

# 121

## La edificación

Fases del proceso, riesgos y seguros

Estudio realizado por: Ernesto Castellón Texidó  
Tutor: Antonio Rión Gómez

Tesina del curso de postgrado en Dirección Técnica  
en seguros de daños y patrimoniales  
Curso 2004/2005

Esta publicación ha sido posible gracias al patrocinio de



Esta tesis es propiedad del autor. No está permitida la reproducción total o parcial de este documento sin mencionar su fuente. El contenido de este documento es de exclusiva responsabilidad del autor, quien declara que no ha incurrido en plagio y que la totalidad de referencias a otros autores han sido expresadas en el texto.

## **Presentación**

Agradezco a Antonio Ri3n la inestimable ayuda que me ha prestado en la elaboraci3n de este documento.



## Resumen

La importancia creciente de la edificación en el contexto de la economía española, ha impulsado en los últimos años la contratación de productos aseguradores relacionados con ese ámbito de actividad.

Ante ese panorama se ha creído conveniente examinar el nivel de protección ofrecido por el sector asegurador, partiendo, como no, del análisis del marco jurídico regulador, con el objetivo de poder determinar que actividades engloba, que sujetos las desarrollan, y que obligaciones y responsabilidades asumen, todo ello, utilizando la estructura de la Ley de ordenación de la edificación como vehículo de desarrollo.

Una vez ubicado este contexto, se analizan las fases cronológicas en que se puede dividir el proceso de edificación para encuadrar cada actividad y sujeto en el tiempo, y determinar los productos que ofrece la industria aseguradora para la cobertura de los riesgos inherentes a cada fase.

## Resum

L'importància creixent de l'edificació en el context de l'economia espanyola, ha impulsat als darrers anys la contractació de productes asseguradors relacionats amb aquest àmbit d'activitat.

Davant d'aquest panorama hem cregut convenient examinar el nivell de protecció ofert pel sector asegurador, partint, com no pot ser d'una altra forma, de l'anàlisi del marc jurídic regulador, amb l'objectiu de determinar quines activitats l'engloben, quins són els subjectes que les desenvolupen, i quines les obligacions i responsabilitats que assumeixen, tot fent ús de l'estructura de la llei d'ordenació de l'edificació com a vehicle de treball.

Un cop ubicat el context, s'analitzen les fases cronològiques en que es pot dividir el procés d'edificació per encuadrar cada activitat i cada subjecte en el temps, i determinar els productes que ofereix l'indústria asseguradora per a la cobertura dels riscos inherents a cada fase.

## Summary

The growing construction importance in Spanish economy has lately stimulated the insurance contracting in relation to these terms.

Because of this increase, it is appropriate to study what is the protection offered by the insurance of taking the law as the starting point. The edification order law is the way to explain the activities included, what subjects are carrying it on, and what are the duties and responsibilities which they assume.

In this context the construction chronological phases are analyzed to put the activities and subjects inside it. Finally, we can determine all the products that insurances offer to protect all the inherent risks in each phase.



# Índice

1. Introducción	9
2. La edificación	13
2.1. Marco normativo	13
2.2. Fases de la edificación: Actividades, riesgos, y seguros	24
3. Productos aseguradores	33
3.1. El seguro todo riesgo construcción	33
3.2. El seguro decenal	35
3.3. El seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas	38
3.4. El seguro de responsabilidad civil	39
4. Conclusiones: Riesgos no cubiertos, problemáticas, y perspectivas de futuro	43
5. Bibliografía	49
El Autor	51





# La edificación

## Fases del proceso, riesgos y seguros

### 1. Introducción

En los últimos años el sector de la construcción viene siendo el gran motor de la economía española, y el principal responsable de que su crecimiento sea superior al del resto de estados de la Unión Europea.

Válganos destacar que entre 1997 y 2003 el PIB del estado español experimentó un crecimiento anual medio del 2,9%, mientras que el indicador de evolución del sector de la construcción aumentó un 5,1%. En el mismo período la tasa de población activa en España reflejó un incremento anual medio del 1,06%, mientras que la ocupación en el sector de la construcción aumentó un 2,43%. Por lo que respecta al volumen de negocio del sector, se ha pasado de los 1.000 millones de euros de 1980 a los 144.000 millones de 2001, con tasas de crecimiento anual superiores al 20% en los últimos cinco años. Además, reseñar que en la actualidad operan en este sector el 14% de las empresas españolas, es decir, algo más de 300.000 empresas (4.200 en el año 1980), que emplean al 11,8% de la población activa, o lo que es lo mismo, a 1,9 millones de trabajadores (1,03 millones en 1994).

Dentro de este sector destaca el peso específico que tiene la edificación sobre la construcción de obra civil, esto es, carreteras, puentes, presas... Así pues, según datos facilitados por el Ministerio de Fomento, en 2004 el 68% del volumen de construcción correspondió a edificaciones y el 32% a obra civil. Además, el 15% de las edificaciones se destinaron, principalmente, a la construcción de edificios comerciales, mientras que el 85% se dedicó a la construcción de edificios de viviendas, siendo un 95% de promoción privada, y sólo un 5% de promoción pública.

Ese predominio de la edificación se debe, en mayor medida, al incremento de la capacidad de endeudamiento de las familias españolas, con motivo del aumento de la renta por cápita y de las facilidades de financiación hipotecaria, y a la caída de la rentabilidad y la disminución de la seguridad de otro tipo de activos a que destinar el ahorro y la inversión familiar, como la deuda del estado y la inversión bursátil, y en menor medida, al aumento de las segundas viviendas, al incremento de la demanda extranjera, y al mayor número de separaciones y divorcios.

Como es obvio, la industria aseguradora no podía quedar al margen de este panorama de crecimiento, impulsando decididamente la comercialización de productos destinados a dar cobertura a los riesgos inherentes a la edificación, como principal actividad constructiva. Así, pues, en los últimos años las compañías de seguros han potenciado la venta de estos productos, mejorando y perfeccionando los existentes hasta la fecha, y creando otros más novedosos.

Entre estos encontramos productos destinados a asegurar responsabilidades y pérdidas patrimoniales de los agentes intervinientes en el proceso de edificación, como los seguros todo riesgo construcción, y productos tendentes a salvaguardar los intereses de los consumidores y usuarios, como los seguros de afianzamiento de cantidades anticipadas.

Además de la propia voluntad productiva de la industria aseguradora, la potenciación de este tipo de productos ha derivado, también, de la creación normativa de seguros obligatorios. En este punto se hace necesario destacar la polémica Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (en adelante LOE), ley que nace con la finalidad de ordenar de una vez por todas el proceso de edificación, y garantizar la calidad de las construcciones, en línea con la tendencia legislativa iniciada a finales de los años noventa. A lo largo de este documento haremos importantes referencias a la mencionada Ley, dado que actualmente es el eje de la regulación del proceso de edificación y de las responsabilidades de los agentes que en él intervienen, configura el marco normativo al que deben acogerse las entidades aseguradoras, e impone y crea nuevos productos de seguro, de los cuales algunos ya están operativos, como el seguro decenal de daños, y otros están pendientes de puesta en marcha.

También consideramos importante destacar el impacto que ha tenido en la producción de estos seguros, la creciente exigencia de garantías aseguradoras por parte de las entidades que financian los proyectos de construcción. Tanto Cajas de Ahorros como Bancos vienen exigiendo cada vez más a los promotores inmobiliarios la contratación de estos seguros, para garantizar el buen fin de las edificaciones, y por ende, evitar la morosidad de la operación hipotecaria.

Estas circunstancias son la base del espectacular crecimiento experimentado en la producción de estos seguros durante los últimos 5 años, crecimiento que supera, incluso, los ratios reflejados por el propio sector de la construcción. Sirva de ejemplo, que entre los años 2000 y 2004 la emisión de primas de seguros todo riesgo construcción reflejó un incremento anual medio del 40%, mientras que en los seguros decenales fue superior al 100%.

Conjugando todos estos elementos obtenemos un cóctel que nos lleva a vaticinar un futuro esperanzador para estos productos, en tanto no se produzca un giro radical en la estructura de la economía española.

Con motivo de la importancia creciente y de la evolución de estos seguros, hemos considerado interesante analizar el grado de cobertura ofrecido por las compañías aseguradoras a los riesgos derivados del proceso de edificación.

A modo de esquema, decir que en el capítulo segundo centraremos el marco normativo regulador de la edificación, y definiremos que se entiende por este concepto y cuales son sus fases. Todo ello con la finalidad de obtener una configuración precisa de los riesgos que derivan de cada fase, y conocer quienes son los sujetos responsables.

En el capítulo tercero repasaremos los productos confeccionados por el mercado asegurador para la cobertura de aquellos riesgos. En esta revisión, ante todo, definiremos los elementos personales del contrato y sus coberturas, para poder determinar que sujetos intervinientes en la edificación y que actividades quedan protegidas.

Después de definir los riesgos y analizar los instrumentos aseguradores de cobertura, concluiremos este análisis en el capítulo cuarto repasando los riesgos no cubiertos, las problemáticas actuales, y los nuevos retos que debe abordar la industria aseguradora, sobretodo, como consecuencia de la nueva regulación de la edificación introducida por la reciente LOE.



## 2. La edificación

### 2.1. Marco normativo

Para poder comprender los riesgos y las responsabilidades derivadas de la edificación, hemos considerado necesario hacer un análisis previo del marco jurídico que la regula. De éste nacerá, por ejemplo, la exigencia de seguros obligatorios, como el decenal, así como también las responsabilidades para los diferentes agentes intervinientes en el proceso de edificación, quienes serán en muchos casos, titulares de seguros de responsabilidad civil.

#### 2.1.1. Evolución: Del Código Civil a la LOE

En general, para regular una actividad se deben definir las actuaciones que la engloban, describir los sujetos que pueden desarrollarla, y concretar un régimen de obligaciones y responsabilidades, de forma que los jueces y tribunales puedan resolver adecuadamente las controversias derivadas de su desarrollo.

Aunque esta afirmación sea una obviedad, antes de la LOE el proceso de edificación carecía de estas definiciones básicas y esenciales, así como tampoco disponía de un cuerpo legislativo único que regulara un marco jurídico general y ordenado. Todo lo contrario. Existía un sistema artificial configurado por los propios tribunales de justicia, quienes basándose en la aplicación de un conjunto de preceptos generales del Código Civil (desde ahora C.C.), en muchas ocasiones haciendo uso de interpretaciones forzadas más allá de lo técnicamente aceptable, abordaban demandas presentadas por compradores, por terceros perjudicados, e incluso, por agentes intervinientes en el proceso de edificación (cuadros nº 1 y nº 2). Con el paso del tiempo, esta jurisprudencia sentó las bases jurídicas aplicables a la edificación, definiendo algunos conceptos esenciales, y configurando un régimen de responsabilidades insuficiente, dado el volumen y la complejidad de las reclamaciones que origina el proceso de edificación.

Ante este escenario complejo, desordenado, y forzado, aparece la LOE, que entra en vigor el 6 de mayo del año 2000, y que a priori es aprobada para derogar ese marco jurídico virtual creado por la jurisprudencia, y garantizar la calidad de las edificaciones. Todo ello, con el objetivo último de salvaguardar los derechos e intereses de los consumidores y usuarios.

A título enunciativo, la nueva norma:

- Define el concepto de edificación, con el objetivo de enmarcar su ámbito de aplicación, y diferenciar el proceso de construcción de edificios del resto de actividades constructivas.

- Define los requisitos que deben cumplir las edificaciones, esto es, funcionalidad, seguridad, y habitabilidad, para garantizar la calidad de lo edificado y proteger los intereses de los consumidores y usuarios.
- Define a los diferentes agentes que intervienen en el proceso de edificación, siguiendo los conceptos consagrados por la jurisprudencia anterior, e incluyendo nuevas figuras.
- Articula un triple régimen de responsabilidades extracontractuales para atender reclamaciones por daños materiales al edificio. Para ello, realiza una clasificación de estos daños en atención al requisito de la edificación afectado, y les dota de un régimen de reclamación propio.
- Configura un sistema de garantías aseguradoras y financieras para agilizar la reparación de los daños materiales al edificio. Este sistema opera de acuerdo con el triple régimen de responsabilidades, de forma que para cada tipo de daño material se obliga a constituir una determinada garantía.

En los apartados siguientes describiremos con mayor detalle estas características del nuevo régimen regulador consagrado por la LOE.

### 2.1.2. Definición de edificación

El artículo 2 de la LOE define la edificación como la acción y el resultado de construir un edificio público o privado, y los elementos de urbanización a él adscritos, cuyo uso principal es residencial, administrativo, docente, cultural, sanitario, industrial, o cualquier otro, y siempre que se trate de una obra nueva, o de una obra de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que altere su composición exterior, aumente su volumen, o modifique sus usos.

De esta definición se desprenden dos elementos determinantes para catalogar una proceso constructivo como edificación: El tipo de construcción resultante, esto es, un edificio y no una carretera, un puente, o una presa, consideradas obra civil, y la envergadura de la obra, es decir, todas menos las ampliaciones, modificaciones, reformas o rehabilitaciones que no alteren la composición exterior del edificio, no aumenten su volumen, o no modifiquen sus usos. Ni la titularidad del edificio, que puede ser tanto público como privado, ni su uso final, que puede ser de cualquier índole, son determinantes para catalogar al proceso como edificación.

El proceso constructivo que no se circunscriba en este concepto no será considerado una edificación, y quedará fuera del ámbito de aplicación de la LOE.

Especial atención merece todo lo referente a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que sólo serán edificaciones si alteran la composición exterior del edificio, aumentan su volumen, o modifican sus usos.

¿Cuándo se produce una alteración de la composición exterior del edificio?, ¿cuándo se debe entender que se aumenta su volumen?

La LOE no describe estos conceptos con claridad, y el legislador no los ha matizado a posteriori. Además, dada la juventud de la norma, tampoco han sido tratados por la jurisprudencia. De forma que el mercado se va encontrando con estas problemáticas, sobretodo cuando llega el momento de escriturar el edificio e inscribirlo en el registro de la propiedad. La falta de claridad llega a notarios y registradores que aplican su propio criterio interpretativo en la materia, por lo que un registrador puede considerar que una rehabilitación que aumenta en 5 m<sup>2</sup> la superficie construida del edificio es una edificación, y por tanto, aplica la LOE, y exige al promotor la constitución de la correspondiente garantía, mientras que otro registrador puede hacer uso de un criterio más flexible y no considerarla edificación. Ante esta problemática la solución pasa por realizar una consulta previa al registrador antes de iniciar la obra, o bien simplemente aplicar un criterio de prudencia y constituir la garantía obligatoria exigida por la ley, siempre que la obra conlleve un incremento de la superficie de edificio, aunque sea simplemente de 1 m<sup>2</sup>. De otra forma, nos podemos encontrar ante un grave problema.

### 2.1.3. Agentes intervinientes

En este punto si que podemos decir que la LOE ha realizado una correcta labor de unificación y ordenación normativa, ya que no sólo ha acogido los conceptos desarrollados por la jurisprudencia anterior, sino que los ha mejorado y perfeccionado, consagrando, incluso, definiciones de otros sujetos intervinientes no abordadas hasta la fecha.

