

N. 42399
R. 40987

VIII CONGRESO DE GERENCIA DE RIESGOS Y SEGUROS INDUSTRIALES

-CEGERS 96-

MADRID, 4-5 DE MARZO DE 1996



**PRODUCTOS Y SERVICIOS Y LEY 22/1994:
CONSTRUCCION. ESTADO ACTUAL
Y FUTURA LEGISLACION**

**Por: D. Miguel Angel Macías Pérez
Director Departamento de Seguros de FCCSA**

CONSTRUCCIÓN. ESTADO ACTUAL Y FUTURA LEGISLACIÓN

INTRODUCCIÓN

La actividad constructora aplica cada vez más, técnicas más audaces debido al rápido y constante progreso de la ciencia, utilizándose nuevos materiales, que en algunos casos todavía no están refrendados por el tiempo. Así mismo existe la necesidad de acortar al máximo los tiempos y plazos de ejecución para reducir los costes de mano de obra y optimizar los períodos de amortización de una maquinaria, más eficaz pero más costosa. Si a esto unimos que las obras se ejecutan cada vez en un ambiente o un lugar distinto, al cual el contratista debe de adaptarse, nos encontramos con una actividad expuesta al riesgo, tanto de sufrir daños propios como de causarlos a terceros.

Contra esta exposición el constructor adoptará las correspondientes medidas de seguridad y prevención para evitar los posibles siniestros. Extremará los controles de calidad para que las reclamaciones por defecto en la construcción no existan. Y como último paso, para protegerse de las situaciones imprevisibles y que escapen de su control, transferirá estos riesgos al sector Asegurador mediante la contratación de las oportunas pólizas de seguro, una de las cuales es la de Responsabilidad Civil.

Partiendo de que el seguro de Responsabilidad Civil es necesario, por no decir imprescindible para cualquier actividad comercial e industrial que se desarrolle, en el caso de la Construcción aún lo es más.

La actividad se desarrolla normalmente por cuenta o encargo de un tercero y fuera siempre de nuestra propiedad, en terrenos ajenos y en vías públicas, lo cual incrementa considerablemente la necesidad de contratación de este seguro.

Por otro lado es frecuente encontrar en los contratos de obras cláusulas similares a esta:

" El contratista será el único responsable de todas las pérdidas, daños, lesiones o molestias a personas, animales o cosas dentro o adyacentes al terreno, dentro o fuera de alguna excavación, edificación o estructura completa o parcialmente terminada, en o adyacentes a dicho lugar.

La responsabilidad del Contratista, expuesta anteriormente, se hará extensiva a toda pérdida, daño o lesión que dimanen de cualquier causa, acto u omisión por parte del Contratista o de cualquiera de los Subcontratistas."

Por lo que el contratista estará obligado a indemnizar por los daños que produjera a terceras personas, pudiendo no obstante optar por reparar. En cualquier caso la cobertura de una póliza de Responsabilidad Civil será de plena aplicación.

Cuando nos planteamos la contratación de un seguro de Responsabilidad Civil nos encontramos que tenemos abiertos varios frentes de riesgo:

- Responsabilidad Civil Extracontractual .
- Responsabilidad Civil Profesional.
- Responsabilidad Civil de Productos.
- Responsabilidad Decenal.

RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

Esta responsabilidad está regulada por el artículo 1.901 y siguientes del Código Civil, su régimen es totalmente subjetivo, es decir si no hay culpa, negligencia, omisión, etc. no existe responsabilidad. Este hecho en la práctica es corregido por los jueces en sus sentencias, primando más el principio indemnizatorio de las víctimas que la delimitación estricta de las responsabilidades y sus consecuencias. Este principio tuitivo de la justicia se agrava cuando el pagador es una gran Compañía, ya sea Aseguradora o Constructora.

Estamos ante la Responsabilidad Civil "clásica" de daños materiales a terceros, incluyendo dentro de la misma a la Responsabilidad Civil Patronal.

La cobertura se extiende a la responsabilidad civil extracontractual, que pueda derivarse para el Asegurado, ya sea de forma directa, subsidiaria o solidaria, por los daños personales o materiales causados involuntariamente a terceros en el desarrollo

de la actividad.

