

Cobertura de Seguros Para Contaminación de Moho 101: Lo Básico

El moho es un hongo. Hay de todo tipos. Esta en todos lados- adentro y afuera. Los niveles de rastreo de moho usualmente no son un problema para la mayoría de las personas. Existen excepciones. El moho necesita un ambiente húmedo para crecer y reproducirse. El moho puede crecer en casi cualquier lugar donde haya intrusión de agua o alta humedad. Frecuentemente, el moho se limita a áreas cercanas al origen del agua. Según crece el moho, se podría descomponer o podría comprometerse la integridad del material que lo alberga. Las primeras 48 horas después de daños ocasionados por agua son críticos para prevenir o contener el crecimiento de moho.

El moho se reproduce al generar cuerpos de esporas microscópicas similares a semillas. Las esporas y el crecimiento de fragmentos de moho microscópicas son componentes naturales del aire tanto adentro como afuera en el ambiente. Sin embargo, cuando el moho germina y crece, puede producir cantidades grandes de esporas. Niveles elevados de esporas de moho en el interior de una vivienda o ambiente de trabajo pueden causar efectos adversos en la salud, particularmente problemas respiratorios. Cuando material mohoso se convierte dañino o estorba, esporas son liberadas en el aire. Aun si usted “mata el moho” con detergentes blanqueadores pero no remueve el moho cuando se seca usted podría hacer su problema peor al estorbar el moho seco y liberar esporas al aire. Exposición podría ocurrir si personas inhalan las esporas, tienen contacto directo con material o accidentalmente lo ingieren. Algunas especies de moho son consideradas benignas.

Algunas especies de moho son consideradas peligrosas. Y hay de todo entre medio. Algunas veces el moho produce unos químicos llamados “mycotoxinas.” Las “mycotoxinas” pueden causar enfermedades moderadas o severas en personas sensibles a ellas o expuestas a cantidades grandes en el aire.

La mayoría de las reclamaciones al seguro típicamente surgen debido a dos circunstancias: (1) El propietario descubre el moho junto a la acumulación de humedad, fugas de aguas o intrusión de agua que ha estado transcurriendo por algún tiempo fuera del radar del propietario; o (2) Pueden ocurrir después de una repentina o una inundación accidental o fuga de un sistema de plomería o aparato,

además cuando ocurre un atraso o fracaso en secar adecuadamente productos de construcción dañados por agua, accesorios, muebles, acabados o pertenencias.

Si usted está haciendo una reclamación al seguro a su aseguradora por daños a la propiedad, usted está haciendo una reclamación al seguro de “Primera Parte.” Si usted le está solicitando a su aseguradora que investigue o defienda una reclamación en su contra, por ejemplo, sus arrendatarios lo están demandando por contaminación de moho- usted está haciendo una reclamación de responsabilidad de “Tercera Parte” a la aseguradora. A continuación consejos útiles para cada tipo de reclamación.

Cobertura Daños a la Propiedad

Propietario de vivienda, dueño de propiedad comercial y pólizas de arrendadores de propiedad difieren de aseguradora en aseguradora en su tipo y alcance. Determinar si contaminación de moho está cubierto bajo su póliza dependerá del lenguaje específico de la póliza y la causa o causas de la contaminación por moho. Lea cuidadosamente su póliza. Algunas pólizas de vivienda son pólizas de “peligros específicos”, que tal vez cubran contaminación por moho si usted puede comprobar que fue causada por uno de los “peligros” o causas enlistadas. Algunas pólizas de seguros son “todo riesgo”, que podrían cubrir contaminación por moho, a menos que la aseguradora pruebe que la causa(s) o la contaminación por moho en sí están excluidas de la póliza.

La mayoría de las pólizas de propiedad tienen una lista larga de exclusiones por daños causados por moho, seco o podrido, corrosión, contaminación, uso y desgaste, deterioro, mano de obra defectuosa, defectos de construcción y otros. Para hacer la situación más complicada, algunas pólizas tienen limitaciones “excepciones” a las exclusiones- also así como una doble negativa- que podría proveer cobertura muy limitada por contaminación de moho. En varios estados, como California y Texas- en respuesta a las amenazas de las aseguradoras de boicotear coberturas por daños de agua y cobertura por contaminación de moho- reguladores de seguros están desarrollando reglas para permitir a las aseguradoras proveer una cantidad mínima de cobertura de contaminación por moho de por ejemplo \$5,000 límites, a menos que el asegurado pague una cobertura separada más cara. Verifique su póliza después que sea renovada para ver si las limitaciones de cobertura de moho han sido incluidas.

Nota aparte: Lea una decisión reciente del tribunal atribuyendo cobertura por manos de obra defectuosa y un Amicus (argumento legal breve en apoyo) radicado por UP relacionado a este asunto.

Cuando, sin embargo, la contaminación de moho se desarrolla secundario o “consiguiente” al problema por daños por agua cubierto, su compañía de seguros podría cubrir el costo adicional para remediar la contaminación por moho. Con mayor frecuencia, la verdadera batalla con su compañía de seguros es por identificar la causa más importante o causas de la contaminación por moho- ¿están cubiertas o excluidas? El jurado en la mayoría de los estados aun cuestiona si el moho es un “contaminante” dentro del significado de contaminantes en la mayoría de las exclusiones de contaminantes.

Como regla general, la mayoría de las aseguradoras intentan excluir cobertura de contaminación de moho asociado con filtraciones a largo plazo, humedad o intrusión de agua desde un defecto de construcción, uso y desgaste, mantenimiento diferido o reparaciones pobres. La mayoría de los asegurados reconocerán cobertura de contaminación de moho asociada con descargas accidentales de un sistema de tubería cerrado- siempre y cuando usted tome medidas razonables para proteger y reparar la propiedad después que descubrió el daño. Respectivamente, nunca especule o adivine sobre la causa (s) de la contaminación de moho o sugiera o acuerde con su compañía de seguros que el moho debe haber estado ahí desde hace un tiempo atrás o que debe haber una filtración escondida en algún lugar. Espere hasta que toda la investigación este completada antes de reconocer o acordar a una causa(s) de la pérdida con su compañía de seguros.

Una vez determine que su pérdida esta cubierta, asegúrese de verificar todas las coberturas en su página de declaraciones (en la póliza, incluyendo costo adicional de vida (por si tiene que mudarse durante la reparación), y asegúrese de explorar todos los beneficios a los que tiene derecho.

Cobertura de Responsabilidad de Tercera Parte

En la mayoría de las pólizas de responsabilidad, su asegurador acuerda defenderlo si lo demandan, y de reembolsarle (“indemnificar”) si es afectado por un juicio. En algún lugar entre medio, hay un deber de solucionar una reclamación en su contra. El deber de defenderlo es mucho más amplio que el de indemnificarlo: típicamente el asegurador debe defenderlo si la persona que lo demanda alega hechos que tiene el mero potencial de perseguir daños cubiertos bajo su póliza. Usted sólo tiene que demostrar que su reclamación podría estar cubierta, la aseguradora tiene que demostrar concluyentemente que la reclamación no puede bajo ninguna circunstancia estar cubierta. Respectivamente, usted debe inmediatamente informar su defensa sobre cualquier demanda en su contra a su aseguradora enviándole copia de la demanda y citación y preguntando por defensa. No espere. Haga una presentación temprana

y seguida. Tal vez no pueda recuperar gastos legales que haya incurrido antes de presentar su defensa a la aseguradora. Si su compañía aseguradora se niega a defenderlo, consulte con un abogado de asegurados para que analice su póliza y reclamación en su contra.

Para más información, visite la Guía UP: Daños Moho (UP Guide: Mold Damage)