

87

Ley de Ordenación de la Edificación y Seguro Garantía Decenal de Daños

Estudio realizado por: Marco J. Piccirillo
Tutor: Santiago Ortega Espinosa

Tesis del Master en Dirección de Entidades
Aseguradoras y Financieras
Curso 2006/2007

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

En una Sociedad moderna, en la que tanto oímos hablar de progreso, produce una profunda insatisfacción ver la dificultad que representa para cualquier individuo el acceso a lo que constituye una de sus necesidades primarias, la vivienda. Pero no produce menos insatisfacción que, tras tan largo y tortuoso camino, el bien que se adquirió se convierte en fuente de no pocos problemas motivados por una falta de calidad de la que no se encuentra responsable alguno.

Constituye el objeto de este trabajo valorar la repercusión de la nueva Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) en el Sector Asegurador, profundizando de forma especial en el Seguro Decenal de Daños.

Quisiera expresar especialmente mi agradecimiento a mi Tutor de este trabajo, **Santiago Ortega Espinosa** de la Suiza de Reaseguros, sin cuya colaboración hubiese sido materialmente imposible realizar este trabajo, por la documentación que amable y desinteresadamente me ha facilitado.

No dejare de aprovechar esta ocasión inmejorable para agradecer a **AXA-Winterthur** la confianza que deposito en mí y el haberme proporcionado este año de formación en este Master de, Dirección de Entidades Financieras y Aseguradoras, y en mi trabajo diario que me ha dado a conocer un mundo verdaderamente interesante en el que no imaginaba pudiera tener cabida una persona de mi perfil profesional.

Igualmente quiero dar las gracias a los Profesores y en especial al Director del Master, **José Luis Pérez Torres**, por el esfuerzo y el buen desarrollo del Master.

Por último no quiero olvidarme de mis compañeros del Master, con los cuales he podido pasar muy buenos momentos durante todo este último año. Muchas gracias a todos vosotros.

Resumen

Disfrutar de una vivienda digna es uno de los derechos fundamentales que recoge nuestra Constitución como expresión básica de la importancia que para el ciudadano tiene el alojamiento y el entorno urbano construido.

La edificación es pues un sector básico en cualquier país y su correcta regulación repercute directamente en el bienestar social.

A pesar de ello, hasta hace siete años, España no ha contado con una Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) que establece las exigencias técnicas y administrativas, enumera los agentes y sus funciones y fija las responsabilidades y garantías, no siendo hasta el 2006/2007 cuando ha entrado en vigor el Código Técnico de la Edificación (CTE) como marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios.

El Sector Asegurador se ha visto desde el inicio de la LOE y previamente durante se reparación, muy involucrado en la misma para dar respuesta al establecimiento de las Garantías exigidas, recogiendo en este trabajo los aspectos básicos que han permitido el desarrollo de las pólizas Decenales de Daños a la Edificación, su estado actual y el posible desarrollo futuro de las Garantías Trienales pendientes de nueva legislación.

Resum

Gaudir d'una vivenda digna és un dels drets fonamentals que regula la nostra Constitució com a manifestació bàsica de la importància que té per al ciutadà l'allotjament i l'entorn urbà construït.

L'edificació és un sector bàsic a qualsevol país i la seva correcta regulació repercuteix directament en el benestar social.

Malgrat això, fins fa només set anys, a Espanya no hi ha hagut una Llei d'Ordenació de l'Edificació ("Ley de Ordenación de la Edificación" – L.O.E-) on s'han regulat les exigències tècniques i administratives i s'han enumerat els agents i les seves funcions, i s'han fixat responsabilitats i garanties.

No és fins els anys 2006 / 2007 que va entrar en vigor el Codi Tècnic de l'Edificació ("Código Técnico de la Edificación" – C.T.E-) creant-se un marc normatiu mitjançant el qual es regulaven les exigències bàsiques de qualitat que haurien de complir els edificis.

El Sector Assegurador es va involucrar des de l'inici de la publicació de la LOE i, prèviament, durant la seva elaboració, ha estat sempre molt compromès per tal de donar resposta a l'establiment de les garanties exigides.

Aquest treball recull els aspectes bàsics que han permès el desenvolupament de les pòlisses decenals de danys a l'edificació, la seva evolució i situació ac-

tual i el possible desenvolupament futur de les garanties trienals pendents de legislació.

Summary

Enjoying a decent home is one of the fundamental rights which is established in our Constitution as one of the main manifestations of the importance to the citizens of having an accommodation and the building around the urban environment.

Construction is a basic sector everywhere and its right regulation affects directly to the social welfare.

Despite this feeling it is been only seven years since in Spain a law was published in order to control the building and construction sector. This law which is known by the name of “Ley de Ordenación de la Edificación” – L.O.E. has regulated the technical and administrative exigencies, the agents and their functions and the liability and warranties.

It wasn't until 2006 / 2007 that a technical code for the building called “Código Técnico de la Edificación” – C.T.E- didn't come into force.

From then on we are in disposal to talk of the existence of a well performed normative where the main guaranty exigencies should be applied to the building.

From the very first moment of the publication of the LOE and even previously, the insurance sector was involved in order to give an answer to the establishment of the mandatory guaranties.

This work collects the basic aspects that have allowed the development of the decennial policies, their current situation and their potential development of the triennial guaranties, pending still to be legislated.

Índice

1	Introducción	9
2	Construcción y Seguros	11
3	Ley Ordenación de la Edificación – LOE	17
4	La Garantía Decenal de Daños desde el punto de vista de la LOE	23
5	La figura del Organismo Control Técnico (OCT) dentro de la LOE	31
6	El Código Técnico de la Edificación – CTE	41
7	La siniestralidad en el Decenal de Daños	51
8	Situación actual del mercado asegurador	55
9	La LOE comparado con otros mercados	59
10	Conclusiones	63
11	Bibliografía	67

Ley de ordenación de la Edificación y Seguro

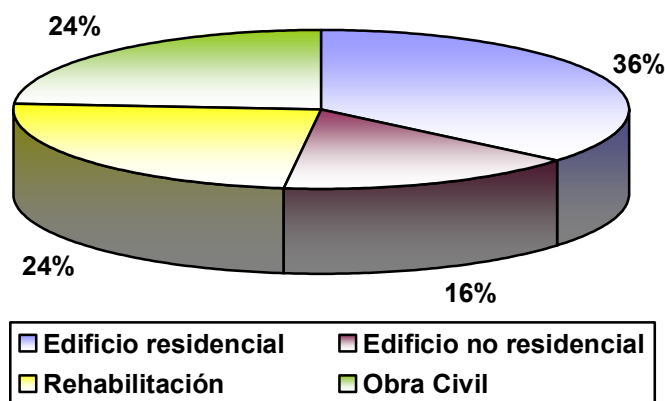
Garantía Decenal de Daños

1. Introducción

Desde los orígenes de la Humanidad y con los medios en cada momento disponibles, el hombre ha sabido utilizar los recursos posibles y hacer de la construcción el primer proceso industrial, ya sea para levantar su choza, ya sea para construir puentes con simples troncos o para conducir el agua con rudimentarios canales a los asentamientos en que más o menos protegidos, se defendían de los riesgos de su entorno.

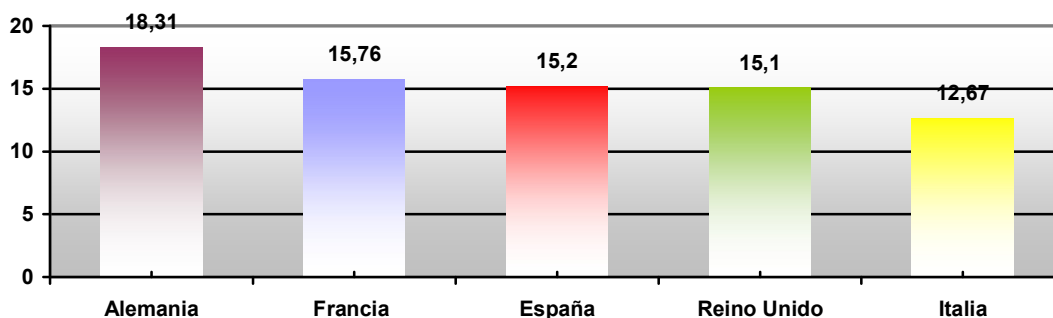
Desde entonces, la piedra, el barro con sus distintos tratamientos, la madera, el hierro y modernamente el hormigón y el acero, han ido transformando nuestro hábitat y no nos sería posible la vida sin el apoyo de la construcción, industria que en nuestro país representa el motor económico resumiendo seguidamente algunas cifras significativas:

- La producción del sector construcción alcanzó en el 2006, 185 millones de Euros lo que equivale al 17,8% del PIB, con un crecimiento del 6% sobre el ejercicio 2005, dando trabajo directo al 12,9% de la población laboral
- En la última década la producción ha crecido más del 50%, multiplicándose casi por tres el número de viviendas visadas e incrementándose la licitación de obra en casi el 300%.
- La producción por sectores en el 2006 ha sido:



Se da además la circunstancia de que por cada Euro invertido en construcción se genera una inversión adicional de 0,69 Euros y por cada puesto de trabajo creado, se crean otros 0,44 inducidos.

España es el 3º mercado de la Unión Europea con el 15,2%, detrás de Alemania (18,31%) y Francia (15,76%), por delante Reino Unido con el 15,1% e Italia con 12,67%, por lo cual y comparando con la proporción en números de habitantes, no cabe duda de que estamos a la cabeza de Europa en inversión por habitante, disponiendo de tecnología, medios materiales y humanos a la vanguardia del mundo industrializado.



Trasladando al mercado asegurador estas cifras, debemos evaluar en no menos de 380 millones de Euros el potencial de primas solo para el Ramo Decenal de Daños, al que habría que añadir TRC, RC, Accidentes, Transportes etc., para comprender la importancia que también la construcción tiene en el sector asegurador.

Pero si importantes son las actuales obras públicas y las edificaciones vanguardistas, no lo son menos aquellas obras faraónicas, griegas, romanas, ... que han perdurado con el paso del tiempo y que nos hacen pensar en su posible construcción con los rudimentarios medios que en cada época estaban disponibles, agotándose toneladas de tinta para plasmar las elucubraciones de, por ejemplo, como fue la construcción de las Pirámides.

Ciertamente hemos avanzado mucho en el sector de la construcción y las medidas de seguridad deben imperar en las actuales obras, modificando la esclavitud por los convenios de la construcción, sin embargo y si analizamos en profundidad este sector, veremos que en comparación con nuestro mundo tecnológico, los avances son menos llamativos que en otros sectores y las diferencias entre el Acueducto de Segovia y los puentes de Santiago Calatrava, no son tan abismales como las existentes entre las cuadrigas romanas y las naves espaciales.

2. Construcción y Seguro

2.1. Construcción

La actividad constructiva es consustancial al ser humano. A esta afirmación se puede añadir una segunda sin temor alguno a errar: no existe actividad humana alguna sin riesgo. Lo cierto es que existen multitud de peligros que pueden condicionar bastante el resultado de esta actividad, como por ejemplo:

- Exposición al fuego
- Exposición a los fenómenos de la naturaleza: Lluvia, viento, terremoto etc.
- Robo
- Errores en la elaboración del proyecto
- Errores en la dirección de las obras
- Empleo de materiales defectuosos

Un ejercicio de reflexión (probablemente mínimo para aquellos con experiencia en la construcción) nos llevaría a engrosar la lista hasta no acabar, pero no es el objeto de este trabajo. Si quisiera, sin embargo, añadir algunos otros que vienen agravando el riesgo asociado a las construcciones actuales:

- Empleo de tecnologías y materiales novedosos, no suficientemente testados
- Excesiva subcontratación, con un incremento importante en el número de agentes envuelto en el proceso y la descoordinación que ello puede suponer:
 - Grandes contratistas que subcontratan hasta el 95% de la obra
 - Pequeños Promotores que no contratan a un contratista principal y usurpan sus funciones delegando en los distintos gremios
- Fuerte competencia en el sector, que trae consigo bajas temerarias en los presupuestos de ejecución, la calidad global del producto se resiente, y de forma especial partidas de la importancia del Proyecto
- Confianza excesiva en herramientas informáticas, que confieren una falsa sensación de seguridad
- Programas de construcción excesivamente apretados a fin de disponer de lo construido en el menor tiempo posible

Ante el panorama dibujado uno puede echarse las manos a la cabeza. La solución más fácil es la de no construir, pero, además de poco imaginativa, no resuelve el problema, si se decide construir no es por capricho, sino porque es necesario. Una segunda solución es construir sin más, sabiendo que existe el riesgo pero confiando en la probabilidad de que nunca llegue a manifestarse; también tiene poco de imaginativa, si bien mucho de temeraria.

