

TIPO DE PRODUCTO

Se trata de un seguro de daños materiales que garantiza el pago de una indemnización o una reparación, en el supuesto de la existencia de determinados defectos o vicios constructivos de los edificios, una vez terminada su construcción, que pongan en peligro su solidez y estabilidad.

Las garantías de la póliza abarcan edificios de **nueva construcción** cuyo destino principal sea el de **vivienda**.

LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (L.O.E.)

Siendo la vivienda una de las necesidades primarias del hombre, de un muy alto coste, e imposible de "catar" antes de comprarla, existe un interés socio legal en protegerla.

Los Constructores, considerando en general la calidad y seriedad de su trabajo, era raro que se asegurasen, considerando un posible siniestro un riesgo más de la empresa, asumible caso de que se presentase.

Con la nueva regulación legal, las reparaciones serán más rápidas, ya que la eventual búsqueda de responsabilidades se hará con posterioridad. El cliente, propietario, no tendrá que "perseguir" a diversos responsables, ni incurrir en gastos judiciales.

La Ley 38/1.999 de 5 de noviembre, LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, supone un cambio importante tanto para los agentes que intervienen en el proceso de la edificación como para los propietarios de las viviendas, ya que, la entrada en vigor de la misma, **obliga, al promotor de edificios cuyo destino principal sean viviendas, a la contratación de una póliza de garantía decenal.**

Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a las obras de nueva construcción y a obras de ampliación y remodelación en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación a partir de su entrada en vigor (6 de mayo de 2000), salvo en el caso de autopromotores, siempre que cumplan determinadas condiciones, así como en relación a la rehabilitación de viviendas, tal y como se estudiará en los regímenes especiales correspondientes.

1. AMBITO DE APLICACIÓN

Esta ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado

Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto es esta Ley, y requerirán proyecto, las siguientes obras:

-Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y tengan una sola planta.

-Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios.

-Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas.

Se considerarán comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

2. RESPONSABILIDAD DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN

Es importante destacar el doble sistema de responsabilidades y garantías establecido por la LOE. Cada uno de los agentes intervinientes responderá de acuerdo con sus obligaciones.

El compromiso de vender una obra libre de defectos es compartida por el Promotor y el Constructor, que mantienen el derecho de repetición por la vía de la responsabilidad.

La responsabilidad civil de los diferentes agentes, por daños materiales, se establece de forma personal e individualizada. Cuando no pueda ser independizada y atribuida al responsable o responsables de los daños será **solidaria**.

En todo caso, el Promotor ha de responder solidariamente con los demás agentes (con carácter subsidiario pues) frente a los adquirentes.

Alcance de las responsabilidades (Art. 17)

RESPONSABLE	CAUSAS	DURACIÓN
Todos los agentes	Vicios que tengan su origen o afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados de carga u otros elementos estructurales , y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.	10 años
Todos los agentes	Vicios o defectos de elementos constructivos o de las instalaciones que incumplan los requisitos básicos de habitabilidad .	3 años
Constructor	Causados por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras .	1 año

El criterio es el del menor alcance temporal para defectos leves y evidentes, y mayor para defectos graves y ocultos, o no perceptibles por un usuario inexperto.

En concordancia con el sistema de responsabilidades, se establece un sistema de garantías, otorgadas por el Promotor y el Constructor. A la entrada en vigor de la LOE, sólo es de aplicación la garantía decenal para edificios cuyo destino principal sea vivienda.

Alcance de las Garantías

ALCANCE	DURACIÓN	TOMADOR	ASEGURADO
Correcta terminación	1 año	Constructor	Promotor y los sucesivos adquirentes
Habitabilidad	3 años	Promotor	Promotor y los sucesivos adquirentes
Resistencia mecánica y estabilidad.	10 años	Promotor	Promotor y los sucesivos adquirentes

Garantías Exigibles

ALCANCE	INSTRUMENTO	LÍMITE	FRANQUICIA
Correcta terminación	Seguro de daños	5 % del coste final de la ejecución material de la obra.	No admisible
	Seguro de caución		
	Retención		
Habitabilidad	Seguro de daños	30 % del coste final de la ejecución material de la obra.	Máximo 1 % del capital asegurado
	Seguro de caución		
Resistencia mecánica y estabilidad.	Seguro de daños	100 % del coste final de la ejecución material de la obra.	Máximo 1 % del capital asegurado
	Seguro de caución		

La garantía contra los daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del art. 19 *“..vicios o defectos que tengan su origen o afecten a cimentación, vigas, los forjados, muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio”* será exigible a partir de la entrada en vigor de la ley.

Mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir las garantías previstas en los apartados 1. a) y 1. c) (terminación y habitabilidad), y cualquiera de las garantías previstas en el artículo 19, para edificios.

3. PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES

Las acciones para exigir la responsabilidad por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos prescribirán en el plazo de 2 años a contar desde que se produzcan dichos daños.

La acción de repetición que pudiese corresponder a cualquiera de los agentes que intervienen en el proceso de edificación contra los demás, o a los aseguradores contra ellos, prescribirá en el plazo de dos años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable a indemnizar los daños, o a partir de la fecha en la que se hubiera procedido a la indemnización de forma extrajudicial.

4. CONSECUENCIAS DE LA NO SUSCRIPCIÓN DE LAS GARANTÍAS OBLIGATORIAS

1.La obligación de **responder personalmente** que pesa sobre el agente interviniente que infringiendo las disposiciones de esta Ley no suscribió las garantías a los que venía obligado.

La falta de seguro, a diferencia de lo que ocurre en otros seguros obligatorios, fundamentalmente el de autos, no da lugar a la asunción de las indemnizaciones por parte del Consorcio de Compensación de Seguros u organismo similar.

2.No se autorizarán ni **inscribirán en el Registro de la Propiedad** escrituras públicas de declaración de obra nueva terminada, sin que se acredite la constitución de las garantías a las que se refiere el art. 19.

3.Con respecto a los **Promotores, la imposibilidad de cerrar la hoja abierta** al promotor individual, o caso de sociedades, la **no inscripción de la liquidación** de las mismas si no se acreditase haber constituido las garantías establecidas en la LOE, para todas y cada una de las edificaciones que hubiera promovido.

REGÍMENES ESPECIALES

AUTOPROMOTORES

En relación a la obligación de suscripción del Seguro Decenal de Daños por parte de los autopromotores, la Ley 53/2002 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modifica el régimen de obligaciones para los mismos en los siguientes términos:

"No obstante, la garantía contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19 de esta Ley (Seguro Decenal), no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo en el caso de producirse la transmisión "intervivos" dentro del plazo previsto en el artículo 17, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la citada garantía por el tiempo que reste para completar los diez años.

A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión "intervivos" sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma.

REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

En la citada Ley 53/2002, y en relación a la rehabilitación de viviendas, se modifica el régimen aplicable en los siguientes términos: "Tampoco será exigible la citada garantía (Seguro Decenal), en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación".

GARANTÍAS DEL PRODUCTO

1. Garantías Básicas: Obra Fundamental.

-Los **daños materiales** causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la **Obra Fundamental** y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

La Obra Fundamental son los elementos estructurales que contribuyen a la estabilidad o la solidez de la construcción (cimentaciones, pilares, muros, forjados, vigas, cerchas cerramientos exteriores y cubiertas).

-Los costes de reparación y refuerzo en que se incurra para eliminar la **Amenaza de hundimiento** de la **Obra Fundamental**, y que sean necesarios para salvaguardar la edificación.

-Los gastos de demolición y desescombro que hayan sido necesarios a consecuencia de los daños materiales de la edificación cubiertos por la póliza.

2. Garantías Complementarias:

- Indexación (revalorización), de sumas aseguradas y franquicias.
- Resistencia mecánica de fachadas.
- Impermeabilización de cubiertas.
- Impermeabilización de fachadas.
- Abandono de recursos

CAPITAL ASEGURADO

La **suma asegurada**, a los efectos de la garantía de daños estructurales, será el coste final de la ejecución material de la obra, en el momento de la recepción, incluidos los honorarios profesionales, pudiendo extenderse al valor definitivo de la edificación asegurada en el momento de la recepción, cuyo importe comprende el coste de ejecución por contrata, honorarios de proyecto y dirección facultativa, honorarios del Organismo de Control Técnico, licencias e impuestos y, en general, cualquier otro gasto que sea necesario para la ejecución de aquella.

En ningún caso, se incluirán los extracostes acordados por el propietario en concepto de pronta ejecución ni disminuirlo en las penalizaciones por retrasos.

Será necesario facilitar los metros cuadrados construidos, realizándose un cálculo por parte de la Compañía Aseguradora en función del precio de metro cuadrado por zonas.

En caso de que la suma asegurada fuese inferior a este cálculo, la Compañía Aseguradora aumentaría automáticamente la tasa de la prima, hasta obtener la misma prima que hubiera correspondido si la suma asegurada hubiera sido la calculada en base al precio por metro cuadrado.

Si el precio por metro cuadrado declarado por el Asegurado, es superior al resultado del cálculo anterior, el capital asegurado establecido en póliza será el indicado por el Asegurado.