A modo de ejemplo, decir que la nueva norma recoge una definición de promotor más amplia y extensa que la vigente hasta el momento, y que tenía su origen en retorcidas interpretaciones jurisprudenciales del C.C. Con la nueva definición se considera promotor a cualquier persona física o jurídica que desarrolla las funciones que le son propias, con independencia de su denominación o razón social, admitiendo, por ejemplo, a las cooperativas o comunidades de propietarios que impulsan y financian edificaciones, y que anteriormente habían sido expresamente excluidas, quedando, por tanto, al margen de los regímenes de responsabilidad existentes. También incluye la LOE como agentes intervinientes a los suministradores de productos, siguiendo el sistema consagrado por la Ley 22/1994, de 6 de julio, de responsabilidad civil por los daños causados por los productos defectuosos. Además, incorpora como nuevas figuras al proyectista, y a las entidades y a los laboratorios de control de calidad de la edificación, los cuales no estaban incluidos en el régimen jurisprudencial anterior, y por tanto, operaban con total impunidad.

A continuación analizaremos las diferentes figuras definidas y consagradas por la LOE, siguiendo una triple clasificación en atención a la labor que cada una de ellas desarrolla en el proceso de edificación:

a) Agentes intervinientes que impulsan, definen, y ejecutan la edificación:

- El promotor, definido como el impulsor y financiador de la obra, ya sea ésta para uso propio o para su posterior enajenación. Por ello, debe ser el titular

del solar en el que se va a edificar, u ostentar un derecho de disposición sobre el mismo, así como también debe preparar todos los trámites, documentos, y autorizaciones necesarios para obtener las preceptivas licencias administrativas y poder redactar el proyecto de la obra. Además, es el que se encarga de contratar los servicios del resto de agentes intervinientes.

- El proyectista, es a quien el promotor encarga la redacción del proyecto. Debe ostentar la titulación de ingeniero, ingeniero técnico, arquitecto, o arquitecto técnico, y obviamente, debe redactar el proyecto con sujeción a la normativa técnica vigente. En una obra pueden intervenir diferentes proyectistas encargados de la redacción de proyectos parciales, que unidos configurarían el proyecto de obra.
- El director de obra, es la persona a quien el promotor encarga la dirección de los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos, y medioambientales de la obra, de conformidad con el proyecto y demás reglamentaciones. Debe ser ingeniero, ingeniero técnico, arquitecto, o arquitecto técnico, y debe resolver las dudas interpretativas del proyecto así como sus modificaciones posteriores, y suscribir el acta de inicio y el acta de final de obra.
- El director de la ejecución de la obra, es la persona a quien el promotor designa para dirigir la ejecución material y controlar los aspectos cualitativos y cuantitativos de la edificación, así como la calidad de lo edificado. Debe ostentar la titulación suficiente para desarrollar su función, verificar los materiales de construcción, y suscribir conjuntamente con el director de obra el acta de inicio y el acta de final de obra.
- El constructor, es la persona a quien el promotor encarga la ejecución material del proyecto de obra, ya sea con recursos propios o ajenos. Debe ostentar la titulación adecuada, y ejecutar la obra según el proyecto, la normativa técnica vigente, y las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra.

b) Agentes intervinientes que suministran productos o servicios a la edificación:

- Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación, son organismos nombrados por alguno de los agentes intervinientes para dictaminar sobre aspectos del proyecto, de los materiales, y de su ejecución en general, o para llevar a cabo pruebas o ensayos encaminados a verificar la calidad de los materiales, sistemas, e instalaciones. Para poder actuar deben disponer de la acreditación oficial correspondiente.
- Los suministradores de productos, son los fabricantes, almacenistas, y vendedores de productos de construcción, a quienes se les exige facilitar al comprador las instrucciones de uso y mantenimiento, y las garantías de calidad de los productos.

c) Agentes intervinientes que adquieren y utilizan el producto de la edificación:



- Los propietarios, como obligados al buen uso, conservación, y mantenimiento del edificio, de su documentación, y de los seguros y garantías disponibles.
- Los usuarios, sean o no propietarios, como obligados a la utilización adecuada del edificio.

#### 2.1.4. Responsabilidad civil

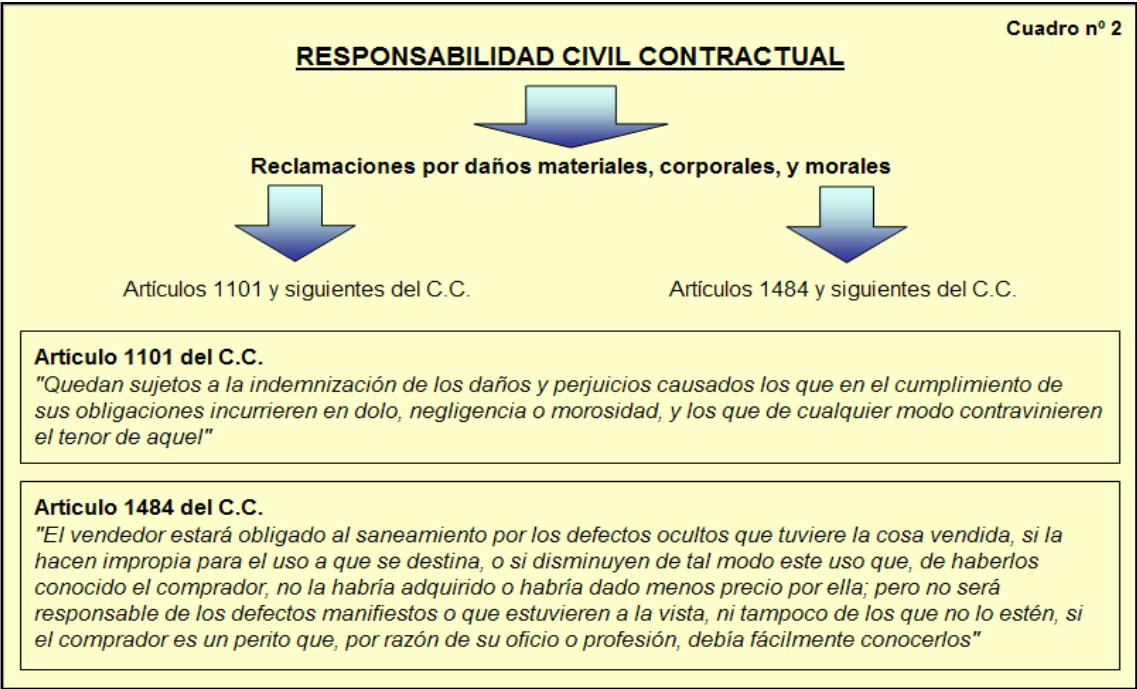
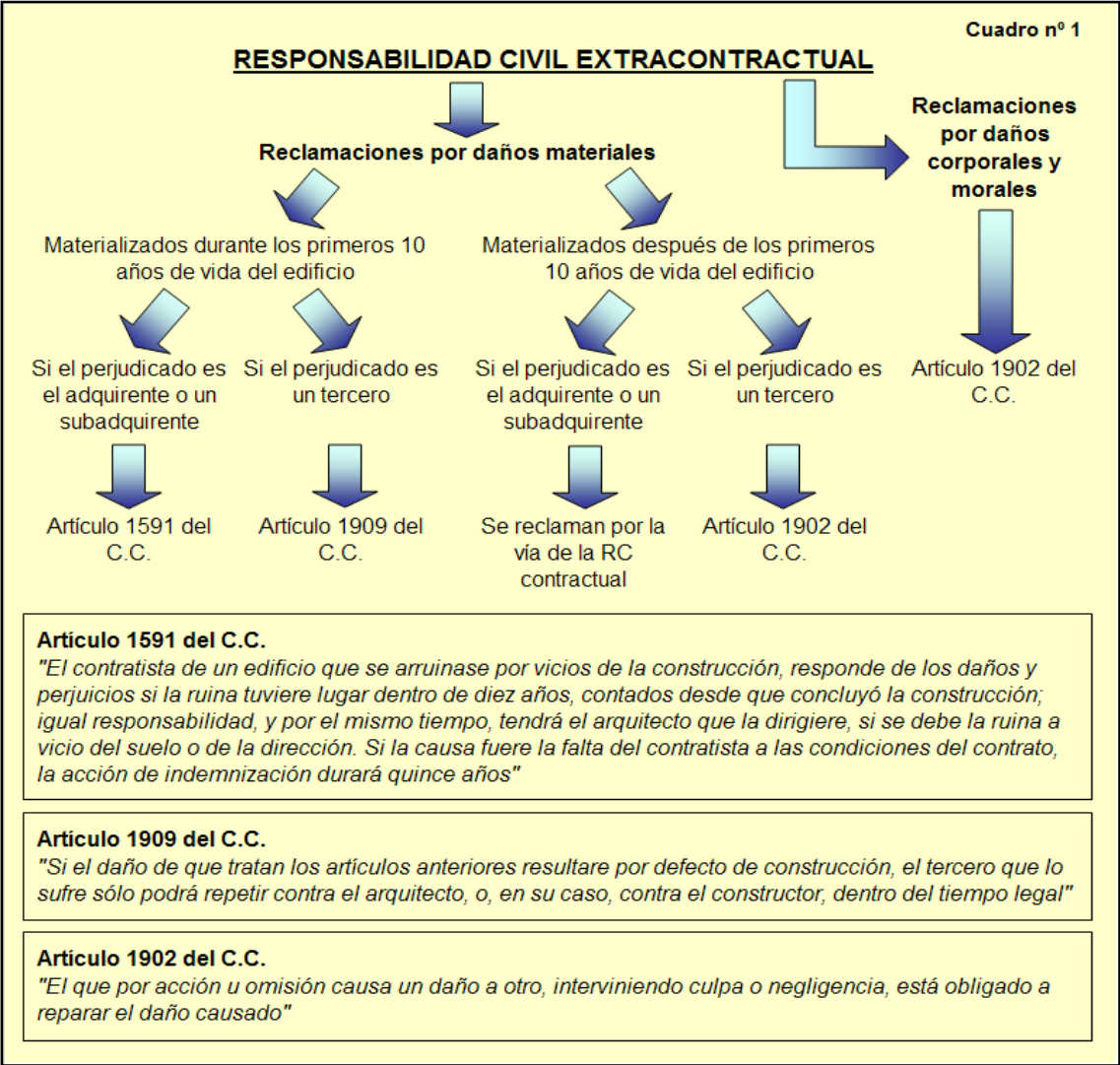
Si en algún aspecto se puede considerar prolijo el régimen jurisprudencial anterior a la LOE, este es el del tratamiento de la responsabilidad civil. Y esto es así, por que aquel desordenado marco jurídico tenía su origen en sentencias judiciales, obviamente, destinadas a determinar las responsabilidades de los agentes involucrados en un concreto suceso.

Como indicamos anteriormente, antes de la LOE el ordenamiento jurídico español no disponía de concretos regímenes de responsabilidad civil extracontractual y contractual aplicables en el ámbito de la edificación. De forma que ante esas carencias, la jurisprudencia fue construyendo un sistema artificial partiendo de diversos preceptos del C.C. Preceptos que en muchos casos nada tenían que ver con el proceso de edificación, por lo que se interpretaron de forma extensiva para dar cabida a casuísticas concretas. Sin voluntad de analizar al detalle el sistema anterior a la LOE, hemos recogido en los cuadros nº 1 y nº 2 los preceptos utilizados por la jurisprudencia para tratar esas responsabilidades.

Debido al gran volumen de reclamaciones derivadas del proceso de edificación, el sector llevaba años demandando la aprobación de una norma que recogiera un régimen de responsabilidades propio para el proceso de edificación.

Tras años de espera se aprueba la LOE baja la vitola de norma marco.

Sin embargo, la nueva ley se queda a mitad del camino cuando aborda el régimen de responsabilidades, e incluso, también podemos decir que complica su entendimiento y dificulta su aplicación, ya que no sólo deja de banda la regulación de la responsabilidad civil contractual, para cuya temática se remite expresamente al C.C. (artículos 1484 y siguientes), sino que tampoco aglutina y unifica la regulación de la responsabilidad civil extracontractual, de la que se limita a recoger las reglas aplicables a las reclamaciones por daños materiales formuladas por los propietarios del edificio, durante sus primeros años de vida (artículo 17 de la LOE).



Analicemos ahora este nuevo régimen de responsabilidades que recoge la LOE, y que encuentra su punto de partida en los requisitos básicos que deben cumplir las edificaciones (artículo 3 de la LOE):

- Requisitos relativos a la funcionalidad: La edificación se debe realizar de forma que lo edificado se pueda destinar correctamente a sus usos, permita la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, y admita el acceso de los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información conforme a la normativa.
- Requisitos relativos a la seguridad: La edificación se debe realizar de forma que no se comprometa la seguridad estructural de lo edificado, que en caso de incendio los ocupantes puedan evacuarlo adecuadamente y se permita la actuación de los equipos de extinción, y que su uso no suponga riesgo de accidente para las personas.
- Requisitos relativos a la habitabilidad: La edificación se debe realizar de forma que se garantice la salud del medio ambiente interior y exterior al edificio, y el correcto aislamiento sonoro y térmico, así como otros aspectos funcionales de los elementos constructivos.

Basándose en estos requisitos, el artículo 17 de la LOE clasifica los daños materiales que puede padecer lo edificado, y construye tres regímenes diferentes de responsabilidad civil extracontractual:

- Régimen de responsabilidad civil decenal: Habilita al adquirente del inmueble a reclamar al agente interviniente causante durante los primeros 10 años de vida del la edificación, por los daños derivados de vicios o defectos que afecten a *elementos estructurales y que comprometan la estabilidad del edificio* (requisito de seguridad).
- Régimen de responsabilidad civil trienal: Habilita al adquirente del inmueble a reclamar al agente interviniente causante durante los 3 primeros años de vida de la edificación, por los daños derivados de vicios o defectos que afecten a *elementos constructivos e instalaciones, que supongan un incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del edificio* (requisito de habitabilidad).
- Régimen de responsabilidad civil anual: Habilita al adquirente a reclamar al constructor durante el primer año de vida de la edificación, por los daños derivados de vicios o defectos de ejecución que afecten a *elementos de acabado y terminación del edificio* (único régimen que no se corresponde con ningún requisitos concreto).

Si analizamos el cuadro nº 1 sobre el tratamiento de la responsabilidad extracontractual antes de la LOE, comprobaremos que la nueva norma exclusivamente sustituye al artículo 1591 del C.C. En el resto de casos los perjudicados deben seguir acudiendo a los sistemas de reclamación tradicionales (para daños materiales a terceros ajenos a la edificación, para daños materiales más allá de los plazos de garantía que contempla el artículo 17 de la LOE, y para

daños corporales y morales). E incluso, la norma, aunque parece claro que pretende sustituir el régimen del artículo 1591 del C.C. por el consagrado en el artículo 17 de la LOE, no ha realizado una derogación expresa de aquel, dejando esta tarea en manos de los tribunales de justicia. De forma que podemos considerar que actualmente coexisten ambos regímenes, pudiendo optar el perjudicado por formular una demanda al amparo del artículo 17 de la LOE, o de acuerdo con el artículo 1591 del C.C. Lo cual puede ser interesante si nos atenemos a las notables diferencias que existen entre ambos preceptos (cuadro nº 3).

