

Medio: El Inmueble

Sección: A Fondo

Temática: ¿Cuáles son los seguros obligatorios en la construcción

a fondo inmueble

¿Cuáles son los seguros obligatorios en la construcción?

Rafael Gómez de la Serna y Viñas, Ignacio Alonso-Cuevillas Fortuny
Lexland Abogados

Siendo el sector de la construcción no solo el principal motor de nuestra economía, sino el origen de un bien tan básico y necesario como es la vivienda, sería lógico suponer que existe cierto proteccionismo, tanto en relación con los consumidores finales como para con los profesionales de dicho sector, a los efectos, principalmente, de asegurar tanto la inversión que llevan a cabo los primeros a la hora de adquirir un inmueble, como las responsabilidades en que puedan incurrir los segundos en el desempeño de la labor edificativa.

Sin embargo la realidad es bien distinta, ya que el régimen de garantías derivadas de la existencia de un seguro obligatorio es palmaria-mente escaso e insuficiente en atención a la repercusión que este sector tiene en nuestra economía y en la realidad social.

Ello no obstante si que existen unos mínimos que se hallan cubiertos por una previsión legal de aseguramiento obligatorio que, si bien distan mucho de ser suficientes, si constituyen un

elemento de referencia importante que debe tener en cuenta cualquier constructor y promotor a la hora de desempeñar su actividad.

Dejando para otra ocasión la necesaria reflexión sobre las muchas lagunas que presenta el régimen del seguro obligatorio en la construcción vamos a centrar nuestra atención en esta ocasión en los seguros más importantes que afectan a la construcción de viviendas en nuestro país, tanto por la edificación propiamente dicha del inmueble, como aquellos que afectan a la comercialización de edificaciones en construcción.

Desde una perspectiva cronológica, la primera norma que encontramos en sede de aseguramiento obligatorio de la actividad edificativa es la Ley 57/1968 de 27 de julio que regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y ventas de viviendas.

El citado cuerpo legal establece un mandato imperativo dirigido al promotor de la obra, al

a fondo

>>> 79
marzo

31

La primera norma que encontramos en sede de aseguramiento obligatorio de la actividad edificativa es la Ley 57/1968 de 27 de julio que regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y ventas de viviendas

Medio: El Inmueble

Sección: A Fondo

Temática: ¿Cuáles son los seguros obligatorios en la construcción

Rafael Gómez de la Serna y Viñas, Ignacio Alonso-Cuevillas Fortuny



a fondo

>>> 79
marzo

32

efecto de que este suscriba un seguro con una entidad aseguradora autorizada cuando se efectúen pagos a cuenta en concepto del precio final de una edificación proyectada o en construcción y destinada a vivienda que no sea de protección oficial (las hoy comúnmente denominadas "compraventas sobre plano").

El seguro contratado –según dispone la referida norma- deberá garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, más el 6% de interés anual para aquellos casos en que la construcción de la edificación no se inicie, o no se pueda finalizar, por cualquier causa, en el plazo convenido.

Por lo demás, la suscripción de este seguro obligatorio deberá constar tanto en los contratos en los que se regule la entrega del dinero a cuenta, adjuntando una copia de la correspondiente póliza, como en la publicidad de la promoción, mediante la oportuna mención.

Dicho esto hay que señalar que, a pesar de todo lo anteriormente expuesto y al carácter inequívocamente imperativo del citado seguro, las consecuencias que puede conllevar el incumplimiento, por parte del promotor, de las

obligaciones contenidas en dicha Ley, se limitan a una multa por cada infracción -hasta el 25% de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada-, todo ello con independencia de las distintas acciones legales que, en su caso, puedan hacer valer los adquirentes en la defensa de sus legítimos intereses frente al promotor o, en su caso, sus administradores.

Esta tibieza normativa tiene como principal efecto que, en no pocos casos, algunos promotores opten por no suscribir la referida póliza a efectos de economizar costes, asumiendo un riesgo que, por lo demás, únicamente despliega sus efectos en el plano económico.

El seguro decenal debe garantizar el 100% del coste de ejecución final de la obra y, en principio, debe ser contratado por el promotor

La segunda norma legal que contiene otro mandato relacionado con la obligatoriedad de contratar un seguro de construcción, es la Ley 42/1998 de 15 de diciembre que regula los derechos de aprovechamiento por turno de

Medio: El Inmueble

Sección: A Fondo

Temática: ¿Cuáles son los seguros obligatorios en la construcción

¿Cuáles son los seguros obligatorios en la construcción?

bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, la denominada "multipropiedad".