Con respecto a las coberturas complementarias de estanqueidades o impermeabilizaciones, la suma asegurada para cada una de las coberturas otorgadas (cubiertas, fachadas), se limita al coste de los elementos que contribuyen a garantizar la estanqueidad o impermeabilización que se cubre por la póliza.

Se permite que el Tomador del seguro o posteriormente el Asegurado puedan actualizar la suma asegurada o pactar índice de revalorización automática superior al fijado inicialmente.

FRANQUICIAS

Se determinan en función del análisis del riesgo a asegurar, una vez conocido el Proyecto de Ejecución definitivo, pero generalmente las franquicias oscilan entre los 3.000.- y los 10.000.- Euros, en función de la suma asegurada, no pudiendo ser superiores al 1% del valor de obra.

INFORME GEOTÉCNICO

Para la obtención de la cotización provisional y la emisión de la póliza, el Tomador debe facilitar el Estudio Geotécnico del solar.

Los trabajos de campo, sondeos, toma de muestras, así como los ensayos de laboratorio sólo los podrán realizar las empresas acreditadas para dichas pruebas.

El estudio geotécnico se concreta en un informe que contiene la descripción y resumen de la prospección realizada y la justificación geotécnica de las recomendaciones de cimentación.

Aspectos principales a incluir:

- Antecedentes (dirección y localización de la finca, edificios anejos, zona urbana o rural, etc).
- Encuadre geológico, estratigrafía y naturaleza del terreno.
- Trabajos de campo sobre suelo y roca. (capacidad portante del suelo, obtención e identificación de muestras, inspección visual, etc.)
- Ensayos de laboratorio sobre suelo y roca (ensayos de humedad, mecánicos, químicos, de estabilidad de taludes, geofísicos, etc.)
- Evaluación de propiedades geotécnicas y propuesta de parámetros geotécnicos a utilizar.
- Recomendaciones sobre el tipo de cimentación a utilizar.
- Otras indicaciones oportunas y anejos.

EL CONTROL TÉCNICO DE LA OBRA

La contratación de las pólizas y la entrada en vigor de las coberturas está subordinada a que se haga un control técnico del proyecto, de la ejecución o puesta en obra de los materiales y de los ensayos de los mismos realizados por un laboratorio acreditado, efectuado por un Organismo de Control Técnico (O.C.T.) contratado por el Tomador del Seguro (Promotor) y aceptado por el Asegurador.

Los OCT no son agentes de la Construcción y la Ley Orgánica de la Edificación no prevé su presencia en la obra a ningún efecto, siendo obligatoria su intervención como consecuencia de una exigencia de las compañías aseguradoras **por y para** su interés.

Los informes que emita este Organismo, servirán al Asegurador con base para la adquisición del compromiso de cobertura para los diez años siguientes a la Recepción. Asimismo, la actividad de control sirve paralelamente al Promotor como elemento de prevención y de mejora de la calidad.

No son objeto del seguro aquellos edificios terminados o iniciados a los que no se haya hecho un seguimiento por el organismo de control aceptado por la compañía aseguradora antes del comienzo de las obras.

En caso de haber contratado las coberturas de impermeabilizaciones, el control se extenderá asimismo a analizar los elementos que garantizarían dicha impermeabilización.

Requisitos y exigencias:

Las O.C.T. para operar en el Seguro Decenal de Daños, y ser homologadas por las Aseguradoras, deberán cumplir con los siguientes requisitos o exigencias:

1. Independencia, frente a cualquiera de los intervinientes en el proceso constructivo, tanto a nivel de O.C.T. como de sus componentes a cualquier nivel.
2. Capacidad técnica y profesional, disponiendo de medios tanto materiales como humanos, con competencia suficiente para el adecuado cumplimiento de las misiones que, para los campos de actuación, le sean encomendados.
3. Experiencia, tanto a nivel de proyecto como de ejecución, que comportará un conocimiento profundo.
4. Solvencia, que permita prever un marco indispensable para la correcta ejecución de su misión como O.C.T.
5. Implantación consolidada como O.C.T., requiriéndose un número de años de experiencia, según el nivel para el que se solicite el reconocimiento.
6. Seguro de Responsabilidad Civil que cubra las obligaciones de indemnizar a un tercero los daños y perjuicios derivados de la actividad profesional, de cuyas consecuencias sea civilmente responsable el O.C.T.

