

Riesgos de la edificación y su aseguramiento

SANTIAGO ORTEGA ESPINOSA

GRUPO SUIZA DE REASEGUROS

El Seguro, como sector al cual se transfieren los riesgos que el individuo o la empresa no pueden o no deben asumir, es sin duda un elemento importante para arbitrar mejoras tendentes a la disminución de la siniestralidad, toda vez que el ajuste de tasas asumibles por los asegurados requiere sin duda un equilibrio con los posibles daños, lo cual hace preciso establecer unas reglas de juego que sirvan igualmente para la mejora de la calidad buscada.

Reflexiones previas

Es obvio que en el momento actual las expectativas ante una posible Ley de Garantías de la Edificación, el cambio del Código Civil en lo referente al Artículo 1591 y la demanda de la sociedad de una mejora continua de la calidad, hacen que estén de moda los Seguros de Garantía Decenal, como si de ellos dependiese la mejora de un sector que como el de la construcción precisa de cambios internos como única alternativa para garantizar el avance con paso firme hacia la consecución del objetivo final, la calidad.

Sin embargo, el seguro, como sector al cual se transfieren los riesgos que el individuo o la empresa no pueden o no deben asumir, es sin duda un elemento importante para arbitrar mejoras tendentes a la disminución de la siniestralidad, toda vez que el ajuste de tasas asumibles por los asegurados requiere sin duda un equilibrio con los posibles daños, lo cual hace preciso establecer unas reglas de juego que sirvan igualmente para la mejora de la calidad buscada.

Pensar que la existencia de seguros obligatorios puede por si sola dar solución a los actua-

les problemas de la construcción no deja de ser un error, e imaginar que con la potencial siniestralidad que conlleva la posibilidad y el derecho de tener a alguien a quien reclamar, máxime si ese alguien tiene fama de rico por las campañas de mercado y edificios que ocupa, pueda darse una respuesta ciega desde el sector asegurador, constituye igualmente un pensamiento lejos de la realidad.

Los principios básicos del seguro exigen un análisis de las probabilidades de siniestros y el establecimiento del costo de los mismos, lo cual requiere de un estudio técnico preciso o de una base estadística lo suficientemente fiable para determinar las correspondientes tasas, sin embargo, estas estadísticas no pueden encontrarse con la proyección futura necesaria y por consiguiente sólo el análisis técnico permitirá evaluar los posibles daños en el binomio frecuencia y costo, pudiendo únicamente apoyarse en experiencias internacionales que ayuden a fijar el marco de actuación.

Concepto de edificación

Si como edificación entendemos toda construcción realizada por el hombre con el fin de facilitar su albergue y desarrollar su actividad, estaríamos en el concepto amplio que incluye tanto a los edificios de viviendas como a los de tipo industrial e incluso obras públicas.

Hay normas relacionadas con el hormigón, acero y otros materiales de construcción que de hecho son válidas para todo tipo de construcciones, sin embargo, vamos a centrarnos en el concepto de edificio más entendido por el conjunto de la población, limitándolo a aquél destinado al uso de viviendas y extendiéndolo a centros hospitalarios, residenciales o de recreo que por sus características constructivas se asemejan bastante al tema central que nos ocupa.

Agentes intervinientes

Haciendo un breve repaso al proceso constructivo, es fácil establecer la relación de los distintos agentes que intervienen en el mismo, y así nos encontramos con:

- El Promotor, entendiendo como tal a la persona física o jurídica, pública o privada, que concibe la idea de la edificación y planifica su desarrollo.
- El Técnico Projectista, quien recibe la idea del Promotor, analiza las condiciones urbanísticas y plasma en el proyecto las directrices para su construcción.
- El Constructor, encargado de materializar la edificación, ajustándose a las condiciones del proyecto y a las directrices marcadas por la Dirección Facultativa.
- La Dirección Facultativa, cuya misión es la vigilancia sobre el cumplimiento del proyecto y la adopción de las medidas correctoras que se consideren precisas durante todo el proceso constructivo.
- El Usuario, al que se hace entrega de la vivienda terminada y es responsable de su mantenimiento y conservación durante su vida útil.

Además, pueden existir y de hecho existen, Empresas de Control, Laboratorios de Materiales y Suelos, Oficinas de Proyectos, etc., en los que los distintos agentes intervinientes se apoyan para la realización de las tareas encomendadas de la forma más eficaz posible.

En un breve análisis y dentro de la más pura ortodoxia técnica, no parece lógico que sea el Promotor quien deba de asumir las responsabilidades de la construcción, toda vez que ateniéndose a la legalidad vigente debe buscar y satisfacer los honorarios de los técnicos intervinientes, así como liquidar las certificaciones que contractualmente haya pactado con el cons-

tructor, siendo éstos, técnicos y constructores quienes están obligados a cumplir con la normativa exigible de acuerdo con las atribuciones que su titulación o acreditación les confiere.