De esta cobertura genérica y amplia que podríamos encuadrar dentro de las denominadas "Todo Riesgo Menos", fruto de la traducción literal del término anglosajón "all risk less", tenemos que destacar alguna de las exclusiones más importantes y habituales que afectan más específicamente a la actividad constructora.

Quedan excluidos los daños sufridos por los bienes que por cualquier motivo (depósito, uso, arrendamiento, etc.) se hallen en poder del Asegurado. Esta exclusión pretende evitar que el seguro de RC se convierta en una póliza de daños para la maquinaria y equipos de construcción, que es muy habitual que sean de alquiler o bien propiedad de los subcontratistas que están actuando en la obra. La forma de otorgar cobertura a estos bienes, es mediante sus pólizas específicas de Maquinaria de Contratistas o bien incluyéndola dentro de la póliza Todo Riesgo Construcción.

No conviene confundir el que el seguro de RC no cubra estos daños, con que debamos responder de ellos.

Quedan excluidos los daños causados a bienes sobre los que se está trabajando. Esta exclusión se limita a la parte de la obra o del trabajo que específicamente se ejecute, pero no al resto de los bienes de terceros.

Esta exclusión puede paliarse en parte, mediante la inclusión en la póliza Todo Riesgo Construcción, de la garantía de "daños a bienes preexistentes".

Quedan excluidos los daños sufridos por la propia obra. Aunque el siniestro de lugar a indemnización por la póliza, siempre queda excluida la obra que ha sufrido u originado el daño. Obviamente puede ser objeto de aseguramiento por otra vía.

Quedan excluidos los daños por la contaminación gradual y paulatina. En construcción esta contaminación tiene un frecuente origen en el polvo desprendido de plantas de machaqueo, hormigón, etc., o incluso el mismo paso de camiones, que al ser gradual y paulatina no queda cubierta.

Quedan excluidos los reclamaciones derivadas del artículo 1.591 del

Código Civil. Aquí estamos hablando de la Responsabilidad Civil Decenal, la cual es objeto de una póliza aparte.

Quedan excluidos los daños producidos por el uso de explosivos. Estos daños si bien no siempre están excluidos, es factible su aseguramiento mediante pacto expreso. En caso de su inclusión, esta lleva aparejada la limitación a los daños a bienes que se encuentren a más de 100 a 200 metros del punto de la voladura. Se trata de una segunda franquicia, expresada en metros que conviene analizar con cuidado en cada caso concreto.

Dentro de este capítulo, y aunque se trate más de una limitación que de una exclusión, hay que prestar atención al límite de la garantía de **RC Patronal**, ya que este puede quedarse corto en función del nivel de las indemnizaciones, especialmente cuando se trata de invalideces. En este sentido hay que destacar que empieza a utilizarse el baremo de automóviles como referencia para las transacciones en siniestros de patronal.

La cobertura de esta póliza desde el punto de vista de su ámbito temporal puede plantearse de varias formas: En base a reclamaciones (reclamaciones efectuadas durante el período de vigencia de la póliza) o en base a ocurrencia (siniestros ocurridos durante la vigencia de la póliza), normalmente esta fórmula condiciona el que los siniestros se reclamen además durante la vigencia de la póliza o un período de extensión limitado.

La contratación en base a reclamaciones tiene la ventaja de darnos protección contra hechos desconocidos así como tener la cobertura más acorde con los criterios de la fecha de ser juzgados o reclamados y no de la de ocurrencia.

Con una póliza contratada en base a reclamaciones, para evitar que el cambio de modalidad o de Compañía nos deje siniestros sin cobertura, es conveniente declarar como siniestro cualquier hecho que pueda dar lugar a reclamación posterior, aunque a priori no parezcan tener importancia o no se conozca su alcance económico, además de preverlo contractualmente para evitar cualquier laguna en las coberturas.

En la actualidad las grandes constructoras realizan las obras con un alto grado de subcontratación, que hace que en la práctica los posibles daños a terceros los

realicen los subcontratistas, por lo que hay que prever que nuestra póliza cubra la responsabilidad subsidiaria por estos hechos, y vigilar que las empresas que subcontratemos tengan su correspondiente seguro de RC.

RESPONSABILIDAD CIVIL PROFESIONAL

La simple mención de esta garantía produce "alarma" automática de muchas compañías y su contratación está condicionada a múltiples exclusiones y limitaciones.