Cuadro nº 3	ARTÍCULO 1591 C.C.			ARTÍCULO 17 LOE		
	Daños cubiertos	Plazo garantía	Agente responsable	Daños cubiertos	Plazo garantía	Agente responsable
Daños garantizados y plazos de garantía responsables	Daños por defectos que afecten a <b>elementos estructurales</b>	10 primeros años de vida del edificio	Arquitecto y contratista	Daños por defectos que afecten a <b>elementos estructurales</b>	10 primeros años de vida del edificio	Todos los agentes
	Daños por defectos que afecten a <b>elementos constructivos e instalaciones</b>			3 primeros años de vida del edificio	Todos los agentes	
				Durante el primer año del edificio	Constructor	
Exigencia	Responsabilidad individual y repercutible, y en su defecto solidaria			Responsabilidad individual y repercutible, y en su defecto, solidaria		
Inicio garantías	Des de el final de la obra			Desde la recepción de la obra sin salvedades		
Prescripción	15 años			2 años		
Inicio plazo	Des de que se pueden ejercitar			Desde que se produce el daño		

Examinemos, pues, esas diferencias, con el objetivo de establecer las prácticas que pueden derivarse de las mismas:

- Daños garantizados y plazos de garantía: Mientras que el artículo 1591 del C.C. ha amparado bajo un sistema único de responsabilidad decenal, reclamaciones derivadas de daños por vicios o errores en los elementos estructurales y en los elementos constructivos e instalaciones del edificio, basándose en la denominada “ruina funcional”, el artículo 17 de la LOE recoge estos conceptos consagrados por la jurisprudencia, y los mejora, extendiendo la responsabilidad, aunque sólo sea durante un año, a los daños derivados de defectos que afecten a los acabados del edificio. Sin embargo, la nueva norma ha reducido el plazo de garantía de los daños que afectan a los elementos constructivos e instalaciones (antes 10 años y ahora 3). Así pues, desde ahora podemos encontrar reclamaciones amparadas en el artículo 1591 del C.C., por daños en estos elementos, más allá del plazo de tres años establecido por la LOE.

- Plazos de prescripción de las acciones de reclamación: Este plazo es de 2 años en LOE y de 15 en el C.C. Por consiguiente, nos podemos encontrar con reclamaciones por daños a elementos estructurales o a elementos constructivos e instalaciones amparadas en el Código Civil, en caso de que halla prescrito el plazo de 2 años que contempla la LOE.

En cuanto a la exigencia de responsabilidades, la nueva norma ha consagrado el mismo sistema de responsabilidad individual utilizado por la jurisprudencia, según el cual el responsable del daño será siempre su causante, y sólo cuando no sea posible individualizarlo o bien cuando concurren diferentes causantes y no se pueda determinar el grado de responsabilidad de cada uno de ellos, se aplicará un sistema de responsabilidad solidaria (cuadro nº 3).

Además, la LOE recoge una serie de reglas con la pretensión de facilitar la determinación de las responsabilidades:

- El constructor es el responsable de los daños materiales por vicios que afecten a los elementos de acabado (responsabilidad anual), de los daños materiales imputables al jefe de obra o a las personas que de él dependan, de los daños materiales originados por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos, y de los daños materiales imputables a los subcontratistas (en estos dos últimos casos se admite el ejercicio del derecho de repetición).
- El proyectista es el responsable de los errores y de la inexactitud en los cálculos, estudios, dictámenes e informes subcontratados a terceros (se admite el ejercicio del derecho de repetición).
- El director de obra y el director de ejecución de la obra responden de la veracidad y exactitud del certificado final de obra.
- Cuando se contrate la elaboración del proyecto o la dirección de la obra a más de un técnico, se aplicará un sistema de responsabilidad solidaria.

Algunas de estas reglas se amparan en los conceptos de culpa “in eligendo” e “in vigilando”: Se es responsable de los daños ocasionados por la actuación de aquellas personas físicas o jurídicas independientes que se ha escogido o seleccionado para desarrollar un trabajo. Estos son los casos en los que se admite el ejercicio del derecho de repetición que ampara al responsable para dirigirse contra el verdadero causante, y reclamarle la devolución de lo indebidamente pagado por él.

Una vez examinados los regímenes de responsabilidad tradicionales del C.C. y los nuevos que recoge la LOE, cabe exponer el escenario actual que se presenta ante el perjudicado que pretende reclamar la reparación del daño.

Ese escenario se puede resumir como sigue:

- a) Las reclamaciones por responsabilidad civil contractual se ampararán en los regímenes del C.C. (cuadro nº 2).

b) Las reclamaciones por responsabilidad civil extracontractual:

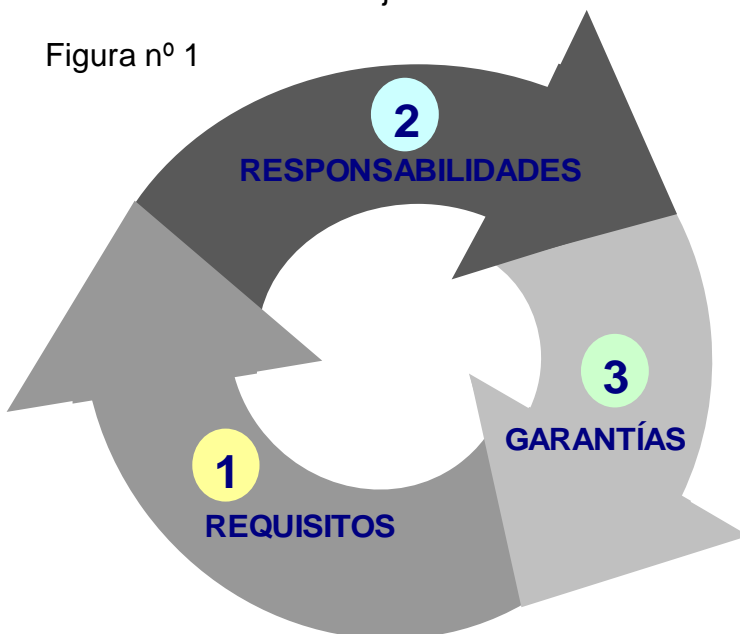
- Si derivan de daños corporales y morales se ampararán en el C.C. (cuadro nº 1).
- Si derivan de daños materiales se regirán por el C.C., teniendo presente que si se trata de daños acontecidos durante los primeros años de vida del edificio se puede acudir al C.C. o bien a la LOE.

### 2.1.5. Garantías

En línea con sus objetivos generales, la LOE construye un novedoso sistema de garantías financieras y aseguradoras, para evitar que los propietarios perjudicados por los daños materiales a que se refiere el artículo 17 de la LOE, deban acudir a los tribunales de justicia para exigir su reparación.

El legislador a pretendido evitar que estos sufran las consecuencias derivadas de la lentitud de la administración judicial, el colapso existente, y la complejidad procesal que entrañan los litigios en el ámbito de la edificación, y sobretodo, en muchos casos la insolvencia, e incluso, la desaparición del agente responsable tras la tardía resolución judicial.

Figura nº 1



Este sistema agrupa tres garantías, una para cada régimen de responsabilidades del artículo 17 de la LOE, y por ende, ligada a un requisito concreto de la edificación. De tal forma que podemos decir que la LOE cierra un círculo entre los requisitos de la edificación, las responsabilidades derivadas de los daños que afecten a esos requisitos, y las garantías que aseguran su reparación (figura nº 1 - cuadro nº 4):

- Garantía decenal (ligada a la responsabilidad civil decenal por daños a los elementos estructurales y al requisito de seguridad): El promotor, o el constructor en caso de que ambos así lo acuerden, deben suscribir un seguro de daños o de caución que tenga el mismo período de vigencia que la responsabilidad que garantiza, es decir, 10 años, y cuya suma asegurada incluya como mínimo el 100% del valor de ejecución material de la obra y los honorarios profesionales.

- Garantía trienal (ligada a la responsabilidad civil trienal por daños a los elementos constructivos e instalaciones y al requisito de habitabilidad): El promotor o el constructor deben suscribir un seguro de daños o de caución por el mismo período de duración que la responsabilidad garantizada, esto es, 3 años, y por un capital mínimo del 30% del valor de ejecución material de la obra más el coste de los honorarios profesionales.
- Garantía anual (ligada a la responsabilidad civil anual por daños a los elementos de acabado –no responde a ningún requisito de la edificación-): El promotor, único responsable ante este tipo de daños, debe suscribir un seguro de daños o de caución que debe tener la misma vigencia de 1 año que la responsabilidad que garantiza, y un capital mínimo que incluya el 5% del valor de ejecución material de la obra y los honorarios profesionales. El constructor puede sustituir esta garantía reteniendo en su propio balance ese mismo importe.

**Cuadro n° 4**

<b>ART. 3 LOE</b>	<b>ARTÍCULO 17 LOE</b>			<b>ARTÍCULO 19 LOE</b>		
<b>Requisitos de la edificación</b>	<b>Responsabilidades</b>			<b>Garantías</b>		
	<b>Daños cubiertos</b>	<b>Plazo garantía</b>	<b>Agente responsable</b>	<b>Modalidad garantía</b>	<b>Capital garantizado</b>	<b>Agente obligado</b>
Seguridad	Daños por defectos que afecten a <b>elementos estructurales</b>	10 primeros años de vida del edificio	Todos los agentes	Seguro de daños materiales o de caución	100% del coste de ejecución material final + honorarios profesionales	Promotor o Constructor
Habitabilidad	Daños por defectos que afecten a <b>elementos constructivos e instalaciones</b>	3 primeros años de vida del edificio	Todos los agentes	Seguro de daños materiales o de caución	30% del coste de ejecución material final + honorarios profesionales	Promotor o Constructor
----	Daños por defectos que afecten a <b>elementos de acabado</b>	Durante el primer año del edificio	Constructor	Seguro de daños materiales o de caución, o retención de cantidades	5% del coste de ejecución material final + honorarios profesionales	Constructor

Pero, ¿cuándo y como entran en juego esas garantías? Entrarán en funcionamiento cuando se produzca un daño material a lo edificado, de tal forma que la compañía aseguradora con quien se suscribió el contrato de seguro, por ejemplo el decenal, pasará a reparar ese daño de forma inmediata, para luego subrogarse en los derechos del perjudicado y repetir contra el agente interviniente responsable de acuerdo con el artículo 17 de la LOE.

Como comentamos al inicio, por el momento sólo está en vigor la garantía decenal, cubierta mediante el denominado seguro decenal de daños. Mientras que la obligatoriedad del resto de garantías queda en manos del gobierno, habilitado expresamente por la LOE para decidir sobre su vigencia.

Por lo que respecta a la garantía decenal, cabe destacar que el legislador ha limitado su obligatoriedad, exigiéndola sólo en caso de edificaciones de viviendas destinadas a su posterior venta. No es obligatoria, por tanto, en edificios comerciales o industriales, ni tampoco en las autopromociones, para las cuales dejó de ser obligatoria el pasado 1 de Enero de 2003, tras el alud de críticas y protestas del sector ante la inicial exigencia de dicho seguro.

En cuanto a las garantías trienal y anual, decir que no gozan del beneplácito del sector asegurador por la falta de concreción del riesgo a cubrir. En este punto la LOE ha utilizado conceptos jurídicos indeterminados, inconcretos y poco precisos, y no los ha definido. ¿Qué se debe entender por elementos constructivos e instalaciones? ¿Qué son los elementos de terminación o de acabado? Además, para disponer de una definición más precisa de estos conceptos parece que será necesario esperar al denominado “código técnico de la edificación”, que debería haberse aprobado antes del 6 de mayo de 2002, y que aun no ha salido a la luz. De buen seguro que con la aprobación del mencionado compendio, el sector asegurador podrá instrumentar nuevos productos que respondan a las expectativas del legislador, y el gobierno decidirá dar luz verde a la obligatoriedad de contratación de estas garantías, abriéndose nuevas puertas y vías de crecimiento para los seguros de construcción.

Conjuntamente con estas garantías principales, la LOE consagra una cuarta salvaguarda, consistente en la obligación del promotor de suscribir un seguro que indemnice al comprador que le abona cantidades anticipadas a la entrega del edificio, en caso de que éste no llegue a construirse, o bien se entregue fuera del plazo inicialmente establecido. Como decimos, la LOE se ha limitado a consagrarla, ya que ésta fue creada en el año 1968 por la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Además, cabe decir que esta garantía opera de forma parcial, ya que en la práctica se ha admitido su sustitución por el aval bancario, siguiendo el sistema legal aplicable a las viviendas de protección oficial recogido en el Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

## **2.2. Fases de la edificación: Actividades, riesgos, y seguros**

Antes hemos definido la edificación como la acción y el resultado de construir un edificio. Ahora definiremos las diferentes fases o etapas que comprenden esa acción, y que llevan a la consecución del objetivo final, la edificación (integrada por el edificio y los elementos de urbanización que se le adscriben).

En términos generales, podemos considerar que este proceso se divide en tres fases: La fase de preparación de la edificación, la fase de ejecución material de la obra, y la fase de explotación de lo edificado.

A continuación analizaremos cada una de estas fases partiendo de los agentes que en ellas intervienen, con el objetivo de determinar los riesgos que cada uno asume con la actividad que desarrolla, y los productos que ofrece el sector asegurador para dar cobertura a esos riesgos.



Iniciamos este análisis con la **fase de preparación**, definida como aquella en la que el promotor adquiere el terreno o un derecho de disposición sobre el mismo, programa la obra, busca financiación, ya sea propia o ajena, y contrata al proyectista para que elabore el proyecto de obra, y al resto de agentes que luego intervendrán en la fase de ejecución de la edificación (cuadro nº 5).

Cuadro nº 5			
1 FASE DE PREPARACIÓN			
Agente interviniente	Actividades	Riesgos	Seguros
Promotor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Titularidad de un terreno</li> <li>- Titularidad de un inmueble</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Daños al inmueble</li> <li>- Daños a terceros derivados de la titularidad del terreno</li> <li>- Daños a terceros derivados de la titularidad del inmueble</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seguro de daños propios al inmueble</li> <li>- Seguro de RC general</li> </ul>
Proyectista	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboración del proyecto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Daños a terceros por errores del proyecto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seguro de RC profesional</li> </ul>

En esta fase sólo intervienen el promotor y el proyectista, y por tanto, son los únicos que asumen riesgos.

Por lo que respecta al promotor, esos riesgos derivan de la simple y mera titularidad del terreno y/o inmueble adquirido entre tanto no se inicia la obra, de forma que:

- Si lo adquirido es un simple terreno, el único riesgo que asume es el de ocasionar daños a terceros, aunque con muy leve intensidad, en tanto que no existe un elemento material con capacidad para causarlos. Sin embargo, cabe la posibilidad de ocasionar daños a fincas colindantes, por ejemplo, por un movimiento fortuito de tierras, o bien, daños corporales a una persona que accede al solar por falta de vallado, y ante el mal estado del piso cae y se ocasiona lesiones. Para cubrirlos el mercado ofrece seguros de responsabilidad civil general.
- Si lo adquirido es un inmueble aumenta exponencialmente el riesgo de ocasionar daños a terceros, máxime si tenemos presente que los inmuebles comprados para ser derribados suelen ser antiguos y estar en mal estado. El hundimiento del edificio, su incendio, el desprendimiento de partes del tejado o de otros elementos, como cornisas y balcones, son algunos de los sucesos de los que se pueden derivar importantes y cuantiosas reclamaciones por responsabilidad civil contra el propietario. Como en el caso anterior, el mercado dispone de seguros de responsabilidad civil general para cubrir este tipo de riesgos.