Proceso constructivo

Tradicionalmente se distinguen en el proceso constructivo, tres grupos de trabajos que en el argot se denominan, estructura, albañilería e instalaciones que incluso se contratan en algunas obras de forma totalmente independiente.

Con un mayor rigor técnico y para aplicar definiciones acordes con otros sectores, vamos a distinguir:

- Obra fundamental.
- Obra secundaria.
- Instalaciones.

Obra fundamental

Bajo este concepto deben entenderse los elementos que dentro de la edificación, contribuyen a garantizar la estabilidad del conjunto, quedando dentro de los mismos:

- Cimentación.
- Pilares, vigas y forjados.
- Muros y cerramientos portantes.
- Estructura de cubierta.

Obra secundaria

Equiparable al concepto usual de albañilería y que engloba al resto del edificio como tal, incluyendo cerramientos, revestimientos, tabiquería, solados, alicatados, techos, pintura...

Instalaciones

Partes del edificio que confieren a este su funcionalidad para el uso de acuerdo con el

confort exigible a finales del siglo XX; así destacamos, fontanería y saneamientos, calefacción, electricidad, climatización...

Esta clasificación es de tipo piramidal, toda vez que la ruina estructural provoca igualmente la ruina de la obra secundaria e instalaciones, la obra secundaria puede provocar fallos en las instalaciones y por último éstas sólo causarían daños consecuenciales en los anteriores, en caso de incendios, daños por agua, etc., así como por la reparación de las mismas.

Patologías más frecuentes

Analizamos seguidamente las patologías más frecuentes en la edificación de acuerdo con el siguiente esquema:

- Cimentaciones.
- Estructura.
- Albañilería.
- Instalaciones.
- Impermeabilizaciones.

Cimentación

La transmisión al suelo de las cargas producidas por la edificación se realiza a través de las cimentaciones, siendo responsabilidad del Arquitecto los daños y perjuicios si la ruina de la edificación se debe a vicios del suelo.

El Diccionario de la Real Academia define el vicio como:

«Mala calidad, defecto o daño físico en las cosas»... con lo cual, el Arquitecto y por extensión el Ingeniero Proyectista, parece que son responsables de la mala calidad del suelo o defectos en el mismo.

Sin embargo, el suelo no es ni bueno ni malo, sino todo lo contrario. El suelo es algo consustancial con la vida humana y de él depende nuestro futuro. El suelo ha sido el origen del

hombre si aceptamos las tesis de la Iglesia y será sin duda, en una u otra manera, nuestro lecho final.

No debería hablarse, pues, de mala calidad del suelo, sino de mala calidad del proyecto, el cual no ha tenido en cuenta la influencia del mismo en el comportamiento estructural de la obra, ya sea por falta de investigación previa, ya sea por errónea interpretación de resultados.

Ahora bien, ¿es posible llegar a un conocimiento del suelo que permita garantizar su total adecuación con la obra a realizar?

Tabla 1. Patologías en cimentación

- CIMENTACIÓN DIRECTA SOBRE RELLENOS O TERRENOS BLANDOS.
- CIMENTACIÓN SOBRE ARCILLAS EXPANSIVAS.
- CIMENTACIONES EN LADERAS.
- INSUFICIENTE LONGITUD DE CIMENTACIONES PROFUNDAS.
- CORTES DE HORMIGONADO EN PILOTES O PANTALLAS.
- ESFUERZOS LATERALES NO CONSIDERADOS.

La respuesta debe ser contundente. ¡No!, ya que aunque en teoría podrían realizarse infinitos ensayos para su análisis centímetro a centímetro, la realidad dice que esto no es posible ante el costo que ello supondría.

Por tanto, debe llegarse a una optimización del binomio costo seguridad en base al establecimiento de un riesgo asumido, que dependerá de las características de la obra y del peligro inherente para personas y cosas.

Este concepto, que podríamos definir como riesgo asumido, es de vital importancia para el Asegurador y sólo será posible su cobertura si se realiza el adecuado análisis sobre probabilidad de ocurrencia y estimación de daños que

permita determinar con la mayor aproximación posible la correspondiente tasa.

El distinto comportamiento del suelo y de las estructuras de cimentación, conlleva una serie de siniestros típicos entre los que podemos destacar:

- Cimentación sobre rellenos o terrenos blandos que producen importantes asentamientos, en la mayoría de los casos de tipo diferencial

Son usuales estos siniestros en viviendas unifamiliares o estructuras ligeras, en donde a pesar de las bajas cargas existentes pueden producirse asentamientos por hidrocompactación (fugas de colectores, etc.) e incluso por vibraciones de tráfico.

