

## **JORNADA DE RESPONSABILITAT CIVIL IMPLANTACIÓ DE L'ASSEGURANÇA TRIENNAL PREVISTA A LA LOE COM A GARANTIA ALS USUARIS**

### **RESUM I CONCLUSIONS**

El passat dia 8 de novembre de 2012, el Consell de Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Catalunya va organitzar la Jornada de Responsabilitat Civil "*Implantació de l'assegurança triennial prevista a la LOE com a garantia als usuaris i com a mecanisme per equilibrar els costos de l'assegurança de responsabilitat civil entre tots els agents*".

Aquesta Jornada tenia per objecte, d'una part, posar de manifest el repartiment desproporcionat de la responsabilitat civil i dels costos que suposa el seu assegurament, en perjudici del tècnics (aparelladors i arquitectes) en comparació amb la resta d'agents del procés de l'edificació i, de l'altra, impulsar la implantació obligatòria de l'assegurança triennial, com a solució a la situació de desprotecció que pateixen els usuaris dels habitatges i per equilibrar els costos de la responsabilitat civil entre tots els agents.

Va inaugurar la Jornada, la Hble. consellera de Justícia de la Generalitat de Catalunya, Sra. Pilar Fernández Bozal, qui va ratificar el suport del Govern de la Generalitat als col·legis professionals, declarant que, en aquests moments, no només s'han de mantenir sinó potenciar i que l'aplicació de la Directiva de Serveis no hauria de servir com a excusa per fer-los desaparèixer, perquè garanteixen l'exercici correcte de la professió i el compliment de les normes deontològiques i gestionen els interessos públics de forma independent i objectiva. La consellera va afirmar que, en aquest difícil context en què viu especialment el sector de la construcció, és el moment per redefinir-lo, així com l'exercici professional, apostant per la promoció de la formació, com a eina de millora de la competitivitat.

Finalment, la consellera va saludar la iniciativa i va donar suport a l'objectiu de la Jornada de reivindicar l'entrada en vigor efectiva de les garanties que preveu la LOE, en benefici dels professionals i dels ciutadans, que evitaria el trasllat de la resolució del problema als Tribunals, amb llargues i costoses demandes. I va avançar el recolzament a les conclusions clares que amb tota seguretat s'extraurien de la Jornada.

El desenvolupament de la Jornada es va iniciar amb la presentació de l'informe elaborat pel CAATEEB "*Estudi de costos de la cobertura de la responsabilitat civil en els principals agents dels processos edificatori*", que posa en evidència l'injust repartiment dels costos de la responsabilitat civil entre els diferents agents del procés constructiu en relació amb la seva intervenció, la responsabilitat civil que li és pròpia i la facturació empresarial o professional de la seva activitat respectiva.

Van participar en el debat els representants dels agents del sector de l'edificació:

- Per part del col·lectiu dels aparelladors, el Consell de Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Catalunya; tots els Col·legis catalans (Barcelona, Girona, Lleida, Tarragona i Terres de l'Ebre); i altres Col·legis de la resta d'Espanya (Alacant, Cáceres, Granada, Màlaga, Navarra, Tenerife, Toledo i Valladolid).
- Per part del col·lectiu d'arquitectes, el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.
- Per part dels consumidors i usuaris, el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona i el Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida.
- Per part de l'Administració de Justícia, l'Il·lm. president de l'Audiència Provincial de Girona.
- Per part de les asseguradores, els presidents de les companyies MUSAAT i ASEMAS.

Lamentablement, els representants dels promotors i constructors van declinar la invitació com a participants, tot i que amb tota seguretat comparteixen, amb la resta d'agents, la voluntat i l'objectiu de millorar la qualitat de les edificacions, i la necessitat de redefinir el sector de la construcció i la consolidació de la protecció dels consumidors i usuaris.

