

---

## LOS DAÑOS POR AGUA Y EL SEGURO MULTIRRIESGO DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS (ARTICULOS, PROPIOS)

15, mayo



Sobre este asunto acumulamos tanta experiencia que resulta difícil destacar un caso concreto. Recientemente un edificio construido en el año 2016 sufrió daños por inundación de agua en zona de garaje a causa de una rotura de la red pública situada en el exterior. Se produjeron dos tipos de daños uno de achique, reparación de albañilería, carpintería y pintura y otro el exceso de consumo de agua porque saltó el contador de incendios. El Canal de Isabel II se negó rotundamente a la indemnización de los daños a pesar de proceder a la reparación de la tubería de su propiedad. Recomendamos al Administrador de la Finca y Junta de Gobierno trazar un plan de trabajo que consistió en peritar los daños, utilizar la garantía de protección jurídica independiente, que habíamos contratado al mismo tiempo que el seguro multirriesgo, dirigimos escrito fehaciente al causante-propietario de la instalación y al cabo de 3 meses obtuvimos una aceptación de responsabilidad, con una propuesta de indemnización inferior a la reclamada. De nuevo recomendamos a la comunidad de propietarios aceptar dicha cantidad condicionada de puño y letra mediante una cláusula de salvaguarda e iniciamos un procedimiento judicial para obtener la cantidad restante. Estamos a la espera ¿Qué haría la Comunidad de Propietarios si careciese de una adecuada cobertura aseguradora y protección legal? Los daños superan los 40.000 euros.

Según la Memoria Social del Seguro 2018 elaborada por la [Asociación Empresarial del Seguro \(UNESPA\)](#) **los daños por agua son el siniestro más habitual en las Comunidades de Propietarios** de nuestro país, con un ritmo de un percance cada 46 segundos. Esta incidencia supone casi 700.000 euros de gastos diarios en reparaciones, cinco veces más que la segunda fuente de siniestros en zonas comunes. Si bien es cierto que un buen [mantenimiento de la red de saneamiento](#) del edificio es fundamental para prevenir humedades y filtraciones, la posesión de un [Seguro Multirriesgo para Comunidades de Propietarios](#) resultará imprescindible para evitar gastos imprevistos y conflictos por la localización de daños que deberían ser solventados por todos los propietarios del inmueble.

---

### *¿Cuáles son las principales causas que provocan los daños por agua?*

Principalmente, los daños por agua están originados en [la red de saneamiento](#) del edificio, por diversos problemas ,como pueden ser atascos o roturas en arquetas (de paso o de pie de bajante), tuberías (colgadas o enterradas) y pozos (que pueden ser de paso, de registro o municipales). Contrariamente a lo que cabría esperar, los inmuebles de menos de 10 años presentan el mismo número de incidentes y costes asumidos, debido a que la calidad de los materiales empleados en los edificios más antiguos es mayor, y, además, generalmente se han efectuado [obras de mantenimiento](#), lo que hace que la balanza se equilibre. Sea como sea, todos los inmuebles tienen numerosas posibilidades de sufrir un percance de este tipo, generalmente ocasionado por:

- Tuberías privativas: las que se encuentran en los espacios privados de los vecinos, independientes del resto de zonas comunitarias del edificio y dan servicio a una vivienda exclusivamente. Su límite suele coincidir con la llave de paso o contador individual.
- Tuberías comunitarias: las que van desde la entrada del edificio hasta la entrada de cada domicilio, pueden discurrir por zonas comunes o incluso privadas. Su límite comienza en la llave de entrada general y finaliza donde comienzan las particulares.
- Instalaciones públicas: son aquellas que se encuentran en la parte exterior del edificio y que terminan en la entrada del mismo.
- Fenómenos atmosféricos: debido a intensidades fuertes o una mala impermeabilización o mantenimiento, es posible que por causas como lluvia, viento, tormentas o granizadas, el agua se filtre o rebose por la fachada, tejado, ventanas o terrazas.

### *¿Tiene alguna responsabilidad la Comunidad de Propietarios ante los daños por agua?*

Pues la verdad es que **SÍ**:

- 
- Siempre que el origen del daño provenga de un elemento perteneciente a la Comunidad de Propietarios, como por ejemplo las conducciones generales de entrada o evacuación de agua, la fachada o el tejado, ésta deberá hacerse cargo tanto de los desperfectos que haya podido ocasionar como de su localización y reparación.

Hay que tener en cuenta que los daños pueden afectar tanto a las zonas comunes como a las zonas particulares de cualquiera de los vecinos (propietarios o inquilinos), e incluso de los edificios o locales contiguos.

Es por ello que **resulta imprescindible que toda Comunidad de Propietarios tenga contratado un [Seguro Multirriesgo](#)** que no solo se ocupe de hacer frente a los daños causados en el conjunto de bienes y propiedades que forman parte de la edificación, sino también de los causados a terceros e incluso de la responsabilidad de aquellas personas que representan legalmente el interés de la comunidad, como el [presidente](#) y el resto de la junta de gobierno.

