

El peor siniestro es el infraseguro

Publicado el 05/05/2014

Revisando la hemeroteca de los últimos meses a la búsqueda de noticias sobre incendios ocurridos, resulta que en pleno siglo veintiuno este tipo de siniestros, sea de forma directa o asociado a fenómenos de la naturaleza, continúa siendo uno de los que mayores pérdidas ocasiona.

Sin ir más lejos, el pasado 12 de abril la ciudad de Valparaíso (Chile), ardía ante el asombro del mundo, obligando a miles de personas a desalojar sus viviendas, y produciendo quince víctimas mortales, más de quinientos heridos y cuantiosos daños, todavía sin poder ser evaluados ni reparados. El siniestro dejó más de 2.900 viviendas destruidas, y toda la ciudad vivió varias jornadas en alerta roja, siendo declarada *zona de catástrofe*.

Ya en España, el día 27 de abril en Cullera, el fuego obligó a desalojar varias viviendas. Al mismo tiempo, en Valdemoro (Madrid) un restaurante resultó calcinado por las llamas y el humo afectó a otros colindantes. Cinco días antes, en la Urbanización Calicanto de Torrent (Valencia) hubo que evacuar siete residencias de ancianos y desalojar todas las viviendas de la urbanización, produciéndose cuantiosos daños materiales. Y rara es la semana en la que no desaparece alguna vivienda a causa del fuego, llevándose consigo la vida de alguna persona.

El incendio no es la *maría* de los seguros. Afortunadamente, la sociedad española está concienciada sobre la necesidad de asegurar este riesgo, que en nuestro país es una garantía básica, de contratación obligatoria en los seguros multirriesgo de comunidades de propietarios; si no fuese así, el patrimonio de numerosas familias se podría ver muy afectado.

Como Administradores de Fincas podemos decir que los Propietarios miembros de las Comunidades de Propietarios, están muy concienciados de asegurar sus propiedades contra siniestros por incendios, así el seguro multirriesgo de vivienda lo primero que recoge son los siniestros por incendio, porque podría afectar al patrimonio de las familias.

El gran error de los ciudadanos es estar tan convencidos de que una póliza de seguros lo puede curar todo, como nuestro más famoso hidalgo Don Quijote de la Mancha lo estaba sobre el bálsamo de fierabrás, sin comprender que es un contrato de adhesión sobre los bienes del asegurado, que redacta la parte más dominante (el asegurador) y acepta la parte dominada (el tomador), y cuyo precio va en consonancia con los riesgos que éste último trasfiere al primero.

Pero una póliza de seguros no lo puede curar todo, hay que comprender que en un contrato sobre bienes, el riesgo asegurado va en consonancia con el precio del contrato, es pues un contrato donde se valora de manera económica los riesgos, mayor riesgo cubierto mayor importe de la póliza.

Uno de los aspectos más importantes de cualquier contrato de seguro es la obligación de facilitar datos verídicos para que la póliza pueda ser formalizada; esta obligación corresponde al tomador y –si difiere mucho de la realidad– con ella se puede incurrir en sobreseguro o infraseguro. Ambas situaciones afectan a la economía del beneficiario y pretender ser indemnizado a valor de nuevo o valor real supondrá tener una experiencia positiva o negativa en caso de siniestro.

Es pues una obligatoriedad del **Tomador del Seguro**, dar los datos de manera verídica a la Aseguradora a la hora de formalizar la póliza, esto da a entender que hay una cantidad real a asegurar y que no hacerlo por esta cantidad podemos caer en sobreseguro o infraseguro. Ambas situaciones pueden afectar al beneficiario a la hora de un siniestro.

