

## LA RESPONSABILIDAD CIVIL Y SU COBERTURA

EDUARDO PAVELEK ZAMORA\*

*Del cúmulo de actividades que se derivan de la ocupación y uso de un edificio suelen desprenderse una serie de hechos desencadenantes de lesiones personales para los ocupantes del edificio o simples transeúntes y daños materiales que pueden afectar al propio edificio, al contenido mobiliario del mismo y a bienes de terceros ajenos al inmueble.*

*Estos hechos, acorde al principio jurídico de obligación de satisfacer a cualquier persona los daños o lesiones causados por culpa o negligencia, cobran extraordinaria importancia en el caso de edificios, atendiendo a las responsabilidades que se desprenden de la propiedad u ocupación de los mismos.*

No existen diferencias sustanciales entre la naturaleza jurídica de la Responsabilidad Civil derivada de la propiedad o uso de grandes edificios, si se la compara con el régimen legal que se ha venido aplicando para todo tipo de inmuebles a lo largo de muchos años. La verdadera distinción estriba precisamente en la complejidad que hoy día ha adquirido la edificación hasta convertirse en un fenómeno social y económico transcendental, en el que numerosos intereses entran en conflicto. Junto a estos factores, los avances tecnológicos inciden asimismo de una manera no menos importante en la construcción de edificios cada vez más innovadores, de diseños más atrevidos y erigidos mediante procesos constructivos bien diferentes a los que se empleaban cincuenta años atrás.

La cuestión de la responsabilidad civil en los grandes edificios no plantea, pues, a los efectos de la técnica jurídica, grandes problemas doctrinales, ya que, al fin y al cabo, siempre se han construido edificios. Las disposiciones que regulan la atribución de responsabilidades en el caso de ruina o defectos de mantenimiento de edificios se recogen en los códigos modernos como un reflejo de los regímenes legales tradicionales. A lo sumo, como veremos más adelante, se asiste a la ya conocida labor jurisprudencial que objetiviza las responsabilidades mediante presunciones, inversión de la carga de la prueba o creación de la teoría de responsabilidad por el riesgo.

Pero aunque el concepto de responsabilidad no ha registrado grandes cambios en lo que respecta a la obligación de asumir los daños causados a terceros, sí puede apreciarse la aparición de nuevas figuras intervinientes en el proceso constructivo actual que en ciertos supuestos pueden

\* Eduardo Pavelek Zamora es abogado y jefe del departamento de responsabilidad civil general de MAPFRE Industrial, S.A.

ver comprometida su responsabilidad. En efecto, la edificación de grandes edificios comporta obviamente el abandono de las viejas prácticas edificatorias; junto al arquitecto tradicional aparecen ahora multitud de técnicos especializados en el estudio de los terrenos, control de los materiales de construcción, análisis de las mezclas de hormigón, instalaciones de gas, cálculo de resistencias, sistemas de calefacción y refrigeración, etc. hasta el punto de hacer imposible el abarcar todos los aspectos que hoy en día requiere el fenómeno constructivo. Lo mismo sucede con el ejecutor material de la construcción: el contratista ya no puede construir un edificio por sí mismo, pues debe contar necesariamente con la participación de otros subcontratistas y empresas especializadas en los múltiples problemas que surgen cuando se pone en marcha una construcción.

Esta complejidad no se reduce exclusivamente en los riesgos que se derivan del propio proceso constructivo, de los daños que alcanzan durante la fase de construcción, sino que trascienden mucho más allá, pudiéndose manifestar una vez entregada la obra a sus ocupantes en forma de vicios latentes. Aunque en este breve comentario no vayamos a centrarnos en los daños sobrevenidos en el curso de la construcción, pues es un tema con virtualidad propia que excede con mucho el propósito original de este artículo, sí trataremos, siquiera de pasada, los problemas que plantea la exigencia de responsabilidades a promotores, técnicos y contratistas en esta clase de daños.

Es, por otro lado, esta exigencia de responsabilidades con un trasfondo social y económico indudable la que provoca lógicamente una necesidad de protegerse contra estos riesgos, bien asumiéndolos directamente, bien desplazándolos hacia una empresa especializada y profesionalmente dedicada a esta actividad. La institución aseguradora va así, al hilo de la evolución técnica y jurídica, ofreciendo sus respuestas a estas necesidades y aceptando el desafío que supone adaptarse a estas realidades.