- Cimentación sobre arcillas expansivas.

También de especial incidencia en estructuras ligeras sobre las que el hinchamiento del terreno por saturación produce movimientos ascensionales, que posteriormente pueden generar asentamientos si se alternan ciclos de humedad y sequedad, lo cual es causa de importantes daños.

- Cimentaciones en ladera

En este caso a la posible inestabilidad de la propia ladera se une a veces la generación de desmontes y terraplenes para crear superficies planas, y el error grave de cimentar sobre terraplenes no bien compactados y en cualquier caso de distinto comportamiento que el terreno natural.

- Existencia de obras subterráneas, galerías, minas, etc., o cavidades por "karstificación" de rocas solubles, que ponen en peligro las nuevas construcciones, siendo además difíciles de detectar por tratarse de problemas puntuales.

- Cortes de hormigonado en pilotes o pantallas que producen fallos que generan movimientos diferenciales a veces no compatibles con la estructura.

- Insuficiente longitud de pilotes.

Pueden producirse a veces falsos rechazos sobre estratos duros de no suficiente potencia,

que no son capaces de soportar las cargas que se les transmiten o producir asientos al ser compresibles los estratos inferiores.

- Esfuerzos laterales no considerados.

La estabilidad de las excavaciones durante las fases de ejecución de sótanos se confía normalmente a muros de contención con sistemas provisionales para la absorción de empujes, o bien con taludes que son posteriormente rellenados hasta su trasdos.

A veces se olvida la consideración de los esfuerzos horizontales que la eliminación de los sistemas provisionales o el relleno del trasdos de los muros producen sobre la estructura, siendo muy importantes en el caso de juntas de dilatación paralelas, cortes estructurales o diferencias de sótanos por desniveles del terreno.

Estructuras

El Diccionario de la Academia define estructura como las partes importantes de un edificio, partes que son interpretadas en arquitectura como elementos resistentes que consiguen la estabilidad del edificio y que usualmente dividimos en pilares, vigas, forjados, muros...

Los materiales usados en la actualidad podemos decir que son fundamentalmente hormigón y acero, quedando la madera y otros materiales para casos muy específicos que se enmarcan fuera de la generalidad.

Las estadísticas, hacen diferenciación entre daños debidos a:

- Proyecto.
- Ejecución.
- Materiales.

recayendo en el primer punto el porcentaje más elevado, 41,2%, mientras que la ejecución alcanza el 31,1% y los defectos de materiales el 13%.

Analizando los puntos más importantes en la generación de daños destacamos:

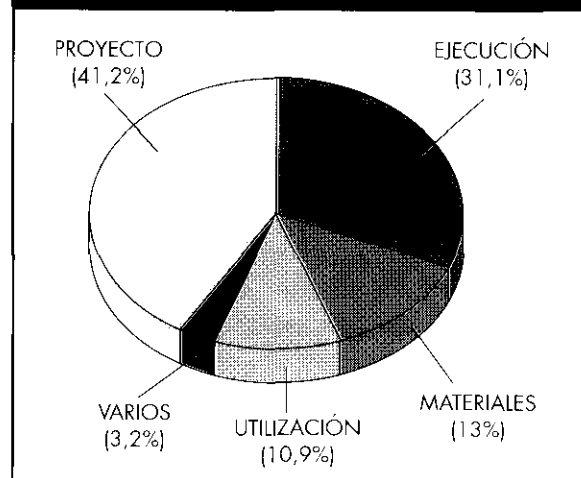
- Uso incorrecto de programas.

El acceso a la informática y la disponibilidad de programas que realizan todo tipo de cálculos estructurales, hace que se confíe en exceso en los mismos por técnicos con no suficiente experiencia para analizar la bondad de los resultados obtenidos, lo cual conlleva a la existencia de graves errores con daños de consideración.

- Interacción suelo-cimiento

Ya hemos comentado con anterioridad este tema, no obstante es preciso tener en cuenta en el cálculo de estructuras posibles movimientos de tipo diferencial para evitar problemas futuros.

Tabla 2. Daños producidos en estructuras. España



- Deformaciones de vigas planas y forjados

El desarrollo de la vivienda y de las técnicas de construcción ha generado en los últimos tiempos importantes problemas de flechas en los forjados y vigas que acarrear rotura de tabiquerías de difícil arreglo.

Enumerando los puntos negativos que han llevado a esta situación, tenemos:

- Incremento de luces estructurales.

- Reducción de los momentos de inercia al utilizar aceros de altas resistencias.
- Reducción de coeficientes de seguridad en los métodos de cálculo.
- Permisibilidad de flechas previamente a la aparición de la EF 88.