Precisamente estas discrepancias están en el origen de la mala imagen del sector asegurador en nuestro país, muy diferente de lo que opinan en otros países europeos en los que se toman los seguros *en serio*. También son la causa de numerosos comentarios negativos en las redes sociales por parte de los asegurados que describen su experiencia con los seguros. De ellos se deduce que no fueron bien asesorados, no prestaron atención o restaron importancia a las obligaciones, derechos, limitaciones y exclusiones que toda póliza de seguro destaca y **resalta en negrita** por obligación legal y, por el contrario, centraron su único objetivo en buscar la más barata: “*Total todas son iguales...*”, “*...son unos ladrones, lo que me pagaron no me alcanza ni para comprar las cortinas de la casa...*” escribía un cabreado ciudadano en un foro. No es mi objetivo dar una clase magistral, ni sustituir la excelente labor de otros **Mediadores de Seguros, (los especialistas de la medicina aseguradora)**, pero voy a describir de forma sencilla cómo es posible evitar errores de bulto y pagar lo justo por tener un buen seguro para -llegado el caso- sentirse bien tratado por las **aseguradoras**. A la hora de asegurar tu casa o tu comunidad de propietarios, quieres recibir –en caso de siniestro- una cantidad suficiente para reconstruirla con todos los gastos de licencias, materiales, desescombros y demás gastos que tal fatalidad conlleva (cortes generales de luz, desalojo, reubicación, comida, enseres, etc). Como los hechos demuestran que todos estamos expuestos, es necesario comprobar que tu seguro se haga **a valor a nuevo**. Si por el contrario no te importa que, cuando ocurra un siniestro, la compañía de seguros te aplique una reducción por **depreciación** en la tasación del inmueble, de manera que la cantidad que recibas por el siniestro no alcance para reparar los daños, contrata tu póliza **a valor real** y pagarás menos prima anualmente.

Es frecuente confundir el **valor de reconstrucción** con el valor de compraventa. Los bancos suelen hacerlo cuando imponen **ilegalmente** la contratación de seguros con los préstamos hipotecarios u otras garantías, de esta forma suelen **sobreasegurar**, perjudicando el bolsillo del **tomador** porque, en caso de siniestro, la indemnización que se recibe se corresponde con el **valor de reconstrucción**, no con el valor de venta. **En el caso que estamos utilizando como ejemplo, el solar no es asegurable y por lo tanto no indemnizable. Se paga de más por el seguro, sin obtener beneficio alguno a cambio.**

Un ejemplo de valoración sería tener en cuenta el valor del suelo a la hora de asegurar el inmueble, el solar no es asegurable y por lo tanto no indemnizable. Se paga de más por el seguro, sin obtener beneficio alguno a cambio. Esto sería una póliza **sobrevalorada** y es la compañía aseguradora la que saldría beneficiada.

Lo contrario, asegurar por un valor menor de lo que cuesta reconstruir la vivienda, supone incurrir en **infraseguro**: se paga menos precio por el seguro de lo que correspondería, pero las consecuencias son nefastas, porque el **asegurador** va a indemnizar según el dicho “**tanto pagas, tanto cobras**”, aplicando la temida **regla proporcional**. Si aseguras tu casa por el cincuenta por ciento de su valor, recibirás como indemnización el mismo porcentaje del importe de los daños, de acuerdo con la fórmula

$$I = \frac{CA \times D}{VR}$$

donde I representa la indemnización a percibir

CA indica la suma asegurada

D es el importe de los daños

y VR es el valor real del inmueble

Lo contrario, asegurar por un valor menor de lo que cuesta reconstruir la vivienda, supone incurrir en infraseguro: se paga menos precio por el seguro de lo que correspondería, está infravalorada, pero las consecuencias son nefastas, porque el asegurador va a indemnizar según el dicho “tanto pagas, tanto cobras”, aplicando la temida regla proporcional. Si aseguras tu casa por el cincuenta por ciento de su valor, recibirás como indemnización el mismo porcentaje del importe de los daños, de acuerdo con la fórmula

$$I = CA \times D / VR$$

Donde I representa la indemnización a percibir,

CA indica la suma asegurada,

D es el importe de los daños

y VR es el valor real del inmueble.

Sencillo, ¿verdad?. **Lo difícil es saber valorar, y esa tarea es cosa de expertos.** Por eso comprar *on line* sin asesoramiento, buscar *low cost* o recurrir a los amigos que saben de esto, generalmente trae consecuencias tan desagradables como para calificar al ***infraseguro*** como ***el peor de todos los siniestros posibles.***

El Valor Real del inmueble, es la valoración más difícil, y es labor de expertos el asesoramiento de la cantidad a dar en esa valoración.

José Silva

Director Técnico de

José Silva Correduría de Seguros

y **Seguro Comparador**