Lo prudente es valorar el binomio Probabilidad – Consecuencias para cada uno de los peligros, y adoptar una postura activa en medidas de protección, tratando de eliminar, reducir o prevenir los mismos como por ejemplo:

- Eliminar: No dañaremos a ningún edificio colindante si edificamos en un solar aislado
- Reducir (Prevenir): Si ponemos vigilancia en el recinto de las obras será más difícil que nos roben
- Prevenirlo (Reducir): Si limitamos el tramo de zanja abierto en la construcción de un gaseoducto aminorara las consecuencias en caso de que se produzcan unas lluvias torrenciales

Sin embargo, el análisis de los riesgos en construcción conllevan un cierto grado de incertidumbre ya que tradicionalmente podemos realizar:

- Análisis determinístico

Basado en teorías científicas o formulaciones empíricas, con el idéntico resultado si se parte de los mismos supuestos de partida, por ejemplo, corrosión.

- Análisis pro balístico

Basado en condiciones de probabilidad de ocurrencia de distintos escenarios de riesgo estimando sus consecuencias, por ejemplo, inundación.

- Análisis estadístico

Basado en la experiencia previa y en las estadísticas de accidentalidad que pudieran existir, por ejemplo, accidentes de trabajo.

Pero la construcción presenta una serie de curiosos condicionantes ya que:

- Cada proyecto es distinto del anterior encontrando siempre elementos diferenciadores (suelo, clima, mano de obra...)
- La innovación tecnológica es constante, tanto en maquinaria como en materiales
- La mano de obra es errática y poco cualificada en los niveles inferiores de la cadena

- El uso y mantenimiento no es, a veces, tan cuidado como la susceptibilidad de las mismas aconsejaría
- No existe una base estadística completa y fiable para evaluar las causas de los daños y sus consecuencias

Se trata por tanto de aplicar una adecuada Gerencia de Riesgos que permita evaluar las mencionadas probabilidades y consecuencias y establecer las asunción a transferencia en base a considerar:

- Retención. Riesgos de probabilidad elevada y consecuencias reducidas.
- Transferencia. Riesgos de probabilidad reducida y consecuencias elevadas.

Aunque en la practica y por comodidad se transfieren en muchos casos todos los riesgos, lo que desde el punto de vista económico es muy conveniente al partir en este caso de un costo prefijado y por tanto conocido.

Hasta ahora hemos hablado de una gerencia impersonal, considerado el seguro como un instrumento en esa gerencia de riesgos, veamos quien puede hacer uso de el, quien tiene interés en el mismo. Un seguimiento de las diferentes fases por las que pasa una obra (la construcción de un edificio por ejemplo) aclarara las ideas:

2.1.1. Concepción de la Obra

El Promotor o propietario, bien sea privado, publico o mixto, toma la decisión de construir, estableciendo una serie de requisitos, que el edificio por ejemplo ha de cumplir:

- Adecuación al medio ambiente
- Aspecto estético
- Adecuación al uso al que se destina
- Seguridad para las personas y los bienes
- Estabilidad permanente en el tiempo
- Precio adecuado

El Projectista, o el equipo de redacción del Proyecto en su caso, con la documentación por el Promotor, la generada con los estudios pertinentes, y con arreglo a la normativa que corresponda, se encargan de la elaboración del Proyecto.

El Contratista, auxiliado por los diferentes **Subcontratistas**, y bajo las órdenes de la **Dirección Facultativa**, que se encarga de los aspectos técnicos de

la ejecución de la obra y de la correcta interpretación del Proyecto, así como de las eventuales modificaciones de este.

Además, los **Suministradores** aportan los diferentes materiales, productos y equipamiento que se van incorporando al edificio en construcción a medida que se necesitan.

2.1.2. Uso

El edificio una vez terminado es entregado al propietario, que lo pondrá en servicio o simplemente lo traspasara a los Usuarios finales, siendo entonces estos quienes le den el uso para el que fue concebido, debiendo destacar la importancia que la LOE da a este punto al considerar al usuario final como agente de la edificación y establecer las condiciones exigidas para el mantenimiento que deben de figurar en el Libro del Edificio.

La necesidad de seguro surge primeramente en el Promotor, que ve como un hecho accidental puede arruinar su inversión.

Posteriormente, la mera intervención de los diferentes agentes reseñados en el proceso implica para ellos una responsabilidad por falta de diligencia en su forma de actuar. El hecho es que ante una reclamación su patrimonio puede verse menoscabado. Es ahí donde reside su interés en el seguro, de naturaleza claramente diferente al primero de los casos.

Una vez finalizados los trabajos, la puesta en servicio del edificio puede correr bien a cargo del Promotor, bien a cargo de un Usuario final, interesado en que se Propiedad no se vea afectada por ningún imprevisto.

El asegurador, buen conocedor de todo ello, ha diseñado diferentes pólizas que vienen a satisfacer esta demanda. Haremos una breve presentación de cada una de ellas distinguiendo entre Seguros de Responsabilidad Civil y Seguros de Daños.

2.2. Seguros

2.2.1. Seguro Todo Riesgo Construcción - TRC

Cubre los daños sufridos por las obras en construcción consecuencia de hechos accidentales, súbitos e imprevistos, que no estén expresamente excluidos en las condiciones particulares y generales, desde el inicio de las mismas hasta su finalización. Se excluye siempre, salvo aplicación de condicionados específicos (cláusulas LEG y DE) la rectificación de los errores de diseño y mano de obra, si bien se cubren los daños consecuencia de los mismos.

Existe dentro del Seguro Todo Riesgo Construcción una extensión que toma efecto con la finalización de la obra, **Seguro de Mantenimiento**. Tiene como objeto indemnizar daños materiales que pueda sufrir la obra durante el periodo de garantía que otorga el contratista sobre el bien que acaba de entregar y que

se estipula en el contrato de adjudicación de las obras. Aunque su duración suele ser de doce meses, no es raro ampliarla a veinticuatro.

2.2.2. ALOP Perdida de Bº anticipada

La trascendencia económica que suponen las inversiones en grandes proyectos de construcción, el costo del capital, los intereses, y las pérdidas pecuniaras por falta de explotación, hace que sea necesario también ofrecer cobertura para el caso de retrasos en la terminación de obra a consecuencia de daños cubiertos en pólizas TRC, dando lugar a las pólizas ALOP (Advanced Loss of Profit).

2.2.3. Seguro Responsabilidad Civil

El seguro cubre al Asegurado de las indemnizaciones que como responsable de daños y perjuicios a terceros puedan corresponderle, siempre y cuando los daños estén directamente relacionados con la ejecución de las obras y se deriven de hechos accidentales. En el importe de las indemnizaciones se incluyen las costas y gastos judiciales que implica la defensa del Asegurado.

La póliza toma efecto con el comienzo de los trabajos, extinguiéndose su cobertura al finalizar los mismos. Suele ser habitual, sin embargo, extender la vigencia del seguro al periodo de Post-trabajos, quedando cubiertos los daños a terceros consecuencia de los vicios de construcción que se manifiestan con posterioridad a la fecha de entrega.

2.2.4. Obra Civil terminada

Una vez acabada cualquier tipo de construcción, esta sujeta a posibles daños, ya sea a consecuencia de errores inherentes a la propia obra, ya sea como consecuencia de hechos externos, existiendo, al igual que ocurre con la industria en general, la posibilidad de su aseguramiento mediante las pólizas de Obra Civil Terminada, equivalente las clásicas pólizas de daños.

Se da la circunstancia de que aprovechando la existencia en España del Consorcio de Compensación de Seguros, se realizan a veces pólizas de incendios para carreteras, puertos, túneles, etc., obteniendo cobertura automática para los hechos de la naturaleza y político sociales que cubre el mismo.

2.2.5. Seguro Decenal de Daños

Dentro de los límites establecidos en la póliza el Asegurador garantiza durante diez años, a partir de la fecha de efecto indicada en el suplemento de entrada en vigor del contrato, la indemnización o reparación de los daños materiales causados en el edificio asegurado por vicios o defectos que tengan si origen o afectan a la Obra Fundamental, y que comprometen directamente la resistencia mecánica y estabilidad del mismo.

A lo largo de este trabajo se hará un desarrollo más amplio del Seguro de Garantía Decenal

3. Ley de Ordenación de la Edificación - LOE

3.1. Historia

Antes de entrar a explicar lo que es la LOE y su marco normativo dentro del mercado, creo que no está del todo mal, hacer un pequeño viaje por la historia legal, empezando por:

Código de Hammurabi



“Y si la casa se derrumba y mata al dueño, se condenara a muerte al constructor. Y si muriese su hijo se condenara a un hijo de este, y si es un criado, se le entregara otro criado de las mismas características”.

Derecho romano:

“OMNES, QUIBUS VEL CURA MANDATA FUERIT OPERUM PUBLICORUM VEL PECUNIA AD EXTRITIONUM SOLITO MORA DECRETA, USQUE AD ANNOS QUINDECIM AB OPE-RE PERFECTO CUM SUIS HEREDIBUS TENCANTUR OBNOXII, ITA UT, SI QUID VITTI IN AEDICATIONE INTRA PRAESTITUM TEMPUS PRO- VENERIT, DE EORUM PATRI- MONIO, EXCEPTIS TAMEN HIS CASIBUS QUI SUNT FOR- TUITI, REFORMETUR”.



Partidas de Alfonso X el Sabio:



“... E SI POR VENTURA, LA LAVOR QUE FUESE FECHA DE NUEVO SE DERRIBASSE, O SE MOVIESE ANTE QUE SE ACABASSE, O QUINCE AÑOS DESPUES QUE FUESSE FECHA, SOSPECHARON LOS SABIOS ANTIGUOS, QUE POR MENGUA O CULPA, O POR FALSEDAD DE AQUELLOS QUE ERAN PUESTOS PARA FAZERLAS, ACONTECIERA AQUEL FALLECIMIENTO. E PORENDE ELLOS, E SUS HEREDEROS SON TENUDOS DE REFAZERLAS A SU COSTA, E MISSION; FUERA ENDE, SI LAS LAVORES SE DERIBASSEN POR OCCASION, ASSI COMO POR TERREMOTO O POR RAYO, O POR GRANDES AVENIDAS DE RIOS, O DE AGUADUCHOS, O POR OTRAS GRANDES OCASIONES SEMEJANTES DESTAS”.

Derecho napoleónico:

“SI L'EDIFICI CONSTRUIT À PRIX FAIT PÉRIT EN TOUT OU EN PARTIE PAR LE VICE DE LA CONSTRUCTION, MÊME PARA LE VICE DU SOL, LES ARCHITECTES ET ENTREPRENEURS EN SONT RESPONSABLES PENDANT DIX ANS”



Derecho francés “Ley Spinetta”



La Ley Spinetta, promulgada en Francia en 1979, modifica el Artículo 1792 del Código Civil francés, de forma que el Contratista, asimilando al mismo a Promotores y Técnicos, es responsable de pleno derecho frente al dueño o al adquiriente de la obra, de los daños, incluso los que resulten de vicios del suelo, que comprometan su solidez o que afectando a elementos estructurales o de equipamiento, conviertan a la obra en impropia para su destino.

La amplia gama de problemas y la obligatoriedad del seguro, han hecho perder ingentes cantidades de dinero a las aseguradoras, sirviendo de experiencia para la corrección de la propia y la promulgación de leyes relacionadas con la edificación en otros países.

3.2. Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)

Aprobada finalmente por las Cortes Generales y sancionada por el Jefe de Estado, fue publicada en el BOE el 6 de noviembre 1999. Culminaba así el proceso que sentaba definitivamente las bases para el desarrollo a gran escala en el mercado español del denominado Seguro Decenal de Daños a la Edificación.

El nuevo marco normativo de la edificación y la experiencia recogida en este último periodo de 7 años transcurrido desde su entrada en vigor, que incidirán decisivamente en la consecución de los objetivos de calidad, señalados inequívocamente tanto en la iniciativa del Gobierno que impulso esta Ley, como en la voluntad del legislador que finalmente la sancionó.

La LOE consta, además de la Exposición de Motivos, de 4 capítulos relativos cada uno a:

- Capítulo 1: **Disposiciones generales**
Consta de los artículos 1 y 2, en los que se recoge el objeto de la Ley y, sobre todo, el ámbito de aplicación, delimitando el concepto de edificio y edificación, indicando tanto los usos como los tipos de obras que se contemplan bajo dicho ámbito.
- Capítulo 2: **Exigencias técnicas y administrativas de la edificación**
Consta de los artículos 3 al 7. En ellos se definen los “Requisitos básicos de la edificación”, indicando que el Código Técnico (para cuya aprobación la LOE autoriza al Gobierno, fijando para ello un plazo de dos años desde su entrada en vigor) constituye el marco normativo futuro que ha de garantizar el cumplimiento de los citados requisitos básicos. Dicho Código Técnico de la Edificación (CTE) ha sido aprobado en marzo de 2006 (casi cuatro años más tarde de lo previsto en la LOE).