---

## REGIMEN LEGAL APLICABLE

El principio sobre el que se sustenta la respon-

sabilidad civil resultante de los daños que tengan su origen en los edificios no es más que el reflejo en las legislaciones actuales de la obligación de reparar los daños causados a otros: el antiguo precepto romano *«alterum non laedere»*. Y es este concepto, con mayores o menores matices según las diversas codificaciones, el que permite atribuir la obligación de compensar los perjuicios que puedan derivarse del ejercicio de cualquier actividad ya sea puramente privada, profesional, mercantil o industrial, de manera que solamente responderá el causante del daño o aquél que, en virtud de ciertas presunciones, se establece que debe soportar esta carga indemnizatoria.

En lo que respecta al tema de estos comentarios, el elemento que permite diferenciar esta clase de responsabilidades se localiza, lógicamente, en el edificio y en sus instalaciones, partes integrantes y pertenencias.

En la legislación española no se establece claramente qué debe entenderse por edificio, aunque la mayoría de los tratadistas se inclinan por atribuir una interpretación amplia del concepto de edificio en el sentido de considerar como tal toda construcción con naturaleza jurídica de bien inmueble. No vamos a entrar en disquisiciones de detalle acerca de cuáles, de entre los diferentes bienes inmuebles, adquieren la consideración de edificios. Sin embargo, a los efectos de lo que aquí interesa, entenderemos por edificios *«aquellas construcciones, adheridas permanentemente al suelo destinadas a viviendas, locales comerciales, o usos industriales, agrícolas o de servicios»*. Aunque jurídicamente, como ya se ha visto, es posible ampliar todavía más la noción de edificio a otras construcciones como puentes, carreteras, presas, depósitos, muros, diques, instalaciones deportivas, etc.

Esta nota de permanencia es la que permite diferenciar los edificios de otras obras; se trata, por consiguiente, de construcciones que deben perdurar a lo largo de un período dilatado de tiempo. Además, otorgaremos tal consideración a aquellos edificios con los destinos arriba indicados, soslayando aquellas otras obras que, aun configurándose como inmuebles, creemos que no deben pasar a constituir objeto de este estudio.

Por otro lado, nos vamos a centrar en los edificios ya citados, pero exclusivamente en lo referente a responsabilidades que puedan exigirse una

vez que los mismos hayan sido finalizados, entregados y refrendada su recepción por el propietario. Reiteramos, en este sentido, el hecho de no abordar los riesgos que surgen durante el proceso constructivo, aunque sí se tratará de aquellos daños que se manifiesten después de la recepción aunque su origen, obviamente, quepa retrotraerlo a la fase de construcción (ruina y vicios latentes).

La responsabilidad civil extracontractual exigible al propietario de un edificio viene recogida en el artículo 1.907 del Código Civil español y reza: *«El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias».*

Este artículo no es más que una adaptación del artículo 1.386 del Código Napoleónico que, como es sabido, es el inspirador de los códigos latinos de modo que pueden encontrarse redacciones similares en las legislaciones italiana, portuguesa e iberoamericanas.

Según señala el profesor Santos Briz, parece predominar el criterio de tratarse de una responsabilidad por presunción de culpas desde el momento en que se estima que la misma sobreviene por la negligencia del propietario que no ha llevado a cabo las reparaciones necesarias.

No obstante, es preciso interpretar este artículo en relación con el 1.909 del citado texto legal que dice: *«Si el daño de que tratan los dos artículos anteriores resultare por defecto de construcción, el tercero que lo sufra sólo podrá repetir contra el arquitecto, o, en su caso, contra el constructor dentro del tiempo legal».*

La determinación del tiempo legal que posibilita el desplazamiento de la responsabilidad del propietario hacia el arquitecto o contratista viene dada por el artículo 1.591 del Código Civil español, en estrecha relación con el 1.909, en el que se establece: *«El contratista de un edificio que se arruina por vicios de la construcción responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviera lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección...».*

Esta disposición que, al igual que en el caso an-

terior, es un reflejo del Código Civil francés, establece la responsabilidad decenal como garantía de buena ejecución, en razón a que los defectos constructivos no pueden descubrirse rápidamente, sino que es preciso un período más dilatado para que puedan ser puestos de manifiesto. Por esta causa, prácticamente la totalidad de legislaciones establecen un plazo de garantía durante el cual se debe responder de los daños que sufran los edificios. De este modo, la recepción no supone un factor absoluto de exoneración de responsabilidad, pues la misma naturaleza del edificio impide que los defectos sean conocidos si no ha transcurrido cierto tiempo.