Además, el edificio puede padecer toda suerte de daños propios. Daños que puede interesar o no asegurar según esté o no proyectado su derribo. Si la edificación va a consistir en la rehabilitación del inmueble, de buen seguro

que el promotor va a querer asegurar esos daños propios. Por el contrario, si el edificio va a ser derribado en un breve espacio de tiempo, puede que no le interese asegurarlos, ya que pagará una prima por un bien que posiblemente desearía que no existiera para ahorrarse el coste del derribo. Para cubrir estos riesgos, como no, el sector asegurador dispone de seguros de daños materiales.

En cuanto a los riesgos del proyectista, nacen de los daños que pueda padecer la edificación, durante el transcurso de la obra o una vez finalizada, como consecuencia de vicios, defectos, u errores del proyecto que ahora elabora. Daños que, como decimos, aun no van a materializarse, pero que hacen conveniente la contratación de un seguro de responsabilidad civil profesional.

A continuación pasamos a la **fase de ejecución** en la que se inician las actividades propiamente constructivas, y que aglutina tanto la preparación del terreno, si cabe, mediante derribos y excavaciones, como la propia ejecución material de la obra (cuadro nº 6).

Cuadro nº 6			
FASE DE EJECUCIÓN			
Agente interviniente	Actividades	Riesgos	Seguros
Promotor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Titularidad de la edificación</li> <li>- Venta anticipada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Daños a terceros derivados del derribo</li> <li>- Daños a terceros derivados de la excavación</li> <li>- Daños a lo edificado</li> <li>- Daños a terceros durante el proceso de edificación</li> <li>- Daños a terceros por defectos de construcción</li> <li>- Perjuicios económicos a terceros derivados de la venta anticipada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seguro de RC de derribos</li> <li>- Seguro de RC de excavaciones</li> <li>- Seguro todo riesgo construcción</li> <li>- Seguro decenal (contratación)</li> <li>- Seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas</li> </ul>
Empresa de derribos / empresa de excavaciones / constructor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derribo</li> <li>- Excavación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Daños a terceros derivados del derribo</li> <li>- Daños a terceros derivados de la excavación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seguro de RC de derribos</li> <li>- Seguro de RC de excavaciones</li> </ul>
Resto de agentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ejecución material</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Daños a lo edificado</li> <li>- Daños a terceros durante el proceso de edificación</li> <li>- Daños a terceros por defectos de construcción</li> <li>- Daños a terceros derivados de la actividad profesional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seguro de RC de empresa</li> <li>- Seguro de RC profesional</li> </ul>

Comencemos con las actividades de acondicionamiento del terreno: Derribos y excavaciones. Huelga decir que no todas las edificaciones requieren de estas actuaciones previas, y por tanto, en esos casos el proceso acometerá directamente la ejecución material de la obra.

Del derribo pueden derivarse importantes daños de todo tipo y de máxima intensidad, dada la envergadura y complejidad técnica de esta actividad. Aunque el sector ha ido mejorando los métodos aplicados implantando las nuevas tecnologías que le ha servido en cada momento el estado de la ciencia, lo cierto es que los riesgos que entraña esta actuación, aunque cada vez en menor medida, siguen siendo muy importantes. Daños a fincas colindantes, como el desplome de edificios o de paredes medianeras, daños a bienes temporalmente desplazados, como vehículos aparcados en zonas contiguas, daños corporales, sobretodo, al personal que lleva a cabo la actuación, daños a canalizaciones o conducciones generales,... Por ello para ejecutar esta actividad previa el promotor suele contratar los servicios de una empresa especializada, que dispone del conocimiento adecuado, y de los medios técnicos y humanos necesarios para acometer esa compleja actuación. La excavación, por su parte, es una actuación más simple y de menor riesgo, normalmente desarrollada por el propio constructor mediante el uso de maquinaria alquilada.

En cualquier caso, en el desarrollo de estas actuaciones participan dos agentes: El que desarrolla la actividad de acondicionamiento, ya sea una empresa especializada o el propio constructor, y el promotor, como titular de la edificación, de cuya condición siempre se derivan riesgos aunque sean de forma subsidiaria.

El que ejecuta la excavación o el derribo asume el riesgo de ocasionar daños a terceros, y por tanto, de ser objeto de reclamaciones por responsabilidad civil. Además, al ser el autor material de la acción causante del daño se le considera el responsable civil directo, a quien se debe acudir en primera instancia para exigir la reparación del daño. Este riesgo se debe cubrir a través de los seguros de responsabilidad civil general.

Por su parte, el promotor aunque no participa en la ejecución de los trabajos, también asume el riesgo de causar daños a terceros, como decíamos, por el mero hecho de ser el propietario del solar en el que se desarrollan. En su caso la responsabilidad civil se le imputa subsidiariamente, sólo cuando el responsable directo no se hace cargo de la reparación del daño por que carece de recursos económicos, y no dispone de un seguro de RC, o éste es insuficiente. Por ello, es aconsejable que el promotor que contrata este servicio solicite a la empresa subcontratada un certificado del seguro de RC del que es titular, en el que se informe de los capitales asegurados. A buen seguro que aquella dispone de esa póliza, ya que la administración local se la exige antes de autorizar esa concreta actuación. Sin embargo, puede que los capitales contratados no sean los adecuados al riesgo que se asume, e interese al promotor exigir su ampliación a la empresa subcontratada, o bien contratar a título personal una póliza de responsabilidad civil directa en exceso de la suscrita por aquella.

Para la cobertura de estos riesgos el sector ofrece seguros de RC general, que cubrirán normalmente la responsabilidad civil subsidiaria, y sólo a petición del promotor cuando el riesgo lo permita, la responsabilidad civil directa.

En este contexto es preciso tener presente:

- Las doctrinas jurisprudenciales que derivan de la excesiva voluntad de jueces y tribunales por proteger al perjudicado, máxime cuando el causante dispone de un seguro de responsabilidad civil.

Como primera doctrina destacaríamos la tendencia a la objetivación de la responsabilidad civil. Según la teoría general del C.C. sólo se puede imputar responsabilidad al autor de una acción u omisión dañosa cuando media culpa o negligencia. A esto se le denomina responsabilidad subjetiva. Contrariamente a estos postulados, la nueva tendencia jurisprudencial obvia cada vez más el requisito de la culpa o negligencia, considerando como responsable a quien tienen algún nexo de unión con los hechos, por ejemplo, ser el propietario del solar o del inmueble en el que se produce el acto causante del daño, aunque éste no derive de su comportamiento. A esto se le denomina responsabilidad objetiva, y sólo debería aplicarse cuando la normativa expresamente lo permitiera, y no según el antojo de los tribunales de justicia.

Conjuntamente con esta tendencia se está extendiendo una práctica jurisprudencial que se sirve de la función social del seguro como argumento para desvirtuar la normativa aseguradora, con el fin de exigir a la compañía de seguros del causante indemnizaciones por encima de los límites contemplados en las pólizas, e incluso contradiciendo las coberturas y exclusiones libremente aceptadas por las partes. Sirva como ejemplo la sentencia del Juzgado de Instrucción nº 2 de Albacete de 8 de marzo de 2004, que deja sin efecto el sublímite por víctima que contempla la póliza, y la del Juzgado de lo Penal nº 2 de Vilanova y la Geltrú de 10 de Septiembre de 2004, que anula la cláusula de unidad de siniestro.

Estas dos tendencias dotan de mayor relevancia y trascendencia al seguro contratado por la empresa que ejecuta los trabajos, a quien probablemente siempre se le imputará responsabilidad, sea o no culpable, y por ende, al promotor si aquella resulta insolvente y carente de garantías aseguradoras.

Ese desorbitado interés por proteger al perjudicado, incluso puede llevar a que se considere al promotor coresponsable civil directo conjuntamente con el autor material del daño, por el mero hecho de ser el titular de la edificación. De forma que si se dispone del típico seguro de RC subsidiaria, la compañía de seguros no se hará cargo de la parte de indemnización que le corresponda satisfacer, excepto si el fallo del tribunal impone a la aseguradora la reparación del daño prescindiendo de las cláusulas del contrato de seguro.

Por ello el promotor pueden optar por suscribir el típico seguro de RC subsidiaria, o bien, ante el panorama expuesto, un seguro de RC directa, evidentemente a cambio de una prima más alta.

En ambos casos esa cobertura se puede instrumentar mediante una póliza especial, o bien solicitando su inclusión en la póliza del seguro todo riesgo construcción, que normalmente el promotor ya ha suscrito para cubrir los riesgos de la inminente ejecución material de la obra. De esta forma el promotor unifica contratos, y elude el pago de primas mínimas cuando se trata de trabajos previos de poca envergadura.

- Puede que el promotor sea a la vez el constructor y se encargue de desarrollar estas actuaciones de acondicionamiento (la excavación, no tanto el derribo, que como hemos dicho es más complejo y requiere de más medios). En este caso el promotor/constructor pasa a ser el responsable civil directo de los daños, y debe suscribir un seguro de RC directa.

Una vez finalizado el derribo y realizados los trabajos de excavación, el promotor y el resto de agentes que intervienen en el proceso acometen la ejecución material de la obra. Esta es la actividad esencial de la edificación. Aquella en la que se desarrollan todos los trabajos y actividades proyectados en la primera fase, y para los cuales se han realizado los preparativos posteriores. Aquella en la que los diferentes agentes asumen su parte de riesgo (recordemos el esquema de responsabilidades comentado en puntos anteriores). Por ello, para abordar esta materia diferenciaremos entre los riesgos que afectan al promotor, de los que afectan al resto de agentes intervinientes.

Durante esta fase empieza a cobrar forma el resultado final del proceso, la edificación. De forma que el promotor va a tener interés en asegurar los daños propios a lo edificado, interés que va cobrando mayor importancia a medida que avanzan los trabajos de ejecución. Si como consecuencia de importantes lluvias se ablanda el terreno y se viene abajo una parte o la totalidad de lo edificado, si por errores de diseño se desploma un muro de carga, si se incendia la obra,...., se deberá reconstruir lo edificado, y por tanto, el promotor deberá refinanciar el proyecto. Incluso puede que no pueda obtener un nuevo financiamiento, debiendo abandonar el proyecto, acarrear con las responsabilidades contractuales para con el resto de intervinientes contratados, y asumir la amortización del préstamo concedido para financiarlo, y que se programó amortizar con la venta de la edificación. Por este motivo las Entidades Financieras exigen actualmente la contratación del seguro todo riesgo construcción, como producto asegurador que protege al promotor ante este riesgo.

Además, como en el caso de los derribos y excavaciones, el promotor como titular de la edificación asume la responsabilidad civil subsidiaria de los daños que se ocasionen a terceros, como consecuencia de las actividades constructivas desarrolladas por los diferentes agentes que intervienen en el proceso. Este riesgo se asegura también mediante el seguro todo riesgo construcción, en el que se paquetiza la cobertura de daños propios a la edificación, y la responsabilidad civil subsidiaria del promotor.

También, es en este momento cuando el promotor comienza a vender sobre plano el producto final del proceso de edificación, recibiendo en muchos casos cantidades anticipadas. De esta práctica se deriva el riesgo de ocasionar perjuicios económicos a los futuros compradores, que se materializará si no se finaliza la edificación, o se entrega fuera del plazo inicialmente estipulado. El promotor se protege de este riesgo suscribiendo un seguro especial de afianzamiento de cantidades anticipadas, seguro que por otra banda es obligatorio desde el año 1968. Aunque en la práctica se suele sustituir por la constitución de un aval bancario.

Por lo que respecta al resto de agentes intervinientes, incluido el promotor, cabe decir que:

- Como hemos comentado, el promotor contrata un seguro todo riesgo construcción para reparar los daños que pueda padecer la edificación y cualquier tercero durante esta fase de ejecución material. Puede que esos daños deriven de errores o defectos de los agentes que intervienen en la edificación, de forma que la compañía aseguradora de la póliza todo riesgo construcción inicialmente se hace cargo de la reparación del daño, y a posteriori ejercita la acción de repetición que le ampara para dirigirse contra su autor y exigirle la devolución de lo pagado. Para cubrir estos riesgos el sector asegurador ofrece a todos los agentes intervinientes los seguros de RC profesional y los seguros de RC para empresas.
- Tras la venta de lo edificado pueden aparecer daños materiales que deriven de planteamientos o actuaciones defectuosas llevadas a cabo durante esta fase de ejecución material, y que nada tienen que ver con aquellos que se originan “ex novo” por el uso y disfrute de la nueva edificación. De estos daños nacen responsabilidades que se imputarán a título individual cuando se pueda determinar con exactitud quien es el responsable, o en caso contrario, solidariamente a todos los agentes intervinientes.

Se trata de las responsabilidades de los artículos 17 de la LOE y 1591 del C.C. Las responsabilidades decenal, trienal, y anual, a las que hemos hecho referencia en apartados anteriores.

Como ya sabemos, para cubrir este riesgo el sector asegurador sólo dispone del seguro decenal, que atiende exclusivamente a los daños por vicios o defectos en los elementos estructurales del edificio, durante sus primeros 10 años de vida. Como también sabemos, el sector no dispone de productos específicos para asegurar la responsabilidad trienal que recoge el artículo 17 de la LOE., aunque sí que existen garantías trienales complementarias al seguro decenal que pueden dar cierta respuesta a estos riesgos (garantías de impermeabilización de cubiertas, fachadas, y sótanos, y de obra secundaria e instalaciones). Tampoco existe un producto que asegure la responsabilidad anual del constructor, aunque puede obtenerse un cierto grado de aseguramiento mediante la garantía complementaria del seguro todo riesgo construcción denominada mantenimiento amplio.

Este seguro decenal, sin embargo, va a ser un mero instrumento para agilizar la reparación del daño, ya que la compañía aseguradora con la que se concertó el seguro atenderá la reparación del daño, para después acudir al responsable y recobrar lo que indebidamente ha pagado por él. El sector asegurador no ofrece prácticamente respuestas ante este riesgo. Aunque ha creado seguros de responsabilidad civil profesional y seguros de responsabilidad civil para empresas, ni unos ni otros amparan indemnizaciones derivadas de las responsabilidades de los artículos 17 de la LOE y 1591 del C.C. Con la única excepción de los proyectistas (arquitectos), para quienes existen seguros de RC profesional que les protegen de este riesgo.

Tras el desarrollo del proceso se obtiene como resultado la edificación, iniciándose la que hemos denominado **fase de explotación** de lo edificado (cuadro nº 7).

En esta fase sólo interviene el promotor como titular de la edificación final, ya que el resto de agentes desarrollaron en la fase anterior las actividades para las que se les contrató.

Nos podemos encontrar con autopromotores que edifican para uso propio, o con promotores puros que impulsan el proyecto para su posterior venta.