Define asimismo este capítulo (art. 4, 5, 6 y 7), de forma genérica, el Proyecto (y sus modificaciones posteriores) y las Licencias y Autorizaciones Administrativas, como elementos necesarios para la construcción de edificios, así como el resto de documentación técnica que el director de obra ha de entregar al Promotor (y este después a los usuarios) al finalizar ésta, mencionando el Libro del Edificio como documento glosario de todos ellos. Mención especial requiere el Artículo 6, en el que se trata la “Recepción de la obra”, tanto en lo relativo a su definición, como a la forma en que se materializa ésta: partes que intervienen, contenido y documentos que integran el Acta de Recepción, requisitos y plazos para su formalización, etc.

Su importancia fundamental a efectos del seguro Decenal radica no sólo en que la Recepción de la obra marca el inicio del cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en la LOE, sino también en el papel imprescindible que juega en las garantías para dar validez a las exclusiones por reservas técnicas detectadas durante el proceso constructivo (se analiza en detalle más adelante).

- Capítulo 3: **Agentes de la edificación**
Consta de los Artículos 8 al 16. Si bien en el 8 se define el concepto de “agente de la edificación” como “todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación”, a continuación menciona en cada artículo, del 9 al 16, a 8 agentes concretos:

- Promotor
- Proyectista
- Constructor
- Director de Obra
- Director de la Ejecución de la Obra
- Entidades y Laboratorios de control de calidad de la edificación
- Suministradores de productos
- Propietarios y usuarios

Para cada uno de ellos, amén de definirlos, enumera sus obligaciones respectivas en el proceso edificatorio.

○ Capítulo 4: **Responsabilidades y garantías**

Consta de los Artículos 17 al 20. Es el capítulo principal de cara al seguro. En el 17 se definen los tipos de daños materiales ocasionados en el edificio frente a los que responden los agentes de la edificación, estableciendo los plazos de dicha responsabilidad para cada tipo, así como la forma en que responden los distintos agentes según sea el origen de dichos daños.

Les exime de responsabilidad en caso de que se pruebe que los daños fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño (sin embargo la LOE no entra a definir qué se entiende por “caso fortuito” ni por “fuerza mayor”). En cualquier caso, dichas responsabilidades se entienden sin perjuicio de la legislación aplicable a la compra venta de edificios.

El 18 establece el plazo de prescripción de las acciones para exigir las responsabilidades mencionadas, así como para las acciones de repetición.

El 19 es el que establece el régimen de garantías exigibles: seguro de daños materiales o seguro de caución, definiendo el alcance de las garantías y duración de las mismas. Hay que resaltar respecto a la garantía principal que, no sabemos si por error, el texto del (17.1.a), en el que se definen los daños por parte de los agentes intervinientes, no coincide íntegramente con el texto del 19.1.c ya que en aquel se omite el caso de que los vicios o defectos “tengan su origen” en los elementos estructurales.

No obstante, la importancia práctica de esta diferencia es mínima, toda vez que la condición verdaderamente limitativa es la de que “comprometan la resistencia mecánica y estabilidad del edificio”, condición que comparten ambos artículos (es difícil pensar en un caso en que el daño “tenga su origen” en la estructura sin que ésta se vea “afectada” pero si “comprometida su resistencia mecánica y estabilidad”).

El artículo 20 es importante por recoger el mecanismo práctico para materializar la obligación de asegurar; impide la inscripción registral de escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones si no se acredita la constitución de las garantías (es decir, el tener suscrito el Seguro Decenal); ello afecta asimismo a todas y cada una de las edificaciones promovidas por una sociedad, o bien para cerrar la hoja abierta a un promotor individual.

Por último, la LOE incluye:

- 7 Disposiciones adicionales: la más relevante es la Disposición adicional segunda, que establece la entrada en vigor de las distintas garantías contempladas en la Ley, y la Disposición adicional séptima, relativa a la solicitud de demanda de notificación a otros agentes.
- 2 Disposiciones transitorias: la primera fue en su día importante, al establecer la fecha de solicitud de la licencia de edificación como referencia para determinar las obras a las que les es de aplicación lo dispuesto en la LOE a partir de su entrada en vigor.
- 2 Disposiciones derogatorias: la primera deroga todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en la LOE.
- 4 Disposiciones finales: las más importantes son la segunda, que establecía el marco normativo para los Requisitos Básicos y autorizaba al Gobierno para, en un plazo de 2 años, aprobar el Código Técnico de la Edificación (finalmente aprobado, como hemos indicado ya, en marzo de 2006) y la cuarta, que fijó la entrada en vigor de la LOE en el 6 de mayo del año 2000.

Posteriormente, y respondiendo a iniciativas y presiones políticas desde diferentes ámbitos, se publicó en el BOE núm.313, de martes 31 de diciembre de 2002, el artículo 105 de “Modificaciones de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación”, mediante el cual se modificó la Disposición adicional segunda en el sentido de:

- Eximir de la exigencia del seguro al autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio.
- Eximir de la exigencia del seguro a los supuestos de rehabilitación de edificios, para cuyos proyectos de nueva construcción se hubiera solicitado la correspondiente licencia de edificación antes de la entrada en vigor de la LOE.

4. La Garantía Decenal de Daños desde el punto de vista de la LOE

En esta sociedad en que el consumidor cada vez más exige una garantía de aquello que adquirido se impone exigirá para el futuro del ahorro de más de la cuarta parte de la vida de una persona, la vida.

Este seguro pretende cubrir la eventualidad de que el edificio construido se arruine nada menos que durante los primeros diez años de su puesta en uso, entroncando con nuestro ya conocido Artículo 1.591 del Código Civil:

“El constructor 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 concluyo 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.”

Las aseguradoras han diseñado un producto destinado no solo a edificios de viviendas, sino también a otros tipos de edificios, intentando por otra parte adaptar la cobertura a una interpretación racional del término ruina.

La comisión de Patrimoniales UNESPA, a instancia del propio Gobierno que buscaba una respuesta satisfactoria al establecimiento de las garantías exigidas por la LOE, estableció un Condicionado General adaptadas a la Ley de Contrato de Seguro y al reglamento C.E.E./1534/91.

4.1. Alcance de cobertura

Se amparan daños materiales al edificio siempre y cuando se cumpla una doble condición:

- El daño afecta o tiene su origen a la denominada Obra Fundamental (cimentación, pilares, forjados, vigas y cerchas), y en general, los elementos estructurales del edificio.
- El origen del daño se encuentra en un vicio de la construcción:
 - Error de diseño
 - Error de ejecución
 - Empleo de materiales defectuosos

En caso de darse las dos circunstancias, se indemnizan:

- Costes de reparación de daños en la Obra Fundamental
- Costes de reparación de daños en el resto del edificio como consecuencia de los anteriores

- Coste del refuerzo del edificio ante una amenaza de hundimiento
- Gastos de demolición y desescombro necesarios

4.2. Exclusiones

Las garantías a continuación están excluidas en el Seguro Decenal, salvo pacto en contrario, tal como indica el Artículo 19 de la LOE:

- Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley
- Los daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes al edificio
- Los daños ocasionados a bienes muebles situados en el edificio
- Los daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma
- Los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio
- Los gastos necesarios para el mantenimiento del edificio del que ya se ha hecho la recepción
- Los daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo por vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio
- Los daños que fueran ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño
- Los siniestros que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones quedan reflejadas en un nueva acta suscrita por los firmantes del acta de recepción

4.3. Garantías adicionales

4.3.1. Impermeabilizaciones

En sus dos versiones:

- Impermeabilizaciones de Fachadas, Cubiertas y Terrazas
- Filtraciones (Impermeabilización de sótanos)

Se garantizan la reparación de daños materiales provocados por la acción del agua en el edificio y daños intencionalmente ocasionados para reparar, siempre y cuando:

- La causa del siniestro este en un error de ejecución, diseño o defecto de materiales. El daño afecte a los elementos que garantizan la impermeabilización
- La cobertura toma efecto después de un año de carencia, y nunca se da independientemente de la Garantía básica

En todo caso, por muchas precauciones que se tomen, siempre son coberturas peligrosas, no ya por la intensidad de los siniestros, sino por su frecuencia: aunque el darlas resulta sin duda un buen argumento comercial, puede acabar resultando también negativo en función del rigor técnico empleado.

4.3.2. Bienes preexistentes

Pensando en edificaciones que conserven parte de otras anteriores se prevé el aseguramiento de Bienes Preexistentes frente a daños amparados por la Cobertura básica.

- La cobertura se contrata a primer riesgo

4.4. Sumas Aseguradas

El edificio se asegura a valor total, y la Suma Asegurada ha de coincidir con el coste definitivo de la construcción para el propietario final, en el momento de la recepción del edificio, por lo que deben incluirse los siguientes conceptos:

Coste de Ejecución Material
Gastos Generales + Bº Industrial
Honorarios de proyecto
Honorarios de Dirección Facultativa
Honorarios de Control Técnico
+ <u>Licencias e Impuestos (IVA)</u>
Valor de la Construcción

Se entiende que el IVA no debe de incluirse en la Suma Asegurada en aquellos casos en que el propietario sea sujeto pasivo de este impuesto, por ejemplo cuando la inmobiliaria destina el edificio a alquiler de oficinas o cuando el edificio pertenece a un negocio de hostelería, ya que en caso de siniestro la Entidad Aseguradora no debería de indemnizar cantidad alguna por este concepto.

4.5. Acción de repetición

Los daños objeto de cobertura en la póliza son siempre achacables a una falta de diligencia en la actuación de alguno de los intervinientes en la edificación, visto así cabría preguntarse el porque de contratar una póliza si ya existe que va a responder por ellos.

De acuerdo con la Ley de contrato de Seguro, el asegurador, una vez satisfecha la indemnización podrá ejercer las acciones de repetición que considere

convenientes pero el perjudicado ya nada tiene que ver con los largos y costosos procesos que acarrear normalmente las coberturas de Responsabilidad Civil.

Analizando el siniestro desde el punto de vista del Asegurador y del perjudicado entenderemos mejor el servicio que la póliza presta y que constituye el verdadero argumento comercial que la justifica:

- El propietario se encuentra con unos daños de los que no es responsable y a los que tiene que hacer frente, únicamente quiere ver resuelto su problema, y verlo resuelto de una forma rápida
- El Asegurador ha de indemnizar primero resolviendo el problema de su Asegurado, lo que no significa que el responsable no pague por ello

La póliza de Garantía Decenal constituye una herramienta eficaz de protección para el Promotor primero y para los sucesivos adquirientes después: la principal ventaja que percibe el Asegurado a cambio de la prima satisfecha es una reparación efectiva y rápida del daño. Los siniestros cubiertos se liquidan dentro de los plazos marcados por la Ley de Contrato de Seguro.

Una vez reparados los daños el Asegurador se subroga en los derechos del perjudicado y repite contra el responsable, recuperando así los que prefinanció.

No obstante lo anterior, no es infrecuente que el Promotor tenga interés en proteger a determinados intervinientes en el proceso de Edificación: siempre puede hacerlo mediante el Abandono de recurso dentro de la póliza, que, en función del mayor riesgo que supone para el Asegurador (pierde su opción de recobro) comporta una sobreprima

4.6. ¿Cómo se contrata una póliza de Garantía Decenal?

La operativa de estas pólizas es un tanto especial. Promotor es quien verdadero interés tiene por el seguro:

- Ofrece una garantía al futuro comprador de la vivienda
- La póliza le puede ahorrar problemas: el va a ser el que en primera instancia reciba la reclamación en caso de siniestro. Si existe una póliza una Compañía de seguros indemniza

“Las especiales características del Seguro Decenal de Daños a la Edificación” hace necesario que el Promotor sea consciente de la necesidad de establecer la garantía antes de iniciarse la obra ya que se exigen una serie de requisitos sin los cuales se complica extraordinariamente la posibilidad de emisión de póliza, siendo preciso disponer de informe geotécnico y contratar una empresa de control de calidad la cual debe realizar control:

- Del proyecto y todas sus eventuales modificaciones
- De la ejecución de los trabajos

- De los materiales que se incorporan en las obras

Esto condiciona totalmente el proceso de suscripción de la póliza, que lejos de ser inmediato se prolonga a lo largo de los procesos de redacción del proyecto y de ejecución de las obras hasta que estas se encuentran terminadas.

