GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEON & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS

AYER Y HOY EN LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: LOS ORGANISMOS DE CONTROL DE CALIDAD

LA «calidad» es un concepto íntimamente vinculado al sector de la construcción y a la actividad que desarrollan todas aquellas personas que directa o indirectamente participan en el mismo. Ello es así, dado que el producto final del sistema constructivo no va a ser otro que inmuebles terminados que serán destinados por consumidores finales a actividades residenciales, industriales, comerciales, etc..., dependiendo de las características de la edificación tanto la calidad de vida de quienes habitan una vivienda y la excelencia de los servicios que prestan quienes emplean dichos inmuebles en sus actividades mercantiles.

Hasta la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) en el año 2000, el panorama relativo al sistema de control de calidad de la edificación y del sistema de garantías otorgadas al comprador de inmuebles era realmente desolador. Si bien disponíamos de la protección concedida por las normas de derecho civil ante incumplimientos contractuales, lo cierto es que no existía un cuerpo normativo específico de garantías para el proceso de edificación destinadas a regular la responsabilidad de los agentes que intervenían en el proceso constructivo. En cuanto al control de calidad del proceso constructivo, éste se limitaba a la confianza depositada por el consumidor en la profesionalidad de los agentes de la edificación, muy especialmente en los arquitectos y aparejadores, cuya intervención en la dirección del proceso constructivo, con el aval del visado, ha permitido durante décadas garantizar la calidad de la edificación (la intervención obligada del Arquitecto en la proyección y dirección de la edificación residencial se remonta a principios de la década de los treinta del siglo pasado). No obstante, a pesar de los esfuerzos realizados por el Estado, Comunidades Autónomas y Colegios Profesionales, la progresiva complejidad del proceso constructivo y de las técnicas empleadas así como la demanda de una sociedad moderna orientada por una mayor conciencia del consumidor respecto al derecho a acceder a un producto de calidad, motivaron que dicho panorama, respecto del sistema de garantías y controles de calidad en la edificación, fuera totalmente insuficiente.

Con estos antecedentes, la LOE, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, entra de lleno en el concepto de «calidad en la edificación», estableciendo por primera vez los requisitos básicos que habrán de tenerse en cuenta por los agentes de la edificación en los procesos de proyección, construcción y conservación de los edificios, requisitos éstos perfectamente descritos en la Ley bajo los apartados de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, creándose igualmente el Código Técnico de la Edificación como el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones. Paralelamente, la LOE crea la figura de las Entidades de Control de Calidad en la Edificación, definiéndolas como aquellas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable, viniendo obligadas a prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al director de la ejecución de las obras.

Por otro lado, una de las innovaciones más significativas de la LOE ha sido 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, la disposición adicional 2ª de la citada Ley acordó, con la entrada en vigor de la misma, 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 cuyo destino principal sea el de vivienda 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. Como garantía del correcto funcionamiento del sistema de aseguramiento obligatorio, el legislador exige, tanto para la autorización notarial como para la inscripción en el Registro de la Propiedad de escrituras de declaración de obra nueva de edificaciones, que se acredite y testimonie en las mismas la constitución de la garantía decenal.

De esta forma, la LOE establece la obligatoriedad de un seguro, el conocido como seguro decenal, indispensable para el nacimiento jurídico de la edificación, y cuya constitución formal por parte de la Compañía Aseguradora, no sólo significará que la edificación está concluida y que es apta para su uso, sino que igualmente se ha proyectado y construido al amparo de los requisitos de calidad que la propia LOE establece.

De esta forma, las Entidades de Control de Calidad de la Edificación, en unión de las Compañías de Seguros, adquieren un papel preponderante en el proceso edificatorio pudiendo considerarse como agentes de la edificación (aunque no se incluyen como tales en la LOE), ya que las compañías aseguradoras, para otorgar la póliza correspondiente y así garantizar los riesgos asumidos en el seguro decenal, requieren la verificación del proyecto y de la obra por la correspondiente entidad de control de calidad. Tan es así, que las compañías aseguradoras, a través de UNESPA, ha elaborado el documento «Actuación y Reconocimiento de los Organismos de Control Técnico (OCT) en el Seguro Decenal de Daños» en el que se establecen tanto los sistemas de control para acreditar a las entidades capacitadas para emitir estos informes y certificados de calidad como las normas de funcionamiento que han de seguir estas entidades para la verificación de los proyectos y obras ejecutadas tras la entrada en vigor de la LOE.

Sucintamente, el servicio principal que las OCT prestan a las compañías aseguradoras es el control del proyecto y de la ejecución del mismo, debiendo destacarse que para realizar dicho control es preciso disponer del proyecto de ejecución no siendo suficiente el anteproyecto ni el proyecto básico (salvo excepciones: el informe de definición del riesgo). Tras el control del proyecto se emiten los resultados a través de diversos informes (evaluación de riesgos, revisión del proyecto) mientras que el control de la ejecución se lleva a cabo progresivamente y a medida que la ejecución de la obra avanza en el tiempo, recogiéndose los resultados en diversos informes (de ejecución por cimentación, estructura, fin de obras).

Caso de observarse por la OCT alguna deficiencia en el proyecto o en la ejecución que pudiera afectar a las coberturas objeto de contratación en la póliza, aquella consignará la correspondiente reserva técnica, la cual deberá ser cancelada a la mayor brevedad mediante la resolución de la deficiencia, ya que su mantenimiento impedirá la emisión de la póliza de seguros.