Estos hechos, unidos a errores de ejecución en el proceso de cimbrado de plantas consecutivas y la interrupción de tabiquería en las plantas bajas, han producido durante los últimos años 70 y primeros de los 80 una patología muy clásica, con fisuras y grietas que sin poner en riesgo la estabilidad del edificio ha generado una situación desagradable para los usuarios de la edificación al ver sus tabiques deformados y rotos.

En el caso específico de estructuras de hormigón se detecta:

- Incorrecta disposición y anclaje de armaduras, con especial incidencia en mensulas cortas y enlaces de forjados a vigas.
- Baja resistencia del hormigón y utilización de cemento y áridos inadecuados, que a medio y largo plazo pueden ocasionar problemas de durabilidad.
- Deficiencias en encofrados y cimbrados, con daños por movimientos prematuros, descensos de apoyos, e incluso introducción de elementos extraños previamente al hormigonado.
- Inadecuada puesta en obra de hormigones, ya sea por excesiva espera de hormigones preparados, densificación de armaduras, elevada relación agua-cemento...
- Fisuras de retracción en muros, bien debidas a la falta de juntas o a la ausencia de armaduras de retracción y temperatura.

Para el caso particular de estructuras metálicas hay que tener en cuenta además:

- Necesidad de prever la interfase diseño-montaje para la fabricación en taller de piezas especiales, que precisa de planos e instrucciones muy concretas, que permitan después la puesta en obra sin dificultad.

- Problemas producidos por el pandeo y abolladura de chapa.
- Estabilidad durante el montaje.
- Adecuada ejecución de soldaduras y tolerancias de medidas capaces de producir colapsos estructurales.

Como último punto común a la edificación en general hay que constatar la falta de formación profesional que junto con la inexistencia de detalles constructivos hace que personal no cualificado adopte soluciones puntuales que pueden crear situaciones críticas para la estabilidad futura.

Albañilería

Haciendo un breve repaso de la obra secundaria en general y dejando al margen la estanqueidad para su estudio individualizado, son múltiples las patologías que se presentan en todo el tema de albañilería, analizando seguidamente los puntos a nuestro juicio más importantes:

- Fachadas

Constituyen sin duda un elemento primordial dada la importancia del aspecto estético para el edificio y el riesgo para terceros.

Las patologías fundamentales son:

- Deterioro de materiales.
- Desprendimientos.
- Fisuras.

Son problemas frecuentes que motivan las patologías anteriores:

- Insuficiente apoyo del cerramiento en los elementos horizontales.
- Incompatibilidad de las deformaciones de la estructura de apoyo con las fábricas de cerramiento.
- Empujes horizontales de viento.
- Falta de juntas.
- Mala calidad de morteros, materiales o elementos de fijación incorrectos.

- Tabiquería, solados y revestimientos

Aunque muchos de los problemas que se observan en la albañilería, sobre todo en tabiques y falsos techos de escayola son debidos a problemas estructurales ya sea por deformaciones no tolerables, por dilataciones o por retracciones, no cabe duda de que existen multitud de detalles, de nula relación con el concepto teórico de ruina, que son causa de innumerables reclamaciones.

Tabla 3. Patologías en estructuras

- USO INCORRECTO DE PROGRAMAS.
- PROBLEMAS DE INTERACCIÓN SUELO-CIMIENTO.
- DEFORMACIONES DE VIGAS PLANAS Y FORJADOS.
- FALTA DE DETALLES CONSTRUCTIVOS.
- ESCASA FORMACIÓN PROFESIONAL.

El desplome de azulejos, el levantamiento de solados, las manchas en pintura, etc. etc., son daños, normalmente puntuales que afectan a gran número de viviendas.

La falta de calidad de los morteros, el empotramiento incorrecto de las instalaciones y el arriostamiento de paños contribuyen a la generación de reclamaciones sin duda molestas para el usuario preocupado como es lógico por la estética de su vivienda a la cual tiene absoluto derecho.

Instalaciones

Uno de los mayores problemas que causa la patología de las instalaciones es sin duda la falta de proyecto, ya que partiendo del básico con las propias empresas instaladoras las que se encargan de su ejecución con improvisaciones frecuentes.

Pasando un breve repaso a las distintas instalaciones tenemos:

- Saneamiento

Problemas de estanqueidad con especiales consecuencias sobre cimentaciones en suelos expansivos o colapsables, motivados por infra-dimensionamiento, falta de mantenimiento (obstrucciones), rotura o corrosión.

- Fontanería

Problemas de durabilidad de algunos materiales, malos soportes o fijaciones, falta de dispositivos de dilatación, congelación y condensaciones, corrosión de elementos metálicos.

