

CONDICIONES GENERALES SOCIO RIOVECINOS

1. Definición del servicio Socio *RIOVECINOS*

RIOASOCIADOS ofrece la posibilidad mediante la cobertura **Socio *RIOVECINOS*** de que toda Comunidad de Propietarios pueda disponer de un amplio asesoramiento jurídico, de acuerdo con lo estipulado en las presentes condiciones generales, los 365 días del año, 24 horas al día. ***Con una sola llamada nos tienes a tu lado.***

El servicio de asesoramiento jurídico **Socio *RIOVECINOS*** será prestado por los abogados en ejercicio de **RIOASOCIADOS**.

El servicio **Socio *RIOVECINOS*** se prestará telefónicamente, si bien, a criterio del abogado que efectúe el asesoramiento telefónico, se podrá remitir al Socio a cualquiera de nuestras oficinas en España para ***realizar la consulta de forma presencial sin coste adicional alguno.***

El **Socio *RIOVECINOS*** nos podrá ***remitir mediante fax o correo electrónico contratos y otros documentos*** a fin que un abogado en ejercicio de **RIOASOCIADOS** proceda a su revisión y análisis, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 8 de las presentes condiciones generales.

El **Socio *RIOVECINOS*** también podrá solicitar la ***redacción de contratos y otros documentos***, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 8 de las presentes condiciones generales.

Asimismo, el Socio podrá recabar de **RIOASOCIADOS** la defensa letrada en reclamaciones extrajudiciales y procedimientos judiciales, de acuerdo con los límites fijados en las presentes condiciones generales.

RIOASOCIADOS se reserva la facultad de resolver el presente contrato, con devolución de la cuota satisfecha por el Socio, en el supuesto que éste planteara una consulta cuya resolución por parte de **RIOASOCIADOS** pudiera resultar perjudicial para otro cliente de la Firma.

2. Quién puede usar el Servicio

Únicamente tendrá la condición de usuario de este servicio el Presidente de la Comunidad de Propietarios objeto de la presente cobertura; en su defecto, tendrá la condición de usuario el Secretario y, en último término, cualquier otra persona válidamente designada por la Comunidad de Propietarios. A los

efectos de una correcta prestación del servicio, será obligación del cargo cesante notificar a **RIOASOCIADOS** los datos del cargo entrante.

Al efectuar una consulta, el Socio deberá indicar los datos que por parte de **RIOASOCIADOS** le sean requeridos a fin de identificarle debidamente como usuario autorizado. Este servicio es personal e intransferible.

3. Ámbito del Servicio

El servicio prestado por **RIOASOCIADOS** se circunscribe a las materias delimitadas en las presentes condiciones generales, en relación con la Comunidad de Propietarios objeto de la presente cobertura y versará sobre supuestos de hecho acaecidos en España, a los que sea de aplicación el derecho español y para la resolución de cuyos conflictos sean competentes los Jueces y Tribunales españoles.

El servicio **Socio RIOVECINOS** no incluirá aquellas consultas, redacción y revisión de contratos y otros documentos y reclamaciones a la Comunidad a las que, por aplicación de la normativa española de derecho internacional privado, sea de aplicación a dicho supuesto una legislación extranjera.

La prestación del servicio **Socio RIOVECINOS** se efectuará en lengua castellana.

4. Contratación del Servicio

La contratación se podrá efectuar telefónicamente llamando al número **902.50.44.40**, bien a través de nuestra página web **www.riosociados.com** o bien rellenando el formulario de alta de Socio.

5. Formas de Pago

El pago de la contratación de la cobertura **Socio RIOVECINOS** se efectuará con carácter anual **mediante domiciliación bancaria**.

La activación del servicio tendrá lugar una vez **RIOASOCIADOS** haya verificado la realización del pago de la cuota, disponiendo de un plazo máximo de 72 horas para la activación del mismo.