El actual artículo 1.591 del Código Civil fija una responsabilidad Decenal para el arquitecto en caso de ruina del edificio (más adelante desarrollaremos la responsabilidad decenal en su totalidad), habiéndose ampliado vía jurisprudencia al resto de los técnicos así como el concepto de ruina.

En el ámbito de la construcción es conocida la suerte de las pólizas colectivas de arquitectos y aparejadores, habiéndose visto en la necesidad de crear su propia mutua. Considero que el problema histórico que han tenido éstos colectivos es de siniestralidad, y no porque los siniestros hayan sido muchos, sino porque las primas han sido pocas y ahora se están pagando las consecuencias de un incorrecto análisis de los riesgos, cuyo resultado es la gran dificultad de obtener coberturas para éstos profesionales.

Dentro de la cobertura de RC Profesional, hay una cobertura que si bien sobre el papel es factible plantearse, las compañías no están dispuestas a otorgar. Es el caso de reclamaciones a consecuencia de una pérdida económica sin que haya un daño material directo por no resultar adecuado al fin último a que estaba destinado el bien diseñado o construido. Por ejemplo una planta depuradora que funcionando perfectamente no tiene capacidad para el caudal que estaba diseñada. No se han producido daños materiales, pero hay una pérdida económica.

Esta cobertura que raya con la RC contractual es muy demandada por empresas de ingeniería, gabinetes de cálculo, profesionales independientes, etc. y sin embargo no encuentra respuesta de las Aseguradoras, consiguiéndose únicamente coberturas de unos pocos cientos de millones, que pueden resultar totalmente insuficientes con el valor actual de las construcciones, y que además en la mayoría de los casos excluyen los daños a la propia obra, cubriendo únicamente los daños a

terceros.

RESPONSABILIDAD CIVIL DE PRODUCTOS

Dentro del ámbito de las responsabilidades extracontractuales o de explotación y de la misma responsabilidad civil profesional, nos encontramos con las responsabilidades en que se puede incurrir por los daños ocasionados por el producto una vez acabado y entregado y bajo el control del usuario.

La Ley 22/1994 de Responsabilidad Civil por los daños causados por productos defectuosos, entiende por producto:

*"todo bien **mueble**, aun cuando se encuentre unido o incorporado a otro bien mueble o inmueble, excepto las materias primas agrarias y ganaderas ..."*

Con esta definición las construcciones como tales no están incluidas dentro del marco de la misma, pero hay que tener en cuenta la gran cantidad de productos que se incorporan, desde los simples ladrillos, hasta productos más sofisticados como elementos resistentes (vigas y pilares prefabricados), elementos de saneamiento, climatización, impermeabilización, electricidad, etc.

Por tanto la construcción como tal no estará sujeta al Ley 22/1994 pero si lo estarán sus componentes, teniendo en cuenta la dificultad que puede suponer la sustitución de un elemento defectuoso ya incorporado al edificio. por ejemplo unas viguetas prefabricadas de un forjado, con lo que el gasto de retirada del producto defectuoso puede suponer unas cantidades desproporcionadas en relación con el coste del producto en si.

RESPONSABILIDAD DECENAL

El Artículo 1.591 del vigente Código Civil dice:

"El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiese, si se debe la ruina a vicio del suelo o de

la dirección."

En el proyecto del nuevo código será sustituido por el 1.600 según los últimos borradores.

La autentica regulación y normativa a aplicar a la Responsabilidad Decenal estará regulada por la Ley de Ordenación de La Edificación. Esta Ley que parece estar condenada a no aprobarse nunca, se ha estado fraguando de hace más de diez años, siendo incontables el número de borradores y anteproyectos que se han ido generando.

Este proceso parecía que tocaba a su fin, pero finalmente no ha sido así. Un proyecto de ley definitivo que aprobado por el Consejo de Ministros de 28.12.95, aún a sabiendas que no sería tramitado en las Cortes como consecuencia de la disolución de las Cámaras.

Su aprobación era por tanto ineficaz ya que tras las elecciones del 3 de Marzo, el nuevo Consejo de Ministros deberá aprobar nuevamente un Proyecto de Ley (este u otro nuevo) para remitirlo a Las Cortes e iniciar su trámite Parlamentario.