Se trata aquí de una responsabilidad en principio culposa, pero que la evolución jurisprudencial, como en tantos otros casos, ha llegado a objetivar mediante la inversión de la carga de la prueba. En efecto, si sobreviene la ruina en el término de diez años, se presume que se ha debido a defectos constructivos motivados por la actuación culposa de técnicos y contratistas. Aunque se trate de una presunción que, obviamente, puede desvirtuarse mediante prueba en contrario, pueden fácilmente comprenderse las limitaciones existentes para afrontar este mecanismo atendiendo al criterio absolutamente restrictivo que debe otorgarse al caso fortuito y a la fuerza mayor en este tipo de daños.

Por otro lado, cuando se habla de «ruina» no cabe otorgar a tal concepto una interpretación demasiado restrictiva. Numerosas sentencias del Tribunal Supremo han extendido dicho concepto a la ruina parcial y a los puros defectos constructivos (goteras, filtraciones, reparaciones defectuosas, etc.). De hecho, puede observarse cómo los ordenamientos jurídicos más recientes han modificado la palabra «ruina» para pasar a mencionar «los vicios o defectos de construcción» y en aquellos países en los que se ha mantenido la redacción original, como sucede en España, ha sido la jurisprudencia quien ha interpretado este concepto, tal y como se ha citado, para ampliarlo hasta hacerlo equivalente a los vicios de construcción.

De lo que hemos expuesto hasta el momento, pudiera pensarse que se está hablando de responsabilidades en cuanto a los daños que pueda sufrir el propio edificio. Aunque el artículo 1.591 citado se refiere básicamente a responsabilidades inherentes al propio contrato de obra, en cuanto

que el cumplimiento defectuoso afecta al contenido del propio contrato —discutiéndose entre los tratadistas si se trata de un régimen de responsabilidad contractual, extracontractual o bien simplemente establecida por Ley— el juego del artículo 1.909 permite la extensión de estos conceptos no solamente a los daños que afecten al propio edificio sino también a otros terceros ajenos a la construcción.

De esta manera, los defectos de construcción de un edificio generan tres clases de daños:

- En primer lugar, los que, como ya se ha indicado, afectan al *propio edificio* y son susceptibles de resarcirse en base al artículo 1.591 del Código Civil.
- En segundo, aquellos otros que, aún produciéndose dentro del propio edificio, implican menoscabos en los *bienes de los ocupantes* de esa edificación.
- Finalmente, y partiendo de la misma causa original, se configuran como perjudicados *personas sin ninguna relación* directa con el inmueble: colindantes o transeúntes, cuya compensación se formula invocando los artículos 1.907 y 1.909, con sede en la responsabilidad civil extracontractual ya conocida.

Hasta aquí y muy sumariamente, se han comentado las disposiciones contenidas en la legislación española en lo que respecta a las responsabilidades que se derivan de la propiedad y uso de los edificios. Ya se mencionó cómo se asiste, en virtud de criterios de interpretación jurisprudenciales, a cierta objetivación del régimen de responsabilidad de la que se puede conseguir la exoneración mediante prueba en contrario. El estricto juego que se otorga al caso fortuito y a la fuerza mayor en estos supuestos no opera con demasiada transcendencia. Incluso los *hechos de la naturaleza* —inundaciones, vientos huracanados, grandes lluvias y hasta terremotos— ya no se configuran como inevitables, pues, atendiendo a los avances tecnológicos, pudieran haber sido perfectamente *prevenibles* mediante diseños y métodos de construcción adecuados.

---

## REGIMEN DE USO DE LOS EDIFICIOS

Algunas de las disposiciones legales menciona-

das anteriormente parecen centrar el tema de la responsabilidad civil en la *figura del propietario*, que aparece así como principal sujeto de imputación. Sin embargo, no siempre se puede llegar a soluciones así de simplistas, pues existe la posibilidad de atribuir responsabilidades a otras personas atendiendo al origen de los daños.