Este podría ser el posible seguimiento cronológico de las diferentes etapas en la contratación de una póliza del Seguro Decenal:

- El Promotor toma la decisión de construir un Edificio

Promotor	OCT	Aseguradora
<ul style="list-style-type: none"> ○ Elige el Proyectista y contrata sus servicios ○ Solicita de acuerdo con las especificaciones de este el estudio geotécnico ○ Contrata los servicios de la OCT 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Firma contrato con el Promotor 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ofrece sus servicios al Promotor en función del Informe de la OCT y del estudio geotécnico ○ Acepta o rechaza la intervención de la OCT

- Redacción del Proyecto básico arquitectónico

OCT	Aseguradora
<ul style="list-style-type: none"> ○ Revisa proyecto básico ○ Emite Informe preliminar de riesgos 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Decide aceptar o no el riesgo

La emisión del Informe preliminar no siempre se produce, pero del análisis del proyecto arquitectónico se pueden sacar conclusiones que conviertan al riesgo en no asegurable. La OCT asesora de esta manera no solo a la Aseguradora, sino también al Promotor, haciéndole ver la necesidad de modificar el planteamiento del proyecto.

- Redacción del Proyecto de ejecución

Promotor	OCT	Aseguradora
<ul style="list-style-type: none"> ○ Paga la prima de depósito 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Revisa proyecto de ejecución ○ Emite Informe Definición del Riesgo (D0) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fija la tasa de prima provisional ○ Emite Pre-contrato

Del análisis conjunto del Informe D0 y la documentación pertinente (Memoria de ejecución, Presupuesto, Estudio Geotécnico, etc.) se establecen unas condiciones económicas (Primas y Franquicias) y de cobertura provisionales.

En este momento, antes de comenzar a construir, Aseguradora y Promotor firman un doble compromiso de asumir el riesgo por parte de aquel y de contratar

el seguro por parte de éste que se sella con la emisión del Pre-contrato y con el pago de una prima en depósito, que normalmente es de un 30% de la prima total.

- Ejecución de la obra

OCT
<ul style="list-style-type: none"> ○ Supervisa la ejecución de la obra mediante visitas ○ Documenta todo el proceso ○ Emite Informes de Ejecución D5.x

La OCT durante la ejecución de la obra inspecciona todo el proceso y emite los informes de ejecución de determinadas unidades de obra: cimentación, estructuras, cubiertas y fachadas.

Informa al Promotor y a la Aseguradora de los posibles incidencias observadas durante la ejecución de la obra.

- Final de obra

Promotor	OCT	Aseguradora
<ul style="list-style-type: none"> ○ Suscribe el Certificado Final de Obra, con o sin reservas técnicas ○ Paga el recibo de regularización de prima 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Emite Informe D6, Final de Obra, con las reservas oportunas 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fija la tasa definitiva ○ Emite Suplemento de Entrada en Vigor (SEV) y fija la Suma Asegurada Final

La Aseguradora, a la vista del Informe D6 (en el que deben figurar fecha de Recepción y copia del Acta, Coste Final de construcción y Reservas Técnicas no canceladas) y del resto de informes emitidos por el Controlador Técnico, emite el SEV, la póliza definitiva:

- Se fija la fecha de efecto definitiva (Acta Recepción de Obra)
- Se fija la Suma Aseguradora definitiva
- Se fijan las Coberturas adicionales
- Se excluyen de las garantías de la póliza los daños que tengan su origen en reservas emitidas por la OCT en los diferentes informes y que no han sido subsanadas
- Se emite el recibo de regularización de prima, teniendo la prima ya satisfecha con anterioridad y deduciendo la prima devengada por las coberturas adicionales que finalmente no pueden otorgarse

- Puesta en uso del edificio

OCT	Aseguradora
○ Emite Informe D3bis, Final Impermeabilizaciones	○ Entrada en cobertura Impermeabilizaciones

4.7. Tratamiento administrativo de la póliza

El tratamiento de las pólizas del Seguro Decenal reviste una complejidad importante. Requiere el manejo de expedientes voluminosos de contenido fundamentalmente técnico. Para hacerse una idea, la OCT puede llegar a emitir hasta doce informes en el caso de que un Promotor contrate póliza con Garantías básicas + Impermeabilizaciones, cada uno de los cuales requiere un análisis minucioso y un control, debiéndose disponer de ellos en un plazo determinado para cumplir periódicamente con las distintas fases del proceso de Suscripción.

Esta información ha de ser adecuadamente procesada y archivada; pero, además de una OCT y Compañía de Seguros, en el proceso intervienen otras figuras:

- Reasegurador o Reaseguradores en el caso de que el riesgo haya sido colocado todo en parte en vía facultativa, circunstancia que en este momento es bastante frecuente
- Corredor o agente de seguros, en representación de su cliente (el Promotor)
- Eventualmente Contratista y Técnicos intervinientes en la edificación, que pueden estar en desacuerdo en algún momento con los criterios del Controlador Técnico, o bien verse afectados por las decisiones tomadas por el Asegurador

Se establece una comunicación interactiva entre el Asegurador y todos los agentes que se citan, lo que trae como consecuencia que el expediente vaya creciendo a lo largo de la vida de la póliza y sea objeto de continua actualización. Resulta imprescindible conservar toda la información contenida para hacer uso de ella en caso de siniestro y para ponerla a disposición de quien la requiera.

Por otro lado, la vida de los expedientes es larga (proceso de suscripción + diez años de cobertura + dos años de prescripción), el expediente puede pasar de una persona a otras, en este sentido los expedientes deben ser todo lo detallado y claros posible y las personas que lo tramiten deben encontrarse familiarizadas con el tipo de información que contiene.

5. La figura del Organismo Control Técnico (OCT) dentro de la LOE

El presente Punto 5 se dedica a lo que se ha dado en denominar como Organismo de Control Técnico (en adelante OCT), término acuñado por el propio sector asegurador.

Ello está justificado por la relevancia de esta figura en la suscripción de este tipo de seguro, como elemento “externo” imprescindible hasta ahora para la “normalización” del riesgo (edificación a asegurar), es decir, para hacer viable el seguro en condiciones asumibles para asegurados y aseguradores.

En los siguientes puntos se describen y se analizan la naturaleza, funciones, y requisitos de los OCT,s, desde el punto de vista de su planteamiento conceptual y teórico.

Posteriormente se expone el contenido, finalidad y particularidades de cada uno de los informes estándares, que recogen los resultados de su actuación de control técnico sobre el riesgo.

5.1. Razón de ser del Control Técnico en el SDD

Es un hecho, más o menos acentuado dependiendo del país de que se trate, la exigencia de unos estándares de calidad determinados para las edificaciones en general, y en particular para las destinadas a uso de vivienda.

Con demasiada frecuencia sin embargo, dichos estándares no se corresponden con la calidad real del producto final (la edificación).

En efecto, a pesar de la existencia de los diferentes mecanismos (exigencias de cualificación de intervinientes, normativas, visados, licencias, etc.), que se articulan desde las administraciones públicas de diversa índole (Estado, Comunidades Autónomas, Ayuntamientos, Colegios profesionales, etc.), y cuyo estricto cumplimiento debería garantizar teóricamente el mencionado estándar requerido, la realidad muestra que:

- bien por fallos o lagunas en dichos mecanismos (téngase en cuenta la continua evolución de los sistemas y procesos constructivos, a menudo por delante de su suficiente regulación).
- bien por su simple incumplimiento (casi siempre condicionado por diversos factores, en especial el económico), o bien
- por carencias reales (de cualificación suficiente en mano de obra o de técnicos, de materiales de la calidad requerida, de medios auxiliares en general, etc.) en diversas coyunturas (territoriales, temporales, etc.)

A menudo resulta al final un producto (edificación) con carencias de calidad, más o menos graves según los casos, que los usuarios receptores están claramente cada vez menos dispuestos a aceptar.

El siguiente cuadro demuestra, según las encuestas de patologías, al proyecto como principal causante de daños, tanto a nivel de nuestro país como a nivel europeo. Por otro lado, existe el malentendido de confundir el control de calidad con el control de materiales, siendo los materiales la tercera causa productora de daños.

Causa con origen en:	España	Europa
○ Proyecto	41%	42%
○ Ejecución	31%	29%
○ Materiales	13%	15%
○ Uso y Mantenimiento	11%	9%
○ Varios	4%	5%

Por otra parte, en todas las unidades de obra, se producen daños, con mayor nivel de significación en unas unidades que en otras. El siguiente cuadro, tomado de una encuesta francesa, establece una distribución porcentual de los siniestros afectando a diferentes unidades o partes de obra.

Unidad o parte de Obra	Porcentaje %
○ Cimientos, estructuras y recalces	16,2
○ Tabiques y cerramiento	28,2
○ Revestimientos (suelos y techos)	12,5
○ Cubiertas	12,2
○ Instalaciones	21,3
○ Carpinterías	6,3
○ Otros	3,3

Dos filosofías, una en cada extremo de la cuestión, no ajenas por cierto a la cultura e idiosincrasia de cada país, se observan actualmente en Europa en la forma de afrontar este problema, a saber:

- establecimiento de un marco normativo y reglamentario “rígido” y “exhaustivo”, con mecanismos públicos que garanticen su cumplimiento eficaz por parte de los intervinientes en el proceso constructivo o, en su defecto, su resarcimiento o reparación efectiva por el(los) responsables (cual sería, en términos generales, el caso de Alemania), o bien
- establecimiento de un marco de “garantías” para el usuario del producto final (edificación), que de alguna forma “complemente” o “supla” las carencias existentes en el caso – implícitamente admitido – de que se produzcan (cual sería, en general, el caso de Francia)

En España se ha seguido mas bien la línea “francesa” (aunque con indudables diferencias, específicas de nuestro país), cristalizando finalmente en la promulgación de la Ley 38/1999 de 5 de Diciembre (LOE), que establece precisamente, entre otras cosas, el citado “marco de garantías” para el usuario.

Pues bien, como se puso de manifiesto durante el periodo de consultas mantenido por los legisladores con los distintos intervinientes, entre ellos el sector asegurador, dentro del largo proceso previo a la aprobación de la LOE, el sector asegurador no estaba dispuesto, ni es probable que lo esté en el futuro, a asumir directamente “el traspaso”, sin más, del coste de la “no calidad” por la vía de su aseguramiento.

Era y es por tanto absolutamente necesario conseguir y mantener una fórmula de compromiso entre la voluntad política de proteger con garantías al usuario frente a la no-calidad, y el coste inabordable que supondría en primas trasladar sin más al seguro la subsanación de dicha falta de calidad real.

Dicha fórmula de compromiso bascula sobre dos premisas fundamentales:

1. La implantación paulatina de las garantías, comenzando con un alcance limitado (lesiones estructurales), hasta que el sistema esté lo suficientemente rodado como para que el mercado pueda plantearse afrontar garantías mas amplias, y
2. La auditoria técnica externa del proceso constructivo, orientada expresamente a los factores de riesgo que afecten a las garantías a otorgar por el asegurador.

Bajo esta segunda premisa se pretende conseguir, por tanto, que los factores de riesgo reales que amenazan la calidad de la edificación, queden en cada obra identificados y minimizados, de tal suerte que cuando la cobertura entre en vigor (al terminar su construcción), la edificación sólo quede expuesta a factores de riesgo prácticamente “imprevisibles”, en el sentido de responder a situaciones realmente atípicas, o hasta cierto punto “desconocidas” en el “estado del arte y buena práctica” existente en el momento de su construcción (p.ej.: respuesta inesperada – o no estudiada – a medio plazo de determinados materiales o su compatibilidad con otros, no necesariamente innovadores, etc.).

Se considerará entonces que el riesgo (la edificación) se encuentra “normalizada”, y sólo entonces será susceptible de aseguramiento decenal en condiciones técnicas y económicamente asumibles.

Para hacer posible esta normalización del riesgo de cara al seguro es para lo que se exige, por parte del asegurador, la intervención del OCT. Ésta y no otra es, sin duda, su razón de ser.

5.1.1. Definición de OCT

Un OCT es básicamente una entidad privada de control de calidad que, cumpliendo determinados requisitos básicos, es la encargada de llevar a cabo un control técnico externo del proceso de construcción de una obra, enfocado primordialmente a la normalización de los factores de riesgo susceptibles de hacer entrar en juego las garantías a otorgar por el Asegurador sobre la obra objeto de dicho control técnico.

A partir de esta definición general, puede descenderse a la definición de otros aspectos adicionales, pero no por ello menos relevantes, que inciden sobre la naturaleza y actuación del OCT: quién lo contrata, quién lo acepta o reconoce como tal, que ligazón existe con otros agentes intervinientes, hasta dónde llega su misión de control, etc.

Todo ello es objeto actualmente de profunda revisión y replanteamiento, tanto por parte de los OCT,s como por parte del sector asegurador, al aflorar importantes distorsiones en los planteamientos originales, que afectan tanto a la viabilidad de la figura del OCT en el proceso de suscripción, como a la efectividad de su actuación esperada por el Asegurador, que en alguna ocasión se llega a cuestionar seriamente si los riesgos que asegura han sido realmente “normalizados”.

5.1.2. El OCT y la LOE

Especialmente controvertida viene siendo la discusión sobre si la figura del OCT, en los términos hasta ahora definidos, ha de considerarse o no incluida como uno más de los “Agentes de la Edificación” contemplados por la LOE.