- Electricidad

Aunque en la actualidad el diseño de la instalación eléctrica suele cumplir las exigencias técnicas requeridas, el usuario desconoce tanto el dimensionamiento como las condiciones de utilización pudiendo producir puntualmente sobrecargas en red.

Por otro lado, son frecuentes las prisas de última hora y las acometidas provisionales, aprovechando incluso la toma de obra para dar servicio a los primeros días de entrega del edificio, lo que conlleva sin duda falta de pruebas.

- Climatización

A los problemas típicos de fontanería o electricidad se une en muchas ocasiones un diseño inadecuado que no logra la correcta distribución de la temperatura dentro de la misma vivienda y en el conjunto del edificio.

Impermeabilizaciones

Mención especial merece este apartado por sus implicaciones en siniestralidad y por su cobertura aseguradora.

Debemos distinguir en primer lugar tres zonas fundamentales para su análisis:

- Sótanos.
- Fachadas.
- Cubiertas.

A su vez, hay que distinguir dos conceptos utilizados con demasiada frecuencia que son el de impermeabilidad y estanqueidad, sin que exista una diferenciación clara en su definición.

Hay elementos en los que se conoce de antemano la imposibilidad de garantizar de forma absoluta la entrada de agua y se prevén mecanismos alternativos de evacuación, en otros debe garantizarse su total resistencia a filtraciones e incluso a humedades, presentándose pues dos conceptos diferenciados que será necesario conocer a la hora de establecer patologías y soluciones aseguradoras.

- Sótanos

Debido a su uso normal de aparcamiento para vehículos se es a veces tolerante con la existencia de humedades o pequeñas filtraciones que pueden evacuarse por la red de saneamiento, construyéndose a veces cámaras bufas para recogidas de agua que son canalizadas de forma exclusiva mediante bombeo a los colectores municipales.

El término impermeabilidad es pues relativo y para su total garantía sólo sería posible la construcción de un vaso estanco cuya realización no es frecuente en la inmensa mayoría de las edificaciones.

Como causa de las patologías frecuentes observamos:

- Fallos en los sistemas de drenaje ya sea por inexistencia, inadecuación o falta de mantenimiento de los mismos.
- Problemas durante la construcción al ser el trasdos de los muros frecuente escombrera de la obra con la falta de compactación que conlleva y las posibilidades de rotura de las capas de impermeabilizante.
- Falta de juntas con el adecuado tratamiento, así como de unión de muros a forjados.

- Fachadas

Las humedades en fachadas so causadas por problemas de:

- Filtraciones.

- Condensación.
- Capilaridad.

Los problemas de filtraciones suelen venir en el arranque y coronación de muros, en los frentes de forjados y en la existencia de huecos de puertas y/o ventanas, corrigiéndose con medidas constructivas adecuadas tales como pechos, afeizeres, dinteles, cornisas, albardillas, vierteaguas, perfiles, etc.

La condensación se localiza en zonas oscuras y mal ventiladas, en zonas con creación de puentes térmicos (ventanas, esquinas...) o en zonas con gran aporte de humedad (baños, cocinas, tendedores).

En cuanto a la capilaridad se disminuye con ventilación de la cámara de aire que favorece la evaporación o evacuación del agua de dicha cámara.

- Cubiertas

Sin duda uno de los problemas más frecuentes en la edificación es la aparición de goteras, las cuales vienen fundamentalmente motivadas por:

- Inadecuación del tipo de impermeabilización a la pendiente.
- Mal tratamiento de huecos, conductos o elementos singulares.
- Falta de juntas de dilatación y contracción.
- Fijación y anclaje de canalones.
- Exposición a la intemperie de impermeabilizantes durante largos períodos.
- Deterioro de láminas durante los trabajos.
- Ausencia prácticamente total de mantenimiento.
- Cambio continuo de materiales.

Transferencia de riesgos

Ante el análisis del riesgo por parte de la persona física o jurídica que pueda verse afectado por el mismo, caben fundamentalmente las siguientes alternativas:

- Eliminarlo.
- Reducirlo.
- Prevenirlo.
- Retenerlo.
- Transferirlo.

Puesto que normalmente no es posible la eliminación, los primeros trabajos consisten en la reducción y prevención de los riesgos que en el caso de la edificación pasan por un proyecto adecuado, un control de obra completo y una utilización correcta de los materiales disponibles, seguidos de un mantenimiento continuo que garantizará la durabilidad de la obra.

Habrán posibles daños que por su pequeño costo y alta frecuencia de ocurrencia deberán ser retenidos, ya que su transferencia acarrearía costos añadidos que incrementarían considerablemente el gasto total, mientras que otros deberán ser transferidos al poner en riesgo el patrimonio, a pesar de su pequeña probabilidad.