Este texto aun siendo un mero proyecto de futuro incierto por los avatares de la política, nos servirá de base para el desarrollo siguiente ya que ha recogido diferentes observaciones realizadas por el sector asegurador.

LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En la exposición de motivos empieza reconociendo las deficiencias jurídicas que existen en el sector de la edificación por falta de adecuación a la realidad.

Esta exposición de motivos continua manifestando su preocupación por incrementar la calidad de la edificación, no solo desde el punto de vista de la ruina del edificio sino con unas miras más amplias.

Los objetivos prioritarios que la Ley persigue son:

1. Definición técnica del concepto jurídico de edificación y de los principios

básicos que deben presidir esta actividad, con el fin primordial de promover y asegurar la calidad, la seguridad de los ocupantes, el bienestar de los usuarios y la protección del medio ambiente.

2. Identificación de los agentes que intervienen en la edificación, enumerando sus funciones y obligaciones.
3. Establecer un sistema de responsabilidades.
4. Establecer un sistema de garantías para hacer frente a las responsabilidades.
5. La Ley se completa con tres Disposiciones Adicionales, la primera modifica la regulación de percepción de cantidades anticipadas en la edificación, la segunda y la tercera la extensión del aseguramiento de forma escalonada en edificios vivienda y otros edificios.

Ámbito de Aplicación

La Ley se extiende a todo el proceso de la edificación, en cada una de sus fases, que se desarrollan desde que se inicia la promoción hasta la demolición de lo edificado.

Concepto de edificación

A efectos de esta Ley, se entiende por edificación la actividad y el resultado de construir un inmueble, de carácter público o privado, cuyo destino sea el albergar las personas y sus pertenencias o desarrollar sus actividades.

En la edificación se consideran comprendidas sus instalaciones fijas, el equipamiento y la urbanización.

Clasificación de las obras

La Ley clasifica las obras en:

- a. Obras de nueva planta.
- b. Obras en edificios existentes.
- c. Obras de demolición.

Fases del Proceso

El proceso de edificación se desarrolla en cuatro fases:

1. **Promoción** : Abarca la iniciativa y decisión de construir y la definición de sus objetivos.
2. **Proyecto** : Comienza con el encargo o contrato para la elaboración del proyecto y finaliza con la entrega de éste.
3. **Ejecución** : Se inicia una vez otorgada la licencia de edificación y termina con recepción de la obra ejecutada.
4. **Uso y Mantenimiento** : Se extiende desde la recepción de la obra hasta el final de la vida útil de la edificación.

Acreditación Documental

El desarrollo del proceso de la edificación se reflejará documentalmente y acreditará lo siguiente:

- a. Contratación del proyecto.
- b. Proyecto.
- c. Contratación de la ejecución de la obra.
- d. Contratación de la dirección facultativa.
- e. Licencia de edificación y demás autorizaciones administrativas procedentes.
- f. Acta de replanteo o comienzo de la obras.
- g. Certificado final de obra.
- h. Acta de recepción de la obras.
- i. Documentación de obra ejecutada.
- j. Documentación exigida por la legislación laboral.

- k. Cambios producidos en al titularidad de la propiedad que puedan afectar a las relaciones y responsabilidades de los agentes intervinientes.
- l. Constitución de los seguros o avales obligatorios establecidos por esta Ley.

Calidad de la edificación

La edificación deberá alcanzar un nivel adecuado y suficiente de calidad, para lo cual en relación al uso al que esté destinada, deberá satisfacer los requisitos esenciales y de durabilidad siguientes:

- a. Resistencia mecánica y estabilidad.
- b. Seguridad en caso de incendio.
- c. Higiene, salud y medio ambiente.
- d. Seguridad de utilización.
- e. Protección contra el ruido.
- f. Ahorro de energía y aislamiento térmico.
- g. Accesibilidad para las personas con movilidad y comunicación reducidas.

Hay una especial preocupación en la Ley por las medidas de ahorro energético y de impacto ambiental.

Proyecto arquitectónico de edificación

La Ley contempla dos fases, denominadas Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución.

El **Proyecto Básico** define las características generales de la obra y justifica las soluciones propuestas, con una precisión suficiente para obtener la licencia de edificación.

El **Proyecto de Ejecución**, complementa y desarrolla el Proyecto Básico, con el detalle necesario para su correcta realización. Será obligatorio para la iniciación de las obras.