En el primer caso es el autopromotor, ahora propietario en pleno ejercicio de su derecho de uso y disfrute de la propiedad, el único que puede padecer daños en el inmueble y ocasionar daños a terceros. De forma que va a requerir de un seguro para dar cobertura a los daños propios que pueda padecer lo edificado, por ejemplo, como consecuencia de un incendio o un robo, y de un seguro de RC que le de respuesta ante las reclamaciones formuladas por los propietarios de fincas colindantes y por cualquier tercero, por ejemplo, por filtraciones de agua, por daños derivados de incendios iniciados en su vivienda, o por daños ocasionados por el impacto de objetos que caen o se desprenden del inmueble en cuestión. La cobertura de estos riesgos no se aborda mediante complejas pólizas independientes de daños propios y RC, sino que el sector asegurador ha creado productos especiales a los que denomina multiriesgo de hogar, en los que paquetiza aquellas coberturas, a fin de que el propietario disponga de una garantía integral con un único contrato de seguro.

En las promociones construidas para ser enajenadas, el promotor que mantiene la propiedad del inmueble en tanto no realiza su venta, es quien asume ahora el riesgo de que se ocasionen daños propios al edificio, y se le imputen responsabilidades por daños a terceros, como en el caso del autopromotor. Estos riesgos también pueden y suelen cubrirse mediante una póliza de seguros multiriesgo, denominada de edificios o de comunidades, a la espera de que los adquirentes del inmueble constituyan la correspondiente comunidad de propietarios, que asuma la titularidad del edificio y la del seguro multiriesgo.

Cuadro nº 7

FASE DE EXPLOTACIÓN			
Agente interviniente	Actividades	Riesgos	Seguros
Promotor	- Titularidad y/o explotación de lo edificado	- Daños a lo edificado - Daños a terceros derivados de la titularidad de lo edificado	- Seguro multiriesgo - Seguro decenal (período de cobertura)





## 3. Productos aseguradores

En este capítulo analizaremos de forma breve las características que revisten los diferentes productos aseguradores que, de una u otra forma, han aparecido en el análisis de las fases del proceso de edificación del apartado anterior.

### 3.1. El seguro todo riesgo construcción

Se trata de un seguro todo riesgo (“all risk”), que cubre todos los daños materiales a la edificación ocasionados por hechos accidentales e imprevistos, excepto los expresamente excluidos en la póliza.

Su objeto es la obra en fase de ejecución (cuyo valor será la sumatoria del coste del material y la mano de obra), los materiales y elementos que se encuentran a pie de obra pendientes de colocación, y el equipo de construcción necesario para acometer su ejecución (herramientas, andamios,...), excepto la maquinaria de obra.

Por ello, el capital asegurado debe corresponderse con el coste de estos elementos.

El tomador y asegurado es el promotor o el constructor, y el beneficiario la entidad que financia la edificación, en caso de que exista financiación ajena.

Su duración se corresponde con la del proceso de edificación, por lo que deberá regularizarse en caso de que la obra finalice fuera del plazo inicialmente estipulado.

Se trata de un seguro a prima única, aunque pueden generarse nuevas primas cuando se emiten suplementos de ampliación de la duración del contrato, por no haberse acabado la edificación en la fecha prevista al inicio.

Como decíamos, se trata de un seguro que pertenece a la familia de los llamados todo riesgo, y por tanto ampara como cobertura básica cualquier tipo de daño accidental e imprevisto no excluido expresamente. El contrato, sin embargo, no se limita a definir las coberturas en sentido negativo mediante la simple descripción de las excepciones, sino que a título informativo y sin voluntad taxativa, enumera y clasifica los riesgos habituales que ampara, dejando abierta la posibilidad de cubrir otros que deriven de hechos accidentales e imprevistos.

Conjuntamente con las básicas que se incluyen en todo contrato, estas pólizas admiten la posibilidad de que el tomador decida incluir otras garantías complementarias, con la finalidad de extender el ámbito de aplicación del seguro a otros elementos diferentes a la propia edificación, por ejemplo, a la maquinaria utilizada en la obra, ampliar el período de vigencia del contrato a ciertas coberturas, mediante la garantía de mantenimiento o conservación, o simplemente incluir nuevas coberturas como la responsabilidad civil.

A modo de resumen, las coberturas del seguro todo riesgo construcción son las siguientes:

- Coberturas básicas:
  - Coberturas ante riesgos convencionales: Incendio, robo e impactos en general.
  - Coberturas ante riesgos de la naturaleza: Viento, pedrisco, nieve, y lluvia, corrimientos y desprendimientos de tierra, y terremotos.
  - Coberturas ante riesgos inherentes a la ejecución: Errores de diseño, defectos en los materiales, y otros fallos humanos derivados de una ejecución defectuosa.
- Coberturas complementarias y optativas:
  - Gastos de desescombro y demolición, y gastos de extinción de incendios.
  - Huelga, motín, conmoción civil, sabotaje y terrorismo.
  - Maquinaria de construcción: La contratación de esta garantía conlleva la extensión de las coberturas del seguro a la maquinaria utilizada en el proceso constructivo.
  - Efectos personales de los empleados y obreros: Esta garantía cubre los daños a los bienes que se encuentran en el recinto de la obra y que son propiedad de las personas que en ella trabajan, excluyendo los daños a los vehículos.
  - Gastos adicionales: Esta garantía da cobertura a gastos suplementarios por horas extraordinarias, trabajos nocturnos o en días festivos, y envíos urgentes, no incluidos inicialmente en el presupuesto de la obra declarado al inicio del seguro como capital asegurado.
  - Bienes preexistentes: Por esta garantía se cubren los daños a las construcciones existentes en el emplazamiento de la obra, que pertenezcan al asegurado, y que no formen parte de la edificación.
  - Responsabilidad civil extracontractual: Ampara el pago de las indemnizaciones derivadas de reclamaciones formuladas por terceros ajenos al desarrollo de la obra, por empleados (RC patronal), y por los subcontratistas (RC cruzada). Además, cubre los gastos necesarios para atender la defensa civil y penal del asegurado ante esas reclamaciones.
  - Mantenimiento y conservación: Por esta garantía se extienden las coberturas del contrato al período de mantenimiento o conservación posterior a la entrega de la edificación. Puede ofrecerse bajo dos modalidades: La denominada "mantenimiento visita", que se limita a cubrir los daños pro-

pios a lo edificado y la responsabilidad civil, derivadas del cumplimiento de la cláusula de mantenimiento y conservación estipulada en el contrato de obra; y la denominada “mantenimiento amplio”, que ampara las mismas coberturas que el mantenimiento visita, y además los daños propios a lo edificado que derivan de la ejecución material de la obra. Ambas modalidades no suelen dar cobertura más allá de 12 meses.

Nos encontramos ante un seguro que paquetiza coberturas de daños materiales a la edificación, y responsabilidades civiles para atender indemnizaciones por daños materiales, corporales, y morales.

Estos contratos de seguro se pueden formalizar mediante una póliza de seguro individual obra a obra, o mediante una póliza abierta anual renovable, que englobe el conjunto de obras desarrolladas por el asegurado.

### **3.2. El seguro decenal**

El seguro decenal tiene como finalidad garantizar durante diez años la indemnización o reparación de los daños materiales causados a la edificación asegurada (edificio + urbanización), por vicios o defectos en los elementos estructurales (cimentación, soportes, vigas, muros de carga, u otros), que comprometan su resistencia mecánica y su estabilidad.

Como ya sabemos, de acuerdo con el artículo 19.1.c) de la LOE, este seguro opera como garantía obligatoria ante daños por vicios o defectos a los elementos estructurales de la edificación. Sin embargo, no se trata de un producto nuevo creado por el sector asegurador a raíz de la entrada en vigor de la LOE. Este producto ya existía anteriormente, aunque al no ser de contratación obligatoria se suscribía de forma muy residual.

El nuevo carácter obligatorio de este seguro, y su configuración como requisito indispensable para escriturar y registrar las edificaciones, ha supuesto importantes crecimientos del volumen de primas gestionadas de este seguro en los últimos cuatro años, tal y como comentamos al inicio del presente estudio.

El objeto de este seguro es la edificación, es decir, el edificio y la urbanización en la que se adscribe.

De forma que la suma asegurada debe ser la representativa del valor final y definitivo de la edificación, cuyo importe debe incluir el coste de ejecución material (materiales y mano de obra), los honorarios del proyecto, de la dirección facultativa, y del organismo de control técnico, y los impuestos, tasas, licencias y cualquier otro gasto necesario para la ejecución.

Por lo que respecta a los elementos personales del contrato, decir que el tomador es el promotor de la edificación, o bien el constructor, en caso de que así lo acuerden ambos, y el asegurado, el propio promotor y los sucesivos adquirentes de la edificación.

La duración de la cobertura de este seguro es de diez años, se inicia cuando el asegurador emite el suplemento de entrada en cobertura una vez finalizada y recepcionada la obra por el promotor, y finaliza después de 10 años a contar desde la fecha de emisión del acta de recepción de la obra.

La cobertura básica de este seguro son los mencionados daños materiales por vicios o defectos de los elementos estructurales. Además, también permite la contratación de coberturas complementarias u optativas de diversa índole, y que a continuación exponemos:

- Cobertura básica:
  - Cobertura decenal frente a daños por vicios o defectos en los elementos estructurales del edificio.
- Coberturas complementarias y optativas:
  - Coberturas asociadas a la básica:
    - a) Revalorización de capitales: Por esta cobertura se incrementa anualmente el capital asegurado de acuerdo a un índice previamente establecido, con la finalidad de reducir el infraseguro de la póliza, y por tanto, minimizar el impacto de la aplicación de la regla proporcional en el momento del siniestro. Esta revalorización suele situarse entre el 2,5% y el 5%.
    - b) Bienes preexistentes: Esta cobertura amplía la garantía decenal a las construcciones existentes en el emplazamiento de la obra, que pertenezcan al asegurado, y que no formen parte de la edificación.
    - c) Gastos de demolición y desescombro.
  - Coberturas trienales:
    - a) Impermeabilización de cubiertas: Por esta cobertura la compañía aseguradora se hace cargo durante los primeros 3 años, de los daños materiales derivados de la incorrecta impermeabilización de las cubiertas del edificio.
    - b) Impermeabilización de fachadas: Idéntica cobertura que la anterior, pero referida a daños originados como consecuencia de defectos en la impermeabilización de las fachadas.
    - c) Impermeabilización de sótanos: Igual cobertura que las dos anteriores, relativa en esta caso a los daños por defectos en la impermeabilización de los sótanos del edificio.
    - d) Daños a la obra secundaria: Esta cobertura garantiza los daños materiales que afecten a la obra secundaria, constituida por los elementos no estructurales del edificio, excluidas las instalaciones fijas y su equi-

pamiento propio, que deriven de errores de diseño, defectos de ejecución, y defectos de los materiales, durante los 3 primeros años de vida del edificio.

e) Daños a las instalaciones: Esta cobertura garantiza los daños materiales a las instalaciones fijas y al equipamiento del edificio, durante los 3 primeros años de vida del edificio.

- Otras coberturas complementarias:

a) Abandono de recurso contra el contratista.

b) Abandono de recurso contra el director de la obra.

c) Abandono de recurso contra el director de la ejecución de la obra.

d) Abandono de recurso contra los técnicos.

Por estas coberturas la compañía aseguradora se compromete a no ejercitar el derecho de repetición contra el concreto agente responsable, para recobrar las cantidades que ha pagado por él. Se trata de coberturas diferentes que se refieren a sujetos concretos, y que se pueden contratar conjuntamente, obviamente, satisfaciendo la correspondiente sobreprima. Además, cabe decir que actualmente el sector está contratando por defecto la garantía de abandono de recurso contra el contratista, o sea el constructor, cuando el tomador de la póliza es un promotor/constructor, ya que no tiene sentido que la compañía aseguradora que se hace cargo del siniestro, se dirija contra quien contrató la póliza y pago la prima para recobrar el importe satisfecho para la reparación del daño.

Especial atención requiere el proceso de contratación de este producto. Como ya hemos comentado, las garantías del seguro decenal entran en vigor cuando la aseguradora emite el suplemento de entrada en cobertura, una vez finaliza la obra y se formaliza su entrega al promotor. Dada la complejidad técnica y las características de los riesgos que se cubren, antes de aceptar el riesgo la entidad aseguradora va a requerir de un análisis técnico, exhaustivo y continuo del proyecto y del desarrollo de la edificación. Esta necesidad ha llevado al sector a hacer uso de agentes independientes y ajenos al proceso de edificación, denominados Organismos de control Técnico (OCT), a los que les ha asignado esas necesarias funciones de seguimiento y control del proyecto y de la edificación, así como la obligación de emitir una serie de informes técnicos en cada etapa del proceso, que permitan a la aseguradora valorar adecuadamente el riesgo antes de aceptarlo definitivamente mediante la emisión del mencionado suplemento de entrada en cobertura.

Para poder instrumentar este complejo proceso de contratación, antes de iniciar la edificación el tomador debe contratar los servicios de un OCT, y contactar con la entidad aseguradora para solicitar la cobertura decenal. Obviamente la aseguradora no puede aceptar aun dicha cobertura, principalmente por que aun no se ha desarrollado el proceso de edificación. Sin embargo, puede emitir

una póliza cuya entrada en vigor se condicione a la emisión del suplemento de entrada en cobertura, y que, además, obligue al OCT contratado por el promotor a facilitarle los informes emitidos a lo largo del proceso de ejecución material del edificio, de forma que pueda disponer de información técnica suficiente para decidir si acepta o rechaza la cobertura que le ha solicitado el promotor.

Este seguro se formaliza mediante una póliza individual, emitida, normalmente, antes del inicio del proceso de edificación. Póliza que, como hemos dicho, no entrará en vigor hasta el momento de finalización de la edificación, y siempre que el asegurador acepte el riesgo emitiendo el mencionado suplemento de entrada en cobertura.

Se trata de un seguro a prima única fraccionada en dos pagos que deben abonarse de la siguiente forma: El 25% - 30% de la prima, según el criterio de cada aseguradora, en el momento inicial en que se emite la póliza, mientras que la cuantía restante, esto es, el 70% - 75%, cuando el asegurador emite el suplemento de entrada en cobertura.

La prima que inicialmente determina el asegurador se considera provisional y de depósito, sujeta a la regularización que se efectuará sobre el valor definitivo de la edificación una vez finalizada.

En caso de que el asegurador no acepte el riesgo como consecuencia de informes negativos del OCT, la compañía anulará la póliza emitida y devolverá al promotor la prima pagada, deduciendo un porcentaje en concepto de gastos (normalmente el 20%). Mientras que si el rechazo a la cobertura se debe a una causa imputable al tomador, la aseguradora le devolverá la totalidad de la prima percibida.

### **3.3. El seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas**

Nos encontramos ante un seguro de caución cuya única cobertura consiste en la devolución de las cantidades anticipadas por el comprador antes de la entrega del edificio, y de su respectivo interés legal, en caso de que el promotor finalmente no lleve a cabo la edificación, o la entregue fuera del plazo convenido.

La Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, configura este seguro como obligatorio. Además, la disposición adicional primera de la LOE reitera el carácter obligatorio de este seguro, cuando aborda determinadas aclaraciones a la mencionada ley del 68.