Es aquí donde entra fundamentalmente la actividad aseguradora, capaz de cubrir daños de cuantía considerable y de baja probabilidad mediante el cobro de primas establecidas, en base a ambos parámetros, extendiendo la cobertura en base a la experiencia adquirida de acuerdo con la siniestralidad constatada.

Respuesta aseguradora al sector de la construcción

El sector asegurador, limitado por la necesidad de establecer períodos concretos de cobertura dada la obligación de constituir sus reservas de acuerdo con los riesgos en curso, no puede asumir obviamente los daños sin límite de tiempo, ofreciendo sin embargo posibilidades de cobertura que vamos a analizar.

En la actualidad pueden encontrarse en el mercado diversos tipos de pólizas, complementarias en muchos casos, que bajo el concepto de daños o de responsabilidad ofrecen coberturas sobre las obras en general y sobre la edificación en particular, destacando:

- Pólizas Todo Riesgo de Construcción.
- Pólizas de Responsabilidad Civil Profesional.
- Pólizas de Responsabilidad Civil de Explotación y Patronal.
- Pólizas de Responsabilidad Civil de Productos.
- Pólizas de Garantía Decenal de la Edificación.

Pólizas Todo Riesgo de Construcción

Cubren los daños que a consecuencia de hechos súbitos e imprevistos puedan sufrir las obras en construcción desde el inicio de las mismas hasta su finalización, excluyéndose la rectificación de los errores de diseño, materiales y mano de obra, pero cubriendo los daños que se produzcan a consecuencia de los mismos.

En líneas generales, quedarían cubiertos los daños que durante todo el proceso constructivo pudieran sufrir las edificaciones a consecuencia de: incendio, fenómenos de la naturaleza de carácter extraordinario, caída de objetos sobre los mismos, corrimiento o hundimiento del terreno, y en general los que pudieran ser motivados por la estructura, tales como deficiente cimentación, rotura de pilares, etc., incluyéndose también el robo de materiales, y existiendo coberturas complementarias para maquinaria y equipos.

Para que exista cobertura bajo esta póliza es preciso que se produzca el daño material, es decir, manifestarse físicamente sobre el elemento asegurado, haciendo precisa su sustitución o reparación, por ejemplo, un asiento de cimentación que sea debido a un error de diseño y cuya solución sea un recalce de la misma no se consideraría siniestro al rectificarse únicamente la parte mal diseñada.

Si el asiento de cimentación afecta a la estructura y hace precisa la sustitución o refuerzo de pilares o forjados, este trabajo sí quedaría dentro de la cobertura de póliza y consecuentemente se indemnizarían los gastos necesarios para su reparación, siempre con el límite del valor de la obra asegurada más el valor del desecho que se pacte en póliza. Recordamos que esta cobertura se ciñe al período de construcción de la obra, sin embargo, puede extenderse a los doce meses posteriores mediante la contratación del período de mantenimiento, cubriéndose los daños en este tiempo a consecuencia únicamente de vicios o defectos durante la construcción que se manifiesten posteriormente, pero manteniendo la exclusión de rectificación de los propios vicios o defectos.

Pólizas de Responsabilidad Civil Profesional

El artículo 1.591 del Código Civil, que puede convertirse en el 1.600 de aprobarse definitivamente la reforma de éste, fija una responsabilidad decenal para el constructor y el arquitecto que la dirigiese si ésta llegase a arruinarse.

Por extensión, la jurisprudencia se ha encargado de considerar idéntica responsabilidad al promotor y a otros técnicos intervinientes en el diseño y ejecución de obra, además de dar una interpretación al concepto de ruina muy lejana al de ruina estructural que, a nuestro juicio, debería ser el único sobre el que se extendiese la responsabilidad decenal.

En el momento actual es muy amplio el abanico de reclamaciones que se producen y cómo a veces la persona jurídica del constructor y promotor han desaparecido se obliga a los técnicos a reparar el daño a través generalmente de sus pólizas de responsabilidad civil.

La cobertura de las pólizas de responsabilidad civil es, sin embargo, limitada y raro es el profesional que pueda conseguir límites superiores a los cien millones por siniestro, a veces insuficiente ante el valor que actualmente alcanzan las construcciones.

Recordamos, por último, que el concepto de responsabilidad exige que se manifieste un daño del cual sea civilmente responsable el asegurado y que es necesario conocer el alcance de las coberturas, ya que por exclusión se limitan en póliza las mismas, las cuales en lo referente a obras de edificación, excluyen a veces a la propia obra y cubren únicamente daños a terceros puros.

Pólizas de Responsabilidad Civil Explotación y Patronal

Los daños a terceros que durante el desarrollo de la obra puedan ser causados por contratistas y subcontratistas, pueden ser cubiertos bajo Pólizas de Responsabilidad Civil de Explotación.

Como ocurre en la Profesional, la elevada siniestralidad, tanto en frecuencia como en cuantías individuales, está motivando un incremento de tasas y, sobre todo, un mayor control del riesgo.

Mención especial merece la Responsabilidad Civil Patronal ya que el elevado número de accidentes que se registran en el sector de la construcción, terminan derivando hacia cuantiosas indemnizaciones al considerar a la empresa, en prácticamente todas las ocasiones, culpable al no haber tomado o hecho cumplir las medidas precisas para evitar la causa del accidente.

Las fuertes indemnizaciones por incapacidades permanentes hacen que se limite al máximo por víctima, oscilando la cifra entre 25 y 50 millones de pesetas, pasando la tasa de ser prácticamente insignificante a cotizarse de acuerdo con las normas de Accidentes Personales.

Pólizas de Responsabilidad Civil Productos

Como complemento a las pólizas de Responsabilidad Civil de explotación de empresas y a la propia profesional, existen en el mercado

coberturas que se extienden a la responsabilidad del propio producto considerando como asegurado al fabricante y/o al suministrador.

Actualmente, la Ley 22/1994 de Responsabilidad Civil por los daños causados por productos defectuosos, fija las responsabilidades en esta materia, destacando:

- Extensión de la responsabilidad a 10 años.
- Plazo de 3 años para la prescripción de acciones.
- Responsabilidad total de 10.500 millones de pesetas.

En el ámbito de la edificación es quizás en donde más trascendencia tiene la Ley 22/1994, ya que:

- Hay gran variedad de productos, existiendo gran número de fabricantes y suministradores en toda España.
- Los elementos resistentes, vigas, pilares metálicos, etc., y los utilizados como impermeabilizantes presentan gran potencialidad siniestral, dependiendo su eficacia no sólo de la calidad del producto, sino también de su colocación en obra, lo que confiere mayor complejidad al problema.

En las coberturas de productos en el sector asegurador es importante el concepto de «Mezcla», que se define como la elaboración, mezcla o unión de un producto del asegurado con otro producto ajeno para la fabricación de un tercero de un producto final. Se da el supuesto de mezcla cuando, en caso de defecto del producto del asegurado, no es posible la sustitución del producto defectuoso del asegurado, sin destruir o dañar considerablemente el producto final o los otros productos.

Una garantía de producto con cláusula de unión y mezcla, conlleva, pues, una extraordinaria importancia para los elementos estructurales de la edificación y particularmente para el caso de los forjados y pilares.

La peligrosidad, pues, de la cobertura hace necesario un estudio en detalle, lo cual precisa

de conocimientos técnicos avanzados, motivando que las garantías de productos limiten el capital asegurado (usual 100 millones) y se otorguen sólo en ocasiones contadas.

Además, habrá que tener en cuenta que la cobertura excluye siempre al propio producto asegurado y que generalmente es preciso que la póliza esté en vigor en el momento de descubrirse el daño para que la misma tenga efecto.

Por ello, si algún fabricante vende su producto poniendo como reclamo la existencia de una póliza de seguros con garantía decenal sobre el mismo, habrá que estudiar detenidamente el condicionado, ya que de existir la cláusula que delimita el período de cobertura al mantenimiento de la póliza en vigor, podría ser que algo vendido hoy no tuviese cobertura en un futuro si por falta de pago de la prima o anulación por cualquiera de las partes no existe póliza en el momento de ocurrir el siniestro.

Pólizas de Garantía Decenal

Como «Garantía Decenal» se entiende la cobertura específica que durante diez años después de acabada la obra, cubre los daños en la edificación con origen en errores de diseño, errores en la ejecución o defectos de los materiales, en los elementos integrantes de la obra fundamental.

Se considera necesario establecer una definición estricta de la obra fundamental toda vez que la jurisprudencia ha extendido el concepto de ruina que recoge el artículo 1.591 del Código Civil a hechos que entran dentro de la funcionalidad del edificio en su concepto más amplio.

El artículo 1.600 propuesto como alternativa al actual 1.591 dice «...Hay ruina cuando el edificio o la obra se pierde o resulta inútil para su destino», definición igualmente ambigua ante las distintas interpretaciones que pudieran darse para el término «inútil para su destino».

Tabla 4. Garantía Decenal

■ COBERTURA ESPECÍFICA QUE DURANTE DIEZ AÑOS DESPUÉS DE ACABADA LA OBRA, CUBRE LOS DAÑOS EN LA EDIFICACIÓN CUYO ORIGEN ESTÉ EN:

- ERRORES DE DISEÑO.
- ERRORES DE EJECUCIÓN
- DEFECTOS DE MATERIALES.

EN LOS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA OBRA FUNDAMENTAL.

Por ello, parece más lógico la redacción alternativa presentada como enmienda por el Grupo Socialista, que dice:

«El contratista de una obra inmobiliaria y el que la hubiese promovido serán responsables frente al comitente y los sucesivos adquirentes de la ruina y de otros daños materiales que afecten a la seguridad, habitabilidad o acabado del edificio siempre que se manifiesten, desde la fecha de la recepción de la obra, en los plazos siguientes:

- a) Un año cuando los daños afecten a elementos de terminación o acabado de las obras y que no fueran aparentes en el momento de la recepción.
- b) Tres años cuando se trate de daños de elementos constructivos o instalaciones que afecten a la habitabilidad o idoneidad del edificio para el uso al que se destine.
- c) Diez años cuando los daños del edificio afecten a la cimentaciones, estructura u otros elementos resistentes que determinan la estabilidad o la solidez de lo edificado.»

Con lo cual, la garantía decenal se extendería únicamente a los daños que afecten a las cimentaciones, estructura y elementos resistentes, definición acorde con la obra fundamental y con posibilidades de aseguramiento en el momento actual.

Sin embargo, este posible aseguramiento está sujeto a ciertas normas que resumimos en:

- Limitación de causa, origen de los daños a la obra fundamental (cimentación y elementos estructurales).
- Existencia de un control de proyecto y ejecución ajeno a los técnicos intervinientes y aceptado de común acuerdo por asegurado y asegurador, siendo sus dictámenes vinculantes para el futuro de la cobertura.
- Establecimiento de franquicias.

Bajo este concepto general de cobertura, pueden encontrarse dos tipos de pólizas:

- Aquellas que bajo la influencia de la experiencia francesa cubren los daños a las propias obras, reservándose el derecho de subrogación frente al causante del daño (contratistas, subcontratistas, técnicos, etc.).
- Aquellas que cubren la responsabilidad de los distintos agentes intervinientes (promotor, constructor, técnicos), sin que pueda ejercer contra ellos ningún tipo de acción al tener la consideración de asegurados, limitándose en cualquier caso los daños a los ocurridos sobre la propia obra.

Además, existen ampliaciones de cobertura sobre impermeabilización de cubiertas, forjados y sótanos.

Seguro Obligatorio o Seguro Voluntario

La transferencia del riesgo al mercado asegurador tiene un costo, función de las condiciones y cobertura otorgada, costo que puede ser elevado si se desea trasladar a éste cualquier tipo de daños, sin ningún tipo de restricción.

¿Es lógico obligar al consumidor final el pago necesario o debe ser éste quien elija la cobertura que desee?

¿Sería lógico obligar a los propietarios de automóviles a suscribir un seguro de daños propios con responsabilidad civil ilimitada, o es

más lógico partir de un seguro obligatorio básico y dejar libertad al usuario de complementar los seguros que necesite?

La edificación presenta sin embargo características especiales y parece adecuado salvaguardar los intereses de los usuarios, que compran la vivienda hipotecando parte de su vida, obligando a la suscripción de un seguro para aquellos riesgos que puedan causar la ruina de la edificación.

A partir de un núcleo básico que permita su desarrollo, el mercado irá creando, tal como ocurre en todo tipo de seguros, coberturas complementarias que serán aceptadas o rechazadas de forma voluntaria por los usuarios, ateniéndonos así a los principios básicos económicos que rigen el mundo occidental.

Calidad y Seguro

Como se ha comentado en el punto inicial, los términos calidad y seguro son independientes y aunque la primera sea necesaria para la optimización del segundo, deben analizarse separadamente.

Países como Alemania, en donde la calidad va por delante ante los requerimientos necesarios para ejercer la actividad de construcción, se han opuesto dentro de la Unión Europea a los seguros obligatorios, haciendo prevalecer su tesis toda vez que en absoluto los seguros pueden ser sustitutivos de la calidad.

El esfuerzo del Estado debería pues centrarse en establecer reglas de juego tendentes a la mejora del sector, con medidas que podrían basarse en:

- Reglas técnicas de obligado cumplimiento que garanticen la calidad.
- Ordenación del sector, con calificación gradual de empresas de acuerdo con la experiencia acreditada.
- Formación profesional a todos los niveles que garanticen la correcta ejecución de los distintos trabajos.
- Control de calidad que certifique la adecuación de la obra.

A pesar del cumplimiento estricto de las medidas anteriores, el riesgo seguiría existiendo y la actividad aseguradora podría cubrir los daños que hechos de características no previstas podrían ocasionar. ■