En el caso de que el Socio devolviera el recibo sin que el mismo hubiera hecho uso del servicio contratado, el contrato quedará automáticamente resuelto, sin nada que reclamarse por ambas partes. Si, por lo contrario, el Socio ya

hubiera hecho uso del servicio contratado, **RIOASOCIADOS** se reserva asimismo las acciones legales pertinentes a fin de reclamar además el cobro del servicio, tanto en vía judicial como en vía extrajudicial, siendo de cargo de la parte que haya incumplido el contrato, en este caso el Socio, los gastos de letrado, procurador (aunque su intervención no fuera legalmente preceptiva) y suplidos que la interposición de dichas acciones legales (tanto en vía judicial como en vía extrajudicial) pudieran ocasionar.

6. Servicio y Duración

La cobertura del asesoramiento jurídico prestado por **RIOASOCIADOS** comprende hasta (20) veinte usos anuales, que el Socio puede utilizar en cualquiera de los siguientes servicios: consultas, redacción y revisión de contratos y otros documentos y reclamaciones a la Comunidad.

A los efectos del presente contrato, el cómputo de una anualidad mencionado en el párrafo anterior se entenderá efectuado de fecha a fecha, a contar desde que **RIOASOCIADOS** haya verificado que el recibo de la primera cuota ha sido abonado y no devuelto.

¿Qué se entiende por uso?

Consultas: se entiende por uso toda consulta efectuada en una misma llamada telefónica; en el caso de que en una misma llamada telefónica el **Socio RIOVECINOS** planteara dos o más consultas de ámbitos distintos, éstas computarán como nuevos usos. De igual forma se entenderá por uso toda visita presencial del **Socio RIOVECINOS** a cualquiera de las oficinas de **RIOASOCIADOS** en España, siempre a criterio del abogado que efectúe el asesoramiento telefónico y con cita previamente concertada. En el supuesto de que el **Socio RIOVECINOS** decidiera efectuar una visita presencial sin cita previa en cualquiera de las oficinas de **RIOASOCIADOS** en España, dicha consulta tendrá un valor de (6) seis usos.

Redacción y revisión de contratos y otros documentos: se entiende por uso toda redacción y revisión de contratos y otros documentos incluidos en el apartado 8 de las presentes condiciones generales, que sean remitidos a **RIOASOCIADOS** mediante fax o correo electrónico de acuerdo con el resto de condiciones establecidas en el presente contrato.

Horario de urgencia: se entiende por horario de urgencia en la prestación del servicio desde las 20:00 horas de la tarde hasta las 9:00 horas de la mañana y, por tanto, el Socio utilizará el servicio en dicha franja horaria para situaciones de emergencia en las que la intervención de un abogado en ejercicio y la prestación del consiguiente asesoramiento jurídico (consulta, redacción y revisión de contratos y otros documentos) resulten imprescindibles para la resolución de una determinada situación lo más favorablemente posible para el Socio. Asimismo, se entiende por horario de urgencia en la prestación del servicio el período comprendido entre las 20:00 horas del viernes y las 9:00 horas del lunes, así como durante los días festivos a nivel nacional. En horario de urgencia, cada consulta, redacción y revisión de contratos y otros documentos solicitada por el **Socio RIOVECINOS** tendrá un valor de (2) dos usos.

Reclamaciones a la Comunidad: se entiende por "reclamaciones a la Comunidad" toda reclamación extrajudicial o judicial a la misma, en los términos fijados en el apartado 8 de las presentes condiciones generales. Cada reclamación extrajudicial tendrá un coste de (6) seis usos y cada procedimiento judicial tendrá un coste de (14) catorce usos.

En el supuesto de que el Socio agotara los (20) veinte usos incluidos en el servicio antes de la finalización del año, se entenderá que el contrato queda renovado por tácita reconducción si no media, por parte del **Socio RIOVECINOS**, el correspondiente preaviso por escrito a la siguiente dirección solicitando expresamente la no renovación de la cobertura: **RIOASOCIADOS, Dpto. de Socios, Av. Diagonal, 361, Pral. (08037) Barcelona**. Para poder seguir disfrutando de la cobertura del servicio **Socio RIOVECINOS** (agotados los (20) veinte usos antes de la finalización del año) se deberá abonar una nueva cuota mediante el correspondiente cargo en la cuenta bancaria designada a tales efectos por el Socio. Al operar tácita reconducción, el nuevo cargo bancario se efectuará automáticamente, salvo en el supuesto de mediar preaviso por escrito por parte del **Socio RIOVECINOS**.