## CONCLUSIONS DE LA JORNADA

Les principals conclusions a les quals es va arribar de forma conjunta entre tots els agents participants són les següents:

- 1) **Els adquirents d'habitatges estan desprotegits**, malgrat haver realitzat segurament la inversió més important de la seva vida, **atès que els habitatges i la resta d'edificis no disposen en l'actualitat d'una veritable garantia directa i eficaç, que hauria d'oferir el promotor, que cobreixi els defectes constructius més habituals**, a diferència de qualsevol electrodomèstic o vehicle que disposa d'una garantia per part del fabricant.
- 2) **La manca de garantia obliga els propietaris a interposar llargues i costoses demandes judicials per reclamar la reparació dels desperfectes constructius, traslladant la resolució del problema a la judicatura**. La demora en obtenir una resolució judicial que obligui a reparar els danys comporta que els perjudicats no siguin rescabats fins al cap de molts anys i un encariment innecessari del cost de les reparacions perquè les patologies s'agreugen amb el temps, sovint també per falta del manteniment prescrit en el Llibre de l'Edifici. Així mateix, la duració dels plets facilita que els promotors i/o constructors puguin haver devingut insolvents o hagin desaparegut, en perjudici dels tècnics que, en virtut de les condemnes solidàries, han d'assumir la part de les indemnitzacions que pertocaria als insolvents.
- 3) **El cost econòmic de la responsabilitat civil que suporten els tècnics (arquitectes i aparelladors) és insostenible i desproporcionat en relació amb els ingressos que obtenen de la seva activitat professional**. D'acord amb l'informe presentat, els tècnics destinen fins un 17,57% dels seus honoraris a cobrir la seva responsabilitat civil, front el 0,28% del promotor o el 0,12% del constructor.
- 4) **La greu situació que pateixen els tècnics comporta que no hi hagi en el mercat assegurador gaire oferta de cobertura, que les primes a pagar siguin massa altes i que, en alguns supòsits, no se'ls renovin les pòlisses d'assegurança si han tingut varies reclamacions**. Això, en la situació actual d'inactivitat del sector, provoca que els tècnics tinguin dificultats per assumir els costos de l'assegurança i disminueixin la cobertura o, fins i tot, que no puguin pagar la pòlissa, agreujant la desprotecció dels usuaris.
- 5) **L'entrada en vigor efectiva de l'assegurança triennial ja regulada a la LOE obriria el camí a la solució per dotar d'una veritable garantia els adquirents d'habitatges i d'altres edificacions**, els quals tindrien assegurada la reparació dels desperfectes d'una forma senzilla i en un termini raonable. Al mateix temps, **l'obligatorietat de la triennial disminuiria els costos de les indemnitzacions pels defectes constructius perquè es repararien abans, i equilibraria el repartiment de la càrrega de les responsabilitats i dels costos de la seva cobertura entre els agents de l'edificació**. Finalment, **la implantació de la garantia triennial ajudaria a la definició d'un nou model productiu del sector de la construcció, que oferís més qualitat, professionalitat i confiança a la societat**, donant compliment als objectius prioritaris de la LOE que són *el foment de la qualitat dels edificis i el compromís de fixar les garanties suficients als usuaris davant els possibles danys, com una aportació més a la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris* (exposició de motius de la LOE).
- 6) **No s'exigeix legalment ni als promotors ni als constructors cap requisit de qualificació professional ni tampoc una assegurança obligatòria de responsabilitat civil**. A més, poden constituir societats i dissoldre-les i desaparèixer, deixant desprotegits els adquirents de les seves promocions i construccions, tot i que això no vol dir que no hi hagi promotors i constructors que actuïn de manera responsable. En canvi, la Llei exigeix els tècnics complir els requisits d'exercici de titulació, col·legiació obligatòria, control deontològic, formació continuada i assegurança preceptiva de responsabilitat civil, que han de continuar pagant durant períodes llargs de temps, malgrat que en aquest moment tinguin poca feina, o quan deixen d'exercir la professió, per jubilació o per qualsevol altre motiu. Responsabilitat que, a més i atès que actuen com a persones físiques i no poden desaparèixer, traslladen als seus hereus.

**COL·LEGIS PROFESSIONALS I ENTITATS QUE SUBSCRIUEN  
LES CONCLUSIONS DE LA JORNADA DE RESPONSABILITAT CIVIL  
IMPLANTACIÓ DE L'ASSEGURANÇA TRIENNAL PREVISTA A LA LOE COM A GARANTIA ALS USUARIS**

- Consell de Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Catalunya
- Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona
- Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Girona
- Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Lleida
- Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Tarragona
- Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de les Terres de l'Ebre
- Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
- Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona
- Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida
- Presidència de l'Audiència Provincial de Girona
- MUSAAT Mutua de Seguros a Prima Fija
- ASEMAS Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija