

EL SEGURO DECENAL Y LAS CASAS DE MADERA

El Seguro decenal es una consecuencia de la L.O.E. –Ley de Ordenación de la Edificación–, que fue una ley absolutamente negativa, desde ese punto de vista, llena de imprevisión y que, equivocadamente, se inclina manifiestamente del lado de un sector dejando a otros arruinados sin contemplaciones.

Todo el mundo tiene la obligación de hacer Seguro decenal, que cubre los daños que se puedan producir por riesgos estructurales. El pretexto era proteger al usuario del promotor: el usuario es, en efecto, el más débil, pero el promotor no es “el coco”.

Cuando se redactó la ley, sus autores se olvidaron completamente de que hay particulares que desean hacerse su propia casa. Estos sujetos no son usuarios, ni promotores: son autopromotores. Fruto de la casualidad, la mala suerte y enmiendas presentadas a la ley a última hora, promotor y autopromotor quedaron asimilados en la L.O.E. con lo cual todas las obligaciones que la ley daba al promotor para proteger al usuario obligaban igualmente al autopromotor para protegerse a sí mismo y, además, le costaba dinero. Esta situación era descabellada, absurda, en contra de algunos principios generales del Derecho... Nadie puede ser deudor ni acreedor de sí mismo...

La enmienda 68

Sin el Seguro decenal no es posible inscribirse en el Registro de la propiedad y, sin inscribirse, no hay forma de obtener un crédito hipotecario; con todo lo cual, no hay nada que hacer en el mercado inmobiliario. Pues bien, éste fue otro patinazo de la Ley, consecuencia de otra enmienda, porque el proyecto primitivo de la Ley contemplaba que no se inscribiese en el Registro de la propiedad las escrituras de primera transmisión *inter vivos*, con lo cual el edificio sí se podía inscribir como declaración de obra

nueva, pero no se podía inscribir la transmisión. Automáticamente se actúa como promotor si esa casa iba a parar a alguien distinto de quien la había hecho.

Se aceptó la enmienda 68 y se cambió “*primera transmisión*” por “*declaración de obra nueva*” con lo cual de nuevo todo el mundo quedaba incluido en el mismo paquete.

AFCCM

Con estos mimbres se pone en marcha el cesto resultante. La gran ventaja que aportó la L.O.E. a los fabricantes y constructores de casas de madera es que les empujó a crear su Asociación: la **AFCCM**, Asociación de Fabricantes y Constructores de Casas de Madera.

El sector asegurador

La aplicación práctica de la L.O.E. fue que el sector asegurador (que tenía el privilegio absoluto y exclusivo de ser el único garante de esos riesgos que trataba de cubrir, y es además privado) selecciona sólo los riesgos que les interesa y lo que no le interesa lo deja fuera, tranquilamente... Para eso son empresas privadas. Dejan así en su mano una llave para decidir qué sectores y qué empresas pueden vivir y cuáles no.

Todos los sistemas constructivos y materiales no convencionales, o quienes se dedicaban a la rehabilitación de edificios, fueron rechazados. Como no era posible inscribir en el Registro nada que no fuese afín a los

parámetros marcados por el sector asegurador, no había otra opción que cambiar o cesar de la actividad.

La organización del Seguro es completamente piramidal: hay cientos de compañías, agentes, subagentes... pero, al final, hay tres o cuatro reaseguradoras donde converge todo el Seguro. Si la reaseguradora dice “no”, nada hay que hacer o decir. Y, efectivamente, esa cúspide decidió que nada que no fuera convencional se aceptaba.

Las OTCs

Pero aún hay más circunstancias agravantes. Entran en el juego las OTCs (Oficinas Técnicas de Control) que son otro mecanismo que las Compañías de Seguros buscan para protegerse y reducir aún más el riesgo. La misión de las OTCs es supervisar todos los proyectos, materiales, ejecuciones... con el matiz de que no todas están capacitadas para desarrollar ese trabajo.

Pero la situación es aún más dantesca.

La obligatoriedad del Seguro decenal llevaba necesariamente a utilizar a las OTCs, pero el uso de las OTCs, siendo necesario, no es suficiente. De esta manera se contrataban los servicios de una OTC, la OTC intervenía y hacía su informe. El fabricante o constructor de casas de madera pensaba que con ese papel podía ir a la Compañía de Seguros y contratar. Pues, no.

Manuel Muelas,
Vicepresidente y fundador de AFCCM

Recibido: 12/09/05

Aceptado: 26/09/05



La aplicación práctica de la L.O.E. fue que el sector asegurador selecciona sólo los riesgos que les interesa y lo que no le interesa lo deja fuera

Pagada la OTC, con todos los informes correspondientes, la aseguradora no asegura. No quiere. Sugiere que “te asegure otro”.

El usuario o profano no es capaz de entender que esta situación se pueda dar. Pero se estaba dando. Su efecto real es visible aún hoy buscando en internet opiniones y comentarios sobre el “Seguro decenal”.

Una muerte “segura”

El sector de las casas de madera se quejó de esta situación a la **Dirección General de la Vivienda**. La ley estaba mal hecha y sólo cabía morir. No había vía para cambiarla y nadie se preocupó de responder a los requerimientos de la **AFCCM**.

Así las cosas, se acudió a la **Dirección General de Seguros**. Como son empresas privadas, pueden hacer lo que les dé la gana. El Consorcio, al asegurar riesgos catastróficos, podía ser la solución pero alegaban que sólo operan en circunstancias muy concretas, extremas.

Hay datos muy sospechosos: la **Dirección General de Seguros** está en Castellana, 40 (Madrid). A su espalda está **UNESPA**, patronal del Seguro. Y, por Serrano, se entra al Consorcio... En cinco minutos es posible recorrer el mundo del Seguro sin más. Alrededor hay incluso numerosas Compañías aseguradoras importantes. Tal concentración impone. De allí tenía que salir la solución pero no salió. Nadie quiere saber nada de las casas de madera...

Afortunadamente, siempre hay una luz.

“Existe un registrador de la propiedad, **Gerardo Murielas Mazorra**, a quien deseo rendir homenaje. Es el titular del Registro nº 2 de Santander.

Escribió un artículo demoledor, de tecnología jurídica donde dijo públicamente que él estaba dispuesto a inscribir las casas de madera en el Registro”, recuerda Manuel Muelas, vicepresidente y fundador de AFCCM.

La privación del derecho de inscribir un bien en el Registro de la propiedad es una aberración absoluta, es un abuso manifiesto de autoridad. Los registros están hechos para proteger los bienes propios para que no se pueda hacer nada con ellos sin que el titular se entere.

En la “borrachera” de barbaridades expuestas, la propia Ley dice que hay dos modalidades de cubrir los Seguros; una, la directa (una póliza del Seguro de daños) y otra, la indirecta o póliza de caución (técnicamente imposible ya que, si alguien la hiciera, según la propia ley habría de ser sancionado). La misión del Seguro de caución es cubrir los perjuicios

económicos derivados del incumplimiento de una de las partes. Pero en el caso relatado, en el cual el autopromotor y el usuario son la misma persona, es imposible que alguien incumpla consigo mismo. Hasta este punto está mal hecha la ley.

El principio de la solución

Los fabricantes y constructores de casas de madera seguían agobiados y decidieron emprender un camino. Felizmente, se aprobó por aquellos tiempos una ley llamada “del derecho de petición”. Su ventaja principal es que la Administración se convierte en un órgano único ante el ciudadano. No importa el calado o tipología del problema; es posible presentar una demanda en el registro de entrada de cualquier administración o ministerio. Este planteamiento era el ideal para temas confusos como el Seguro decenal, que caían mal aquí, pero podían generar una simpatía allá.

La “Ley del Derecho de petición” establece unos plazos relativamente cortos, para ir dando soluciones a los problemas. Si en esos plazos no contesta la Administración, se puede saltar directamente al Tribunal Supremo y aquélla no puede alegar cosas que no ha dicho o hecho antes, con lo cual el asunto se agiliza.

Por ese camino, de la mano de un experto y magnífico abogado, caminó



Vivienda de madera

la **Asociación de Fabricantes y Constructores de Casas de Madera...** y funcionó.

El 31 de diciembre de 2002, los autopromotores fueron excluidos de la obligación del Seguro decenal.

Este es el punto en que el sector español de las casas de madera recuperó una parte del mercado. Sin posibilidad de obtener el Seguro decenal, no tenía nada. Desde entonces, la **AFCCM** y sus empresas no han cesado de tener contactos a todos los niveles. El día que los trabajadores de **SINTEL** invadieron la Castellana, el sector de las viviendas de madera tuvo una reunión con las reaseguradoras. *“Ellos ya tienen una solución, ahora **Muelas**, pero nosotros no avanzamos, con lo cual creo que debemos volver a acogernos al derecho de petición, invocando los mil dere-*

chos que tenemos, como empresarios y como ciudadanos, invocando la ley de libre comercio, invocando la ley de defensa de la competencia y denunciando la posición dominante y de abuso del sector asegurador, esperando que la Administración o el Tribunal Supremo se pronuncien. La actual situación del sector es intolerable: no podemos trabajar para promotores profesionales, porque ellos saben que no podemos optar al Seguro decenal”.

La **Dirección General del Registro** resolvió que, por su parte, no había problema alguno para que las casas que fuesen bienes muebles se pudieran financiar con hipotecas mobiliarias y que, por tanto, se pudiesen inscribir en el Registro de bienes muebles, que dependen de los Registros mercantiles.

Pecado o ingenuidad

La Ley se promulga en España mucho antes de que el país o sus estamentos administrativos estén predispuestos o tengan capacidad para poder absorberlas. Esto ha ocurrido con todas las leyes que se han hecho en nuestro país. Cuando nació la ley de Prevención de riesgos, no había servicios de prevención. Cuando sale la L.O.E., hecha de prisa y corriendo, no hay nadie que controle su ejecución. Cuando, poco después, emerge el R.D. 1627 sobre Construcción, los coordinadores no querían firmar porque tenían una responsabilidad penal y se pensaba que todos los aparejadores terminarían en la cárcel.

Pero estas leyes, en definitiva, están en vigor en Europa desde hace muchos años. No debe de extrañarnos que tengamos que pasar por ahí. Una L.O.E. funciona en Francia desde hace 20 años. Allí, el Seguro decenal es un seguro de responsabilidad civil de las aseguradoras; no les gusta porque les ha causado mucha siniestralidad pero lo tienen que hacer.

En España, el desamparo decrece poco a poco. Estamos en un país de libre prestación de servicios con otros países de la **Unión Europea** y, por supuesto, se puede llegar a solucionar totalmente el problema del Seguro decenal, si acaso, allende las fronteras.

Es triste que, tal vez, finalmente haya que acudir a las aseguradoras extranjeras para solucionar nuestros problemas. El legislador no contó con la realidad del país: el sector asegurador español no quiere asegurar casas de madera. Aquí se aseguran aviones, helicópteros, barcos de guerra... pero no se asegura una casa de madera.

¿Qué ha hecho este gremio para merecer este trato?

AFCCM
Asociación de Fabricantes y Constructores de Casas de Madera

Hileras, 17 – 1º C - 28013 Madrid
Tel.: 91-5478943 - Fax: 91-5476269

feim@feim.org - www.casasde-madera.org ■