En el supuesto de que el Socio no agotara los (20) veinte usos dentro del año, éstos no se podrán acumular para años posteriores; al finalizar el año (aun sin haber agotado los (20) veinte usos máximos permitidos) se

entenderá que el contrato queda renovado por tácita reconducción si no media, por parte del **Socio RIOVECINOS**, el correspondiente preaviso por escrito a la siguiente dirección solicitando expresamente la no renovación de la cobertura: **RIOASOCIADOS, Dpto. de Socios, Av. Diagonal, 361, Pral. (08037) Barcelona**. Para poder seguir disfrutando de la cobertura del servicio **Socio RIOVECINOS** se deberá abonar una nueva cuota mediante el correspondiente cargo en la cuenta bancaria designada a tales efectos por el Socio. Al operar tácita reconducción, el nuevo cargo bancario se efectuará automáticamente, salvo en el supuesto de mediar preaviso por escrito por parte del **Socio RIOVECINOS**.

7. Horario telefónico de atención al Socio

El horario telefónico de atención al **Socio RIOVECINOS** es de 365 días al año, 24 horas al día, con la salvedad efectuada en el apartado anterior en relación a los horarios de urgencias y al valor de los usos.

8. Contenido del servicio

Las consultas, redacción y revisión de contratos y otros documentos y reclamaciones a la Comunidad que el Socio podrá plantear a un Abogado de **RIOASOCIADOS** son los que a continuación se detallan. Los siguientes listados tienen la condición de *numerus clausus* y, por tanto, la cobertura del servicio a prestar por **RIOASOCIADOS** se limitará expresamente al contenido de dichos listados.

CONSULTAS TELEFÓNICAS

El **Socio RIOVECINOS** podrá consultar las cuestiones jurídicas que se le presenten sobre cualquiera de las cuestiones relacionadas a continuación:

- Constitución de la Comunidad de Propietarios: Requisitos, los Estatutos, Normativa de régimen interior, Determinación de las cuotas de participación
- Órganos de la Comunidad: Determinación, Regulación y funciones, Derechos y obligaciones de los cargos, Duración de los nombramientos

- El administrador de la Comunidad: Nombramiento, Funciones, Intervención en las Juntas, Realización del presupuesto anual de la Comunidad, Ejecución de acuerdos adoptados en Junta de obras de mejora en la finca
- Juntas de Propietarios: Convocatoria, Periodicidad de las reuniones, Requisitos de quórum, Citaciones, Normas de representación en la Junta, Propietarios morosos, Usufructuarios, Propietarios de varios pisos o locales, Pisos o locales propiedad de varios titulares, Celebración de la Junta, Acta de la Junta, Impugnación de decisiones acordadas en Junta
- Derechos y obligaciones de los propietarios: Determinación de las cuotas de participación, Pago de cuotas, Pago de derramas, Fondo de reserva, Acciones judiciales contra propietarios morosos, Cumplimiento de la normativa de régimen interior, Utilización de elementos comunes y elementos privativos, Certificado de deudas con la Comunidad, Comunicación de cambio de titularidad del inmueble
- Realización de obras de mejora en la finca: Adopción de los acuerdos en Junta, Pago de derramas, Obtención de subvenciones en función de la naturaleza de las obras a realizar, Intervención del Administrador de la Comunidad
- Realización de obras en los pisos y locales: Supuestos en los que se exige autorización de la Comunidad, Obtención de licencia, Actuaciones administrativas y judiciales a llevar a cabo en caso de ejecución de obras sin licencia
- Denuncias entre vecinos: Supuestos de hecho más frecuentes, Denuncias ante la Policía Local, Reclamaciones extrajudiciales
- Demandas judiciales entre vecinos: Supuestos de hecho más frecuentes, Reclamaciones extrajudiciales, Procedimientos judiciales
- Demandas judiciales contra propietarios: Supuestos de hecho más frecuentes, Acciones judiciales contra propietarios morosos, Procedimiento monitorio, Cantidades que se pueden reclamar, Anotación preventiva de embargo sobre el inmueble del propietario moroso, Subasta del inmueble del propietario moroso, Satisfacción extraprocésal de la deuda
- Problemas con compañías de seguros: Clases de seguros, Seguro a terceros, Seguro a todo riesgo, Cobertura y exclusiones de la póliza, Cláusulas abusivas del contrato, Reclamaciones extrajudiciales y judiciales