Aunque en principio, en virtud del artículo 1.907, es el propietario el responsable si la ruina sobreviniese por falta de las reparaciones necesarias —salvo lo establecido en el artículo 1.909, que establece el juego de atribución de responsabilidad de técnicos y constructores por daños que acaezcan dentro del plazo de garantía decenal— se observan ciertas peculiaridades que obligan a un mayor detenimiento.

Asistimos hoy en día al fenómeno de la gran promoción inmobiliaria, que supone un cambio importante en la manera de acceder a la propiedad de la vivienda. El promotor acostumbra a coordinar todo el proceso constructivo, desde el momento de elección del solar hasta la venta de los pisos y posterior recepción de sus ocupantes finales. Todo ello implica que, en cierto modo, debe correr con la responsabilidad de afrontar los daños que sufran los propietarios de los pisos, de igual manera que el contratista y, asimismo, entrar en el juego de presunciones recogido en el artículo 1.909 del Código Civil.

Por otra parte, se establece un régimen especial de responsabilidad para el *ocupante* de un edificio. Aunque utilizando la terminología del siglo XIX, el artículo 1.910 instituye un régimen algo diferente a lo hasta ahora visto en cuanto atribuye la responsabilidad por los daños que se arrojen o cayeren desde una casa al cabeza de familia que la habitare.

Obsérvese que no se habla del propietario, como en los casos anteriores, sino del «cabeza de familia que la habitare» al que se puede identificar como el ocupante habitual —arrendatario, usufructuario, titular de los derechos de uso o habitación o simple precarista—.

Una variante de la responsabilidad de arrendatario viene dada por la obligación que asume de conservar el inmueble y devolverlo al propietario en el estado en que se recibió; el arrendatario es así responsable frente al propietario del deterioro o pérdida que afectaran a la casa arrendada. Se establece igualmente una presunción de

culpabilidad en contra del arrendatario, de donde se desprende que todos los daños y perjuicios debidos a desperfectos en el inmueble arrendado se atribuyen al mismo.

Al hilo de estas mismas relaciones bilaterales que vinculan al propietario —arrendador— con el arrendatario, el primero debe responder frente al segundo de los daños y perjuicios que tengan su origen en el edificio. Piénsese, en este sentido, en la empresa propietaria de edificios para destinarlos a alquiler de oficinas o locales comerciales, donde, además de la pura responsabilidad civil extracontractual, entran en juego otras variantes de responsabilidad en cuanto el arrendador se compromete a mantener al arrendatario en el goce de la cosa arrendada, lo que implica una serie de obligaciones complementarias.

Pensemos, por otro lado, en los edificios constituidos en régimen de comunidad, que implica la copropiedad de los elementos comunes de un edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute, manteniéndose, por el contrario, una propiedad individualizada sobre los pisos y partes susceptibles de aprovechamiento independiente. Se trata así de los supuestos de propiedad horizontal en la que existe una pluralidad de personas que, además de detentar cada una de ellas su propiedad exclusiva, como ya se ha indicado, tienen derechos sobre fracciones de un mismo edificio, sobre sus pertenencias y servicios comunes disfrutados en copropiedad.

En tal supuesto, puede colegirse que *la copropiedad* responderá solidariamente de los daños que tengan su origen en las partes comunes, en cuanto a comunidad, y los propietarios, individualmente considerados, lo harán de aquellos otros que se deriven de los elementos privativos. La determinación de qué se entiende por servicios o elementos comunes constituye uno de los inconvenientes principales a la hora de atribuir responsabilidades, pues una distinción en principio fácil no deja de presentar sus problemas a la hora de juzgar ciertas partes del edificio de más difícil diferenciación.

Igualmente, podría pensarse en la imputación de responsabilidad a los *Administradores de Fincas Urbanas* en cuanto la obligación que les corresponde de velar por el buen régimen del inmueble, sus instalaciones y servicios y de hacer, a estos efectos, las oportunas advertencias y aper-

cibimientos a los titulares, en todo lo referente a la conservación y entretenimiento del edificio. A este efecto, el administrador puede ser declarado directamente responsable y los copropietarios ser considerados bien responsables directos por actos ajenos o bien subsidiarios.