La Ley define el Proyecto de Obras como el conjunto de documentos en el que se definen las obras a realizar en los casos en que no precisen proyecto arquitectónico de edificación.

Recepción de la Obras

La recepción de la obra constituye el acto único por el que los trabajos son aceptados por el promotor, podrá realizarse con o sin reservas, total o parcialmente.

La fecha del acta de recepción supondrá el inicio de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley.

Agentes de la Edificación

A efectos de esta Ley tienen obligaciones específicas, las personas físicas o jurídicas que:

- a. Promueven la edificación.
- b. Proyectan la edificación o demolición.
- c. Ejecutan lo proyectado.
- d. Dirigen la obra de conformidad con el proyecto y sus modificaciones.
- e. Dirigen y controlan la ejecución material de la obra.
- f. Suministran productos y medios.
- g. Usan y mantiene la edificación.

Promotor

Es quién decide, programa y financia las obras de edificación.

Son obligaciones del promotor:

- a. Ostentar titularidad suficiente sobre el suelo.
- b. Contratar el proyecto, así como la ejecución de la obra y la dirección facultativa.
- c. Gestionar y obtener las licencias.
- d. Suscribir las actas de comienzo, recepción y practicar su liquidación.

- e. Asegurar el resarcimiento de los daños materiales ocasionados al edificio por vicios o defectos según lo dispuesto en esta Ley y entregar al adquirente en los casos de transmisión el documento acreditativo de dicho seguro.
- f. Entregar a la propiedad en su caso la documentación de obra ejecutada.

Proyectista

Por encargo del Promotor redacta el proyecto arquitectónico de edificación o el proyecto de obras.

La Ley establece sus competencias, girando entorno al arquitecto como el técnico competente para redactar el proyecto arquitectónico de edificación, preveyendo la intervención de otros técnicos.

Contratista

Es el agente que asume contractualmente ante el promotor, con medios humanos y materiales propios o ajenos el compromiso de ejecutar las obras, con sujeción al proyecto y al contrato.

El contratista entre otras obligaciones designa al jefe de Obra, formaliza la subcontrataciones y adopta las medidas de prevención de riesgos laborales.

El concepto de subcontratista también queda definido en esta Ley como los agentes que asumen ante el contratista el compromiso de realizar determinadas partes o instalaciones de la obra con sujeción al proyecto por el que se rige su ejecución.

Jefe de Obra

Es el agente que asume la representación técnica del contratista en la obra y que por su titulación o experiencia tiene la capacidad adecuada para realizar sus funciones.

Entre sus funciones está el realizar el control interno de la obra, tanto en la

recepción de productos y equipos como de las unidades ejecutadas, con el fin de garantizar la calidad exigida en el proyecto.

Director de Obra

Dentro de la figura de Dirección Facultativa, la Ley reconoce al Director de Obra como el agente que dirige la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medio ambientales.

El arquitecto es el agente capacitado, siendo factible la colaboración de otros técnicos.

Director de Ejecución de Obra

Asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la misma, controlando cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

El aparejador o el arquitecto técnico es el agente capacitado, siendo factible la colaboración de otros técnicos.

Empresas y Laboratorios de Control de Calidad

Deben de estar capacitadas legal y técnicamente para prestar la asistencia técnica en la implantación de los sistemas de calidad.

Suministradores

Se consideran suministradores los fabricantes almacenistas, importadores o vendedores de productos para la edificación.

Se entiende producto de construcción aquel que es fabricado para su incorporación permanente en una obra y, según el caso, puede referirse a materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.

Propietarios y Usuarios

La Ley define claramente como obligaciones de los Propietarios y Usuarios:

1. La utilización adecuada del edificio conforme a su destino y de acuerdo con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de obra ejecutada.
2.
 - a. Recibir, conservar y transmitir la documentación de obra y los seguros y garantías con que se cuente.
 - b. Mantener en buen estado la edificación mediante un adecuado mantenimiento y conservación.

Responsabilidad Civil

El incumplimiento de las obligaciones de esta Ley podrá dar lugar a la exigencia de responsabilidad Civil, sin perjuicio de la que corresponda a otros órdenes jurisdiccionales.

La responsabilidad Civil, contractual o extracontractual, se regirá por esta Ley, el Código Civil y las Leyes especiales aplicables.