La resolución de las consultas planteadas por el **Socio RIOVECINOS** tendrá carácter inmediato, si bien en aquellos supuestos en que, bien debido a la naturaleza de la consulta o bien debido a la especial complejidad de la misma, la consulta efectuada precisara de un estudio más pormenorizado, **RIOASOCIADOS** dispondrá de un plazo máximo de 48 horas para dar respuesta a la consulta, a contar desde el instante en que el **Socio RIOVECINOS** facilite toda la información necesaria para la resolución de la consulta planteada.

REDACCIÓN Y REVISIÓN DE CONTRATOS Y OTROS DOCUMENTOS

El servicio incluye exclusivamente la redacción y revisión de los documentos que a continuación se enumeran:

- Carta de reclamación de la Comunidad a un vecino por impago de cuotas
- Carta de reclamación de la Comunidad a los vecinos para el pago de derramas
- Carta de reclamación de la Comunidad a un vecino por la realización de actividades molestas o insalubres
- Carta de reclamación de la Comunidad contra empresa de reformas por incumplimiento de los plazos acordados
- Carta de reclamación de la Comunidad contra empresa de reformas por incumplimiento de los materiales acordados
- Carta de reclamación de la Comunidad contra empresa de reformas por ejecución defectuosa de las obras
- Carta de convocatoria de Junta Ordinaria
- Carta de convocatoria de Junta Extraordinaria
- Certificado de deudas con la Comunidad por venta del inmueble
- Carta de la Comunidad a un vecino por la realización de un uso indebido de elementos comunes
- Carta de la Comunidad a un vecino por la realización de obras sin la preceptiva licencia
- Carta de la Comunidad a un vecino instándole a retirar maquinaria de aire acondicionado no autorizada

- Carta de la Comunidad a un vecino instándole a retirar instalaciones no autorizadas de suministros
- Carta de la Comunidad al Ayuntamiento notificando la realización de obras por parte de un vecino sin la preceptiva licencia
- Carta de la Comunidad a la compañía de seguros reclamando el pago de un siniestro
- Carta de la Comunidad a la compañía de seguros ante la negativa a realizar un peritaje
- Carta de la Comunidad a la compañía de seguros resolviendo la póliza
- Carta de la Comunidad a la compañía de seguros anunciando la próxima interposición de acciones judiciales ante los incumplimientos contractuales de la misma

El servicio de redacción y revisión de contratos y otros documentos únicamente comprenderá la efectiva redacción y revisión de los mismos y su remisión al **Socio RIOVECINOS** por fax o correo electrónico; en ningún caso el servicio comprende la ulterior gestión, presentación, seguimiento, tramitación o cualquier otra acción derivada de dicha redacción y revisión. El plazo máximo de redacción y revisión de contratos y otros documentos será de 72 horas a contar desde el instante en que el **Socio RIOVECINOS** facilite toda la información necesaria conducente a la resolución de la redacción y revisión de los contratos y otros documentos encomendados.

Asimismo, **RIOASOCIADOS** no se responsabiliza del uso que el **Socio RIOVECINOS** efectúe de los contratos, recursos y otros documentos redactados y revisados por **RIOASOCIADOS**, declinando cualquier responsabilidad al respecto.

RECLAMACIONES A LA COMUNIDAD

El **Socio RIOVECINOS** tendrá derecho a recabar de **RIOASOCIADOS**, siempre y cuando disponga de usos suficientes a tales efectos (en caso contrario, el Socio deberá renovar la cobertura y recargar el número de usos disponibles) la correspondiente defensa jurídica en caso de que un tercero (vecino o cualquier persona ajena a la Comunidad, con la excepción del constructor y

del promotor del edificio) hubiera interpuesto una reclamación extrajudicial y/o judicial contra la Comunidad, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes condiciones generales.