Idéntico carácter ofrecen las figuras de *los empleados de los edificios*, jardineros, vigilantes, etc. que también pueden ser declarados responsables directos por no velar por el buen uso del inmueble y sus instalaciones (por ejemplo el ascensor). La comunidad responderá como en el caso anterior en este último supuesto.

Debe advertirse, finalmente, que en el caso de daños que tengan su origen en las partes comunes, los miembros de la comunidad en cuanto copropietarios adquieren una obligación «in solidum» en cuanto que de los servicios y elementos comunes son propietarios todos y cada uno de ellos pero solamente en lo que respecta a su cuota como tales propietarios. La acción de resarcimiento, sin embargo, no podrá ser dirigida contra uno de ellos en particular, sino, tal y como lo declaran los Tribunales, contra la Comunidad en la persona de su representante.

Hasta aquí se han indicado muy rápidamente los principales responsables a quienes se atribuye la obligación de compensar los daños que puedan derivarse de los elementos integrantes de un inmueble. Pero un edificio no se configura como un riesgo estático donde quepa únicamente responsabilizar al propietario u ocupantes según las variantes ya expuestas. Las construcciones están integradas por una serie de instalaciones y maquinaria que exigen una serie de trabajos de mantenimiento y para cuyo funcionamiento es necesaria la intervención de diversas personas. De estas actividades resultan, obviamente, posibles responsabilidades en el caso de que acaezcan daños. Atendiendo al carácter de los mismos, su resarcimiento podrá exigirse en virtud de los principios reguladores de los arrendamientos de servicios o ejecución de contratos, o bien con sede en las disposiciones que se aplican a la responsabilidad civil extracontractual (obligaciones que se contraen sin convenio).

Para acabar, si bien nos hemos centrado en aquellas responsabilidades que, contenidas en las disposiciones civiles, pueden ser exigidas en procedimientos asimismo civiles, digamos que existen al mismo tiempo conductas que, merecedoras de

la reprobación social, aparecen recogidas en el Código Penal y que, además de implicar la imposición de un castigo, conllevan aparejadas las responsabilidades civiles subsiguientes. En tal caso se estará a lo dispuesto en el Código Penal en lo que a la declaración de responsabilidades se refiere, aunque permanezca abierta la posibilidad de acudir a la vía civil, en el supuesto de quedar archivadas las diligencias o bien si se ha declarado la reserva de acciones civiles.

---

## LOS DAÑOS Y SUS CAUSAS

Una vez contemplado el régimen legal y los posibles responsables de acuerdo con lo establecido en la legislación española, corresponde analizar las distintas causas de las que acostumbran a derivarse los daños, teniendo siempre presente que pueden afectar al propio edificio en sus partes comunes o privativas, a bienes ubicados dentro del mismo (mobiliario, maquinaria, objetos de uso personal, etc.) y a otros terceros ajenos al inmueble origen del daño, además lógicamente de las lesiones personales susceptibles de ser sufridas por ocupantes o visitantes del inmueble o simples transeúntes.

Como causa principal y más grave hay que referirse a los daños derivados de la *ruina total o parcial* de un edificio y a los defectos constructivos del mismo. Derrumbamientos, corrimientos y hundimientos deben enmarcarse en este apartado, teniéndose que acudir al juego de atribución de responsabilidades ya señalado en cuanto afecten a técnicos, contratistas, subcontratistas o propietario (promotor-constructor).

Dentro de los *defectos constructivos* cabe encuadrar igualmente aquellos otros que pudiéramos llamar menores y de los que se derivan filtraciones y roturas de conducciones, que originan daños por agua, especialmente destacables en los edificios construidos en régimen de propiedad horizontal en cuanto afectan a los bienes privativos de los copropietarios por proceder habitualmente de elementos comunes y que implican importantes problemas, si no por su cuantía, sí por su frecuencia. En este mismo punto es preciso mencionar el problema de eliminación de las aguas residuales que, al igual que en el caso anterior,

pueden ocasionar daños similares a los arriba mencionados; además, en el caso de edificios aislados que no tengan un sistema de vertido adecuado de aguas negras, podrá originarse un problema de responsabilidad agravado.

