

Casas de madera en Francia

Las empresas de casas de madera en Francia se encuentran en una cierta encrucijada. Por un lado existe un modelo -válido para cualquier sistema constructivo- de Contrato de Casa Individual (CMI), que impone una serie de garantías y requisitos de cara al cliente. Cuando no se dispone del CMI, vigente desde 1990, las empresas presentan proyecto de arquitecto. Los bancos se muestran cada vez más cautelosos sobre la cobertura jurídica antes de conceder un préstamo, por lo que el CMI se ha convertido en un verdadero permiso de trabajo, también para las compañías de seguros. Ello obliga a los constructores a ponerse al día. A la vez de presentar un contrato CMI al cliente, el constructor debe convencer al asegurador y a la sociedad de caución¹. El contrato CMI recoge el seguro decenal, no sólo de la estructura sino de los daños que fueran responsabilidad del constructor. Es decir, el constructor se hace cargo del pago integral de las reparaciones derivadas de la responsabilidad del constructor. De las sociedades de caución, se espera un compromiso sobre el CFA (caución financiera de acabado o

finalización) todavía llamada garantía de buen fin de finalización de los trabajos o garantía de entrega al precio convenido. En el caso de un contrato de un arquitecto el cliente contrata un seguro de daños de obras mientras que debe ser correspondido por los constructores con seguro decenal respecto a sus actividades. Pero el contrato CMI no se beneficia de un CFA.

Las casas de madera, en la lista negra

Los constructores que quieren cubrirse jurídicamente con un seguro de responsabilidad decenal se encuentran ya en esta etapa con problemas ya que grandes compañías como Groupama, Axa o Gan tienen en su 'lista negra' del seguro decenal la actividad de construcción de casas de madera, incluso entre compañías especializadas en construcción. Las compañías quieren saber, de partida, si la empresa interviene como constructor o como ejecutante de los trabajos. Exigen calificaciones (el sello Qualibat por ejemplo) y el cumplimiento de los reglamentos en vigor: eurocódigos, normas, etc. De hecho, para una empresa que comienza obtener la garantía decenal es muy difícil. La empresa que no obtiene

el seguro decenal en el sector privado puede acudir a la Oficina central de tarificación de seguro de construcción (BCT), en el que se encuentran representantes del Estado, aseguradores y solicitantes de seguros, creado en la lógica de un sistema de aseguramiento obligatorio. Después de examinar el expediente, el BCT fija las condiciones del seguro, la tarifa y la franquicia, así como sus condiciones de aplicación, el seguimiento de un arquitecto independiente, un estudio geotécnico y un control técnico. La dificultad de negociar con las compañías de seguros obliga a determinados constructores a operar fuera de la ley mientras otros tratan de conseguir contratos CMI. Uno de los mayores escollos se encuentra en el caso de desaparición o quiebra de la empresa, en la terminación de la obra. Para ello la asociación francesa (AFCOBOIS) negocia con una sociedad de caución para aportar un principio de solidaridad por parte de los miembros de la asociación. En definitiva, el sector se esfuerza en ofrecer las mismas garantías y seguros que la construcción

tradicional, reforzando la imagen del producto. En AFCOBOIS estas garantías son de aplicación a constructores. El resto, de gama alta, trabajan siempre con arquitectos, quienes asumen parte importante de la responsabilidad en juego en este tipo de construcciones **A**

[1] El seguro de caución, también llamado seguro de garantía, es un contrato de garantía que otorgan las compañías de seguros para cubrir las pérdidas producidas por el incumplimiento de ciertas obligaciones, adquiridas por parte del asegurador o del tomador del seguro, frente a los acreedores de esas obligaciones, quien resultará ser el asegurado. Forma parte de los seguros que encausan la responsabilidad jurídica de los implicados en el desempeño de la labor profesional y comercial. Es decir, el seguro de caución garantiza el pago de una cantidad de dinero determinada, a aquellas personas o entidades afectadas por actos y omisiones del tomador del seguro, en relación a operaciones mercantiles y comerciales. Este seguro de caución se caracteriza porque el asegurado y el tomador del seguro son personas distintas y el tomador tiene obligación de devolver al asegurador, en caso de siniestro, las cantidades que este tuviese que pagar al asegurado (www.segurosyreaseguros.es). [2] El sello Qualibat tiene como objetivo, desde 1949, verificar con toda objetividad las competencias técnicas y las garantías de las constructoras (www.qualibat.com).

(BOISMAG N° 70, SEPTIEMBRE 2007)