¿Qué se entiende por reclamaciones extrajudiciales?

Cualquier requerimiento previo a la interposición de demanda ante juzgados o tribunales españoles, siempre y cuando sea de aplicación el derecho español, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes condiciones generales.

¿Qué se entiende por procedimientos judiciales?

Cualquier intervención judicial en primera instancia ante juzgados o tribunales españoles, siempre y cuando sea de aplicación el derecho español, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes condiciones generales.

Condiciones adicionales para la utilización de la cobertura de "reclamaciones a la Comunidad"

El Socio que pretenda beneficiarse de la cobertura específica "reclamaciones a la Comunidad" deberá tener la condición de Socio activo durante toda la tramitación de la reclamación extrajudicial o del procedimiento judicial. En caso contrario, a partir del momento de causar baja como Socio por cualquier motivo, éste deberá costear a su cargo todos los gastos, tanto de Abogado como de cualquier otro profesional, así como de suplidos, que se devenguen a partir de la fecha de baja, de acuerdo con las provisiones de fondos solicitadas por **RIOASOCIADOS** para la adecuada consecución del encargo profesional, en base a los honorarios recomendados por el Colegio de Abogados correspondiente.

Asimismo, sean cuales fueren las circunstancias del Socio (activo o no), si éste desistiera del encargo profesional (reclamación extrajudicial o judicial) o decidiera confiar en otra Firma o letrado la defensa jurídica del asunto (reclamación extrajudicial o judicial), **RIOASOCIADOS** se reserva el derecho de minutar los servicios prestados de acuerdo con los honorarios recomendados por el Colegio de Abogados correspondiente.

¿Qué incluye la cobertura de “reclamaciones a la Comunidad”?

Los honorarios de Abogado para la contestación de los requerimientos previos a la interposición de demanda dirigidos contra la Comunidad, así como los honorarios de Abogado correspondientes a primeras instancias judiciales, siendo requisito indispensable que la Comunidad otorgue un poder general para pleitos a favor de los Abogados y Procuradores designados por **RIOASOCIADOS**, que participe en el proceso en la medida en que resulte necesario a juicio de **RIOASOCIADOS** y que aporte toda la documentación y medios de prueba que se le soliciten.

En el caso que **RIOASOCIADOS**, a su libre criterio, considere poco sostenibles las pretensiones del Socio, no estará obligado en ese supuesto a prestar el servicio “reclamaciones a la Comunidad”, sin que dicha situación pueda ser considerada bajo ningún concepto como un incumplimiento contractual por parte de **RIOASOCIADOS**.

¿Qué gastos no incluye la cobertura de “reclamaciones a la Comunidad”?

- Gastos de envío (correos, notarios, etc.) de contestación a los requerimientos previos a la presentación de demanda dirigidos contra la Comunidad.
- Gastos de Procurador, que deberán abonarse por el **Socio RIOVECINOS** en todo caso, aunque su intervención no fuera legalmente preceptiva.
- Gastos de otros profesionales (Peritos, Detectives, etc.) que a juicio de **RIOASOCIADOS** su intervención fuera necesaria para la adecuada consecución del procedimiento.
- Suplidos (Dietas, Desplazamientos, Pernoctas, etc.)
- Cualquier gasto, incluido los de Abogado, de segundas o ulteriores instancias o recursos.

Los gastos de envío y los suplidos deberán abonarse por adelantado por el **Socio RIOVECINOS** a **RIOASOCIADOS**. En cuanto a los gastos de Procuradores y otros profesionales, deberán abonarse por adelantado por el **Socio RIOVECINOS** a **RIO SOLUTIONS, S.L.**, filial del Grupo **RIO** responsable de la contratación de los mismos, siendo competencia exclusiva de la misma la elección de los profesionales que deban intervenir en el proceso (Procuradores, Peritos, Detectives, etc.) a juicio de **RIOASOCIADOS**.

