

Casas de madera

La LOE y el sector asegurador como enemigos de los autopromotores

Desde hace bastantes meses se están recibiendo en AITIM muchas consultas sobre las graves consecuencias que está teniendo la LOE sobre la construcción con madera en general y sobre las casas de madera en particular. Hasta el momento no se ha querido airear el asunto, que es muy grave, para no echar más leña al fuego, alarmando a los clientes y agravando así la delicada situación que atraviesan algunas empresas. Ha llegado, sin embargo, el momento de empezar a hablar, ya que la situación es tan insostenible como injusta. En este artículo el Presidente de la Asociación de Casas de Madera analiza las cuestiones más polémicas de esta Ley.



JONATHAN CORWIN HOUSE. SALEN (EEUU 1642)

La vigente Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, (LOE), y que entró en vigor seis meses después, en mayo del 2000, contiene graves defectos que perjudican directamente a los autopromotores, las personas que promueven la construcción de su propia vivienda, e indirectamente a algunos sectores productivos, y beneficia descaradamente al sector asegurador concediéndole con carácter

exclusivo la facultad de garantizar determinados derechos de los usuarios sin imponerle limitaciones de ningún tipo.

Estos defectos de la Ley dañan especialmente la construcción en madera, en la que muy frecuentemente se presenta la figura del autopromotor.

La LOE, cuando define a los agentes de la edificación, se olvida del

autopromotor. Define al promotor, al proyectista, al constructor, al director de obra, al director de la ejecución de la obra, a las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación, a los suministradores de productos y a los propietarios y los usuarios.

Cabe preguntarse al hilo de los dos párrafos anteriores ¿cómo puede perjudicar la LOE a los autopromotores si los ignora?. La respuesta es: Porque equipara al autopromotor con el promotor asignándoles a ambos iguales derechos y obligaciones, sin tener en cuenta que el autopromotor tiene la doble condición de promotor y de usuario de la propia vivienda que ha promovido para sí mismo, motivo este por el que no deberían exigírsele ninguna de las obligaciones que la LOE impone con carácter general al promotor profesional en beneficio del usuario final de la vivienda, porque en su caso es él mismo.

Una de las obligaciones que la LOE impone al promotor (art. 9.d) es la de suscribir los seguros previstos en el artículo 19 que en su punto 1.c) establece así: «Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los 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 u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio». Más adelante, este mismo art. 19 en su punto 2.a) dice que tendrá la condición de tomador del seguro, el promotor en los supuestos b) y c) del mismo apartado, y de asegurados, el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo.

Aquí tenemos ya la primera consecuencia grave de que la LOE confunda las figuras del

promotor profesional, que promueve para vender, con la del autopromotor, que promueve únicamente para él mismo. El autopromotor, como promotor asimilado, se ve obligado a suscribir un seguro decenal que le garantice frente a él mismo, como usuario, de eventuales defectos de la obra, siendo así tomador del seguro y asegurado al mismo tiempo. De esta forma, lo que ocurriría en caso de que un autopromotor, como usuario, hiciese una reclamación a una aseguradora, esta le pagaría la indemnización que pudiera corresponderle por ser usuario, pero se la repercutiría a él mismo por ser promotor, con lo cual no le serviría de nada el seguro hecho.

La segunda, es la del art. 20.1, que dice: « No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad, escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley sin que se acredite y testimonie la constitución de la garantía a que se refiere el artículo 19». Además de exigir al autopromotor que suscriba un seguro que no le vale para nada, en previsión de que no quiera hacerlo por su inutilidad, le prohíbe registrar su vivienda en el Registro de la Propiedad durante diez años, lo que significa privar al ciudadano del derecho que tiene de defender sus propiedades inscribiéndolas en el registro correspondiente.

La consecuencia inmediata es la posición dominante que la Ley da a las aseguradoras. La circunstancia de ser las únicas autorizadas por la LOE para establecer el seguro decenal sin limitaciones ni condiciones de ningún tipo, les permite aceptar o rechazar los riesgos que desean sin que nadie pueda obligarles a otra cosa, y además imponer con carácter de condición indispensable, pero no suficiente, la actuación de los Organismos de Control Técnico



FOTOGRAMA DE LA PELÍCULA DE BUSTER KEATON ONE WEEK (LA CASA DESMONTABLE) DE 1920 PARODIA DONDE UNA CASA DE MADERA SUFRE TODO TIPO DE AVATARES FUERA DE LO QUE ES PROPIAMENTE SU FUNCIÓN. (EN LA IMAGEN, A PUNTO DE SER ARROLLADA POR UN TREN)

nico (OCT) para que supervisen los proyectos y las obras de tal manera que sin su dictamen favorable sea imposible suscribir el seguro decenal, pero sin que ello signifique que tenerlo sea garantía de poder suscribir el inútil e indispensable seguro.