*¿Qué coberturas del Seguro Multirriesgo para Comunidades de Propietarios son necesarias en caso de daños por agua?*

Si queremos que nuestra Comunidad de Propietarios se halle protegida ante los daños por agua, a la hora de contratar un [Seguro Multirriesgo para Comunidades de Propietarios](#) debemos cerciorarnos de que la póliza, además de cubrir los gastos necesarios para localizar y reparar la avería causante de los desperfectos, cuente con otras garantías que se encarguen de cubrir los daños que puedan ocasionarse a terceros y de la defensa de la comunidad. Por lo tanto, la póliza deberá incluir las siguientes coberturas:

- Daños en el continente: cubre la reparación de daños ocasionados por agua y daños climatológicos en paredes, techos, suelos, instalaciones, etc.
- Daños en el contenido: cubre la reparación o reposición del mobiliario comunitario y otros bienes dañados por el agua.
- Responsabilidad civil: En los daños por agua resulta habitual que la fuga de agua cause un daño a un domicilio particular, al edificio colindante o a un local adyacente. Esta cobertura garantiza las reparaciones y/o indemnizaciones por daños a terceros, incluso el lucro

---

cesante e inhabilitación de las viviendas y locales de negocio.

- Defensa jurídica: Cubre los gastos judiciales en que pueda incurrir vuestra Comunidad de Propietarios como consecuencia de daños por agua. En el caso de que el origen de los daños por agua sea ajeno y la perjudicada sea la propia comunidad asegurada, el seguro se encargará de reclamar la reparación de los daños.

### *¿Cómo contratar el Seguro Multirriesgo adecuado para tu Comunidad de Propietarios?*

La contratación del seguro deberá ser realizada por **el Presidente de la comunidad o un miembro de la junta directiva**, en ausencia de aquel, aunque la tarea de búsqueda podrá ser delegada en el **Administrador de Fincas**. Pero sea quien sea el responsable, resultará fundamental que cuente con la colaboración de **una correduría de seguros, es decir, un mediador especializado, independiente e imparcial**, que realice un análisis objetivo y recomiende las coberturas y las entidades que mejor se adapten a las necesidades del inmueble, sin que el precio sea el criterio predominante, pues el servicio post-venta es el más valorado por los asegurados. Desde la [Correduría de Seguros José Silva](#), uno de los principales pilares en el asesoramiento de pólizas de [seguros para Comunidades de Propietarios](#), te ofrecemos un [Seguro Multirriesgo](#) que cuenta con las siguientes coberturas de protección especializadas en daños por agua:

- Daños de agua por conducciones generales, por roturas, atascos, rebosamientos y escapes.
- Reconstrucción estética de los elementos comunes y privados.
- Omisión de cierre de grifos.
- Filtraciones y goteras en cubiertas, muros y paredes.
- Por instalaciones contra incendios.
- Gastos por exceso de consumo de agua.
- Daños de agua por conducciones particulares.
- Gastos de fontanería por conducciones particulares.
- Gastos de localización.
- Gastos por desatascos de tuberías o conducciones de agua, pluviales o residuales, aunque no produzcan daños a otras zonas.
- Lluvia, viento, pedrisco, nieve e inundación.
- Desbarre y extracción de lodos.

- 
- Responsabilidad Civil por escapes, roturas de tuberías de agua y por omisión de cierre de grifos.
  - Responsabilidad Civil individual de copropietarios.
  - Responsabilidad Civil Medioambiental.
  - Asesoramiento telefónico.
  - Prestaciones de defensa y reclamaciones jurídicas.
  - Nuevas Tasas Judiciales incluidas.
  - Prestaciones de reparadores, profesionales de urgencia y servicios asistenciales, manitas y bricolage.
  - Asistencia 24 horas los 365 días del año.

No lo dudes, ponte en contacto con nosotros y comprobarás que además de ofrecerte la póliza idónea para vuestro edificio, recibirás una **inmejorable atención**, llevada a cabo por un **excelente equipo de profesionales** que resolverá todas tus dudas y te brindará toda la información que necesites.

*¿Ha sufrido tu Comunidad de Propietarios alguna fuga de agua o inundación recientemente?*

Cuéntanos tu caso, compártelo con nosotros dejando a continuación un comentario o escribiéndonos a nuestra dirección de correo [josilva@josilva.com](mailto:josilva@josilva.com). También puedes contactarnos través de [nuestra página web](#) o llamándonos al teléfono 915353009. Estaremos encantados de poder ayudarte a prevenir cualquier riesgo por agua en tu Comunidad de Propietarios, estamos a vuestra disposición.

## **Comentarios**