

BORRADOR DE LA INTERVENCIÓN DE D<sup>a</sup> PILAR GONZÁLEZ DE FRUTOS, PRESIDENTA DE UNESPA, PREPARADA PARA LA JORNADA '20 AÑOS DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (LOE): PRESENTE, PASADO Y FUTURO'. EL EVENTO FUE ORGANIZADO POR APCE ESPAÑA EN COLABORACIÓN CON ASEFA. SE CELEBRÓ EL 1 DE DICIEMBRE DE 2020 EN FORMATO TELEMÁTICO. SE RUEGA COTEJAR EL DISCURSO CON LAS PALABRAS FINALMENTE PRONUNCIADAS.

BUENOS DÍAS A TODOS. ES OBLIGADO QUE COMIENZE MIS PALABRAS FELICITANDO A LOS ORGANIZADORES DE ESTA JORNADA POR HABER TENIDO LA IDEA DE PROMOVERLA Y EL IMPULSO PARA HACERLA POSIBLE. QUISIERA AGRADECER ESPECIALMENTE A CYRILLE MASCARELLE, DIRECTOR GENERAL DE ASEFA, QUE HAYA PENSADO EN MI COMO UNO DE LOS PONENTES. GRACIAS A ESTA INVITACIÓN PUEDO ESTAR HOY CON USTEDES. ESPERO QUE LO QUE LES PUEDO APORTAR, QUE NO ES OTRA COSA QUE LA PERSPECTIVA QUE SE TIENE DESDE LA ASOCIACIÓN EMPRESARIAL DEL SEGURO, LES RESULTE DE INTERÉS.

COMO PRESIDENTA DE UNESPA Y, POR LO TANTO, REPRESENTANTE DE LOS ASEGURADORES Y REASEGURADORES PRIVADOS DE ESPAÑA, ES UN PLACER COLABORAR EN UN EVENTO DESTINADO A CELEBRAR, NADA MÁS Y NADA MENOS, QUE EL VIGÉSIMO ANIVERSARIO DE UNA LEY QUE SUPUSO UN HITO EN ESPAÑA, AL ESTABLECER EL MARCO NORMATIVO DEL PROCESO DE LA EDIFICACIÓN: LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA

EDIFICACIÓN, MÁS CONOCIDA ENTRE USTEDES, LOS PROFESIONALES VINCULADOS DE ALGUNA FORMA AL MUNDO DE LA EDIFICACIÓN, COMO LA LOE.

LA LOE, RECORDARÁN, VIO LA LUZ HACE AHORA DOS DÉCADAS CON EL OBJETO FUNDAMENTAL DE REGULAR EL PROCESO DE LA EDIFICACIÓN MEDIANTE LA CONSECUCCIÓN DE TRES OBJETIVOS FUNDAMENTALES:

EL PRIMERO DE ESTOS OBJETIVOS ERA COMPLETAR LA DEFINICIÓN LEGAL DE LOS AGENTES, INTERVINIENTES EN LA EDIFICACIÓN Y ESTABLECER SUS DISTINTAS RESPONSABILIDADES. EL SEGUNDO, NO ERA OTRO SINO FOMENTAR LA CALIDAD DE LOS EDIFICIOS. UNA FUNCIÓN ESTA QUE SUBRAYO Y DESTACO. POR ÚLTIMO, LA TERCERA FINALIDAD DE LA NORMA RESIDÍA EN FIJAR LAS GARANTÍAS DEL PROMOTOR PARA LOS COMPRADORES DE VIVIENDAS FRENTE A POSIBLES DAÑOS QUE PUEDA SUFRIR LA EDIFICACIÓN.

LOS DOS FUNDAMENTOS PRIMEROS ESTÁN INTENSAMENTE RELACIONADOS, YA QUE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS AGENTES INTERVINIENTES DE LA EDIFICACIÓN SON LA BASE DE LA CONSTITUCIÓN DE LAS GARANTÍAS A LOS USUARIOS, DEFINIDAS MEDIANTE LOS REQUISITOS BÁSICOS DE CALIDAD QUE DEBEN SATISFACER LOS EDIFICIOS.

COMO SE RECOGE EN SU EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, LA LOE FUE UNA APUESTA DE LA SOCIEDAD PARA MEJORAR LA CALIDAD DE LOS EDIFICIOS Y, NO SOLO EN MATERIA DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS, SINO EN OTROS ASPECTOS VINCULADOS AL BIENESTAR DE LA GENTE, COMO LA PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO, EL AISLAMIENTO TÉRMICO O LA ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

DE ESTA FORMA, LA LOE Y EL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN ESTABLECIERON LOS REQUISITOS BÁSICOS QUE DEBEN SATISFACER LOS EDIFICIOS, DE TAL FORMA QUE LA GARANTÍA PARA PROTEGER A LOS USUARIOS SE ASENTASE, NO SÓLO EN LOS REQUISITOS TÉCNICOS DE LO CONSTRUIDO, SINO TAMBIÉN EN EL DESARROLLO DE GARANTÍAS FINANCIERAS O SEGUROS QUE PROTEGIESEN A LOS USUARIOS FRENTE A LOS POSIBLES DAÑOS QUE SE PRESENTASEN A QUIENES ADQUIRÍAN LA VIVIENDA.