Obviamente, en caso de querer encontrarle encaje dentro de los agentes que la LOE enumera, habría que buscarlo en su “Art. 14 Entidades y Laboratorios de Control de Calidad de la Edificación”.

Sin embargo conviene destacar previamente algunos aspectos que son relevantes a la hora de analizar esta cuestión más en detalle:

1. La denominación de “OCT”, ya acuñada y bien conocida antes de la LOE, y que venía siendo aplicada de forma generalizada a las entidades que desempeñaban la función de control técnico para el seguro, no se encuentra mencionada en la LOE en ninguno de sus apartados;
2. Si atendemos a la definición de OCT antes indicada, nos encontramos con que en ningún momento contempla la LOE dicha figura como tal (al menos de forma explícita), ni en lo que se refiere al Asegurador como elemento clave en la fijación de sus requisitos y obligaciones concretas, ni en lo que se refiere a sus objetivos de cara a las garantías a otorgar por el seguro;
3. Resulta destacable el hecho de que todos los agentes que contempla expresamente la LOE (incluidos los laboratorios de ensayos para el control de calidad), intervienen siempre en el proceso constructivo de la edificación, salvo precisamente las Entidades de Control de Calidad (ECC,s), cuya actuación es por tanto voluntaria y además no está reglamentada, y por otra parte, aunque se mencionan en la LOE sus obligaciones no se indica sin embargo cuándo debe intervenir;

4. Abundando en el punto anterior, es un hecho incontestable que los OCT,s, desde el principio, son una exigencia de los Aseguradores, no una exigencia de la LOE;

Aunque pudiera parecerlo, la cuestión no es en modo alguno baladí, toda vez que su repercusión fáctica, directa o indirecta, en el proceso de suscripción establecido por el sector asegurador para este seguro, es enorme.

Como ejemplos de ello, por las implicaciones que se podrían derivar, cabe mencionar al menos:

- el diferente régimen de responsabilidades a que estará sujeto el OCT, dependiendo de si se considera o no agente del proceso edificatorio;
- posible orientación de las hasta ahora empresas actuantes como OCT, hacia ámbitos y actividades propios de las ECC,s, y no siempre compatibles con la función y requisitos de un OCT;
- probable cambio o dispersión de los mecanismos y filosofía de “acreditación” de los OCT,s, con la consiguiente repercusión sobre la estrategia empresarial de los OCT,s, y, por ende, sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos por el seguro;
- la actuación misma del OCT, en el supuesto de ser considerado agente del proceso edificatorio, quedaría sin duda condicionada en su alcance, expresión y libertad de acción, dificultándose el cumplimiento eficaz del servicio requerido por el Asegurador.

5.2. Requisitos del OCT

Se recogen en este apartado los criterios básicos generales que han animado desde un principio la definición y delimitación de los requisitos recomendables para una entidad que desease ser aceptada por los Aseguradores para desempeñar las misiones de control técnico como OCT para el seguro Decenal.

Las conclusiones de un primer estudio sobre la cualificación mínima deseable que debería tener un OCT, se recogieron, en su formulación primitiva, en la publicación de UNESPA “Actuación y reconocimiento de los organismos de control técnico (OCT) en el marco del Seguro Decenal de Daños (SDD) en la edificación” (Comisión de Patrimoniales, R.C. y Transportes – Mayo de 1999). Ello fue tomado como referencia en la gestación y “ordenación” de la actividad de los OCT,s de cara al SDD durante una primera etapa.

En todo caso, y aunque la cuantificación y definición de los requisitos concretos hayan sido objeto de posteriores revisiones o adaptaciones, desde un principio se ha partido de la necesidad (o conveniencia práctica, de cara al escenario generado por la LOE), de graduar en diferentes “niveles” la cualificación posible de los OCT,s con los que se podría contar, acordes con los distintos “niveles” de complejidad de las obras a controlar en cada caso.

En lo que sigue se exponen los criterios generales en los que se basan las mencionadas formulaciones de requisitos y exigencias.

5.2.1. Independencia

Por la finalidad de la figura del OCT ya comentada, y la naturaleza de las misiones que debe desempeñar, parece claro que el OCT debe ser una entidad distinta e independiente de cualquiera de los intervinientes en el proceso constructivo.

Esta independencia de actuación deberá quedar garantizada:

- No realizando ninguna actividad relacionada con el proceso constructivo de la edificación, a saber:
 - con la promoción, propiedad o financiación.
 - con el proyecto, la dirección (incluidas las asistencias técnicas) y ejecución de obras (constructoras).
 - Con la fabricación y suministro de materiales, equipos e instalaciones.

En la obra concreta a controlar:

- Con la realización de ensayos de materiales y de estudios e informes geotécnicos (incluidos los trabajos de campo necesarios),
- No teniendo participación (ni la sociedad ni sus socios o accionistas) ni siendo participada por sociedades o grupos empresariales o financieros que tengan relación con las actividades indicadas en el apartado a) anterior, ya sea de forma directa o indirecta, a través de persona interpuesta, sociedades o grupos empresariales: de manera significativa: (superior al 5%)
 - En cualquier obra de edificación diferente de la obra a controlar de manera absoluta:
 - En la obra de edificación a controlar .

Teniendo naturaleza privada, no estando participada por ningún tipo de entidad pública u organismo autónomo de la Administración.

De todas formas, el requisito de “independencia” ha sido, y sigue siendo, objeto de ardua polémica:

En efecto, todo el mundo está de acuerdo en que el OCT debe realizar el control y emitir sus juicios técnicos con entera libertad e independencia de criterio, sin estar o sentirse mediatizado o coartado por cualquier interés o vinculación con el objeto a controlar o con sus propietarios.

Sin embargo, en lo que no todos coinciden (muy al contrario, existen actualmente posiciones fuertemente encontradas) es en la forma o requisitos a establecer para que pueda considerarse razonablemente garantizada dicha independencia en la actuación del OCT.

En la actualidad las diferencias entre las entidades de control de Calidad que recoge la LOE y el Código Técnico (CTE) y las OCT que realizan solo el control de obra y el análisis de riesgo a efectos del seguro, están siendo analizadas siempre del usuario, manejando el binomio costo/calidad.

5.2.2. Capacidad técnica y profesional

Todas las entidades que pretenden actuar como OCT para el seguro Decenal se les exige, lógicamente, que dispongan de los medios materiales necesarios, y los recursos humanos competentes, con la suficiente capacidad técnica y profesional como para afrontar con garantías el adecuado cumplimiento de las misiones de control técnico que el Asegurador demanda.

Estas exigencias se materializan de la siguiente manera:

- en contar con especialistas (con mas de 10 años de experiencia) en la áreas técnicas fundamentales del proceso constructivo, a saber:
 - Geotecnia
 - Cimentaciones y estructuras
 - Albañilería y acabados (en especial, impermeabilizaciones horizontales y verticales)
 - Instalaciones
- en la adecuación del número, nivel de cualificación (titulación, etc.) y años de experiencia de los profesionales con que cuenta la entidad (en plantilla), al volumen, tipología y características constructivas, y usos, de las edificaciones a controlar.

5.2.3. Experiencia

Se trata de un requisito básico y exigible al OCT, que está estrechamente ligado al anterior de capacidad técnica y profesional.

En cierto sentido, es la cualidad que “da cuerpo” y “solera” a toda entidad que pretenda estar capacitada para llevar a cabo adecuadamente el control técnico para el seguro Decenal. Es decir, además de la capacidad técnica y profesional (incluida la experiencia) exigible individualmente a los técnicos integrantes del OCT, no es menos importante la experiencia exigible al OCT como empresa (procesos, metodología, bases de conocimiento de patologías, etc.).

Este requisito de experiencia, tanto a nivel de proyecto como de ejecución, comporta un conocimiento, con la suficiente profundidad en función del “nivel” de obras a controlar.

5.2.4. Solvencia

Se trata de un requisito ligado a la naturaleza plurianual del seguro Decenal.

En primer lugar, durante el proceso de suscripción para una obra cualquiera (que puede durar varios años), el OCT deberá permanecer en condiciones de llevar a feliz término su actuación, toda vez que su desaparición o situación inestable generará graves problemas al Asegurador tanto respecto a la obra a asegurar como frente al Tomador/Asegurado.

En segundo lugar, la actuación del OCT en una obra no termina cuando ésta es recibida y puesta en uso; en efecto:

- dependiendo de las coberturas contratadas (impermeabilizaciones), puede ser necesario extender su actuación hasta un año después como mínimo;
- en caso de siniestro, su actuación volverá a ser necesaria.

En tercer lugar, durante el periodo de vigencia de la cobertura de cualquier obra (incluso hasta algunos años después), el OCT debe existir y estar en disposición de hacer frente, tanto a sus posibles responsabilidades derivadas de su actuación de control en su día, como a las peticiones de aclaración y documentación en relación con dicha actuación formuladas entre otros por el Asegurador.

Y por último, pero no menos importante, difícilmente puede pretenderse contar a futuro con OCT,s poseedores de la necesaria experiencia real requerida, si éstos responden a proyectos empresariales coyunturales sin vocación de perdurar.

Por todo ello, el requisito de solvencia busca precisamente que el OCT sea una entidad con ciertas garantías de perdurar en el tiempo como interlocutor técnico válido con respecto a la obra asegurada, respondiendo asimismo frente a posibles reclamaciones que puedan serle formuladas.

5.2.5. Seguro de RC

Con independencia de la capacidad financiera de cada OCT para responder con su propio patrimonio, dado el caso, de cualquier obligación de indemnizar a un tercero por daños y perjuicios de los que dicho OCT resulte civilmente responsable, se les exige que tengan contratado a tal fin un seguro de Responsabilidad Civil, hasta unos límites dependientes del nivel del OCT (entre los 600.000 y los 3 millones de euros).

No obstante, hay que indicar que la dificultad con que chocan los OCT,s para encontrar en el mercado pólizas decenales para su actividad, ha derivado en la contratación de pólizas de renovación anual, que obviamente no solucionan el problema que se genera con la desaparición del seguro al desaparecer el OCT en cuestión. En este sentido, hay que prestar especial atención al alcance real

de la garantía contratada, alejada con demasiada frecuencia de la requerida (tipo de actividad, exclusiones, etc).

5.3. Los informes del OCT

En los apartados siguientes se detallan los aspectos básicos relativos de cada uno de los informes estándar.

5.3.1. Informe D0: Definición del riesgo

Alcance y finalidad:

Descripción de las misiones contratadas, de las características generales de la edificación y del terreno sobre el que se asienta, con la consiguiente evaluación técnica previa, y emisión en su caso de las correspondientes reservas técnicas iniciales. Descripción asimismo del plan de control (inspecciones previstas) y de las fechas previstas de emisión de los restantes informes

5.3.2. Informe D0.1: Revisión del proyecto

Alcance y finalidad:

Descripción de la normativa, acciones e hipótesis de cálculo adoptadas en proyecto, así como las utilizadas por el OCT para su revisión. Conclusiones sobre el riesgo técnico, a nivel de proyecto, de los distintos elementos estructurales de la edificación, con indicación de posibles agravaciones detectadas y eventuales reservas técnicas a subsanar, así como aspectos relevantes específicos a comprobar durante la ejecución.

5.3.3. Informes D1.x: Unidades de obra especiales

Alcance y finalidad:

Descripción y conclusiones, suficientemente fundamentadas, del resultado del control técnico del proyecto con respecto a determinados materiales, sistemas y/o unidades de obra que, por su especial naturaleza y carácter objetivo de “agravación de riesgo”, requieren un análisis particular para poder establecer las condiciones de aseguramiento.

5.3.4. Informes D5.x: Control de la ejecución

Alcance y finalidad:

Confirmación de que las obras se van ejecutando conforme a lo prescrito en el proyecto previamente controlado y validado por el OCT, y conforme también a las posibles modificaciones posteriores ordenadas y proyectadas por la Dirección Facultativa (que también habrán tenido que ser previamente controladas y validadas por el OCT).

Confirmación además, de que no se ha incurrido en la obra en malas prácticas constructivas introductoras de agravaciones de riesgo de cara a la cobertura, y de que los responsables de la obra han tenido en cuenta las no conformidades o reservas técnicas puestas de manifiesto por el OCT, tanto las del inicio con ocasión del control del proyecto, como las detectadas durante la ejecución.

Confirmación, por último, de que el alcance y resultados de los ensayos de materiales, realizados por el Laboratorio a instancias de la Dirección Facultativa, son admisibles, así como la conformidad con los certificados, homologaciones, y acreditaciones presentadas, que requieran dichos materiales o sistemas.

Su finalidad principal es informar puntualmente al Asegurador de su juicio técnico con respecto al riesgo derivado de los resultados de la ejecución de las partes principales de la edificación (cimentación, estructura, y cerramientos).