No obstante, la práctica habitual del sector pasa por contratar este seguro, o sustituirlo por un aval bancario, de forma análoga a lo que se establece para el caso de las viviendas de protección oficial en el Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

El objeto de este seguro son las cantidades anticipadas que percibe el tomador en caso de edificaciones de viviendas, y por consiguiente, la suma asegurada

vendrá determinada por esas mismas cantidades percibidas, aunque incrementadas en el interés legal del dinero, de conformidad con la obligación de devolución que contempla la normativa aplicable.

Para la formalización de este producto, el promotor contrata inicialmente una póliza colectiva marco, cuya suma asegurada vendrá determinada por las cantidades previstas de recibir anticipadamente de los futuros compradores. Esta póliza no impone obligación alguna para el asegurador, aunque conlleva el pago de una prima de depósito por parte del tomador, que será regularizada al final del contrato de seguro. Posteriormente, a medida que el tomador va cerrando acuerdos con compradores, la aseguradora va emitiendo pólizas individuales de seguro, que incluirán al comprador como asegurado, y que supondrán el nacimiento del compromiso de reembolso del asegurador frente al comprador, en caso de que el tomador no cumpla debidamente con su obligación de entrega de la vivienda.

El tomador de la póliza marco y de las sucesivas pólizas individuales debe ser el promotor de la edificación. La póliza colectiva carece de asegurados, que si aparecerán en las individuales, y que serán los compradores que abonan anticipadamente dichas cantidades.

La duración de las coberturas de este seguro abarca el período comprendido entre la emisión de la póliza individual, y la justificación por parte del promotor de la obtención de la cédula de habitabilidad.

### **3.4. El seguro de responsabilidad civil**

El mercado asegurador ofrece productos destinados a cubrir la responsabilidad civil de los diferentes agentes que intervienen en el proceso de edificación. Fundamentalmente nos encontramos con seguros integrales de RC para empresas, y seguros de RC profesional para profesionales liberales e independientes.

Los **seguros de RC para empresas** ofrecen una cobertura integral y completa de la responsabilidad civil del empresario, ya que mediante coberturas básicas y optativas, no sólo van a atender las reclamaciones por daños derivados del ejercicio de la actividad empresarial, sino que también van a cubrir reclamaciones por daños derivados de la mera titularidad de un inmueble o de una edificación, reclamaciones por daños a trabajadores de la propia empresa o de empresas subcontratadas, e incluso, reclamaciones por daños entre subcontratistas durante la ejecución de los trabajos para los que se les ha contratado. También pueden incorporar la defensa jurídica del asegurado, la constitución de fianzas, y la reclamación a terceros por los daños ocasionados al asegurado en el ejercicio de su actividad, coberturas que reflejan la voluntad del sector asegurador por convertir estos productos en verdaderas protecciones jurídicas integrales y completas para las empresas.

Cabe destacar que el objeto de estos seguros es atender exclusivamente las reclamaciones derivadas de responsabilidad civil extracontractual. Por tanto, el

asegurador nunca asumirá reclamaciones fundadas en incumplimientos de contratos por parte del asegurado. Además, excluyen expresamente las reclamaciones por daños derivadas de defectos o vicios de la construcción (artículos 17 de la LOE y 1591 del C.C.).

El tomador y asegurado de la póliza será el promotor, el constructor, el subcontratista, o cualquier otra empresa que intervenga en el proceso de edificación. No suele admitirse la contratación de estos seguros por parte de profesionales liberales, como por ejemplo los arquitectos, quienes deberán cubrir su responsabilidad mediante los seguros de RC profesional a los que luego nos referiremos.

A continuación detallaremos las diferentes coberturas de estas pólizas:

- Coberturas básicas:

- Responsabilidad civil de explotación: Por esta garantía el asegurador asume las consecuencias pecuniarias que puedan derivarse para el asegurado de reclamaciones por daños materiales, corporales, y morales causados a terceros y que deriven de la mera condición de propietario de un inmueble o de una edificación, del desarrollo de su actividad mercantil, o de actos de sus empleados o de los del subcontratista.

No serán terceros el tomador, el cónyuge, los ascendientes, y los descendientes del asegurado, las personas que convivan habitualmente en su domicilio, los socios, directivos, asalariados, y personas que dependan de él, así como las personas jurídicas en las que mantenga participación.

- Dirección jurídica en procesos civiles y penales, y constitución de fianzas civiles y penales: Esta cobertura garantiza los gastos que conlleve la defensa del asegurado en procesos judiciales civiles o penales, originados como consecuencia de reclamaciones cubiertas en la póliza. La defensa puede asumirla el propio asegurador, o bien un abogado contratado al efecto por el asegurado.

- Coberturas complementarias y optativas:

- Responsabilidad civil patronal: Cubre las reclamaciones presentadas por los trabajadores del asegurado, del contratista, o del subcontratista, como consecuencia de los daños corporales padecidos en el desarrollo de los trabajos encargados por el asegurado.
- Responsabilidad civil cruzada: Cubre la responsabilidad civil extracontractual por los daños corporales y materiales causados por el contratista principal a los subcontratistas, y entre subcontratistas.
- Responsabilidad civil post-trabajos: Da cobertura a las reclamaciones por daños materiales, corporales, y morales que deriven de los trabajos encargados al asegurado una vez finalizados (se excluye la cobertura de los daños materiales a la propia edificación).



- Reclamación de daños: Por esta cobertura el asegurador se hace cargo de la reclamación de los daños ocasionados al asegurado por un tercero, durante el ejercicio de su actividad profesional.

Este producto se formaliza mediante una póliza abierta anual renovable, que garantizará todas las obras en que intervenga la empresa asegurada en una anualidad.

Al tratarse de una póliza anual renovable, la duración del contrato es de 12 meses, por lo que abonarse una prima anual, fraccionable en pagos trimestrales o semestrales. Finalizada la anualidad de seguro, si el tomador no informa a la aseguradora de su voluntad de extinguir el contrato, éste se volverá a renovar por 12 meses más, y generará una nueva prima anual, igualmente fraccionable.

En cuanto a la vigencia temporal de las coberturas, cabe decir que estas póliza ampara las responsabilidades derivadas de acciones u omisiones cometidas por el asegurado en el plazo de duración del contrato, y que se reclamen en ese mismo período o en el plazo máximo de 12 meses a contar desde la extinción de la póliza.

Por otra parte, encontramos los **seguros de RC profesional**. Estos seguros van dirigidos a cubrir las responsabilidades civiles de los profesionales. Pero, ¿qué se entiende por profesional? Podríamos decir que en sentido estricto profesional es el que desarrolla una profesión liberal, mientras que en sentido amplio lo son todos los que llevan a cabo regularmente una actividad, sea esta técnica o manual, e independiente o por cuenta ajena. Sin embargo, el sector asegurador no ha acogido ninguno de estos conceptos. Tampoco ha creado un concepto propio o intermedio, sino que se ha limitado a considerar como tales a determinadas profesiones técnicas más o menos cualificadas. A título enunciativo, decir que el sector considera actividades profesionales a las médico-sanitarias, las jurídicas, las económico-financieras, las informáticas, las técnico-comerciales, entre otras, y como no, las relacionadas con la técnica de la construcción.

En este sentido, y por lo que concierne a la edificación, el sector oferta este producto a los técnicos cualificados que intervienen en el proceso de edificación, y que ejercen su actividad mercantil de manera independiente.

Así pues, en estas pólizas el tomador y asegurado será el profesional, ya sea el arquitecto, el director de obra, el director de ejecución de la obra,...

A diferencia de lo que sucede con la mayoría de seguros de RC, el objeto de este producto serán tanto las reclamaciones por RC extracontractual como las derivadas de RC contractual. Además, como los seguros de RC para empresas, también excluyen taxativamente las reclamaciones por daños derivadas de defectos o vicios de construcción (artículos 17 de la LOE y 1591 del C.C.), excepto para el caso de los proyectistas (arquitectos).

El sector asegurador mayoritariamente ofrece este producto con las siguientes coberturas:

- Responsabilidad civil profesional: Por esta se cubre las reclamaciones como consecuencia de daños materiales, corporales, o morales, que se imputen al asegurado y que deriven de la ejecución de los trabajos propios de su actividad. Incluye las responsabilidades extracontractuales y contractuales.
- Responsabilidad civil de explotación: Cobertura que protege al asegurado frente a reclamaciones por daños materiales, corporales, y morales causados a terceros y que deriven de su condición de propietario de un inmueble, o de acciones u omisiones de sus empleados.
- Responsabilidad civil patronal: Esta cobertura protege al asegurado ante las reclamaciones presentadas por sus trabajadores, como consecuencia de los daños corporales padecidos en el desarrollo de su actividad laboral.

Como el seguro de RC de empresas, éste se formaliza en pólizas abiertas de duración anual, renovable por idénticos períodos de 12 meses al final de cada anualidad, de las que derivan primas anuales fraccionables.

Por lo que respecta a la vigencia temporal de las coberturas de la póliza, este producto ampara las reclamaciones presentadas en el transcurso de la duración del contrato, con independencia del momento de en que ocurrieron los hechos generadores de tales reclamaciones.

Cabe decir que conjuntamente con estos productos destinados exclusivamente a cubrir la RC, encontramos los seguros todo riesgo construcción, de los que ya hemos hablado anteriormente, y que paquetizan la cobertura de responsabilidad civil de construcción conjuntamente con la cobertura de daños materiales a la edificación.

## **4. Conclusiones: Riesgos no cubiertos, problemáticas, y perspectivas de futuro**

Después del análisis efectuado en los capítulos anteriores podemos decir que con la entrada en vigor de la LOE la edificación dispone de un cuerpo normativo único, que aunque reciente e incompleto, ha superado la larga situación que imperaba hasta la fecha caracterizada por ser artificiosa, dispersa, e imprevisible.

Actualmente las personas que integran el sector de la edificación, los compradores, los usuarios, y los tribunales de justicia saben que deben acudir al texto de la LOE para conocer las reglas que rigen esa actividad, aunque en determinadas ocasiones la norma les remita a otros textos, como el esperado “código técnico de la edificación” o el propio C.C.

Saben quien puede participar de esta actividad, y cuales son sus obligaciones y responsabilidades. Saben que procedimiento se debe seguir para formalizar el proceso de edificación.

Todo ello, claro está, en un entorno novedoso y plagado de conceptos jurídicos indeterminados que dificultan su normal desarrollo, pero que de buen seguro el legislador y la jurisprudencia irán perfeccionando con el paso del tiempo, tal y como sucede en otros sectores con otras reglamentaciones.

Como notas negativas más significativas destacaríamos la falta de decisión del legislador para abordar la creación de un régimen jurídico integral y completo de responsabilidad civil extracontractual, dejando en manos de la jurisprudencia todo lo relativo a las reclamaciones derivadas de daños corporales y morales, daños a terceros, o daños que acontezcan después de los primeros años de vida de la edificación; y la falta de derogación del régimen de responsabilidad extracontractual decenal anterior a la LOE, que deriva del artículo 1591 del C.C.

Este es el entorno ante el que se encuentra el sector asegurador cuando pretende abordar los riesgos relacionados con la edificación.

Las compañías aseguradoras han creado seguros de daños como el seguro decenal, seguros de responsabilidad civil como los seguros de RC profesional y los seguros de RC para empresas, y seguros que paquetizan ambos tipos de coberturas como el seguro todo riesgo construcción, entre otros.

A través de estos productos se ha tratado de dar respuesta a las necesidades y demandas del sector. Recordemos ahora el análisis de las fases del proceso de edificación que hemos desarrollado en el capítulo 2.

Recordemos, también el capítulo 3 en el que hemos expuesto los seguros existentes y sus garantías. Si retrocedemos en el documento encontraremos pocos riesgos carentes de garantías aseguradoras. Por lo que podemos decir que hoy

por hoy existe un elevado grado de aseguramiento de los riesgos que derivan de este ámbito de actividad.

A nuestro juicio existe, sin embargo, un aspecto fundamental que debería abordar el sector para mejorar ese nivel de aseguramiento: La cobertura de la responsabilidad civil de los agentes intervinientes como consecuencia de los daños a que se refieren los artículos 1591 del C.C. y 17 de la LOE.

A lo largo de este documento hemos analizado el sistema de requisitos, responsabilidades, y garantías que recoge la LOE. Hemos reconocido la vigencia de los sistemas de responsabilidad tradicionales del C.C., no derogados expresamente por la LOE.

Hemos expuesto que esas garantías operan como elemento de protección para el perjudicado, de forma que atienden ágilmente la reparación del daño, para trasladar al asegurador el peso de reclamar al responsable del acto dañoso la devolución de lo pagado, sea el proyectista, por defectos o errores de cálculo del proyecto, el constructor, por defectos en la ejecución de los trabajos, o cualquier otro agente interviniente. Todo esto ya lo hemos analizado.

Además también sabemos que todos los agentes disponen de seguros de RC profesional y seguros de RC para empresas, para cubrirse ante las posibles reclamaciones por daños originados en el desarrollo de su actividad profesional o empresarial, que por otra parte no amparan las reclamaciones que derivan de los regímenes de responsabilidad de los mencionados artículos: 1591 del C.C. y 17 de la LOE.

El único seguro de RC profesional que cubre esa responsabilidad civil es el del proyectista (cuadro nº 8). De forma que el resto de agentes intervinientes deberán atender con su patrimonio presente y futuro las reclamaciones que deriven de esos regímenes de responsabilidad decenal, trienal, y anual.

Reclamaciones que a buen seguro serán cuantiosas y significativas, sobretudo en el caso de la responsabilidad decenal.

La puesta en marcha de productos que den cobertura a estos riesgos no es un tema sencillo. Hablamos de responsabilidades que nacen años después de los trabajos de los que se derivan, como en el seguro decenal, de forma que se trata de riesgos complejos que requieren de instrumentos adecuados para su valoración.

Por ello, quizás sería bueno que el sector asegurador hiciera uso de los conocimientos adquiridos durante los últimos años con el seguro decenal, para poner en marcha estos nuevos productos, que por otra parte, serían una nueva fuente de ingresos para las compañías.

**Cuadro n° 8**

Agentes	Responsabilidad decenal		Responsabilidad trienal		Responsabilidad anual	
	Responsabilidad	Seguro	Responsabilidad	Seguros	Responsabilidad	Seguro
Promotor	SI	NO	SI	NO	NO	---
Proyectista	SI	Seguro RC profesional	SI	Seguro RC profesional	NO	---
Constructor	SI	NO	SI	NO	SI	NO
Director obra	SI	NO	SI	NO	NO	---
Director ejecución obra	SI	NO	SI	NO	NO	---
Entidad control calidad	SI	NO	SI	NO	NO	---
Suministrador productos	SI	NO	SI	NO	NO	---

Perjudicado	Perjudicado	Perjudicado
Propietario	Propietario	Propietario

Seguro	Seguro	Seguro
Seguro decenal	+/- Garantías trienales seguro decenal	+/- Garantía mantenimiento amplio seguro TRC

Durante este período las aseguradoras han contratado técnicos en la materia, esto es, arquitectos e ingenieros, han impulsado la creación de los Organismos de Control Técnico para apoyar la selección de riesgos, y han culturizado al sector de la edificación sobre el funcionamiento y la necesidad de contratar estas garantías. Aprovechemos, pues, estos instrumentos que ya existen para dar nuevas coberturas decenales.

En cuanto a las problemáticas del sector, creemos necesario destacar las nuevas tendencias jurisprudenciales a la objetivación de la responsabilidad civil, y al elevado proteccionismo de los derechos de los perjudicados.

Ya lo comentamos cuando abordamos las fases de la edificación. Los jueces y tribunales de justicia cada vez en mayor medida, están dejando de banda la teoría general de la responsabilidad civil subjetiva para instaurar artificiosamente nuevos sistemas de responsabilidad objetiva, o lo que es lo mismo, se ha

pasado de un sistema que requiere de la culpa para imputar responsabilidades, a otro que prescinde de la culpabilidad e imputa responsabilidades por el mero hecho de realizar la acción u omisión causante de un daño.

Además, se está dejando de banda el sistema tradicional de carga de la prueba, pasando de un régimen en el que los perjudicados deben probar la responsabilidad del presunto autor material, a un sistema de inversión de la carga de la prueba: Quien realiza la acción u omisión dañosa debe demostrar su falta de culpabilidad.

En ambos casos se trata de prácticas totalmente contrarias al Código Civil, marco jurídico invulnerable de nuestro derecho privado. Según los dictados de este compendio, sólo será objetiva la responsabilidad y se aplicará la regla de la inversión de la carga de la prueba, cuando expresa y taxativamente la normativa así lo prevea, y no cuando lo decidan por voluntad propia los tribunales de justicia.

Paralelamente, encontramos la tendencia jurisprudencial al proteccionismo exacerbado de los perjudicados. Esta doctrina jurisprudencial ha hecho uso de la función social del seguro como argumento suficiente para acogerse a cualquier resquicio de la póliza o de la práctica del mercado, que le permita argumentar la condena desproporcionada de la entidad aseguradora, y como no, el total e íntegro resarcimiento de la parte perjudicada. En este sentido podemos encontrar sentencias que condenan a compañías de seguros a satisfacer indemnizaciones, por ejemplo, más allá de las sumas aseguradas o incluso vulnerando las coberturas de un contrato de seguro.

Estas dos tendencias se acentúan en el ámbito de la edificación, donde la parte perjudicada es también la parte más débil, la que normalmente dispone de un patrimonio menor, la que realiza un esfuerzo económico sin precedentes para adquirir la casa de sus sueños.

De forma que como ya ha empezado a suceder, el sector asegurador deberá incrementar paulatinamente las primas que percibe por la cobertura de todos los riesgos, tanto de RC como de daños.

Finalizaremos destacando los futuros retos ante los que se puede encontrar el sector asegurador en el ámbito de la edificación.

En este punto se hace necesario destacar el importante impacto que creemos tendrá la puesta en marcha de los seguros obligatorios para cubrir las garantías trienal y anual de la LOE.

Como ya sabemos éstas aun no están en vigor, principalmente por que el propio sector asegurador ha exigido mayor concreción de los riesgos que se pretende asegurar. ¿Qué son los elementos de terminación o acabado? ¿Qué se entiende por elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio? Seguro que éstos y otros conceptos serán definidos con exactitud por el denominado "código técnico de la edificación", esperado desde la entrada en vigor de la LOE, allá por el año 2000. Y seguro que en

ese momento las aseguradoras crearán las garantías pretendidas por la LOE, y el gobierno las elevará a la condición de obligatorias.

Entre tanto los perjudicados por este tipo de daños deben acudir a los tribunales de justicia para obtener la reparación del daño. Lentitud, colapso, y riesgo de desaparición del vendedor, entre otros, son algunos de los problemas con los que se pueden encontrar, mientras aquellas permanecen congeladas a la espera del mencionado código. Las mismas problemáticas existentes antes de la aprobación de la LOE.

En definitiva, podemos concluir diciendo que la industria del seguro ha dotado al sector de la edificación de importantes garantías aseguradoras, en muchas ocasiones desvirtuadas por la práctica de los tribunales de justicia, y que aun existen lagunas por cubrir y nuevas garantías por concretar, que debieran abordarse en los próximos años para crear nuevas vías de captación de negocio.





## 5. Bibliografía

López Cobo, Claudio. Lecciones sobre el Seguro de Responsabilidad Civil: Curso práctico de formación. Ed. Nacional de reaseguros, S.A. 2005

Uría, Rodrigo. "El contrato de seguro". En: Derecho mercantil. Madrid. Ed. Marcial Pons, 1996, págs. 765 – 823).

Navas Navarro, Susana. "El incumplimiento de la obligación". En: Derecho de obligaciones / Responsabilidad civil / Teoría general del contrato. Madrid. Ed. Marcial Pons, 1996, págs. 253 – 272).

López Cobo, Claudio. La eficacia de los límites económicos del seguro de responsabilidad civil, boletín informativo semanal de seguros. Ed. Inese (20 de junio de 2005).

Martí Ferrer, Manuel. Evolución del mercado de la vivienda, revista Especial Directivos (año 2004).

García Pérez, José María. Comportamiento del sector de la construcción a lo largo de los últimos 25 años, revista Especial Directivos (año 2004).

De Ruitter, Adriana. La Ley de Ordenación de la Edificación, revista IURIS (Marzo de 2000)

Valls Lloret, José Domingo. Comentarios a la Ley de Edificación, revista IURIS (Marzo de 2000)

INSTITUTO NACIONAL DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO. Informe sobre el sector de la construcción (1999 – 2002). <<http://www.mineco.es>> (Fecha de consulta: 29 de Julio de 2005).

ICEA. El seguro de responsabilidad civil. Madrid. Ed: Asociación ICEA. 1994

ASEFA. Guía práctica para la contratación del seguro decenal de daños. Ed. ASEFA, S.A. de seguros y reaseguros. 2003.

Sánchez Ruiz de Valdivia, Inmaculada. El verdadero debate jurídico que hoy plantea la Ley de ordenación de la edificación: La necesidad de clarificar el panorama legal de acciones de responsabilidad por daños de la construcción de edificios. <<http://www.normacivil.es>> (Fecha de consulta: 11 de Agosto de 2005).

La responsabilidad civil de los agentes que intervienen en la edificación. <<http://www.normacivil.es>> (Fecha de consulta: 11 de Agosto de 2005).

Pantaleón, Fernando. Responsabilidades y garantías en la Ley de ordenación de la edificación. <<http://www.normacivil.es>> (Fecha de consulta: 11 de Agosto de 2005).

Saintgermain, Teresa. Luces y sombras en la ley de edificación. 2004. <<http://www.injef.com>> (Fecha de consulta: 11 de Agosto de 2005).

Martínez Mas, Francisco. LOE y responsabilidad civil por defectos de construcción. 2005. <<http://www.info-magazine.net>> (Fecha de consulta: 11 de Agosto de 2005).

Real Decreto de 6 de Octubre de 1888 por el que se publica el Código Civil (Gaceta de Madrid de 8 de Octubre de 1888).

Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (BOE de 6 de Noviembre de 2000).

Ley 53/2002 de 30 de Diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE de 31 de Diciembre de 2002).

## **Ernesto Castellón Texidó**

Nacido el 2 de Agosto de 1975 en Terrassa (Barcelona).

Casado y sin hijos.

Licenciado en derecho por la Universidad Autónoma de Barcelona en el año 1999.

Obtuvo el título de postgrado del “programa de práctica profesional de experto fiscal” impartido conjuntamente por la Universidad Autónoma de Barcelona y Ernest&Young, en el año 2000.

Obtuvo el título de postgrado del “programa superior de gestión patrimonial” impartido por el IEF, en el año 2003.

Entre los años 2000 y 2002 se responsabilizó de la gestión de los planes y fondos de pensiones de Caixa Terrassa Vida.

Desde Enero de 2003 ocupa el cargo de Director Técnico de Caixa Terrassa Correduría de Seguros.



## **COLECCIÓN “CUADERNOS DE DIRECCIÓN ASEGURADORA”**

Master en Dirección de Entidades Aseguradoras y Financieras  
Facultad de Economía y Empresa. Universidad de Barcelona

### **PUBLICACIONES**

- 1.- Francisco Abián Rodríguez: “Modelo Global de un Servicio de Prestaciones Vida y su interrelación con Suscripción” 2005/2006
- 2.- Erika Johanna Aguilar Olaya: “Gobierno Corporativo en las Mutualidades de Seguros” 2005/2006
- 3.- Alex Aguyé Casademunt: “La Entidad Multicanal. Elementos clave para la implantación de la Estrategia Multicanal en una entidad aseguradora” 2009/2010
- 4.- José María Alonso-Rodríguez Piedra: “Creación de una plataforma de servicios de siniestros orientada al cliente” 2007/2008
- 5.- Jorge Alvez Jiménez: “innovación y excelencia en retención de clientes” 2009/2010
- 6.- Anna Aragonés Palom: “El Cuadro de Mando Integral en el Entorno de los seguros Multirriesgo” 2008/2009
- 7.- Maribel Avila Ostos: “La tele-suscripción de Riesgos en los Seguros de Vida” 2009/20010
- 8.- Mercé Bascompte Riquelme: “El Seguro de Hogar en España. Análisis y tendencias” 2005/2006
- 9.- Aurelio Beltrán Cortés: “Bancaseguros. Canal Estratégico de crecimiento del sector asegurador” 2010/2011
- 10.- Manuel Blanco Alpuente: “Delimitación temporal de cobertura en el seguro de responsabilidad civil. Las cláusulas claims made” 2008/2009
- 11.- Eduard Blanxart Raventós: “El Gobierno Corporativo y el Seguro D & O” 2004/2005
- 12.- Rubén Bouso López: “El Sector Industrial en España y su respuesta aseguradora: el Multirriesgo Industrial. Protección de la empresa frente a las grandes pérdidas patrimoniales” 2006/2007
- 13.- Kevin van den Boom: “El Mercado Reasegurador (Cedentes, Brokers y Reaseguradores). Nuevas Tendencias y Retos Futuros” 2008/2009
- 14.- Laia Bruno Sazatornil: “L’ètica i la rentabilitat en les companyies asseguradores. Proposta de codi deontològic” 2004/2005
- 15.- María Dolores Caldés Llopis: “Centro Integral de Operaciones Vida” 2007/2008
- 16.- Adolfo Calvo Llorca: “Instrumentos legales para el recobro en el marco del seguro de crédito” 2010/2011
- 17.- Ferran Camprubí Baiges: “La gestión de las inversiones en las entidades aseguradoras. Selección de inversiones” 2010/2011
- 18.- Joan Antoni Carbonell Aregall: “La Gestió Internacional de Sinistres d’Automòbil amb Resultat de Danys Materials” 2003-2004
- 19.- Susana Carmona Llevadot: “Viabilidad de la creación de un sistema de Obra Social en una entidad aseguradora” 2007/2008
- 20.- Sergi Casas del Alcazar: “El PPlan de Contingencias en la Empresa de Seguros” 2010/2011
- 21.- Francisco Javier Cortés Martínez: “Análisis Global del Seguro de Decesos” 2003-2004
- 22.- María Carmen Ceña Nogué: “El Seguro de Comunidades y su Gestión” 2009/2010
- 23.- Jordi Cots Paltor: “Control Interno. El auto-control en los Centros de Siniestros de Automóviles” 2007/2008
- 24.- Montserrat Cunillé Salgado: “Los riesgos operacionales en las Entidades Aseguradoras” 2003-2004

- 25.- Ricard Doménech Pagés: "La realidad 2.0. La percepción del cliente, más importante que nunca" 2010/2011
- 26.- Luis Domínguez Martínez: "Formas alternativas para la Cobertura de Riesgos" 2003-2004
- 27.- Marta Escudero Cutal: "Solvencia II. Aplicación práctica en una entidad de Vida" 2007/2008
- 28.- Salvador Esteve Casablanca: "La Dirección de Reaseguro. Manual de Reaseguro" 2005/2006
- 29.- Alvaro de Falguera Gaminde: "Plan Estratégico de una Correduría de Seguros Náuticos" 2004/2005
- 30.- Isabel M<sup>a</sup> Fernández García: "Nuevos aires para las Rentas Vitalicias" 2006/2007
- 31.- Eduard Fillet Catarina: "Contratación y Gestión de un Programa Internacional de Seguros" 2009/2010
- 32.- Pablo Follana Murcia: "Métodos de Valoración de una Compañía de Seguros. Modelos Financieros de Proyección y Valoración consistentes" 2004/2005
- 33.- Juan Fuentes Jassé: "El fraude en el seguro del Automóvil" 2007/2008
- 34.- Xavier Gabarró Navarro: ""El Seguro de Protección Jurídica. Una oportunidad de Negocio"" 2009/2010
- 35.- Josep María Galcerá Gombau: "La Responsabilidad Civil del Automóvil y el Daño Corporal. La gestión de siniestros. Adaptación a los cambios legislativos y propuestas de futuro" 2003-2004
- 36.- Luisa García Martínez: "El Carácter tuitivo de la LCS y los sistemas de Defensa del Asegurado. Perspectiva de un Operador de Banca Seguros" 2006/2007
- 37.- Fernando García Giralt: "Control de Gestión en las Entidades Aseguradoras" 2006/2007
- 38.- Jordi García-Muret Ubis: "Dirección de la Sucursal. D. A. F. O." 2006/2007
- 39.- David Giménez Rodríguez: "El seguro de Crédito: Evolución y sus Canales de Distribución" 2008/2009
- 40.- Juan Antonio González Arriete: "Línea de Descuento Asegurada" 2007/2008
- 41.- Miquel Gotés Grau: "Assegurances Agràries a BancaSeguros. Potencial i Sistema de Comercialització" 2010/2011
- 42.- Jesús Gracia León: "Los Centros de Siniestros de Seguros Generales. De Centros Operativos a Centros Resolutivos. De la optimización de recursos a la calidad de servicio" 2006/2007
- 43.- José Antonio Guerra Díez: "Creación de unas Tablas de Mortalidad Dinámicas" 2007/2008
- 44.- Santiago Guerrero Caballero: "La politización de las pensiones en España" 2010/2011
- 45.- Francisco J. Herencia Conde: "El Seguro de Dependencia. Estudio comparativo a nivel internacional y posibilidades de desarrollo en España" 2006/2007
- 46.- Francisco Javier Herrera Ruiz: "Selección de riesgos en el seguro de Salud" 2009/2010
- 47.- Alicia Hoya Hernández: "Impacto del cambio climático en el reaseguro" 2008/2009
- 48.- Jordi Jiménez Baena: "Creación de una Red de Agentes Exclusivos" 2007/2008
- 49.- Oriol Jorba Cartoixà: "La oportunidad aseguradora en el sector de las energías renovables" 2008/2009
- 50.- Anna Juncá Puig: "Una nueva metodología de fidelización en el sector asegurador" 2003/2004
- 51.- Ignacio Lacalle Goría: "El artículo 38 Ley Contrato de Seguro en la Gestión de Siniestros. El procedimiento de peritos" 2004/2005
- 52.- M<sup>a</sup> Carmen Lara Ortíz: "Solvencia II. Riesgo de ALM en Vida" 2003/2004
- 53.- Haydée Noemí Lara Téllez: "El nuevo sistema de Pensiones en México" 2004/2005
- 54.- Marta Leiva Costa: "La reforma de pensiones públicas y el impacto que esta modificación supone en la previsión social" 2010/2011