EN RESUMEN, LA LOE VINO A RECONOCER LA NECESIDAD DE LA SOCIEDAD EN AVANZAR EN LA FUNCIONALIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS, ASÍ COMO EN LOS CRITERIOS DE HABITABILIDAD Y GARANTÍAS PARA SUS USUARIOS, POSICIONANDO AL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN AL NIVEL QUE LA SOCIEDAD DEMANDABA. NO DEBEMOS PERDER DE VISTA QUE LA COMPRA DE UNA VIVIENDA ES, EN LA INMENSA MAYORÍA DE LOS CASOS,

LA ADQUISICIÓN MÁS IMPORTANTE QUE REALIZA UNA PERSONA A LO LARGO DE SU VIDA.

LA NORMA INTRODUJO, ENTRE OTROS ASPECTOS, LA OBLIGATORIEDAD DEL PROMOTOR DE CONSTITUIR UNA GARANTÍA DECENAL PARA RESARCIR AL COMPRADOR DE LOS DAÑOS MATERIALES QUE PUDIESE SUFRIR EL EDIFICIO ASEGURADO POR VICIOS O DEFECTOS ESTRUCTURALES QUE AFECTASEN A LA OBRA FUNDAMENTAL. ES EL COMÚNMENTE CONOCIDO COMO SEGURO DECENAL DE LA EDIFICACIÓN O CONSTRUCCIÓN.

ESTE SEGURO, SI BIEN INICIALMENTE SE CONTEMPLÓ CON ALGO DE INCERTIDUMBRE, SE HA CONVERTIDO EN UNA HERRAMIENTA MUY VALIOSA A LA HORA DE OTORGAR ESTABILIDAD Y SEGURIDAD AL MERCADO DE LA EDIFICACIÓN Y, PARTICULARMENTE, AL DE LA VIVIENDA.

EN EL TRANSCURSO DE TODO ESTE TIEMPO LOS DATOS PERMITEN AFIRMAR QUE LOS DISTINTOS MECANISMOS DESARROLLADOS POR ESTA LEY, Y ESPECIALMENTE EL SEGURO DECENAL, HAN CONTRIBUIDO A UNA NOTABLE MEJORA DE LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN. ESTO SE HA TRADUCIDO EN UN MENOR NÚMERO DE RECLAMACIONES POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS Y, POR ENDE EN UNA IMPORTANTE REDUCCIÓN DE LA LITIGIOSIDAD, LO QUE SE TRADUCE EN UNA MAYOR SEGURIDAD, TANTO FÍSICA COMO JURÍDICA, PARA EL COMPRADOR.

EL SEGURO DECENAL HA CONTRIBUIDO PUES A HACER MÁS EFICIENTE EL MERCADO DE LA VIVIENDA. ESTA LÍNEA DE ASEGURAMIENTO HA SABIDO EVOLUCIONAR CON EL PASO DEL TIEMPO Y, EN EL TRANCURSO DE 20 AÑOS, HA PASADO A SER UNA GARANTÍA CONSOLIDADA. LA COBERTURA DECENAL HA PASADO DE ESTAR CONCEBIDA EXCLUSIVAMENTE COMO UNA GARANTÍA OBLIGATORIA PARA CUBRIR LOS DAÑOS QUE AFECTEN A LA ESTABILIDAD DE LOS EDIFICIOS, A AMPLIAR SU ÁMBITO DE COBERTURA MEDIANTE GARANTÍAS VOLUNTARIAS COMO LA EFICIENCIA ENERGÉTICA. INNOVACIONES COMO ESTA HAN PERMITIDO DAR RESPUESTA A LOS NUEVOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA NORMATIVA COMUNITARIA EN CUESTIONES COMO LA PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO, LA HUMEDAD Y LA SALUBRIDAD, POR EJEMPLO.

PODEMOS DECIR CON CLARIDAD QUE EL SECTOR ASEGURADOR HA CONTRIBUIDO A UNA CONSTRUCCIÓN MÁS SEGURA Y DE MAYOR CALIDAD. LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA DEBE ATENDER AHORA A LOS ESTÁNDARES DE EXIGENCIA QUE PAUTAN LAS ASEGURADORAS PARA LA SUSCRIPCIÓN DE LOS RIESGOS Y LOS CONTROLES TÉCNICOS DE LOS ORGANISMOS AUTORIZADOS EN LA MATERIA. EL SEGURO DECENAL HA CONTRIBUIDO, A TRAVÉS DE SUS REQUISITOS, A DESARROLLAR UN SECTOR CONSTRUCTIVO MÁS PERSONALIZADO Y DE CALIDAD.

