

# La Ley de Ordenación de la Edificación en el Senado. Responsabilidades y garantías

Antonio Ariza  
MAPFRE INDUSTRIAL

Aunque pueda resultar sorprendente, en la construcción de casas de la antigua Babilonia ya se aplicaban preceptos de responsabilidad civil para mayor seguridad de sus moradores.

lidad en la construcción. Sin duda en aquella época como en la actualidad la vivienda era uno de los bienes más apreciados para la mayoría de los seres humanos y a cuya adquisición

Actualmente las responsabilidades en caso de ruina de la edificación en España se encuentran contempladas en el artículo 1.591 del Código Civil (cuadro 1) que establece la res-



## CÓDIGO HAMMURABI (1792 - 1750 a. de C.)



**228:** *Si un albañil ha edificado una casa para un señor y la ha terminado, por cada SAR de casa (construido) le dará como gratificación dos siclos de plata.*

**229:** *Si un albañil ha edificado una casa para un señor, pero no ha dado solidez a la obra y la casa que construyó se ha desplomado y ha causado la muerte del propietario de la casa, ese albañil recibirá la muerte.*

**230:** *Si es al hijo del propietario de la casa a quien ha causado la muerte, recibirá la muerte el hijo de ese albañil.*

**231:** *Si es al esclavo del propietario de la casa a quien ha causado la muerte, dará al propietario de la casa un esclavo por (el) esclavo.*

**232:** *Si ha destruido bienes, todo lo que haya destruido (lo) pagará. Y puesto que no dio solidez a la casa que edificó y se desplomó, (re)construirá a sus propias expensas la casa que se desplomó.*

**233:** *Si un albañil ha edificado una casa para un señor y no ha ejecutado su trabajo siguiendo las normas y un muro se ha inclinado, ese albañil, a sus propias expensas, reforzará el muro.*

Al margen de la consideración actual que podamos tener sobre los artículos del Código Hammurabi antes reseñados, a nadie se le escapa que es admirable que en el año 1792 antes de Cristo ya existiera una regulación legal sobre la responsabi-

destinaban la parte más importante de sus recursos económicos.

Desde entonces hasta nuestros días la legislación y los intervinientes en los procesos constructivos han ido evolucionando notablemente.

ponsabilidad durante diez años del contratista por vicios de la construcción y del arquitecto, por vicio del suelo o de la dirección. La jurisprudencia ha extendido la responsabilidad a promotores y otros intervinientes.



Cuadro 1

Teniendo en cuenta esta protección legislativa para el adquirente de una vivienda, cabría preguntarse: ¿qué se puede hacer en caso de ruina de la vivienda adquirida causada por tales vicios o defectos constructivos?

Supongamos que a los cuatro años de terminarse la construcción, la vivienda sufre serios daños estructurales que obligan a su desalojo. El panorama para los propietarios puede resultar dramático por el hecho de que se pueden encontrar sin vivienda en un momento en el que todavía tendrán que estar pagando los fuertes compromisos económicos adquiridos generalmente por los créditos solicitados para su adquisición.

Por otro lado los seguros tradicionales (incendios, combinados del hogar, comunidades, etc.) no otorgan cobertura a daños debidos a defectos o vicios constructivos, salvo algunas excepciones (por ejemplo, daños por agua por roturas de tuberías).

La única solución posible para los perjudicados se encuentra en plantear demanda, en virtud del amparo legal del artículo 1.591

del Código Civil, contra el vendedor-promotor y contra otros posibles responsables.

Esta solución, además de acrearle nuevos gastos, no le resuelve el problema con la prontitud que tal situación requiere, puesto que los procesos judiciales generalmente son largos y en muchos casos inciertos en cuanto a la restitución de los daños y perjuicios causados.

Por esta razón, entre otras tales como el establecimiento de obligaciones y responsabilidades de los agentes del proceso edificatorio y la fijación del marco general para el fomento de la calidad, el Gobierno de España, sensible a esta necesidad social, aprobó el pasado día 5 de marzo el Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación, en el cual se pretenden resolver problemas como el anteriormente expuesto mediante el establecimiento de un sistema de garantías que permita una restitución de las pérdidas patrimoniales sufridas por los adquirentes de viviendas con la inmediatez necesaria.

El Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) fue publicado por el **Boletín**

**Oficial de las Cortes Generales** el 15 de marzo. Su aprobación se tramitó por el procedimiento de urgencia y se presentaron 170 enmiendas de los grupos parlamentarios y ha sufrido algunas modificaciones a su paso por el Congreso de los Diputados. Finalmente se aprobó por el Pleno el pasado día 1 de julio. Actualmente se encuentra tramitándose en el Senado. Si no surgen imprevistos, es presumible que en el último trimestre del presente año pueda ser ley.

