

## EL SEGURO DECENAL

La regulación del seguro decenal se encuentra en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE), publicada el 6 de noviembre, y que entró en vigor el 6 de mayo de 2000.

En la misma se establece para el promotor de viviendas la obligatoriedad de suscribir "un seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga y otros elementos estructurales, y que comprometan directamente a la resistencia mecánica y estabilidad del edificio" (art.19c LOE).

Esta Ley ha sido modificada por la Ley de Acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado de 2003, estableciéndose la derogación de obligatoriedad del seguro decenal para los autos promotores. Pero si se produce una transmisión entre vivos en los diez primeros años desde la primera inscripción de la vivienda, salvo pacto en contrario entre las partes, se estará obligado a la constitución de dicha garantía.

Ud. debe saber que actualmente es muy difícil que una compañía de seguros de cobertura de seguro decenal a una obra ya terminada, en consecuencia, para poder transmitir la vivienda, el comprador deberá renunciar expresamente a la existencia de dicha garantía.

## ASPECTOS DESTACABLES DE LA LEY EN REFERENCIA AL SEGURO

1. El seguro decenal es obligatorio para cualquier obra destinada a viviendas.
2. El seguro extiende su cobertura solo a los daños estructurales de la edificación, es decir, cimentación y estructura fundamental, no

dando cobertura a aspectos como acabados, instalaciones comunes, etc.

3. El seguro decenal inicia realmente su cobertura a partir del acta de recepción de la obra.
4. El capital asegurado en el seguro decenal debe ser necesariamente el 100% del coste final de la obra (ejecución, más honorarios de los técnicos, más IVA).
5. El asegurador no podrá establecer una franquicia superior al 1% de la suma asegurada.
6. No se podrán inscribir en el Registro de la Propiedad las edificaciones si no se presenta este seguro, durante un periodo de diez años.

## **OBJETO DE LA POLIZA DEL SEGURO DECENAL**

1. Los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la Obra Fundamental y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.
2. Los costes de reparación y refuerzo en que se incurra para eliminar la Amenaza de hundimiento de la Obra Fundamental, y que sean necesarios para salvaguardar la edificación.
3. Los gastos de demolición y desescombro.

## **FUNCIONAMIENTO DE LA POLIZA**

La póliza debe ser contratada antes del inicio material de la obra. Con ello se pretende que el tomador de la póliza sepa que la obra es asegurable y cuáles son las condiciones económicas que el seguro decenal va a suponer. En la práctica y dado que el proyecto definitivo se suele entregar al Organismo de Control Técnico muy al principio de la obra, se suele contratar en los dos – tres primeros meses de la obra.



Con ello, se busca evitar situaciones, que desgraciadamente se han dado en los últimos años, que se entregue la documentación cuando la obra está muy avanzada y que las compañías, no quieran asegurarla.

El Tomador del seguro decenal debe ser el Promotor, salvo pacto con el constructor para que sea el Tomador por cuenta de él. Ud. debe saber, en este caso, al igual que si el promotor es a la vez constructor principal, las compañías establecen un recargo, pues en caso de siniestro, no podrían repetir contra el constructor.

Para ello será imprescindible que el Tomador (Promotor) contrate los servicios de un Organismo de Control Técnico (OCT), homologado por la compañía de seguros. Dicho organismo, inicia su labor, haciendo un estudio sobre el proyecto que plasma en un informe denominado D0, este informe inicial es el imprescindible para contratar la pre-póliza del seguro decenal. Otros informes habituales, son el D0.1 sobre la estructura, D1.1 si hay unidades especiales en cimentación, D5.1 y D5.2 sobre la ejecución material de la misma; D5.3 sobre las fachadas no portantes y finalmente el D6 que establece el cumplimiento de la obra con el proyecto y es el determinante para la entrada en cobertura del seguro decenal.

Mención especial merecen las RESERVAS TECNICAS, cuando el OCT considere que no ha recibido la documentación técnica necesaria para realizar su trabajo, o respuestas adecuadas a sus dudas sobre la viabilidad del proyecto o algún aspecto del mismo, debe emitir una reserva técnica. Es importante saber, que si dicha reserva no es levantada en el momento de la emisión del D6 (informe final) prácticamente ninguna compañía emite la entrada en cobertura de la póliza, produciendo una situación muy difícil para el tomador, pues entonces no podrá inscribir la obra en el registro y en consecuencia venderla.

La compañía, en base al cuestionario rellenado por el Tomador y el informe de definición de riesgo emitido por el OCT establecerá una



prima provisional y de depósito, de la cual un porcentaje será abonado en ese momento. Al final de la obra, y siempre que se hayan cumplido con los demás requisitos establecidos, se determinará la prima definitiva en función del coste real final de la misma, debiéndose abonar en ese momento.

## GARANTIAS CONTRATABLES DEL SEGURO DECENAL

- **Garantía Básica:** Recoge las garantías mínimas exigidas por la ley.
- **Garantía de impermeabilización de fachadas:** El Control y la cobertura de la póliza se extenderán a los posibles daños en las mismas.
- **Garantía de impermeabilización de cubiertas:** El Control y la cobertura de la póliza se extenderán a los posibles daños en las mismas.
- **Garantía de revalorización:** Se revalorizarán los capitales asegurados y las franquicias al 5% anual.
- **Abandono de recurso contra el constructor:** Si el Promotor y el Constructor son la misma empresa o forman parte del mismo grupo, conviene contratar ésta garantía.
- **Abandono de recurso contra arquitectos y/o aparejadores**