Por si faltara algo, resulta que el sector asegurador opera reasegurando con una pocas entidades reaseguradoras los riesgos que contratan, lo que en la práctica configura una pirámide en la que ocupan la cúpula las reaseguradoras y configuran el resto de la figura las aseguradoras, de tal manera que las normas que dictan las reaseguradoras son obligatorias para las aseguradoras porque si no las asumen, no les aceptan el reaseguro de sus riesgos. De esta forma se explica que el sector asegurador en su conjunto haya impuesto la actuación indispensable de las OCT, duplicando honorarios de proyecto y control; que aplique tarifas mínimas que multiplican el coste de las primas de las pólizas relativas a viviendas unifamiliares (las que hacen los autopromotores); y lo peor de todo, que rechace

asegurar las viviendas hechas con determinados materiales o técnicas constructivas innovadoras, aunque todas ellas cumplan las exigencias de las vigentes NBE (normas básicas de la edificación).

La consecuencia inmediata de esta discriminación de las reaseguradoras y las aseguradoras es que todas aquellas viviendas que no puedan suscribir el seguro decenal no pueden ser inscritas en el Registro de la Propiedad, y como consecuencia tampoco pueden optar a la financiación hipotecaria porque los Bancos no conceden estos créditos a obras que no se puedan inscribir, sin importarles cual sea la causa de la imposibilidad. El final de las consecuencias que acarrea la LOE a los sectores a los que las reaseguradoras niegan el seguro decenal es su desaparición, porque sin financiación hipotecaria desaparece su mercado y sin mercado no puede sobrevivir ninguna empresa.

Ha quedado meridianamente claro que la LOE perjudica al autopromotor obligándole a suscribir seguros que no le sirven para nada, otorga un poder absoluto al sector asegurador y que al concen-



trarse en una cuantas entidades reaseguradoras, en la práctica son un oligopolio que vulneran el juego de la libre competencia. Con ese poder absoluto, son ellas las que determinan en la práctica qué sectores productivos pueden actuar y que otros sectores tienen que desaparecer sin que las autoridades sean nadie para intervenir ante semejante situación disparatada.

De todo lo hasta aquí dicho son conocedores la Dirección General de la Vivienda, la de Seguros y el Defensor del Pueblo, desde hace más de año y medio, sin que nadie haya adoptado medida alguna. Su postura es admitir, siempre de palabra nunca por escrito, que la LOE falla aquí y que hay que esperar a que se modifique, pero sin hacer nada que conduzca a esa indispensable reforma. Por el contrario, es frecuente ver convocatorias de seminarios, confe-

rencias, etc. promovidos por la Dirección General de la Vivienda en los que intervienen altos funcionarios, que se dedican a alabar las bondades de la LOE, que las tiene, silenciando en todo momento las denuncias de sus defectos, que también los tiene.

En el orden puramente anecdótico, por ejemplo, cabe destacar que la opción del seguro de caución que la LOE contempla como alternativa al seguro de daños, es técnicamente imposible utilizarla en el caso del autopromotor por la razón de la inexistencia del riesgo, que aunque también se da en el seguro de daños, en el caso de la caución la evidencia es aún más clara porque lo que el seguro de caución trata de reparar es el daño causado por el incumplimiento de una obligación y para ello es indispensable que el acreedor (asegurado-propietario) y el deudor (tomador-promotor) sean per-

sonas distintas porque no hay crédito posible si deudor y acreedor son la misma persona. Los expertos opinan que la aseguradora que hipotéticamente emitiese un seguro de caución para un autopromotor correría el riesgo de ser sancionada por los servicios de inspección de la Dirección General de Seguros.

Si alguno de los lectores tiene la curiosidad de conocer la manera por la que se ha llegado a configurar la actual LOE ponemos a su disposición la colección de las actas de todas las sesiones del Congreso y el Senado en las que se han debatido tanto los iniciales Proyectos de Ley como las enmiendas que se presentaron después. Esta documentación se puede consultar en la página web de AITIM.

MANUEL MUELAS
PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE FABRICANTES Y
CONSTRUCTORES DE CASAS DE MADERA