

RESPONSABILIDAD CIVIL GENERAL

SECTOR INMOBILIARIO

Un inmueble no es solamente una propiedad. También es un espacio donde circulan personas, se usan instalaciones, se reciben proveedores, se atienden visitantes, se realizan mantenimientos y se desarrollan actividades cotidianas.

El inmueble como fuente de responsabilidad

La Responsabilidad Civil General Inmobiliaria atiende los daños que un tercero pueda sufrir con motivo de la posesión, uso, mantenimiento u operación del inmueble asegurado.

En términos generales, esta cobertura puede responder por la indemnización que el asegurado deba a un tercero por hechos no dolosos que ocasionen muerte, menoscabo de la salud, deterioro o destrucción de bienes, conforme a la legislación mexicana aplicable.

¿Qué puede considerarse riesgo inmobiliario?

Dentro de una operación inmobiliaria pueden existir varios puntos de exposición: un visitante que resbala en un área común, un cliente que se lesiona por una escalera o desnivel, un elevador que genera un accidente, una luminaria que causa daño, una maniobra interna que afecta bienes ajenos o una fuga súbita que perjudica a una persona o a un bien de terceros.

El punto clave: terceros

La RC no está pensada para reparar el propio inmueble del asegurado.

Su naturaleza es distinta: responde frente a terceros.

El inmueble propio corresponde normalmente a una cobertura de daños materiales.

Los bienes propios dentro del inmueble corresponden a contenidos, equipo, mobiliario, maquinaria o mejoras.

Los daños a terceros corresponden al campo propio de la Responsabilidad Civil.

¿Qué protege realmente una RC inmobiliaria?

Protege el patrimonio del asegurado frente a reclamaciones de terceros. Si una persona ajena al asegurado sufre un daño corporal o un daño en sus bienes dentro del inmueble, y legalmente se determina responsabilidad del propietario, administrador o arrendador. La póliza puede responder conforme a sus condiciones, suma asegurada, deducibles, exclusiones y coberturas contratadas.

Responsabilidad civil del arrendatario

Cuando una empresa renta un espacio, no basta con saber que existe un inmueble asegurado. Debe revisarse si la responsabilidad del arrendatario está incluida. Esta cobertura ayuda a ordenar la relación entre propietario e inquilino, especialmente cuando el contrato exige responder por daños al inmueble arrendado, como incendio o explosión, conforme a las condiciones pactadas.

Gastos de defensa: una parte muy importante

Una póliza de Responsabilidad Civil no debe verse únicamente como una bolsa de indemnización. También puede representar acompañamiento ante una reclamación. En una operación inmobiliaria, aun una reclamación infundada puede exigir defensa, análisis, documentos y respuesta formal. Por eso, los gastos de defensa son una parte esencial de la protección.

Obras, remodelaciones y mantenimiento

Cuando un inmueble entra en obra, aunque sea parcial, cambia la naturaleza del riesgo. Una administración ordenada debe revisar si la póliza vigente cubre únicamente la operación normal del inmueble o si se requiere una solución específica para trabajos, contratistas, remodelaciones, ampliaciones o mantenimiento mayor.

Límite máximo de responsabilidad

En Responsabilidad Civil Inmobiliaria, la suma asegurada debe guardar proporción con el tamaño del inmueble, el flujo de personas, el tipo de usuarios, las áreas comunes, el giro de los ocupantes, el estacionamiento, las instalaciones y la posible severidad de una reclamación. El daño involucra lesiones graves, fallecimiento o afectación patrimonial relevante.

Estacionamientos

Cuando un inmueble cuenta con estacionamiento, debe revisarse expresamente si esa exposición está incluida. La sola existencia de una póliza de RC no significa que todo daño a vehículos esté cubierto. La operación, el control de acceso, la existencia de acomodadores y el tipo de servicio pueden cambiar la lectura del riesgo.

Exclusiones que deben revisarse

Una póliza de Responsabilidad Civil no debe explicarse como una cobertura absoluta.

Su valor está en saber qué cubre, bajo qué condiciones cubre y qué necesita contratarse de forma adicional.

En inmuebles, esta lectura es indispensable: arrendamiento, estacionamiento, contratistas, mantenimiento, obras, áreas comunes, elevadores, anuncios, eventos y contaminación pueden requerir revisión específica.



Seguros con lectura, orden y acompañamiento.