

GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS



UNA de las innovaciones más significativas de la Ley de Ordenación de la Edificación fue el establecimiento de unos seguros obligatorios para garantizar el pago de las indemnizaciones derivadas de daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción regulados en la propia Ley. Entre las diversas garantías establecidas a disposición adicional 2ª de la citada Ley acordó, con la entrada en vigor de la misma el día 6 de mayo de 2000, la plena exigibilidad del 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.

Desde la entrada en vigor de la Ley se ha producido un intenso debate en el que tanto los agentes del sector inmobiliario como asociaciones de consumidores y usuarios han demandado a los poderes públicos la revisión legal del sistema de aseguramiento en la construcción en aquellos supuestos en los que el ciudadano de a pie decide, por sí mismo, autopromocionar su propia vivienda.

Esta cuestión, por fin, ha sido resuelta a través la Ley 53/2002 de 30 de diciembre de medidas fiscales, administrativas y de orden social que da nueva redacción en su artículo 105 a la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, redacción que ha condu-

EL SEGURO OBLIGATORIO DECENAL Y LA AUTOPROMOCIÓN DE VIVIENDAS. UNA MODIFICACIÓN ESPERADA

cido a una importante modificación normativa, cual es suprimir la obligación que pesaba sobre los particulares que, como decíamos, habiendo decidido autopromocionar su propia vivienda, venían obligados a suscribir la garantía decenal como requisito ineludible tanto para la obtención de créditos con garantía hipotecaria como para la definitiva inscripción registral de la obra en construcción o terminada.

Efectivamente, establece la nueva redacción que la garantía decenal contra daños materiales no será exigible en el supuesto de autopromoción individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio, lo que significa, que cuando cualquier persona física pretenda realizar las actividades propias de promoción persona que decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí) con el fin de obtener la construcción completa de una vivienda de carácter unifamiliar y destinada al propio uso del autopromotor no será exigible este tipo de garantía. Ahora bien, el precepto que comenta-

mos, con el fin de evitar conductas fraudulentas y de proteger a futuros compradores de viviendas construidas en este singular régimen de autopromoción, establece la obligatoriedad de contratar esta garantía siempre que la vivienda se transmita inter vivos (el artículo no hace referencia a las transmisiones mortis causa por lo que no será de aplicación en tales supuestos) antes de que transcurran los diez años desde la recepción de la obra (hemos de entender desde la fecha de terminación de la obra), garantía que en todo caso deberá cubrir por el tiempo que reste para cumplir los citados diez años (v.g. si un autopromotor concluye su vivienda en enero de 2003 sin necesidad de contratar el seguro y posteriormente la transmite en enero de 2008, vendrá obligado a contratar dicha garantía decenal cubriendo un periodo de tres años, es decir, hasta el 2011).

Conviene destacar, por su importancia para el tráfico inmobiliario, que la obligación de contratar la garantía a la que nos venimos refiriendo puede ser eludida siempre que

exista pacto entre vendedor y comprador por el que se exonere a aquél de constituir la garantía. Es decir, bien en los acuerdos previos a la adquisición (promesa de adquisición, opción de compra, contrato de arras, etc...) como en los acuerdos definitivos (contratos privados de transmisión de la propiedad, escritura pública, etc...) deberá consignarse por las partes de forma expresa dicha exoneración.

Por otro lado, y como garantía del correcto funcionamiento de la modificación normativa, el legislador exige, tanto para la autorización notarial como para la inscripción en el registro de la propiedad de escrituras de transmisión «inter vivos» en las que concurren los requisitos antes citados, que se acredite y testimonie en la escritura la contratación del correspondiente seguro, si bien dicha exigencia no será necesaria cuando el autopromotor, quien deberá acreditar haber utilizado la vivienda (extremo éste del que no se ofrecen más datos en la norma y que suponemos deberá ser clarificado en breve por el legislador), fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de dicha garantía, como ya indicamos en el párrafo anterior.

Finalmente, la nueva redacción de la disposición adicional segunda añade la previsión de que la garantía decenal no será exigible en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.