La negativa del Socio al pago por adelantado de los profesionales y gastos necesarios para la contestación a la demanda y/o personación en las actuaciones judiciales contra la Comunidad, así como la no aportación de la documentación y medios de prueba solicitados, eximirá a **RIOASOCIADOS** de su obligación de dar respuesta a los requerimientos previos y de contestar a la demanda y/o de personarse (en su caso) en las actuaciones judiciales contra la Comunidad, no pudiendo ser considerada la decisión de **RIOASOCIADOS**, en esas circunstancias, como un incumplimiento contractual, a pesar de disponer el Socio de los usos necesarios para la cobertura del servicio.

En caso de obtener una condena en costas favorable al Socio, éste se compromete a hacer entrega a **RIOASOCIADOS** de las correspondientes a honorarios de Abogado y otros profesionales. En caso de obtener una condena en costas desfavorable al Socio, éste se compromete al abono de las mismas a la parte contraria, renunciando a exigir la devolución de cantidad alguna a **RIOASOCIADOS**, a **RIO SOLUTIONS**, S.L. o a cualquier otro profesional interviniente en el proceso contratado a instancias de las dos anteriores y renunciando asimismo a la interposición de eventuales acciones judiciales de naturaleza indemnizatoria contra **RIOASOCIADOS**, contra **RIO SOLUTIONS**, S.L. o contra cualquier otro profesional interviniente en el proceso contratado a instancias de las dos anteriores.

Quedan expresamente excluidas de la cobertura **Socio RIOVECINOS** las reclamaciones extrajudiciales y judiciales interpuestas por la Comunidad contra terceras personas. En ese supuesto, la Comunidad tendrá derecho a que **RIOASOCIADOS** se haga cargo de la dirección jurídica del asunto con una reducción de un 50% de honorarios de letrado (descuento aplicable únicamente en primera instancia) sobre los estipulados con carácter orientador por el Colegio de Abogados correspondiente.

Cualquier reclamación extrajudicial o judicial no incluida dentro de la cobertura **RIOVECINOS** será previamente presupuestada por **RIOASOCIADOS**; en el caso que el Socio **RIOVECINOS** acepte el presupuesto, se formalizará la correspondiente hoja de encargo de servicios profesionales, en la cual se fijarán, entre otros extremos, los servicios a prestar por **RIOASOCIADOS** y los honorarios o provisiones de fondos acordados.

9. Protección de datos personales

Los datos recogidos conforme a la ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal en el presente contrato, serán incluidos en un fichero automatizado cuyo Responsable es **RIO ADVOCATS I CONSULTORS ASSOCIATS, S.L.**, con CIF B- 62457361.

El titular de los datos autoriza expresamente a que sus datos se incluyan en el citado fichero con la finalidad de ofrecer los productos y servicios del Responsable del fichero y a que éste y cualesquiera otras empresas pertenecientes a su Grupo le puedan remitir por cualquier medio información de sus servicios, productos, ofertas o promociones especiales.

En cualquier caso, el Socio podrá ejercitar gratuitamente los derechos de acceso, rectificación o cancelación de datos y oposición, si resultase pertinente, así como el derecho de revocar el consentimiento prestado para la cesión de sus datos mediante solicitud escrita y firmada, dirigida a la siguiente dirección: **RIOASOCIADOS, Dpto. de Informática, Av. Diagonal, 361, Pral. (08037) Barcelona**. La solicitud deberá contener los siguientes datos: nombre y apellidos del usuario, domicilio a efectos de notificaciones, fotocopia del Documento Nacional de Identidad o pasaporte y contenido concreto del derecho ejercitado.

10. Inscripción registral de las presentes condiciones generales

Las presentes condiciones generales se encuentran inscritas en el Registro Provincial de Bienes Muebles, Sección del Registro de Condiciones Generales.

11. Juzgados y Tribunales competentes

En caso de discrepancia en la interpretación de cualquiera de las disposiciones o cláusulas de las presentes condiciones generales o en caso de litigio por causa de la prestación del servicio, ambas partes contratantes, renunciando a su propio fuero, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona.