

Ref: cu 19-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Subdirección General de Edificación en relación con la constitución de póliza de seguros en las obras para la construcción de aparcamientos robotizados.

Palabras Clave: Garaje-aparcamiento

Con fecha 21 de febrero de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Departamento Jurídico de la Subdirección General de Edificación, en relación con diversas cuestiones referidas a la póliza de seguros exigible en la construcción de un aparcamiento robotizado que supere la profundidad de 12m, conforme la Ordenanza de Condiciones Aplicables a los Aparcamientos Robotizados.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Ordenanza relativa a las Condiciones Aplicables a los Aparcamientos Robotizados.
- LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

CONSIDERACIONES

La Subdirección General de Edificación plantea en la presente consulta, diferentes cuestiones en relación con la póliza de seguros exigible en la construcción de aparcamientos robotizados.

La Ordenanza relativa a las Condiciones Aplicables a los Aparcamientos Robotizados (OCAAR), en su artículo 20, determina que para la construcción de un aparcamiento robotizado que supere los 12m de profundidad se exigirá, entre otros documentos, la acreditación de haber constituido una póliza de seguros cuyo importe sea suficiente para garantizar el resarcimiento de los daños que pudieran causarse por vicios o defectos que tengan su origen en la ejecución de dichas obras, conforme a lo previsto en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

Por su parte, la LOE en el artículo 19, establece el régimen de garantías exigibles para las obras por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción. La obligatoriedad de suscripción de dichos preceptos esta condicionada a lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la citada ley. Esta disposición adicional tan sólo contempla la obligatoriedad, para edificios cuyo destino principal sea de vivienda, de la suscripción del seguro al que se refiere el artículo 19.1.c, seguro a 10 años que garantice a los compradores 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.

Esta disposición adicional prevé la posibilidad de que el gobierno, mediante Real Decreto, extienda la obligatoriedad al resto de garantías previstas en el en el citado artículo 19, esto es, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, así como el seguro que hace referencia a los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, y no solo a edificios de viviendas sino a edificios destinados a cualquier uso.

No obstante, hay que tener en cuenta que la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modificó la disposición adicional 2ª de la LOE, en el sentido de si bien como norma general se mantiene la obligatoriedad de la suscripción del seguro antes dicho, se establece una excepción en el caso de autopromociones individuales de una única vivienda unifamiliar.

En definitiva, en estos momentos el único de los tres seguros previstos en el artículo 19 de la LOE, y por remisión en la OCAAR, que es obligatorio es el primero de los citados. El resto de seguros, sin perjuicio de los obligatorios por Convenios Colectivos, no son obligatorios aunque si convenientes ya que, de no tenerlos, una empresa puede verse obligada a pagar unas indemnizaciones millonarias.

En relación con el resto de cuestiones planteadas en la consulta como son la cuantía del seguro, plazo de duración del mismo y momento procedimental en el cual debe quedar acreditado en el expediente la constitución del seguro, será lo establecido en la LOE, por remisión de la propia OCAAR.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, conforme a la remisión a la LOE de la Ordenanza de Aparcamientos Robotizados en lo referente a la suscripción de la póliza de seguros para garantizar el resarcimiento de los daños que pudieran causarse por vicios o defectos que tengan su origen en la ejecución de las obras, esta Secretaría Permanente considera lo siguiente:

- El único seguro obligatorio sería el seguro de caución para garantizar, durante 10 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.
- Los asegurados serán el promotor y los sucesivos adquirientes del edificio o partes del mismo.
- El importe mínimo del capital asegurado será el 100% del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales.
- Deberá acreditarse la constitución de la póliza en el momento de la recepción de la obra.

- El resto de seguros, incluidos los destinados a cubrir las responsabilidades civiles por daños materiales y personales y los perjuicios ocasionados involuntariamente a terceros con motivo de los trabajos de construcción, no son obligatorios aunque si convenientes. Todo ello sin perjuicio de los seguros obligatorios por Convenio Colectivo para los trabajadores de la construcción.

Madrid, 8 de marzo de 2013