- 55.- Victoria León Rodríguez: "Problemàtica del aseguramiento de los Jóvenes en la política comercial de las aseguradoras" 2010/2011
- 56.- Pilar Lindín Soriano: "Gestión eficiente de pólizas colectivas de vida" 2003/2004
- 57.- Víctor Lombardero Guarner: "La Dirección Económico Financiera en el Sector Asegurador" 2010/2011
- 58.- Maite López Aladros: "Análisis de los Comercios en España. Composición, Evolución y Oportunidades de negocio para el mercado asegurador" 2008/2009
- 59.- Josep March Arranz: "Los Riesgos Personales de Autónomos y Trabajadores por cuenta propia. Una visión de la oferta aseguradora" 2005/2006
- 60.- Miquel Maresch Camprubí: "Necesidades de organización en las estructuras de distribución por mediadores" 2010/2011
- 61.- José Luis Marín de Alcaraz: "El seguro de impago de alquiler de viviendas" 2007/2008
- 62.- Miguel Ángel Martínez Boix: "Creatividad, innovación y tecnología en la empresa de seguros" 2005/2006
- 63.- Susana Martínez Corveira: "Propuesta de Reforma del Baremo de Autos" 2009/2010
- 64.- Inmaculada Martínez Lozano: "La Tributación en el mundo del seguro" 2008/2009
- 65.- Dolors Melero Montero: "Distribución en bancaseguros: Actuación en productos de empresas y gerencia de riesgos" 2008/2009
- 66.- Josep Mena Font: "La Internalización de la Empresa Española" 2009/2010
- 67.- Angela Milla Molina: "La Gestión de la Previsión Social Complementaria en las Compañías de Seguros. Hacia un nuevo modelo de Gestión" 2004/2005
- 68.- Montserrat Montull Rossón: "Control de entidades aseguradoras" 2004/2005
- 69.- Eugenio Morales González: "Oferta de licuación de patrimonio inmobiliario en España" 2007/2008
- 70.- Lluís Morales Navarro: "Plan de Marketing. División de Bancaseguros" 2003/2004
- 71.- Sonia Moya Fernández: "Creación de un seguro de vida. El éxito de su diseño" 2006/2007
- 72.- Rocio Moya Morón: "Creación y desarrollo de nuevos Modelos de Facturación Electrónica en el Seguro de Salud y ampliación de los modelos existentes" 2008/2009
- 73.- María Eugenia Mugerza Goya: "Bancaseguros. La comercialización de Productos de Seguros No Vida a través de redes bancarias" 2005/2006
- 74.- Ana Isabel Mullor Cabo: "Impacto del Envejecimiento en el Seguro" 2003/2004
- 75.- Estefanía Nicolás Ramos: "Programas Multinacionales de Seguros" 2003/2004
- 76.- Santiago de la Nogal Mesa: "Control interno en las Entidades Aseguradoras" 2005/2006
- 77.- Antonio Nolasco Gutiérrez: "Venta Cruzada. Mediación de Seguros de Riesgo en la Entidad Financiera" 2006/2007
- 78.- Francesc Ocaña Herrera: "Bonus-Malus en seguros de asistencia sanitaria" 2006/2007
- 79.- Antonio Olmos Francino: "El Cuadro de Mando Integral: Perspectiva Presente y Futura" 2004/2005
- 80.- Luis Palacios García: "El Contrato de Prestación de Servicios Logísticos y la Gerencia de Riesgos en Operadores Logísticos" 2004/2005
- 81.- Jaume Paris Martínez: "Segmento Discapacitados. Una oportunidad de Negocio" 2009/2010
- 82.- Martín Pascual San Martín: "El incremento de la Longevidad y sus efectos colaterales" 2004/2005
- 83.- Montserrat Pascual Villacampa: "Proceso de Tarificación en el Seguro del Automóvil. Una perspectiva técnica" 2005/2006

- 84.- Marco Antonio Payo Aguirre: "La Gerencia de Riesgos. Las Compañías Cautivas como alternativa y tendencia en el Risk Management" 2006/2007
- 85.- Patricia Pérez Julián: "Impacto de las nuevas tecnologías en el sector asegurador" 2008/2009
- 86.- María Felicidad Pérez Soro: "La atención telefónica como transmisora de imagen" 2009/2010
- 87.- Marco José Piccirillo: "Ley de Ordenación de la Edificación y Seguro. Garantía Decenal de Daños" 2006/2007
- 88.- Irene Plana Güell: "Sistemas d'Informació Geogràfica en el Sector Assegurador" 2010/2011
- 89.- Sonia Plaza López: "La Ley 15/1999 de Protección de Datos de carácter personal" 2003/2004
- 90.- Pere Pons Pena: "Identificación de Oportunidades comerciales en la Provincia de Tarragona" 2007/2008
- 91.- María Luisa Postigo Díaz: "La Responsabilidad Civil Empresarial por accidentes del trabajo. La Prevención de Riesgos Laborales, una asignatura pendiente" 2006/2007
- 92.- Jordi Pozo Tamarit: "Gerencia de Riesgos de Terminales Marítimas" 2003/2004
- 93.- Francesc Pujol Niñerola: "La Gerencia de Riesgos en los grupos multisectoriales" 2003-2004
- 94.- M<sup>a</sup> del Carmen Puyol Rodríguez: "Recursos Humanos. Breve mirada en el sector de Seguros" 2003/2004
- 95.- Antonio Miguel Reina Vidal: "Sistema de Control Interno, Compañía de Vida. Bancaseguros" 2006/2007
- 96.- Marta Rodríguez Carreiras: "Internet en el Sector Asegurador" 2003/2004
- 97.- Juan Carlos Rodríguez García: "Seguro de Asistencia Sanitaria. Análisis del proceso de tramitación de Actos Médicos" 2004/2005
- 98.- Mónica Rodríguez Nogueiras: "La Cobertura de Riesgos Catastróficos en el Mundo y soluciones alternativas en el sector asegurador" 2005/2006
- 99.- Susana Roquet Palma: "Fusiones y Adquisiciones. La integración y su impacto cultural" 2008/2009
- 100.- Santiago Rovira Obradors: "El Servei d'Assegurances. Identificació de les variables clau" 2007/2008
- 101.- Carlos Ruano Espí: "Microseguro. Una oportunidad para todos" 2008/2009
- 102.- Mireia Rubio Cantisano: "El Comercio Electrónico en el sector asegurador" 2009/2010
- 103.- María Elena Ruíz Rodríguez: "Análisis del sistema español de Pensiones. Evolución hacia un modelo europeo de Pensiones único y viabilidad del mismo" 2005/2006
- 104.- Eduardo Ruiz-Cuevas García: "Fases y etapas en el desarrollo de un nuevo producto. El Taller de Productos" 2006/2007
- 105.- Pablo Martín Sáenz de la Pascua: "Solvencia II y Modelos de Solvencia en Latinoamérica. Sistemas de Seguros de Chile, México y Perú" 2005/2006
- 106.- Carlos Sala Farré: "Distribución de seguros. Pasado, presente y tendencias de futuro" 2008/2009
- 107.- Ana Isabel Salguero Matarín: "Quién es quién en el mundo del Plan de Pensiones de Empleo en España" 2006/2007
- 108.- Jorge Sánchez García: "El Riesgo Operacional en los Procesos de Fusión y Adquisición de Entidades Aseguradoras" 2006/2007
- 109.- María Angels Serral Floreta: "El lucro cesante derivado de los daños personales en un accidente de circulación" 2010/2011
- 110.- David Serrano Solano: "Metodología para planificar acciones comerciales mediante el análisis de su impacto en los resultados de una compañía aseguradora de No Vida" 2003/2004



- 111.- Jaime Siberta Durán: "Calidad. Obtención de la Normativa ISO 9000 en un centro de Atención Telefónica" 2003/2004
- 112.- María Jesús Suárez González: "Los Poolings Multinacionales" 2005/2006
- 113.- Miguel Torres Juan: "Los siniestros IBNR y el Seguro de Responsabilidad Civil" 2004/2005
- 114.- Carlos Travé Babiano: "Provisiones Técnicas en Solvencia II. Valoración de las provisiones de siniestros" 2010/2011
- 115.- Rosa Viciano García: "Banca-Seguros. Evolución, regulación y nuevos retos" 2007/2008
- 116.- Ramón Vidal Escobosa: "El baremo de Daños Personales en el Seguro de Automóviles" 2009/2010
- 117.- Tomás Wong-Kit Ching: "Análisis del Reaseguro como mitigador del capital de riesgo" 2008/2009
- 118.- Yibo Xiong: "Estudio del mercado chino de Seguros: La actualidad y la tendencia" 2005/2006
- 119.- Beatriz Bernal Callizo: "Póliza de Servicios Asistenciales" 2003/2004
- 120.- Marta Bové Badell: "Estudio comparativo de evaluación del Riesgo de Incendio en la Industria Química" 2003/2004
- 121.- Ernest Castellón Teixidó: "La edificación. Fases del proceso, riesgos y seguros" 2004/2005
- 122.- Sandra Clusella Giménez: "Gestió d'Actius i Passius. Inmunització Financera" 2004/2005
- 123.- Miquel Crespí Argemí: "El Seguro de Todo Riesgo Construcción" 2005/2006
- 124.- Yolanda Dengra Martínez: "Modelos para la oferta de seguros de Hogar en una Caja de Ahorros" 2007/2008
- 125.- Marta Fernández Ayala: "El futuro del Seguro. Bancaseguros" 2003/2004
- 126.- Antonio Galí Isus: "Inclusión de las Energías Renovables en el sistema Eléctrico Español" 2009/2010
- 127.- Gloria Gorbea Bretones: "El control interno en una entidad aseguradora" 2006/2007
- 128.- Marta Jiménez Rubio: "El procedimiento de tramitación de siniestros de daños materiales de automóvil: análisis, ventajas y desventajas" 2008/2009
- 129.- Lorena Alejandra Libson: "Protección de las víctimas de los accidentes de circulación. Comparación entre el sistema español y el argentino" 2003/2004
- 130.- Mario Manzano Gómez: "La responsabilidad civil por productos defectuosos. Solución aseguradora" 2005/2006
- 131.- Àlvar Martín Botí: "El Ahorro Previsión en España y Europa. Retos y Oportunidades de Futuro" 2006/2007
- 132.- Sergio Martínez Olivé: "Construcción de un modelo de previsión de resultados en una Entidad Aseguradora de Seguros No Vida" 2003/2004
- 133.- Pilar Miracle Vázquez: "Alternativas de implementación de un Departamento de Gestión Global del Riesgo. Aplicado a empresas industriales de mediana dimensión" 2003/2004
- 134.- María José Morales Muñoz: "La Gestión de los Servicios de Asistencia en los Multirriesgo de Hogar" 2007/2008
- 135.- Juan Luis Moreno Pedroso: "El Seguro de Caución. Situación actual y perspectivas" 2003/2004
- 136.- Rosario Isabel Pastrana Gutiérrez: "Creació d'una empresa de serveis socials d'atenció a la dependència de les persones grans enfocada a productes d'assegurances" 2007/2008
- 137.- Joan Prat Rifá: "La Previsió Social Complementaria a l'Empresa" 2003/2004
- 138.- Alberto Sanz Moreno: "Beneficios del Seguro de Protección de Pagos" 2004/2005

- 139.- Judith Safont González: "Efectes de la contaminació i del estils de vida sobre les assegurances de salut i vida" 2009/2010
- 140.- Carles Soldevila Mejías: "Models de gestió en companyies d'assegurances. Outsourcing / Insourcing" 2005/2006
- 141.- Olga Torrente Pascual: "IFRS-19 Retribuciones post-empleo" 2003/2004
- 142.- Annabel Roig Navarro: "La importancia de las mutualidades de previsión social como complementarias al sistema publico" 2009/2010
- 143.- José Angel Ansón Tortosa: "Gerencia de Riesgos en la Empresa española" 2011/2012
- 144.- María Mercedes Bernués Burillo: "El permiso por puntos y su solución aseguradora" 2011/2012
- 145.- Sònia Beulas Boix: "Prevención del blanqueo de capitales en el seguro de vida" 2011/2012
- 146.- Ana Borràs Pons: "Teletrabajo y Recursos Humanos en el sector Asegurador" 2011/2012
- 147.- María Asunción Cabezas Bono: "La gestión del cliente en el sector de bancaseguros" 2011/2012
- 148.- María Carrasco Mora: "Matching Premium. New approach to calculate technical provisions Life insurance companies" 2011/2012
- 149.- Eduard Huguet Palouzie: "Las redes sociales en el Sector Asegurador. Plan social-media. El Community Manager" 2011/2012
- 150.- Laura Monedero Ramírez: "Tratamiento del Riesgo Operacional en los 3 pilares de Solvencia II" 2011/2012
- 151.- Salvador Obregón Gomá: "La Gestión de Intangibles en la Empresa de Seguros" 2011/2012
- 152.- Elisabet Ordóñez Somolinos: "El sistema de control Interno de la Información Financiera en las Entidades Cotizadas" 2011/2012
- 153.- Gemma Ortega Vidal: "La Mediación. Técnica de resolución de conflictos aplicada al Sector Asegurador" 2011/2012
- 154.- Miguel Ángel Pino García: "Seguro de Crédito: Implantación en una aseguradora multirramo" 2011/2012
- 155.- Genevieve Thibault: "The Customer Experience as a Source of Competitive Advantage" 2011/2012
- 156.- Francesc Vidal Bueno: "La Mediación como método alternativo de gestión de conflictos y su aplicación en el ámbito asegurador" 2011/2012
- 157.- Mireia Arenas López: "El Fraude en los Seguros de Asistencia. Asistencia en Carretera, Viaje y Multirriesgo" 2012/2013
- 158.- Lluís Fernández Rabat: "El proyecto de contratos de Seguro-IFRS4. Expectativas y realidades" 2012/2013
- 159.- Josep Ferrer Arilla: "El seguro de decesos. Presente y tendencias de futuro" 2012/2013
- 160.- Alicia García Rodríguez: "El Cuadro de Mando Integral en el Ramo de Defensa Jurídica" 2012/2013
- 161.- David Jarque Solsona: "Nuevos sistemas de suscripción en el negocio de vida. Aplicación en el canal bancaseguros" 2012/2013
- 162.- Kamal Mustafá Gondolbeu: "Estrategias de Expansión en el Sector Asegurador. Matriz de Madurez del Mercado de Seguros Mundial" 2012/2013
- 163.- Jordi Núñez García: "Redes Periciales. Eficacia de la Red y Calidad en el Servicio" 2012/2013
- 164.- Paula Núñez García: "Benchmarking de Autoevaluación del Control en un Centro de Siniestros Diversos" 2012/2013

165.- Cristina Riera Asensio: "Agregadores. Nuevo modelo de negocio en el Sector Asegurador" 2012/2013

166.- Joan Carles Simón Robles: "Responsabilidad Social Empresarial. Propuesta para el canal de agentes y agencias de una compañía de seguros generalista" 2012/2013

167.- Marc Vilardebó Miró: "La política de inversión de las compañías aseguradoras ¿Influirá Solvencia II en la toma de decisiones?" 2012/2013

