combinado	1.600.414	2.182	-	+	+	+	+	+	4.510	+	77
Reale Edificios	1.547.136	1.165	150	+	+	+	+	+	6.000	+	73
Segur Caixa Comunidades	2.109.300	2.765	-	+	+	+	+	+	6.010	+	71
Ocaso Ocaso Comunidades 24 (1)	1.516.800	1.607	300	+	+	+	+	+	6.000	□	69
Liberty Comunidades	1.896.000	1.286	120	+	+	+	+	□	6.100	+	68
Zurich Comunidades	1.500.000	1.863	150	+	+	+	+	□	6.000	+	67
Santa Lucía Seguro Combinado	1.517.000	1.540	-	+	+	+	+	+	3.200	+	66
Axa Multiedificio seguro (1)	1.327.200	1.952	300	+	+	+	+	□	2.400	-	62
Allianz Comunidad	1.425.000	1.340	10%, (mín. 250)	+	+	+	+	□	3.000	+	62
Plus Ultra Comunidades Plus	1.600.000	1.296	300	+	+	+	+	□	6.000	-	57
Pelayo Mutua Edificio Selección (1)	1.327.200	1.065	-	□	+	+	+	+	no tiene	n.p.	56
Fiatc (1) Propiedad de Edificios	1.500.000	1.641	150	+	+	+	+	□	no tiene	n.p.	52

CÓMO LEER EL CUADRO

Daños por agua. Se producen en las zonas comunes del propio edificio asegurado y proceden de las conducciones generales. Si es el daño causado a otros, por ejemplo, en la parte privativa de un vecino, se denomina "responsabilidad civil por daños por agua".

Franquicia. Importe que paga la comunidad en cada siniestro.

Infraseguro. Se produce cuando los bienes asegurados se han valorado por debajo de su valor.

Regla proporcional. Se aplica al producirse un siniestro en situación de infraseguro. Y entonces, la indemnización disminuye en proporción a la prima inferior que se ha pagado.

Las compañías. En el cuadro de la derecha se valora el número de reclamaciones, la transparencia informativa y el grado de solvencia.

(1) En Ocaso, Axa, Pelayo y Fiatc nos dieron otras ofertas de primas y franquicias, pero con la probabilidad de ocurrencia de 1,25 siniestros de daños por agua /año, no compensa, para edificios con instalaciones de entre 21 a 30 años.

n.d.: no disponible
 + Muy bueno + Bueno
 □ Aceptable - Malo
 ● Muy malo

Tenga en cuenta, además, que muchas aseguradoras ofrecen un descuento en el seguro particular si la póliza de la comunidad es de la misma compañía. Es el caso de Axa, Ocaso, Pelayo, Reale o Santa Lucía.

Pero recuerde que el seguro de la comunidad no suele cubrir el daño en zonas privadas provocado por agua originado en una conducción privativa y tampoco la rotura de cristales y lozas sanitarias en zonas privadas. Aunque suelen ofrecer estas coberturas pagando la correspondiente sobreprima. Aun sin estas dos coberturas, los seguros

analizados, si tienen un capital suficiente, valdrían para respaldar un préstamo hipotecario.

Una garantía que suele estar presente en estas pólizas es la asistencia a la comunidad. Se trata de un servicio que ofrece la aseguradora para poner a disposición de la junta directiva a profesionales que se encarguen de reparaciones que pueda necesitar la comunidad cuando se ha producido un siniestro no cubierto: por ejemplo para pintar las zonas comunes. Los gastos corren a cuenta de la comunidad, aunque pueden tener algunos servicios incluidos y precios concertados.

LAS COMPAÑÍAS

	Reclamaciones a la DGS en 2011	Transparencia	Solvencia
Mapfre Hogar	+	□	+
Reale	+	+	+
Segur Caixa	+	-	+
Ocaso	+	+	+
Liberty	+	□	+
Zurich	n.d.	+	n.d.
Santa Lucía	+	+	+
Axa	+	□	□
Allianz	+	-	□
Plus Ultra	+	-	□
Pelayo	□	+	+
Fiatc	n.d.	-	+

EN CASO DE TENER QUE DERRIBAR EL INMUEBLE, NINGUNA ASEGURADORA ANALIZADA GARANTIZA LA RECONSTRUCCIÓN TOTAL

COMPRAS MAESTRAS

■ Por una prima de 2.182 euros anuales y sin franquicia, la póliza de Mapfre, Seguro Combinado para Edificios de Viviendas, es la Mejor del Análisis. Ofrece las mejores coberturas para los daños físicos del edificio.



REALE Edificios

La mejor relación calidad/precio. Prima anual de 1.165 euros con una franquicia de 150 euros por daños por agua y responsabilidad civil causada por agua de las instalaciones comunes.