Los aspectos más relevantes en el capítulo de las responsabilidades y garantías son los que se exponen a continuación.

## RESPONSABILIDADES

La LOE establece que **todos los agentes** (personas físicas o jurídicas) responderán frente a los propietarios y terceros adquirentes de los daños materiales dentro de los plazos siguientes a contar desde la recepción de la obra sin reservas o desde la subsanación de éstas.

### Decenal

Daños materiales por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

### Trienal

Daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.

Como «habitabilidad» se considera:

- Higiene, salud y protección del medio ambiente.
- Protección contra el ruido.



## EXCLUSIONES GARANTÍAS LOE

- ✓ DAÑOS CORPORALES U OTROS PERJUICIOS.
- ✓ DAÑOS A INMUEBLES CONTIGUOS O ADYACENTES.
- ✓ DAÑOS A BIENES MUEBLES SITUADOS EN EL EDIFICIO.
- ✓ DAÑOS POR MODIFICACIONES U OBRAS DESPUÉS DE LA RECEPCIÓN.
- ✓ DAÑOS POR MAL USO O FALTA DE MANTENIMIENTO.
- ✓ GASTOS PARA EL MANTENIMIENTO DESPUÉS DE LA RECEPCIÓN
- ✓ DAÑOS CON ORIGEN EN INCENDIO O EXPLOSIÓN, SALVO POR VICIO O DEFECTO DE LAS INSTALACIONES.
- ✓ DAÑOS OCASIONADOS POR CASO FORTUITO, FUERZA MAYOR, ACTO DE TERCERO O POR EL PROPIO PERJUDICADO.
- ✓ DAÑOS CON ORIGEN EN LAS RESERVAS HASTA SU LEVANTAMIENTO.

Proyecto de Ley de 5 de marzo del 1999. B.O.C.15.3.99. Aprobado por el Pleno del Congreso el 1 de julio de 1999.

Cuadro 2

- Ahorro de energía y aislamiento térmico.
- Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones.

### Anual

El **constructor** responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a los elementos de terminación o acabado de las obras.

Las responsabilidades son exigibles en forma personal e individualizada, salvo en el caso de concurrencia de culpas, sin que pueda precisarse el grado de intervención de cada agente, que se exigirá solidariamente.

Las acciones para exigir la responsabilidad prescribirán a los seis meses de su publicación en el BOE, el mercado asegurador español llevará varios años

Los promotores que incumplan la obligación de aseguramiento, además de responder personalmente, no podrán inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de primera transmisión **inter vivos** ni de adjudicación voluntaria de edificaciones. Tampoco podrán cerrar en el Registro Mercantil la hoja abierta al promotor individual ni inscribir la liquidación de las sociedades promotoras.



## COBERTURA BÁSICA

- ☀ DAÑOS MATERIALES QUE AFECTEN A LA ESTABILIDAD DE LA OBRA FUNDAMENTAL CON ORIGEN EN:

ERRORES DE PROYECTO  
DEFECTOS DE EJECUCIÓN  
DEFECTOS EN LOS MATERIALES

DE DICHA OBRA FUNDAMENTAL.

- ☀ DAÑOS MATERIALES EN LA OBRA SECUNDARIA E INSTALACIONES COMO CONSECUENCIA DE SINIESTROS AMPARADOS EN LA GARANTÍA DE LA OBRA FUNDAMENTAL.
- ☀ GASTOS PARA ELIMINAR AMENAZA DE HUNDIMIENTO.
- ☀ GASTOS DE DEMOLICIÓN Y DESESCOMBRO.

Cuadro 3

los dos años a contar desde que se produzcan los daños.

## GARANTÍAS

La LOE fija para el aseguramiento de tales daños un sistema de garantías mediante seguros de daños materiales o seguros de caución.

El seguro decenal, que será el único obligatorio a la entrada en vigor de la ley en edificios cuyo destino principal sea vivienda, deberá ser contratado por el promotor o el constructor por pacto y por cuenta de aquél, y serán los asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio.

La suma asegurada debe ser el 100% del valor de ejecución material de la construcción, incluidos los honorarios profesionales.

La obligatoriedad de aseguramiento de los daños trienales y anuales, así como para edificios de otros usos, se deja a un futuro real decreto-ley. Las sumas aseguradas en estos últimos se fijan en el 30% y 5%, respectivamente. El seguro anual puede ser sustituido por la retención del promotor.