Se contemplan las siguientes exigencias de responsabilidad Civil:

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales será exigible a los distintos agentes intervinientes la responsabilidad por daños materiales en los edificios por vicios o defectos de construcción originados por impericia o falta de capacidad profesional o técnica, por culpa o negligencia y por incumplimiento de las obligaciones propias y específicas señaladas en esta Ley.
2. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada.
3. No obstante dicha responsabilidad será exigida solidariamente a dos o más agentes cuando no fuese posible individualizar la causa o cuando exista concurrencia de culpas sin que se pueda precisar el grado de intervención de cada agente.

4. Las responsabilidades no serán exigibles si se prueba que los daños fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado.
5. Será nulo de pleno derecho todo pacto de exclusión, limitación o traslación de responsabilidades, contraviniendo lo dispuesto en esta Ley.

Responsabilidades de los Promotores

El Promotor responderá subsidiariamente ante los posibles adquirentes posteriores, de los daños materiales en el inmueble ocasionados por vicios o defectos de construcción.

Responsabilidad del resto de los Agentes

Cada uno de los agentes intervinientes responderá de los daños materiales por vicios o defectos de construcción ocasionados por impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones que les correspondan de acuerdo con esta Ley.

Prescripción de Acciones

1. Las acciones para exigir responsabilidad por daños materiales prescribirán en el plazo de tres años desde que se manifiesten.
2. La acción de repetición que pudiera corresponder a cualquiera de los agentes intervinientes o a los aseguradores o avalista contra ellos, prescribirá a los tres años desde la firmeza de la resolución judicial que condene al responsable al cumplimiento de sus obligaciones.

Aseguramiento contra daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción

1. Para las obras que exijan proyecto arquitectónico y tengan como uso característico el de vivienda, se establecen las siguientes garantías:

- a. Aval bancario solidario o seguro de daños de suscripción obligatorio por el contratista, para garantizar durante un año la correcta ejecución y terminación de las obras, que podrá ser sustituido por una retención durante un año por el promotor de un 5% del importe de la ejecución material de la obra.

El capital avalado o asegurado será del 5% del coste final de la ejecución material de la obra.

- b. Aval bancario solidario, seguro de daños o seguro de caución de suscripción obligatoria para todos los agentes ,para garantizar durante tres años los elementos constructivos e instalaciones que ocasionen el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

El capital avalado o asegurado será del 30% del coste final de la ejecución material de la obra.

- c. Aval bancario solidario, seguro de daños o seguro de caución, de suscripción obligatoria por el promotor, que cubrirá durante diez años los daños a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga, o a otros elementos estructurales, que comprometan directamente la solidez o la estabilidad del edificio.

El capital asegurado será del 100% del coste final de la ejecución material de la obras.

Se podrá pactar la actualización de este capital, aunque si no se hace, no será aplicable la regla proporcional.

En la disposición adicional tercer figura que el aseguramiento obligatorio de los apartados a. y b. anteriores se hará por Real Decreto para los edificios destinados a vivienda. Así mismo como la extensión del aseguramiento obligatorio a los edificios con uso distinto al de vivienda.

El aseguramiento del apartado c. será obligatorio a partir de la entrada en vigor de la Ley.

2. De las garantías anteriores, serán beneficiarios o asegurados el promotor y los sucesivos propietarios.
3. La duración pactada del seguro o aval será la suma de los plazos de responsabilidad y del ejercicio de la acción determinados en la Ley (tres años).
4. En el momento de formalizarse el seguro o el aval la prima o precio deberá estar completamente pagada. En caso de aplazamiento del pago se deberá afianzar este pago.
5. Una vez formalizado el seguro, no podrá rescindirse.
6. Salvo pacto en contrario, los seguros contra daños al edificio a que se refiere esta Ley no cubrirán:
 - a. Daños corporales u otros perjuicios económicos.
 - b. Daños a inmuebles contiguos.
 - c. Daños a bienes muebles.
 - d. Daños por modificaciones u obras en el edificio.
 - e. Daños por mal uso o falta de mantenimiento adecuado.
 - f. Gastos para el mantenimiento del edificio.

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir los edificios la contratación de los seguros o avales previstos en la Ley.

Madrid, 4 de Marzo de 1996

Miguel Ángel Macías Pérez