De forma impropia, y haciendo uso de una terminología que la propia Ley censura, se denomina "multipropiedad" a todas aquellas fórmulas por las que se articula no la transmisión de la propiedad de una vivienda, sino el derecho a disfrutar de la misma durante un período determinado anual. La finalidad de esta fórmula no es otra que evitar que el adquirente que tan sólo desea disfrutar de una propiedad, o alojamiento, durante un período al año, tenga que asumir el coste de adquirir la entera propiedad de un inmueble.

La citada ley reguladora del régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico contiene la obligación de contratar, por parte del promotor, los seguros obligatorios necesarios que cubran:

a) Las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho, actualizadas con arreglo al índice anual de precios al consumo, todo ello para el caso de que el adquirente

decida resolver el contrato si la obra no ha sido finalizada en la fecha fijada o no se ha incorporado el mobiliario descrito en la escritura reguladora.

b) Los daños y perjuicios causados a terceros directamente por él, o por cualquiera de sus dependientes, por todo el tiempo que dure la promoción, y hasta la transmisión de la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turno.

c) La responsabilidad civil en que puedan incurrir los ocupantes de los alojamientos como consecuencia de la utilización de los mismos.

d) Incendios y otros daños generales del edificio o del conjunto de sus instalaciones y equipos. En cualquier caso, la Ley permite que, sin perjuicio de la responsabilidad del promotor para con la compañía de seguros, que la empresa de servicios que gestione el establecimiento pague la prima de este seguro.

En relación a las medidas para obligar a su cumplimiento, no se podrá otorgar la corres-

a fondo

>>> 79
marzo

33

Seguros incluidos en la Ley de Ordenación de la Edificación

a) **Seguro de daños materiales o seguro de caución**, para garantizar durante **un año** el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

Ese seguro podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de las obras para asegurarse que el constructor lleva a cabo las reparaciones necesarias para subsanar los defectos de acabado que surjan en el plazo de un año. El plazo por el que se retendrán estas cantidades deberá ser en principio -ya que la Ley no lo regula expresamente- de un año, a contar desde la recepción de la obra sin reservas.

b) **Seguro de daños materiales o seguro de caución**, para garantizar durante **tres años** el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad que vienen recogidos en la citada Ley y que han sido ampliamente desarrollados por el reciente Código Técnico de la Edificación.

c) **Seguro de daños materiales o seguro de caución** para garantizar durante **diez años** el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

Medio: El Inmueble

Sección: A Fondo

Temática: ¿Cuáles son los seguros obligatorios en la construcción

Rafael Gómez de la Serna y Viñas, Ignacio Alonso-Cuevillas Fortuny

pondiente escritura reguladora del régimen de multipropiedad si no se acredita haber contratado los citados seguros. En consecuencia, los seguros se convierten en una condición "sine qua non" para poder llevar a cabo promociones en régimen de aprovechamiento por turno.

Hasta el momento, las normas examinadas se han proyectado sobre situaciones particulares de las que no podía predicarse la generalidad que cabría esperar al regular el aseguramiento obligatorio en un sector tan sensible como el de la construcción.

Advirtiendo esta situación el legislador vino a promulgar en el año 1.999 una norma, la Ley de Ordenación de la Edificación, en la que, entre otros muchos aspectos, se regulaba por primera vez de forma genérica los seguros obligatorios que deben suscribirse en el ámbito de la construcción por parte de las entidades promotoras.

■ ■ *Quedan exentos de contratar el citado seguro decenal las autopromociones, es decir, cuando un particular promueve la construcción de una vivienda para uso propio*

Con relación a esta cuestión, la Ley 39/1999, de Ordenación de la Edificación es todo un compendio de buenos propósitos pendientes de ulterior concreción que, lamentablemente, a día de hoy siguen siendo precisamente eso; propósitos bien intencionados pero, salvo en algún caso muy concreto, carentes de toda sustancia.

Atendido su contenido, la Ley de Ordenación de la Edificación regula, en su artículo 19, tres seguros:

a) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar durante un año el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

Ese seguro podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de las obras para asegurarse que el constructor lleva a cabo las reparaciones necesarias para subsanar los defectos de acabado que surjan en el plazo de un año. El plazo por el que se retendrán estas cantidades deberá ser en principio -ya que la Ley no lo regula expresamente- de un año, a contar desde la recepción de la obra sin reservas.

b) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar durante tres años el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad que vienen recogidos en la citada Ley y que han sido ampliamente desarrollados por el reciente Código Técnico de la Edificación.

c) Seguro de daños materiales o seguro de caución para garantizar durante diez años el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos

a fondo

>>> 79
marzo

34



Medio: El Inmueble

Sección: A Fondo

Temática: ¿Cuáles son los seguros obligatorios en la construcción

¿Cuáles son los seguros obligatorios en la construcción?

Seguro obligatorio en la ley reguladora del régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico

Debe garantizar:

- a) Las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho, actualizadas con arreglo al índice anual de precios al consumo.
- b) Los daños y perjuicios causados a terceros directamente por él, o por cualquiera de sus dependientes, por todo el tiempo que dure la promoción, y hasta la transmisión de la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turno.
- c) La responsabilidad civil en que puedan incurrir los ocupantes de los alojamientos como consecuencia de la utilización de los mismos.
- d) Incendios y otros daños generales del edificio o del conjunto de sus instalaciones y equipos.

estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

De estos tres seguros, a día de la fecha, tan sólo es obligatorio concertar el seguro de los diez años, el denominado seguro decenal, siendo los otros dos plenamente potestativos.

En ese sentido la Ley de Ordenación de la Edificación, en su Disposición Adicional Segunda, establece como único seguro obligatorio a suscribir desde su entrada en vigor el seguro decenal, dictaminando que la obligatoriedad de los seguros trienales y anuales deberá efectuarse mediante un Real Decreto que, a día de la fecha, no se ha desarrollado.

Esta voluntariedad en la suscripción de los seguros que cubren la responsabilidad anual y trienal en la edificación tiene una indudable trascendencia práctica, por cuanto:

1º.- La mayoría de los problemas que afectan a la promoción de vivienda nueva afectan, precisamente, a supuestos que quedarían englobados dentro de lo que sería el seguro anual o trienal (defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras y vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad que vienen recogidos en la propia Ley).

2º.- La realidad es que dichos seguros voluntarios se suscriben muy raramente por los promotores con el fin de reducir costes, siendo además relativamente pocas las compañías que los ofertan.

En cuanto al único seguro obligatorio, el decenal, dicho seguro debe garantizar el 100% del coste de ejecución final de la obra y, en principio, debe ser contratado por el promotor, aunque la Ley permite que el promotor pacte con el constructor que este último actúe como tomador del seguro en su lugar.

Por lo demás, quedan exentos de contratar el citado seguro decenal las autopromociones, es decir, cuando un particular promueve la construcción de una vivienda para uso propio.

Esta exención desaparece para el caso de que se produzca una transmisión inter vivos de esta vivienda autopromocionada. En este caso el auto promotor estará obligado, para poder transmitir la vivienda, a concertar el seguro decenal por el plazo de tiempo que reste hasta que se cumplan los diez años.

Las cautelas que la Ley establece para asegurar el cumplimiento de la obligación de asegurar la responsabilidad decenal se proyectan directamente sobre la propia mecánica de la

a fondo

>>> 79
marzo

35

Medio: El Inmueble

Sección: A Fondo

Temática: ¿Cuáles son los seguros obligatorios en la construcción

Rafael Gómez de la Serna y Viñas, Ignacio Alonso-Cuevillas Fortuny

promoción de viviendas en su fase de comercialización, afectando al otorgamiento de las escrituras de obra nueva, y, en su caso, de transmisión de la vivienda, y el control del Registro de la Propiedad, de tal modo que se no podrán inscribir en el Registro de la Propiedad:

a) Escrituras públicas de declaración de obra nueva en las que no conste que se ha suscrito el seguro decenal –salvo, por supuesto, en los casos de autopromoción–.

b) Escrituras públicas de transmisión ínter vivos de viviendas autopromocionadas en las que no conste que se ha suscrito el seguro decenal por el plazo que reste hasta cumplirse los diez años.

El último seguro obligatorio que queremos mencionar es el que viene contemplado en reciente Ley 2/2007 reguladora de las Sociedades Profesionales, el cual, si bien no regula específicamente la actuación de los agentes de la construcción, si tiene una indudable trascendencia a la hora de condicionar la actuación de arquitectos, ingenieros o aparejadores que realicen su trabajo

bajo el paraguas de una de estas sociedades profesionales.

En este sentido, el artículo 11.3 de la citada norma viene a establecer la obligatoriedad de que las sociedades profesionales contraten un seguro que cubra la responsabilidad en la que éstas –directamente o a través de sus socios o empleados– puedan incurrir en el desempeño de la actividad o actividades que constituyen su objeto social.

Las sociedades profesionales tienen la obligación de contratar un seguro que cubra la responsabilidad en la que éstas –directamente o a través de sus socios o empleados– puedan incurrir en el desempeño de la actividad o actividades que constituyen su objeto social

Con ello se pretende que la responsabilidad profesional de ciertos profesionales quede cubierta, al menos en parte, por éste seguro obligatorio, dando un plus de garantía a los destinatarios de sus servicios profesionales.

a fondo

>>> 79
marzo

36