También el texto legal fija las exclusiones de las garantías (cuadro 2), entre las que cabe reseñar aquellas que se refieren a las reservas efectuadas a la recepción.

Los promotores que incumplan la obligación de aseguramiento, además de responder personalmente, no podrán inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de primera transmisión **inter vivos** ni de adjudicación voluntaria de edificaciones. Tampoco podrán cerrar en el Registro Mercantil la hoja abierta al promotor individual ni inscribir la liquidación de las sociedades promotoras.

Cuando la LOE entre en vigor a los seis meses de su publicación en el BOE, el mercado asegurador español llevará varios años

**BASES PARA RECONOCIMIENTO O.C.T.**

NIVEL	EXPERIENCIA					CAPACIDAD TÉCNICA Y PROFESIONAL				PÓLIZA RC (millones ptas)
	Control Técnico EDIFICACIÓN			Control Técnico Seguro Decenal		TÉCNICO SUPERIOR		TÉCNICO GRADO MEDIO		
	AÑOS	VOL. MEDIO	VOLUMEN ANUAL	AÑOS	VOLUMEN	Nº AÑOS EXPERIENCIA	Nº AÑOS EXPERIENCIA	Nº AÑOS EXPERIENCIA		
C	5	5.000	3.000	-	-	1	8	4	3	100
B	8	10.000	6.000	3	-	2	8	8	3	200
A	10	10.000	6.000	3	-	2	8	8	3	500

DATOS VOL. EN MILLONES

CON CARÁCTER GENERAL

1 ESPECIALISTA CON + 10 AÑOS EXPERIENCIA EN:  
 GEOTECNIA  
 ESTRUCTURAS  
 IMPERMEABILIZACIÓN  
 FACHADAS Y ALBAÑILERÍA.  
 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA EMPRESA.  
 SISTEMA DE FORMACIÓN Y CUALIFICACIÓN PLANIFICADO

Cuadro 4

**COMPETENCIA SEGUN NIVELES O.C.T.**

NIVEL	TIPO DE EDIFICACIÓN	USO	Volumen de Obra (000000)	CARACTERÍSTICAS EDIFICACIÓN				
				plantas	sótano	luz	pendiente	terreno
C	ESTABILIDAD DE EDIFICACIONES TRADICIONALES + IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS Y FACHADAS NO PREFABRICADOS	VIVIENDA	500	7	2	6	15 %	DISTINTO RELLENO
B	CONTROL TÉCNICO DE EDIFICACIONES TRADICIONALES + IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS Y FACHADAS NO PREFABRICADOS	TODOS USOS	1000	14	3			
A	CONTROL TÉCNICO DE EDIFICACIONES NO TRADICIONALES + IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS FACHADAS Y SÓTANOS	TODOS USOS						

■ SIN LIMITACIÓN

Cuadro 5



Cuadro 6

de desarrollo del seguro decenal de daños a la edificación, pues los promotores lo requieren de forma voluntaria como un valor añadido a sus promociones (protección patrimonial); si bien son pocas las entidades aseguradoras que actualmente ofrecen este producto y la cuota de penetración probablemente no alcance el 10%.

En este tiempo la contratación se ha centrado principalmente en obras de nueva planta, y se ha ofrecido como garantía principal los daños estructurales (cuadro 3) y como garantías complementarias los defectos de impermeabilización de cubiertas, fachadas y sótanos.

La exigencia de un control técnico para la contratación de las pólizas, efectuado por una empresa de control independiente de los demás intervinientes del proceso edificatorio y experimentada (cuadro 4), ha sido un requisito indispensable para la contratación de las pólizas y presumiblemente se mantendrá en el futuro. Las empresas de control deben ser aceptadas por los aseguradores, a cuyo efecto se han creado unas normas de actuación y reconocimiento que determinarán varios niveles de actuación en aquellas que sean reconocidas por el comité (cuadros 4, 5 y 6). El control técnico es valorado por muchos promotores como un apoyo a la calidad y un aliciente comercial en la venta de sus promociones.

La entrada en vigor de la ley abrirá nuevas expectativas de desarrollo para este seguro. Se estima un volumen de primas anual de aproximadamente 14 millardos de pesetas, considerando un volumen de obra en edificación de viviendas superior a 2 billones de pesetas.

Es deseable que con la LOE el objetivo principal de la calidad, compartido por todos los agentes intervinientes, se vea reforzado en el futuro, lo que favorecerá a los adquirentes y a todos los sectores involucrados. ■