5.3.5. Informe D6: Final de obra

Alcance y finalidad:

Informe final recopilatorio, recogiendo:

- las fechas de los hitos principales de la ejecución, incluidas la fecha de la última visita a la obra, y las de comienzo y finalización de los trabajos, y de ocupación de la edificación, así como las de cada uno de los informes emitidos, incluidas las fechas de cada una de las inspecciones realizadas (con identificación del inspector y de las partes inspeccionadas);
- los principales intervinientes en la construcción (dirección facultativa, constructora principal, gestora del proyecto – en su caso –, empresa de geotecnia, subcontratista de estructura, de instalaciones, etc.);
- las conclusiones finales sobre cada una de las partes principales de la edificación de cara a su repercusión sobre la garantía de estabilidad:
 - cimentación y estructura
 - cerramientos (cubiertas y fachadas)
 - instalaciones propias del edificio, y las conclusiones finales sobre el conjunto de la edificación
 - la relación de reservas técnicas (en su caso) emitidas y canceladas, así como también la relación de deficiencias, defectos y/o deterioros constatados y no reparados a la fecha de emisión del informe
 - cualquier documento relevante a anexar, identificándolo convenientemente.

6. El Código Técnico de la Edificación - CTE

6.1. Aprobación del CTE

Mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, fue finalmente aprobado el Código Técnico de la Edificación, en adelante CTE, publicándose entrando en vigor el 29 de marzo de 2006.

Aunque con un retraso de casi cuatro años, se cumplía así lo establecido en la disposición final segunda de la LOE (recordemos, autorizaba al Gobierno para que en un plazo de dos años se aprobase este CTE)

No obstante, en virtud de las disposiciones transitorias segunda y tercera contenidas en el citado Real Decreto, la entrada en vigor efectiva e inexcusable se produjo 12 meses después, el 29 de marzo de 2007, una vez transcurrido dicho periodo transitorio durante el cual la aplicación del CTE tuvo carácter voluntario.

6.1.1. Objeto

El CTE tiene por objeto establecer las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad estructural:

- seguridad en caso de incendio
- seguridad de utilización
- higiene
- salud
- protección del medio ambiente
- protección contra el ruido y
- ahorro de energía y aislamiento térmico

Todos estos puntos están establecidos según el artículo 3 de la LOE, así como determinar los procedimientos que permiten acreditar su cumplimiento con suficientes garantías técnicas.

Las exigencias básicas, son aquellas, que deben cumplirse en el proyecto:

- la construcción
- el mantenimiento y

- la conservación de los edificios y sus instalaciones

Para alcanzar las prestaciones que satisfagan los requisitos básicos anteriores.

6.1.2. Contenido del CTE

Con el fin de facilitar su comprensión, desarrollo, utilización y actualización, el CTE se ordena en dos partotes:

- La primera contiene las disposiciones y condiciones generales de aplicación del CTE y las exigencias básicas que deben cumplir los edificios para satisfacer los requisitos básicos de la LOE enumerados en el apartado anterior.
- La segunda esta formada por la serie de los denominados Documentos Básicos, en adelante DB, para cumplimiento de las exigencias del CTE y que, en general, se asocian a los correspondientes requisitos básicos. Estos documentos se basan en el conocimiento consolidado de las distintas técnicas constructivas, se actualizaran en función de los avances técnicos y las demandas sociales y se aprobaran reglamentariamente.

Los DB son:

- DB SE Seguridad Estructural
- DB SE-AE Acciones en la edificación
- DB SE-C Cimentaciones
- DB SE-A Estructura de acero
- DB SE-F Estructuras de Fabrica, y
- DB SE-M Estructuras de Madera

Los DB contienen:

- La caracterización de las exigencias básicas y su cuantificación, en la medida en que el desarrollo científico y técnico de la edificación lo permite, mediante el establecimiento de los niveles o valores limite de las prestaciones de los edificios o sus partes que satisfacen los requisitos básicos, así como,
- Unos procedimientos cuya utilización acredita el cumplimiento de aquellas exigencias básicas, concretados en forma de métodos de verificación o soluciones sancionadas por la practica.

6.1.3. Documentos Reconocidos del CTE

Con el fin de facilitar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE, se establecen los denominados Documentos Reconocidos del CTE, definidos como documentos externos e independientes del mismo, sin carácter reglamentario, que cuentan con el reconocimiento de las Administraciones Públicas competentes.

Los Documentos Reconocidos, pueden ser:

- Especificaciones y guías técnicas o códigos de buena práctica que incluyan procedimientos de diseño, cálculo, ejecución, mantenimiento y conservación de productos, elementos u sistemas constructivos.
- Métodos de evaluación y modelos de soluciones, programas informáticos, datos estadísticos sobre la siniestralidad en la edificación.
- Comentarios sobre la aplicación del CTE.
- Cualquier otro documento que facilite la aplicación del Código, excluidos los que se refieran a la utilización de un producto o sistema constructivo particular o bajo patente.

6.2. Código Técnico y Garantías Trienales

En su Artículo 19 la Ley de Ordenación de la Edificación establece el régimen de Garantías exigibles para las obras de edificación comprendidas en su Artículo 2, fijando las mismas en lo referente a habitabilidad, es decir:

- Higiene salud y protección del medio ambiente
- Protección contra el ruido
- Ahorro de energía y aislamiento térmico
- Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones

Por otra parte, el Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.

El Contrato de Seguro es aquel por el que el asegurador se obliga, mediante el cobro de una prima y para el caso de que se produzca el evento que es objeto de cobertura, a indemnizar, dentro de los límites pactados, el daño producido al asegurado o a satisfacer un capital, una renta u otras prestaciones convenidas.

Es importante señalar que la póliza, materialización escrita de dicho contrato, deberá contener el concepto en el cual se asegura y la naturaleza del riesgo cubierto, siendo la Ley 50/80 del Contrato de Seguro muy ambigua en cuanto a la definición de seguro de Daños, ya que en el Título II Seguros contra Daños, se trata de:

- Seguro de Incendios
- Seguro contra Robo
- Seguro de Transportes
- Seguro de Lucro Cesante
- Seguro de Caución
- Seguro de Crédito
- Seguro de Responsabilidad Civil
- Seguro de Defensa Jurídica

Al no figurar el concepto de “Daño Material “que establece la LOE, estamos en una posición muy ambigua a la hora de analizar las Garantías Trienales.

A diferencia de la Garantía Decenal que establece el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos, es decir los daños tienen que estar causados en el propio edificio y ser un daño material, la Garantía Trienal obliga al resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad y su interpretación deja abierta un mundo de posibilidades que es necesario acotar.

Se precisa pues una modificación legislativa que en principio resulta compleja, a fin de delimitar claramente el concepto en el cual se asegura y la naturaleza del riesgo cubierto, para de esta forma poder hacer frente mediante una póliza de daños materiales a las exigencias legales en materia de garantías, aunque las exclusiones

9.a.- Los daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los daños materiales que garantiza la Ley

9.c.- Los daños causados a bienes muebles situados en el edificio.

Ayudan bastante a esta delimitación y por tanto a una redacción congruente del texto legal

La sentencia del juicio declarativo de mayor cuantía número 1129/83 del Juzgado de Primera Instancia 1b de Pamplona, establece que “para que surja en el asegurador la obligación de indemnizar, (se trata de una póliza de Todo Riesgo de Construcción), es preciso que se produzca el daño, es decir, una

transformación en el mundo exterior cuyo resultado dañoso o perjudicial se ha previsto como evento, cuya realización se trata de indemnizar o compensar con el seguro. Por tanto si no hay daño, no hay indemnización”.

Esta Sentencia, que fue ratificada por la Audiencia Territorial de Navarra y en el Recurso de Casación ante el Tribunal Supremo con Vista en su Sala Primera el 22 de Octubre de 1987, podría ser la base legal para establecer el concepto en el cual se asegura y la naturaleza del riesgo cubierto, que a semejanza de la Garantía Decenal, debería circunscribirse al propio edificio.

Repasando las Exigencias básicas que el CTE establece para las condiciones de Habitabilidad antes citadas, tenemos:

1. Exigencias básicas de salubridad que trata sobre Higiene, Salud y Protección del Medio ambiente y que se divide en cinco apartados:

a. HS1. Protección frente a la humedad para limitar el riesgo de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos, disponiendo medios que impidan su penetración o en su caso permitan su evacuación.

b. HS2. Recogida y evacuación de residuos para disponer en los edificios de recintos y conductos que permitan la adecuada separación en origen, la recogida selectiva y su posterior gestión de acuerdo con los servicios públicos existentes

c. HS3. Calidad del aire interior para garantizar la correcta ventilación y la eliminación de contaminantes

d. HS4. Suministro de agua, aportando caudales suficientes, impidiendo posibles retornos que puedan contaminar la red y evitando el desarrollo de gérmenes patógenos en acumuladores y puntos terminales de agua caliente

e. HS5. Evacuación de aguas, disponiendo medios suficientes para extraer aguas residuales, pluviales y de escorrentías.

2. Exigencias básicas de Protección frente al Ruido de forma que los elementos constructivos tengan adecuadas características acústicas para reducir la transmisión del ruido aéreo, de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias, no habiéndose publicado en esta fecha el documento DB HR correspondiente

3. Exigencias básicas de Ahorro de Energía, dividido a su vez en otros cinco apartados:

a. HE1. Limitación de demanda energética disponiendo una envolvente que aisle adecuadamente el edificio, reduciendo el riesgo de humedades de condensación y tratando adecuadamente los puentes térmicos.

b. HE2. Rendimiento de las instalaciones térmicas, destinadas a proporcionar el bienestar térmico de los ocupantes y que se regula mediante el RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios.)

c. HE3. Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación disponiendo sistemas de control que permitan ajustar el encendido a la ocupación real y de regulación para aprovechamiento de la luz natural.

d. HE4. Contribución solar mínima para agua caliente sanitaria incorporando un mínimo de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura de acuerdo con las características del entorno.

e. HE5. Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica, solo para casos especiales, disponiendo sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica.

4. No hay mención a “Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones...”

Puesto que el inicio de las Garantías se corresponde con la Recepción de la Obra, momento en el cual la misma esta totalmente terminada, excluyéndose los siniestros sobre partes de la obra sobre las que existan reservas hasta la subsanación de las mismas, esta claro que hay una serie de exigencias cuya comprobación puede efectuarse antes de dicha recepción y que son:

- HS2. Recogida y evacuación de residuos
- HR en su hipotética redacción final
- HE en todos sus puntos

y por tanto pueden ser evaluadas por servicios técnicos con competencia sobre edificación, generándose en caso de incumplimiento, demora en su firma o una reserva que excluiría los siniestros y por tanto dejando un vacío de cobertura por lo cual no es necesario el establecimiento de Garantía mediante seguro de Daños Materiales, máxime cuando no hay esa transformación en el mundo exterior cuyo resultado dañoso o perjudicial se ha previsto como evento, cuya realización se trata de indemnizar o compensar con el seguro.

En cualquier caso quedaría abierta la vía de la Responsabilidad Civil para exigir a los agentes intervinientes o a los técnicos de la Administración que hayan validado la solución los daños y perjuicios a que hubiera lugar fuera del estricto marco de las Garantías que establece la LOE

El resto de exigencias, que se reducen pues a cuatro, podemos analizarlas individualmente según siguiente detalle:

- HS1. Protección frente a la humedad.

Esta cobertura se otorga en la actualidad y por tanto con ligeras adaptaciones no constituiría ningún problema

- HS3. Calidad del aire

En realidad su cumplimiento puede verificarse antes de la recepción, no obstante la ocupación continua del edificio puede ser causa de aparición de contaminantes en el periodo trienal y cuyo daño material, salvo falta de limpieza, mal uso y mantenimiento podría estudiarse

- HS4. Suministro de agua

Bajo un adecuado control y pruebas finales de instalaciones, es una cobertura que podría estudiarse, sobre todo si por mala calidad de materiales, soldaduras, etc., se generan daños en el periodo trienal.

- HS5. Evacuación de aguas.

Puede efectuarse un razonamiento similar al anterior.

Por último el punto de “Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones...”, puede ser estudiado ya que ha formado parte de coberturas trienales otorgadas previamente a la entrada en vigor de la LOE.

Estamos pues ante un posible seguro obligatorio que ateniéndonos a lo que la LOE exige en materia de Garantías, con las exclusiones existentes y con ligeras adaptaciones del texto legal para evitar interpretaciones ambiguas, puede ser atendido por el Sector Asegurador, recomendando por mi parte un acercamiento al Ministerio de la Vivienda a través de UNESPA para el desarrollo a corto plazo, de forma que pueda ofrecerse un paquete global Decenal + Trienal que a medio plazo mantendría la necesidad de reaseguros proporcionales y obligaría a un estudio más profundo por parte de aseguradores que en la actualidad están perdiendo la cautela con la que deben ser tratadas este tipo de coberturas.

