
COMO RECLAMAR AL SEGURO DAÑOS EN LOS BUZONES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS (ARTICULOS)

01, septiembre



En una Comunidad de Propietarios de viviendas, desde el punto de vista de los seguros, cuando los buzones sufren daños lo primero que tenemos en cuenta es si se trata de un hecho accidental e imprevisto, condición imprescindible para que su reparación o indemnización pueda ser asumida por la compañía de seguros. Si ésta circunstancia no ofrece claridad, todavía puede ser objeto de reparación, a cargo del seguro, a través de los denominados “servicios manitas” o servicios de asistencia complementarios, siempre y cuando la póliza contemple la prestación de dichos servicios. Es habitual que únicamente comprenda la mano de obra, excluidos materiales, de un número limitado de servicios anualmente. Ahora bien **¿qué póliza deberá intervenir?** En un edificio podemos identificar tres modalidades de seguro, a saber: **El multirriesgo del edificio**, el particular de cada vivienda (conocido como **seguro de hogar**) y el **multirriesgo comercio u oficina** del propietario con actividad mercantil. **¿Es aplicable la concurrencia de seguros?** Comprobados los dos puntos anteriores, **cualquier otra circunstancia correrá a cargo de la Comunidad de Propietarios o propietario.**

Con la ayuda de www.gefinsol.com sabemos que “**la instalación de buzones en comunidades de propietarios es obligatoria** por Decreto de 18 de enero de 1962, su instalación está regulada por el Reglamento del Servicio de Correos de 14 de mayo de 1964, Orden de 14 de agosto de 1971 y Resolución de 23 de julio de 1977. La obligatoriedad de instalar buzones en las comunidades de vecinos afecta a todos los propietarios de la finca, por lo que deberán sufragar los costes de su instalación. **Pero surge una duda, ¿los buzones son un elemento común?**”

La [Ley de Propiedad Horizontal](#) no regula el carácter de los buzones en ninguno de sus artículos. Tampoco el artículo 396 del Código Civil los menciona dentro de los elementos comunes de la finca, en cambio en este artículo sí que se consideran como elementos comunes los ascensores, portero automático o antenas colectivas entre otros.

La regla general reconoce como elemento común todo lo que se encuentra instalado en las zonas comunes, sean buzones, timbres, telefonillos, etc. Así en este caso, estamos ante elementos comunes ya que no han sido ubicados por el comunero y por su ubicación no pueden formar parte de los elementos privativos. Ahora bien, aunque tenga la consideración de elemento común, cada propietario tendrá un uso exclusivo de su casillero correspondiente dentro del conjunto de buzones, lo que le convierte en un elemento privativo. Por lo tanto, los gastos de reparación y mantenimiento tendrán distinta naturaleza según se refieran a aspectos estructurales o defectos de mantenimiento o tengan relación con el uso y conservación ordinaria de la cosa, de tal modo que la comunidad habrá de costear aquellas obras referentes a la estructura mientras que el propietario usuario con carácter exclusivo correrá con los gastos ordinarios de conservación y mantenimiento. Así, todas las reparaciones que afecten al conjunto de buzones o la instalación de nuevos buzones, deberá ser sufragado por la comunidad de propietarios. Por el contrario, si únicamente ha sufrido daños uno de los buzones individuales, deberá ser el propietario el que se haga cargo de la reparación.

En el caso de que se pueda probar que ha existido culpa o negligencia del comunero por un mal uso del buzón, la responsabilidad será suya y será él quien correrá con los gastos y pago de su reparación.

En conclusión, las reparaciones que afecten al conjunto de los buzones o nuevas instalaciones, serán por cuenta de la comunidad de propietarios. Mientras que los daños sufridos por un buzón de forma individual, correrán a cargo del propietario del mismo”.

De nuestra experiencia como [Correduría de Seguros](#), en el análisis de riesgos probables a un panel de buzones del inmueble, identificamos a grandes rasgos un bloque de daños propios, generalmente para los ubicados en el interior del edificio y otro con origen en terceros para instalaciones situadas en el exterior. El incendio, la explosión, los daños por agua, los fenómenos climatológicos, daños estructurales por derrumbe, asentamiento y pérdida funcional, actos vandálicos, el robo o los daños por el forzamiento para acceder a la correspondencia.

Comprobada la existencia del siniestro, la prestación del mismo será asumida por la aseguradora del edificio, previa denuncia ante la autoridad competente en los casos que así lo requieran las condiciones generales o particulares del contrato de seguro, cuando afecte al conjunto de la instalación. Si afecta a un único elemento será la póliza individual del propietario quien asuma los daños, siempre y cuando en la definición de continente o contenido queden comprendidos las instalaciones anexas situadas fuera del interior de la vivienda particular. En ambos casos es aplicable la concurrencia de seguros, es decir es necesario comunicarlo a todas las aseguradoras que aseguran todo o parte del mismo riesgo. En éste supuesto algunas compañías abonan exclusivamente su cuota parte de la tasación del daño y otras asumen la totalidad de la prestación y ejercen la acción de repetición. Es evidente que para el asegurado la segunda es la más sencilla y por tanto apreciará un buen servicio por parte de la aseguradora.

Algunos ejemplos nos permitirán ilustrar la teoría. En el supuesto de un acto vandálico en el buzón particular de un propietario, su póliza de hogar, generalmente, se hará cargo de los daños; si un incendio afecta a toda la batería de buzones, la prestación correrá a cargo del seguro de la comunidad de propietarios. Teniendo en cuenta que una póliza de seguro es un contrato de adhesión escrito que establecen dos partes, en caso de duda sobre la interpretación de alguna cláusula, a la parte más débil del mismo le corresponde la razón, su ejercicio precisa de conocimientos profesionales y tiempo.

¿Qué valor añadido presta la Correduría de Seguros en el momento de seleccionar aseguradora y elegir la modalidad de seguro? El más valioso es su conocimiento del sector, el dominio de la técnica aseguradora, la práctica en la resolución de los siniestros, el perfecto ensamblaje en la casuística de los siniestros y la interpretación de las cláusulas de las pólizas, su capacidad de negociación para incorporar cláusulas especiales y mejorar precios y, quizá la más apreciada, su justa defensa imparcial de los intereses del Asegurado frente a los del Asegurador. Trabajamos con varias aseguradoras, NO PARA VARIAS ASEGURADORAS, sin añadir costes al producto de seguros.

Fuente: gefinsol.com y elaboración propia.

Comentarios