El control técnico deberá ejercerse desde el comienzo de los trabajos hasta el momento de entrada en vigor de cada una de las coberturas y comprender, como mínimo:

1.	El examen del proyecto, sus modificaciones y otros documentos que permitan apreciar los riesgos a soportar antes y durante los trabajos de construcción. Con esta información previa se procede por parte de la O.C.T. a emitir el informe de definición de riesgo, que sirve de base para la emisión de la póliza, si el riesgo es considerado asegurable, y a la determinación de tasas y primas.
2.	El control, desde su inicio, de la ejecución de los trabajos objeto de la garantía, y de los ensayos de materiales realizados por laboratorio acreditado.
3.	La presencia del Organismo de Control Técnico en la Recepción de la edificación y firma del Acta de Recepción, haciendo figurar, en su caso, las reservas técnicas emitidas en el ejercicio de su misión y que no se hubieran cancelado al momento de la recepción.
4.	El control se llevará a cabo conforme a las disposiciones legales vigentes en cada momento, prescripciones administrativas y normas técnicas en vigor en el emplazamiento de la obra, complementadas, si fuese necesario, con las indicaciones u observaciones objetivas del Organismo de Control Técnico.
5.	El examen específico de la adecuación de las cimentaciones en relación con los parámetros del suelo derivados del estudio geotécnico del terreno, pudiendo el Organismo de Control Técnico solicitar reconocimientos complementarios o pruebas no realizadas.

Los honorarios de la oficina técnica de control los abona al Tomador del Seguro.

Aunque no existe relación contractual directa entre el Organismo de Control Técnico y el Asegurador, se establece la obligación para el Tomador del Seguro de contratar un control técnico y que éste mantenga convenientemente informado al Asegurador del control efectuado y de las reservas habidas.

Asimismo, la Oficina de Control establece con el Tomador del Seguro las mismas obligaciones respecto a las misiones contempladas en la póliza respecto al deber de mantener informado al Asegurador y de remitirle los informes o documentos relativos al control técnico de la edificación.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA CONTRATACIÓN

e.1 Antes del inicio de los trabajos, para obtener una **cotización orientativa** para cada riesgo, es necesaria la siguiente información:

- Nombre del Tomador.
- Indicación de si es Promotor o Promotor/Constructor.
- Domicilio del Tomador.
- Situación del riesgo.
- Periodo de construcción en meses.
- Numero de plantas y sótanos.
- Capital a asegurar, coste total de obra.

e.2 Antes del inicio de los trabajos, para obtener una **cotización provisional y la emisión de la póliza**, de estar de acuerdo el Tomador con la misma, es necesaria la siguiente documentación:

- Solicitud de seguro debidamente cumplimentada.
- Memoria descriptiva de la obra.
- Planos más significativos del Proyecto y, como mínimo, los de situación, cimentación, planta general, alzados y secciones.
- Estudio geotécnico del solar.
- Declaración del importe total provisional de la construcción (modelo adjunto).
- Informe de Definición de riesgo **DO** por parte del Organismo de Control Técnico.
- Informe de los sistemas de impermeabilización, redactado por el Organismo de Control Técnico (en el caso de solicitarse).

e.3 Durante la ejecución de los trabajos:

- Modificaciones relevantes a las condiciones previstas, y en especial eventuales agravaciones del riesgo.
- Comunicación, en su caso, por parte del Organismo de Control Técnico, de posibles reservas técnicas en cuanto a la ejecución de la obra.
- Distintos informes emitidos por el Organismo de Control Técnico. Los mas frecuentes son:

- Revisión del proyecto de Estabilidad **D01**

- Ejecución de la Cimentación **D5.1**

- Ejecución de Estructuras **D5.2**

e.4 A la terminación de la obra (Recepción Provisional):

- Acta de Recepción Provisional.

- Certificado Final de la Obra

- Plano de situación y referencia catastral de la finca.

- Informe Final de los Trabajos D6 indicando en su caso, las reservas hechas al contratista, por parte del Organismo de Control.

- Declaración del Importe total definitivo de la construcción.

e.5 Un año después de la Recepción Provisional:

- Informe final de Impermeabilización indicando, en su caso, las reservas hechas al contratista, por parte del Organismo de Control Técnico.

RECEPCIÓN DE LA OBRA

La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.

La recepción deberá consignarse en un acta firmada, al menos por, el promotor, el constructor, y el Organismo de Control Técnico, y en la misma se hará constar:

- Las partes que intervienen.

- La fecha del certificado final de la obra.

- El coste final de la ejecución material de la obra.

- Las reservas especificadas de manera objetiva y el plazo en el que deberán ser subsanadas.

El cómputo de los plazos de responsabilidades y garantías establecidos en esta Ley, se iniciarán a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida, es decir a los treinta días de la notificación escrita al promotor, si en este plazo no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.

PROCESO DE CONTRATACIÓN DEL SEGURO DECENAL