Por último, la posibilidad de establecer Garantías por parte del Constructor para los Seguros Anuales para el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado que pueden ser constituidas con el habitual 5% de retención por parte del Promotor, permitiría estudiar la posibilidad de establecer una primera franquicia anual por este importe para continuar en los dos años posteriores con la franquicia equivalente al 1% de la unidad registral.

No hay que olvidar que en la actualidad estamos escuchando interpretaciones sobre la LOE por parte de Magistrados de Audiencia e incluso del Tribunal Supremo, mezclando conceptos de Responsabilidad y Garantías e incluso realizando interpretaciones discutibles sobre la definición de daño material, ponien-

do además en entredicho las exclusiones legales y el establecimiento de franquicias al ser cláusulas no conocidas por el asegurado último al no haber intervenido en la contratación del seguro.

Por tanto, cualquier intento de reajuste del texto legal y la posible ampliación de garantías, ayudaría a mantener los principios que sirvieron de base para el desarrollo del producto desde el mas estricto punto de vista técnico, debiendo por parte del Sector asegurador hacer todos los esfuerzos posibles para que se diferencien claramente los conceptos de responsabilidad y de garantías y se interpreten en sus justos términos las exclusiones que en su día fue ampliamente estudiadas y consensuadas con los legisladores y todas las partes intervinientes.

Alegar desconocimiento por parte del Asegurado a unas condiciones impuestas por la Ley en un seguro que debe ser transmitido con la propiedad de la edificación y comunicado por el Notario correspondiente, no deja de ser un contra-sentido cuya mala interpretación podría achacarse por igual a la incorrecta aplicación de la Ley por parte de algunos jueces o a la falta de información que nos corresponde a nosotros, entre otros, transmitir.

La pasividad observada en el Ministerio de la Vivienda en sus órganos mas representativos no permite un grado de optimismo elevado, sin embargo, los técnicos que en su día intervinieron en la redacción de la LOE y del CTE entienden perfectamente nuestro criterio pudiendo alcanzarse un consenso que al igual que ya ocurrió en el 1999 satisfaga a todos los intervinientes

6.3. Registro General del Código Técnico de la Edificación

6.3.1. Comentarios a la Orden por la que se regula su Organización y Funcionamiento.

Sin ninguna duda la Orden Ministerial que regula la Organización y Funcionamiento del Registro General del Código Técnico de la Edificación, tendrá impacto sobre alguno de los condicionantes que regulan la suscripción de los Seguros Decenales de Daños a la Edificación y por tanto es necesario analizar su contenido, tanto en sus aspectos positivos como negativos.

En primer lugar hay que destacar la importancia que en la aplicación del Código Técnico pueden tener los Documentos Reconocidos ya que aunque los mismos no sean vinculantes, su finalidad de simplificar y particularizar la aplicación del CTE, hacen que en muchos casos la generalización de su uso les de un estatus equivalente a los propios DB.

En segundo lugar, la Autorización de los Organismos para la concesión de Evaluaciones Técnicas de la Idoneidad para el uso previsto de productos o sistemas innovadores, es un primer paso para la validación de dichos productos y sistemas que debido a su carácter innovador deben ser muy bien analizados por la implicación que los posibles daños sea serie podrían causar al sector de la Construcción y consecuentemente al Asegurador.

En tercer lugar la acreditación por parte de las Comunidades Autónomas a Entidades de Control de Calidad de la Edificación y su inclusión casi automática en el registro del CTE, hacen que puedan surgir conflictos por duplicidad de actuación con los OCT impuestos por el Sector Asegurador para la suscripción del seguro.

El resto de documentos u organismos que pueden ser registrados, (Distintivos de Calidad, Laboratorios de Ensayo y Certificaciones de Gestión de Calidad, tienen una importancia relativa en la aplicación del seguro, centrando pues el análisis en los tres puntos enumerados.

6.3.2. Documentos Reconocidos

Puesto que cualquier institución o agente del proceso constructivo puede presentar la solicitud de reconocimiento, podría producirse una avalancha de solicitudes ante la Subdirección General de Innovación y Calidad de la Edificación la cual tiene que elaborar un informe técnico sobre la propuesta para ser sometida, en su caso, al grupo de expertos a designar por el Ministerio de la Vivienda y la Comisión del Código Técnico de la Edificación.

Por tanto lo que sobre el papel es positivo, podría cambiar de signo en función de los medios de que se disponga tanto en el propio Ministerio de la Vivienda como en las disponibilidades de los expertos que conformen los respectivos grupos de consulta, ya sea por generarse un tapón que impida el Registro de Documentos, ya sea por una apertura ante presiones de las distintas Asociaciones que lógicamente defenderán los intereses particulares de los asociados.

En cualquier caso, poco será posible realizar desde el Sector Asegurador salvo la formulación de alegaciones y comentarios en el mes de plazo existente desde la publicación en la Web ministerial.

Ello conllevaría un trabajo imposible de realizar desde UNESPA y por tanto se debería llegar a un acuerdo con la Asociación de OCTs para que se realice un seguimiento continuo de todos los documentos y su evaluación en plazo para alegar lo que se crea oportuno y cuestionar en su caso, exclusivamente desde la óptica aseguradora, la aplicación del Documento.

Evaluar y valorar la carga de trabajo que ello representaría, no es posible a priori y por tanto queda una incertidumbre a futuro difícil de prever.

6.3.3. Registro General de Organismos Autorizados

De acuerdo con el apartado 4.c del CTE la autorización proviene de las “Administraciones Públicas Competentes “ lo cual en principio es difícil de analizar.

El seguimiento es además responsabilidad de las Administraciones, y por tanto la inscripción es un mero trámite una vez se cumplan los requisitos de imparcialidad, objetividad, transparencia, experiencia e información, quedando solamente una puerta abierta a la participación en el proceso de evaluación, de una representación equilibrada de los distintos agentes de la edificación.

Como ya se comentó en el punto anterior la documentación aportada debe ser analizada por la Subdirección General de Calidad e Innovación y en su caso, por el Grupo de Expertos que designe la Comisión para la Calidad de la Edificación, quedando también la propuesta sometida a un mes de información pública.

No hay nada en la Orden que someta a posterior análisis la concesión por estos Organismos Autorizados de evaluaciones técnicas de idoneidad para el uso previsto de productos o sistemas innovadores, por ello será muy importante el seguimiento por las Administraciones Públicas Competentes de los parámetros que evalúan la acreditación.

El Sector Asegurador queda muy al margen en este caso, sin embargo será sin duda el punto más importante por el carácter innovador de los productos y sistemas y cada compañía deberá evaluar bajo que criterios suscribe riesgos en donde se utilicen dichos productos o sistemas.

La ayuda de las OCTs, será pues de vital importancia y deberán estar presentes en la formulación de alegaciones y comentarios durante el mes de plazo así como en el posterior análisis de las evaluaciones técnicas de idoneidad que los Organismos Autorizados e inscritos en el registro del CTE emitan

6.3.4. Acreditación a Entidades de Control de Calidad de la Edificación

En este caso todas las acciones recaen en la Comunidad Autónoma que conceda la Acreditación, siendo esta la que comunica al Ministerio de la Vivienda la acreditación concedida para su inclusión en el Registro.

Se está produciendo, ante la falta de normativa nacional, una diversidad de requisitos por parte de las Comunidades Autónomas que ya han iniciado procedimientos de acreditación que en nada favorece al Sector Asegurador, y aunque la separación que se establece entre ECC y OCT de cara a dicho sector sea lo más adecuado, la problemática futura que puede surgir por posible interpretación de duplicidad de costo por parte de promotores y agentes implicados en el proceso constructivo, es un punto que habrá que tener en cuenta.

La recomendación de unificación de criterios para garantizar unos mínimos coherentes a nivel nacional parece lógica y debería ser trasladada al Ministerio de la Vivienda.

Los Distintivos de Calidad, Laboratorios de Ensayo y Certificaciones de Gestión de Calidad tienen una importancia menor en cuanto al Registro ya que puede considerarse como un trámite más que servirá para el análisis de Productos y Sistemas

7. Siniestralidad en el Decenal de Daños

Aunque la LOE existe ya desde 7 años, en materia de siniestros, no podemos hablar precisamente de tener experiencia dada la poca siniestralidad declarada.



De la fotografía anterior podemos sacar:

- Necesidades de importantes conocimientos sobre patologías
- Obligación práctica de restituir el bien a su estado inicial
- Enormes diferencias entre obras de reparación y de nueva construcción
 - Coste de una cimentación: <5% del valor construcción
 - Coste recalce de cimentación: puede ser >100% del valor construcción
- Problemas derivados de la habitabilidad durante reformas

Es habitual encontrarse en las compañías que ofrecen hoy en día la garantía del Decenal, con mayores reclamaciones infundadas. Estas reclamaciones se debe, a:

- Inadecuada información al usuario
- Tendencia a la reclamación al seguro

- Necesidad de dar respuesta ante incertidumbres futuras
- Costo importante de informes técnicos
- Difícil labor de convencimiento de la inexistencia de siniestro
- Nula formación técnica del reclamante para diferenciar daños

Este número de reclamaciones se podrían evitar, dando una información al asegurado, a través de:

- Comunicación inmediata de las características de la cobertura mediante información adecuada a través de carta o conversación de agentes
- Explicación sencilla y convincente en caso de reclamaciones infundadas
- Preparación de actuaciones que simplifiquen posibles conflictos entre partes
- Divulgación de información en medios públicos

Que posibles siniestros nos podremos encontrar en función de las diferentes partes de un proyecto.

Cimentación:

- Cimentación directa sobre rellenos o terrenos blandos
- Cimentación sobre arcillas expansivas
- Cimentaciones en ladera
- Obras subterráneas o Karstificaciones en zona de influencia
- Cortes hormigonado en pilotes
- Insuficiente longitud pilotes
- Esfuerzos laterales no considerados

Estructura en general:

- Uso incorrecto de programas
- Interacción suelo cimiento
- Deformaciones vigas y forjados

Estructura de hormigón:

- Mala disposición anclaje y armaduras
- Baja resistencia hormigón
- Deficiencias en encofrados y cimbrados
- Inadecuada puesta en obra hormigones
- Fisuras de retracción

Estructuras metálicas:

- Problemas de definición de la interfase de fabricación en taller
- Pandeo y abolladura de chapa
- Estabilidad durante el montaje
- Inadecuada ejecución de soldaduras

8. Situación Actual del mercado asegurador

Dentro del ramo correspondiente a Otros Daños a los Bienes se encuentra en continua expansión desde hace varios años, el Seguro Decenal de Daños, tal y como clasifica ICEA en el Informe que a continuación desglosamos.

El seguro No Vida obtuvo, en el sector asegurador español, en el 2006 un volumen de primas de 30.112 millones de Euros, de los cuales 1.535 correspondieron al negocio de Otros Daños a Bienes, con una cuota mercado del 5,1%. Dentro de este apartado se encuentra el Seguro Decenal, con un volumen de negocio de unos 379 millones de Euros, el cual experimentó un crecimiento del 8,2% con respecto al año anterior.

	Volumen de primas (millones de €)	% s/ Total No Vida	% s/ Otros Daños a Bienes
Total No Vida	30.112	--	--
Otros Daños a Bienes	1.535	5,1	--
Seguro Decenal	379	1,3	24,7

Como podemos observar en el cuadro anterior, el Seguro Decenal representa ya casi una cuarta parte del Ramo correspondiente.

Durante el ejercicio 2006, este seguro obtuvo para la entidades que participaron en aportar datos a ICEA una cifra de primas de 379 millones de Euros, repartidos entre un total cercano a las 40.000 pólizas, a las que correspondieron 87 siniestros con un importe siniestral de cerca de 140.000€.

Las entidades participantes, confirmaron desde el punto de vista contable, un volumen de negocio directo de 354 millones de Euros, de los cuales casi un 24% correspondieron a primas directas.

8.1. Ranking de entidades

A continuación adjuntamos un cuadro con las estadísticas que ICEA elabora, referidas al posicionamiento de las distintas compañías de seguro en este ramo, del año 2006.

Puesto	Entidad	Primas 2006 (€)	Cuota de mercado
1	ASEFA	102.386.498,63	27,10%
2	MAPFRE	90.649.912,00	23,99%
3	CASER	71.204.026,00	18,85%
4	WINTERTHUR	29.421.169,90	7,79%
5	ALLIANZ	21.013.945,13	5,56%
6	VITALICIO SEGUROS	16.457.410,00	4,36%
7	MUSAAT	12.430.549,35	3,29%
8	EUROASEMAS	8.887.975,41	2,35%
9	ESTRELLA SEGURO	7.014.074,00	1,86%
10	SABADELL ASEGURADORA	5.547.940,00	1,47%

8.2. Datos Técnicos

Presentamos a continuación los datos técnicos desde las perspectivas de los años 2005 y 2006, ambos ejercicios a 31 de diciembre. De esta forma se podrá analizar mejor el comportamiento que han observado las diferentes magnitudes en ambos ejercicios, sobre todo los parámetros correspondientes a la siniestralidad.