De las *instalaciones y maquinaria* propias del edificio se derivan también responsabilidades importantes que pueden desembocar en daños de cierta entidad; la utilización de aparatos elevadores se configura como uno de los factores a tener en cuenta, aún cuando las responsabilidades se ven desplazadas en la mayoría de los casos hacia el servicio o empresa de mantenimiento. En el mismo sentido, la explosión de calderas o depósitos de gas, los incendios resultantes de cortocircuitos registrados en la instalación eléctrica y el mal funcionamiento de instalaciones de seguridad y alarma constituyen paralelamente otras fuentes de daños en los que sería posible implicar al propietario del edificio, sin desdeñar en ningún caso otros responsables tales como técnicos, instaladores o mantenedores.

No deben olvidarse, por último, aquellos otros incidentes procedentes de lo que podría llamarse «conservación general del edificio» tales como suelos resbaladizos, alfombras inadecuadamente fijadas al suelo, carencia de iluminación, etc. en los que las lesiones de carácter personal se configuran como las más habituales.

---

## LA PROTECCION DEL SEGURO

La institución aseguradora ofrece adecuada respuesta a todas estas necesidades otorgando cobertura a través de distintas modalidades de seguro e, incluso, por medio de diferentes ramos. Algunos países, atendiendo a los intereses sociales y económicos afectados, promulgan legislaciones específicas para temas relacionados con la construcción y las viviendas, llegando además a imponer obligatoriamente la contratación de un seguro, ya sea de daños o de responsabilidades.

Respetando ligeramente el orden en que se han esbozado las diversas responsabilidades que se manifiestan en el proceso de construcción de edificios y de inmuebles ya concluidos, vamos a determinar las diferentes posibilidades de seguro que

---

existen en el mercado, exclusivamente en lo que se refiere a coberturas encuadrables dentro del ramo de responsabilidad civil.

En lo que respecta al proceso constructivo, es posible suscribir contratos de seguro amparando los siguientes riesgos:

- *Responsabilidad Civil de propietarios* de edificios en construcción, en cuanto les pueden ser exigibles responsabilidades como coordinadores de las distintas partes que intervienen en la construcción.
- *Responsabilidad Civil de técnicos* de construcción, que ampara básicamente las responsabilidades profesionales durante el proceso edificatorio, garantizándose tanto el propio edificio como otros daños a terceros.
- *Responsabilidad Civil de contratistas* o subcontratistas, que cubre daños a terceros, excluyéndose, en todo caso, los daños al propio edificio en construcción y a las obras objeto del contrato.

Obviamente la cobertura de daños al edificio se otorga mediante la póliza «todo riesgo de construcción o todo riesgo de contratista» según las diversas denominaciones.

En relación con la responsabilidad por daños sobrevenidos una vez finalizados y entregados los edificios, hay la posibilidad de extender la cobertura contemplada en la póliza Todo Riesgo Construcción indicada por un plazo relativamente breve —un año según la denominada garantía de mantenimiento—. Las responsabilidades de técnicos, incluyendo la decenal del 1.591 del Código Civil, están asimismo cubiertas en las pólizas habituales del mercado a condición de que los daños ocurran durante la vigencia de la póliza, se reclamen asimismo dentro de ese período y se deban a errores profesionales incurridos asimismo estando en vigor el contrato, de forma que si el seguro se extingue, automáticamente queda cancelada la cobertura.

No obstante, pueden distinguirse diversas modalidades según las actividades, los sistemas de suscripción —especialmente las contratadas a través de Colegios Profesionales y Asociaciones— y Entidades Aseguradoras que acepten estos riesgos.

La responsabilidad civil decenal de contratistas por daños a los edificios construidos no se con-

figura como una cobertura habitual del mercado del seguro español, aunque algunas compañías —esporádicamente y previo análisis detallado del riesgo— se han atrevido a entrar en estas operaciones. Los diversos intentos de establecer un seguro obligatorio no han llegado a feliz término por el momento, aunque el ejemplo francés —Ley Spinetta de 4.1.78 sobre responsabilidades de seguro en el ámbito de la construcción, que modifica diversos artículos de Código Civil e impone la contratación de un seguro— ha supuesto un cierto resurgimiento del tema, especialmente invocado por parte de las Asociaciones de Consumidores.

Coberturas parciales en este sentido pueden ser suscritas por contratistas y subcontratistas mediante la garantía de responsabilidad civil post-trabajos o trabajos terminados, si bien nunca son objeto del seguro las responsabilidades por daños a las propias obras o edificios. Al igual que en los casos anteriores, existen diversas variantes de cobertura en lo que al ámbito temporal respecta, aunque lo más normal es que se garanticen daños ocurridos mientras la póliza se encuentre en vigor, condicionando el pago de la indemnización a que las obras y trabajos se lleven a cabo durante la vigencia de la póliza y se formule la reclamación dentro de este mismo período o en el tiempo de un año a partir de la extinción de la póliza.

Las responsabilidades civiles de carácter extracontractual imputables a propietarios de inmuebles no presentan problemas graves; lógicamente la modalidad de seguro aplicable dependerá del destino del edificio. Así, en cuanto inmuebles destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, procederá la suscripción de una póliza de responsabilidad civil de propietarios de inmuebles, en la que se amparan los riesgos procedentes del edificio y más específicamente las reclamaciones derivadas de incendio, explosión, inundaciones, acciones u omisiones de empleados del inmueble, así como, en el caso de comunidades de propietarios, aquellos daños que tuvieran su origen en elementos comunes. Lógicamente, en este último supuesto es preciso otorgar la consideración especial de tercero a los copropietarios miembros de la comunidad en cuanto perjudicados por daños que procedan de las partes o elementos comunes. Quedarán en todo caso excluidos los daños resultantes del ejercicio de actividades mer-

cantiles o industriales, que deberán garantizarse mediante otras modalidades.

En lo que respecta a edificios comerciales, agrícolas, industriales o destinados al sector servicios —hoteles o complejos turísticos, principalmente— los riesgos procedentes del edificio se canalizan a través de la garantía de Responsabilidad Civil de Explotación empresarial según la distinta actividad de que se trate. Si el edificio donde se ubican estos servicios fuera propiedad de otra persona, sería preciso que ésta amparara su responsabilidad civil como propietario mediante la modalidad anteriormente indicada, señalándose que solamente acostumbran a ser cubiertos los riesgos procedentes del propio inmueble y reiterando que quedarían fuera de la cobertura las actividades propias de la explotación del negocio.

Las responsabilidades individuales derivadas de la propiedad o utilización de un piso o vivienda individual son cubiertas por la póliza tradicional de Responsabilidad Civil Privada que no requiere mayores comentarios. Sin embargo, sí merecen un poco más de atención las responsabilidades del arrendatario frente al propietario por daños causados al inmueble arrendado. En cuanto titular de un cierto interés asegurable, el arrendatario goza de la posibilidad de amparar los menoscabos que sufra el inmueble a través de los seguros de daños, especialmente mediante la póliza de incendio que, junto con sus garantías complementarias, amplía su cobertura a varios riesgos. No obstante, tanto en la póliza de Responsabilidad Civil Privada como en los contratos de responsabilidad civil de comercios o industrias se ofrece, previo análisis del riesgo en este último caso, la posibilidad de amparar este tipo de res-

ponsabilidad del inquilino, pero exclusivamente en caso de incendios.

---

## CONCLUSION

Con este breve comentario solamente se ha pretendido ofrecer una perspectiva muy general de los problemas que plantean los modernos edificios desde el punto de vista de la responsabilidad civil y de la variedad de riesgos que se manifiestan en los edificios, analizando muy brevemente el régimen legal español aplicable y esbozando las respuestas que ofrece el seguro a estas necesidades.

Aunque los avances tecnológicos no hagan sino extender estos riesgos, en virtud del propio desarrollo, las mayores exigencias sociales de seguridad, por otro lado, equilibrarán estos factores mediante mayores y más exhaustivos controles. Desde el punto de vista de ley sustantiva no es de prever que se modifique sustancialmente el régimen legal de aplicación a los riesgos derivados de la propiedad y uso de edificio. Si asistiremos, sin embargo, tal y como se ha tenido ocasión de esbozar, a unos criterios de interpretación de las disposiciones legales mucho más amplios por parte de los Tribunales con el propósito ciertamente loable de proteger a víctimas y perjudicados. En este sentido, ya se están apreciando mayores facilidades procesales a la hora de reclamar el resarcimiento de estos daños, cuyas compensaciones aumentarán progresivamente.

□

---