Datos a 31 de diciembre 2005:

<i>Año de emisión de la póliza</i>	<i>Nº de entidades</i>	<i>Nº de pólizas emitidas en cada año</i>	<i>Suma Asegurada correspondiente dichas pólizas (Miles de Euros)</i>	<i>Primas contratadas correspondientes a dichas pólizas (Miles de Euros)</i>	<i>Nº de siniestros declarados correspondientes a dichas pólizas</i>	<i>Importe siniestral correspondiente a dichos siniestros (Miles de Euros)</i>
2000	14	1.183	1.996.564	13.159	67	217
2001	15	13.779	9.283.281	61.789	308	1.219
2002	17	29.631	22.653.598	148.131	513	2.763
2003	18	29.124	31.464.906	230.086	239	862
2004	18	34.798	41.481.261	311.070	128	92
2005	18	38.084	45.788.292	352.443	47	172
<i>Total</i>					1.302	5.325

Datos a 31 de diciembre 2006:

<i>Año de emisión de la póliza</i>	<i>Nº de entidades</i>	<i>Nº de pólizas emitidas en cada año</i>	<i>Suma Asegurada correspondiente dichas pólizas (Miles de Euros)</i>	<i>Primas contratadas correspondientes a dichas pólizas (Miles de Euros)</i>	<i>Nº de siniestros declarados correspondientes a dichas pólizas</i>	<i>Importe siniestral correspondiente a dichos siniestros (Miles de Euros)</i>
2000	17	1.226	1.912.058	13.004	90	3.409
2001	17	14.347	9.553.350	63.671	435	1.839
2002	19	29.596	22.479.302	147.785	832	2.255
2003	19	30.091	32.365.944	237.877	493	1.755
2004	19	35.171	42.194.689	317.376	375	492
2005	19	38.177	46.322.717	356.492	177	517
2006	18	39.810	46.609.114	377.800	87	139
<i>Total</i>					2.489	10.343

Dadas las características del Seguro Decenal, hay que tener en cuenta de forma primordial que los datos relativos a la siniestralidad deben ser considerados teniendo en cuenta la duración de los riesgos a los que corresponden las pólizas.

Así, por ejemplo, una póliza que se haya emitido en el año 2001 se corresponderá normalmente con una obra que haya comenzado en 2001, y su prima contratada figurara por el 100% dentro de dicho año 2001. Ahora bien, esa obra que ha comenzado en 2001 no finalizara aproximadamente hasta 2003, que será el año en el que realmente comience el riesgo y, consecuentemente, a partir de ese año, se empezarán a generar los siniestros de la mencionada póliza.

Como el riesgo tiene una duración de diez años, la cobertura estará en vigor hasta el año 2013, existiendo además otros dos años para posibles reclama-

ciones de siniestros ocurridos durante el periodo de cobertura (prescripción), sin contar otros dos años de derechos de repetición.

En resumen, es importante efectuar este inciso, dado que el numero de siniestros acumulados desde el año 2000 fue de unos 1.300 desde la perspectiva temporal de 2005. Cuando trasladamos el horizonte temporal al ejercicio 2006, el número de siniestros se eleva hasta cerca de 2.500, esto es, casi 1.200 siniestros más.

9. La LOE comparado con otros Mercados

El propósito principal de este apartado 9 es hacer un estudio comparativo de la situación actual del Seguro Decenal de Daños en España y con los países donde también es de aplicación como en Francia, Italia, etc..

A continuación se exponen los detalles más importantes sobre algunos países que tienen en su sistema legislativo al Decenal de Daños.

9.1. Francia

- En Francia, es el código civil el marco legal para el sistema de la responsabilidad Decenal con los dos artículos 1792 & 2270.
- Esta responsabilidad esta dirigida a los constructores, es decir a los contratistas, los arquitectos, los ingenieros y los fabricantes.
- Es de aplicación para todo tipo de construcciones.
- Se trata de una garantía de responsabilidad para diez años (artículo 1792-1). Cubre los defectos estructurales o defectos no-estructurales, si los trabajos son "impropios para su propósito previsto". Además, existe una garantía de 2 años para los trabajos para el edificio (arte. 1792-3) defectos del equipo.

9.2. Italia

El 27 de julio de 2000 entro en Vigor en Italia la Ley Merloni, regulando en ella las construcciones publicas.

Se estipulan las siguientes pólizas para las construcciones públicas:

- Todo Riesgo Construcción, por el valor total de la construcción incluido la cobertura de pérdida y/o daño al principal edificio.
- Responsabilidad Civil para un limite igual al 5% del valor contractual y como máximo 5.000.000€
- Responsabilidad Decenal, póliza con un limite de no más del 20% del valor contractual y no excediendo de 14.000.000€
- Responsabilidad Decenal a terceros, póliza con un limite no más de 4.000.000€

9.3. Otros países

9.3.1. Algeria

Rige el Código Civil 1975 con el Artículo 554, donde se hace referencia al Decenal de Daños.

Es el Arquitecto y el Constructor conjuntamente durante 10 años responsables de los daños totales o parciales en las edificaciones, incluido los casos por defectos de terreno.

Esta Responsabilidad es extraíble a los defectos inherentes en la estructura del Edificio.

9.3.2. Saudi Arabia

Rige el Real Decreto nº M/14, con fecha 7 de abril de 1997, Artículo 121.

El contratista responde por el período de diez años, para cualquier derrumbamiento, tanto total o parcial que puede ocurrir como resultado de la ejecución defectuosa en los edificios u otras estructuras permanentes construidos por el contratista, a menos que se contempla en un contrato que tales edificios y estructuras servirán por un período de menos de diez años.

9.3.3. Gabón

Se rige a través del Real Decreto 62, del Departamento Nacional de Seguro, Artículo 1.

Este Artículo indica que todos los trabajos del estado tienen que estar aseguradas.

El Artículo 2, es un seguro decenal con una cobertura de 2 años para los equipos.

El Artículo 3 cubre a la Empresa de Control Técnico y se asegura en la misma póliza.

9.3.4. Camerún

Se rige a través del Artículo 1792 – 2270 del Código Civil. Es similar a Algeria.

9.3.5. Congo - Brazzaville

Es similar a Algeria con el Artículo 77/318 con efecto del 17 de agosto 1977.

9.3.6. Malí

Es similar al país de Algeria, pero con la pequeña diferencia de que solo es para el Constructor y no para el Arquitecto.

9.3.7. Marocco

Similar al ya mencionado país Algeria pero con la obligación también para los Ingenieros. Rige el Artículo modificado 769 (Dahin fechado 9 ramadan 1331)

9.3.8. Centro África

Articulo 83 053 con fecha 02 de agosto 1983 y con el Real Decreto 84.129. Es similar al país Marocco.

9.3.9 Tunez

Articulo 1 de la Ley 94 – 9 con fecha 31 de enero 1994.

Esta Ley es aplicable para los arquitectos, constructores, ingenieros, controladores para 10 años.

10. Conclusiones

La implantación de la exigencia del Decenal de Daños en la LOE durante este periodo de transcurrido ha discurrido dentro de la normalidad, con muchos avances y con algunas disfunciones previsibles. A modo de conclusión se recala lo siguiente:

Mejora de Calidad

- Todas las edificaciones están siendo objeto de Control Técnico y, asimismo, se están realizando estudios de los suelos sobre los que se asientan
- Los sistemas o materiales innovadores están siendo en su implantación objeto de control y de análisis pormenorizado y están requiriendo DIT o DAU
- Creación de foros de discusiones técnicas que permiten un intercambio de experiencias que propiciará la mejora de la calidad

Empleo

- Las exigencias del control por el seguro han permitido la creación de nuevas empresas y la dotación de mayores recursos humanos a las existentes, en su mayor parte de técnicos (OCT's, Laboratorios, empresas de geotécnica, aseguradores, empresas de peritación, etc.).

Protección del comprador de vivienda

- Mayor tranquilidad a los compradores de vivienda en cuanto a la seguridad estructural de la vivienda, al haberse realizado un control sobre la misma.
- Disposición de una garantía, ante la posibilidad de daños estructurales
- Una mayor sensibilización de las obligaciones en el mantenimiento y conversación de las edificaciones.

Promotores y Promotores-Constructores

- Mayor calidad en sus edificaciones
- Mayor confianza de los compradores por razón del Control Técnico
- Protección patrimonial mediante la garantía Decenal de Daños
- Agilización de la recepción.

Técnicos

- Mayor definición de los proyectos y mayor agilización en la elaboración de los mismos
- Control Técnico se configura como ayuda para detectar posibles defectos o evitar patologías futuras y consecuentemente para reducir reclamaciones bajo su responsabilidad.

Los puntos antes indicados permiten calificar a este periodo de siete años como positivo pero no se ha hecho nada más que dar los primeros pasos para seguir avanzando en este objetivo que es común a las Instituciones Públicas, a todos los intervinientes en el proceso y a los aseguradores, como es la mejor permanente de la calidad: para ello es conveniente que todos los sectores involucrados trabajemos en su logro.

Queda mucho por hacer y entre algunas de las tareas que requieren un mayor desarrollo en nuestro sector, cabría apuntar:

1. Avance en la delimitación de las obras de reforma que deben ser objeto de la garantía decenal y respuesta aseguradora a las mismas.
2. Nuevas garantías que permiten una protección mayor a los adquirentes. (Con la publicación del CTE quizás este punto permitirá una mayor amplitud y concreción de las nuevas ofertas aseguradoras, si bien las mismas presumiblemente se harán de forma gradual)
3. Establecimiento de criterios para el aseguramiento de sistemas o materiales innovadores, propiciando foros de encuentros entre fabricantes, aseguradores y OCT's y elaboración de criterios homogéneos para acometer su posible aseguramiento.
4. Establecimiento de una codificación común entre aseguradoras (muchas compañías ya la han adaptado) y entre éstas, OCT's y los demás intervinientes de forma que la experiencia adquirida permita con una visión globalizada acometer acciones tendentes a reducir las patologías que se produzcan.
5. Formulación de propuestas y búsqueda de soluciones para dirimir las controversias que puedan surgir por divergencias técnicas entre OCT's y entre estos y los técnicos.
6. Creación de foros permanentes de encuentros entre promotores, constructores, técnicos y aseguradores en los que debatir los asuntos que son comunes y que afectan a la calidad y al seguro.
7. Realización de acciones tendentes a informar a los usuarios del alcance de las garantías que en cada momento disponga y de sus obligaciones en el mantenimiento.

Estoy seguro que la contribución de todos nosotros y de todos los sectores involucrados permitirá que en un futuro próximo podamos hacer un balance más positivo y amplio de los logros conseguidos en la búsqueda de la calidad y satisfacción del usuario final.

Es una tarea de todos y cada unos de nosotros en las áreas de nuestras respectivas responsabilidades.

11. Bibliografía

ICEA, Estadística sobre el Seguro Decenal de Daños 2006

AQC, Agence Qualité Construction, Observatoire de la Qualité de la Construction 1995 - 2005

IMIA Conference, Inherent Defect Insurance, Sydney 2001

Los Siniestros en garantía Decenal de Daños, Reunión de trabajo, Swiss Re

www.Consumer.es EROSKI, Comunidades de vecinos, seguros y legislación

www.seopan.es, Informe anual de la Construcción 2006

Jornadas Instituto de Fomento Empresarial, Adaptación al Código Técnico de la Construcción, Madrid 23 de febrero 2006 Hotel InterContinental

Jornadas Instituto de Fomento Empresarial, Problemas Prácticos en la Aplicación de la LOE, Madrid 29 de enero de 2002 Hotel Villa Magna

Documentación varia, Santiago Ortega Espinosa, Swiss Re

Simposio Internacional, El Código Técnico de la Edificación como protección al usuario y experiencias internacionales en códigos de edificación, Madrid 13 y 14 de noviembre 2001. Organizado por el Ministerio de Fomento

I Jornadas de debate y reflexión sobre la aplicación de la LOE, Tarragona 8,9 y 10 de noviembre 2001 Tarragona Palacio de Congresos

Marco José Piccirillo

Nacido en Winterthur (Suiza) el 28 de julio de 1972.
Licenciado como Arquitecto Técnico en Winterthur
Incorporado al sector Asegurador desde el 2000

Desde enero 2001 en Winterthur Seguros como Suscriptor del Seguro Decenal de Daños para la Dirección de España.

Desde enero 2005 en Winterthur Seguros Responsable del Producto Seguro Decenal de Daños para España.

Desde enero 2007 Responsable del Producto Decenal de Daños para la nueva Entidad Aseguradora AXA-Winterthur.

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^a 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^a 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^a 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 Rifà: "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 Costumer Experience as a Sorce 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