LOS AVANCES LOGRADOS POR LA LOE SON PATENTES. SIN EMBARGO, PODEMOS AFIRMAR QUE EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETIVO DE LA LOE NO HA QUEDADO COMPLETO. LA NORMATIVA NO HA DESPLEGADO TODA SU EFICACIA EN RELACIÓN CON LAS GARANTÍAS A LOS USUARIOS. TODAVÍA ESTÁ PENDIENTE LA IMPLEMENTACIÓN DEL SEGURO TRIENAL DE LA EDIFICACIÓN.

LA DISPOSICIÓN SEGUNDA DE LA LOE PREVÉ LA OBLIGATORIEDAD DE LA GARANTÍA TRIENAL, ASÍ COMO QUE LA EXTENSIÓN DE LA GARANTÍA OBLIGATORIA SE EXTENDIERA A OTROS USOS DE LOS EDIFICIOS DISTINTOS DEL DE VIVIENDA.

DESDE UNESPA CONSIDERAMOS, QUE DADO EL TIEMPO TRANSCURRIDO DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LOE, LA APROBACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN CON SUS ACTUALIZACIONES Y LA EXPERIENCIA ADQUIRIDA CON EL SEGURO DECENAL HACEN QUE YA SEA EL MOMENTO PARA COMPLETAR LA REGULACIÓN DE LA LOE.

EN OPINIÓN DE LA INDUSTRIA ASEGURADORA HA LLEGADO EL MOMENTO DE DESARROLLAR LOS ESQUEMAS TRIENALES COMO UNA GARANTÍA OBLIGATORIA Y DAR UN NUEVO PASO HACIA LA EXCELENCIA. ESTA MEDIDA CONTRIBUIRÍA A GARANTIZAR EL RESARCIMIENTO DE LOS DAÑOS CAUSADOS POR VICIOS O DEFECTOS DE LOS ELEMENTOS

CONSTRUCTIVOS O DE LAS INSTALACIONES QUE OCASIONEN EL INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE HABITABILIDAD.

EXISTEN ESTIMACIONES QUE INDICAN QUE APROXIMADAMENTE EL 65% DE LAS RECLAMACIONES RELACIONADAS CON LA EDIFICACIÓN SE PODRÍAN ENCUADRAR EN LAS COBERTURAS DEL SEGURO TRIENAL (INSTALACIONES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS). EN ESTE SENTIDO, A LA OPORTUNIDAD DE LA MEDIDA SE UNE, POR ASÍ DECIRLO, SU RACIONALIDAD. EXTENDER EL SEGURO TRIENAL PRODUCIRÍA, CON TODA SEGURIDAD, UN AUMENTO DE LA CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES PROMOVIDAS POR PROMOTORES NO PROFESIONALES QUE REDUCIRÍA LAS RECLAMACIONES POR EL DÉFICIT DE CALIDAD Y COMPENSARÍA LOS COSTES DE LA TRANSFERENCIA DEL RIESGO A LAS ASEGURADORAS.

ESTAMOS PLENAMENTE CONVENCIDOS DE QUE ESTA GARANTÍA TRIENAL, ADEMÁS DE CUMPLIR CON SU OBJETIVO FUNDAMENTAL, QUE NO ES OTRO QUE ATENDER ADECUADAMENTE LAS EXPECTATIVAS DE AQUELLAS PERSONAS QUE SE COMPRAN UN INMUEBLE; CONTRIBUIRÁ A FOMENTAR EN EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN LA CULTURA DE LA CALIDAD, Y FACILITARÁ EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y AHORRO CON LAS QUE NUESTRO PAÍS ESTÁ COMPROMETIDO. ASÍ PUES, SÍ, A TRAVÉS DE LA GENERALIZACIÓN DE COBERTURAS COMO LA GARANTÍA TRIENAL EL SEGURO CONTRIBUYE A LA

PRESERVACIÓN DEL PLANETA Y LA TRANSICIÓN DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA HACIA UN MODELO ECONÓMICO SOSTENIBLE.

LA ADOPCIÓN DE LA GARANTÍA TRIENAL ALIGERARÍA LOS TRÁMITES DE INDEMNIZACIÓN A LOS CONSUMIDORES EN CASO DE DEFECTO EN EL INMUEBLE. SE EVITARÍA A TRAVÉS DE ESTE MECANISMO DE SEGURO EL RECURSO A LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA Y SE DOTARÍA A LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS DE UNA, TODAVÍA MAYOR, SEGURIDAD JURÍDICA. AL SER UN SEGURO DE DAÑOS, LA INDEMNIZACIÓN DERIVADA DE LOS DESPERFECTOS EN EL INMUEBLE CORRESPONDERÍA A LA ASEGURADORA SIN PERJUICIO DEL DERECHO DE REPETICIÓN QUE ÉSTA PUDIERA EJERCER DESPUÉS CONTRA EL AGENTE RESPONSABLE DEL DAÑO.

POR TODAS ESTAS RAZONES, UNESPA VIENE DEFENDIENDO DESDE HACE TIEMPO LA AMPLIACIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD DE ASEGURAMIENTO AL RESTO DE SUPUESTOS DE LA LOE. DESDE EL SECTOR ASEGURADOR CONSIDERAMOS QUE PUEDE EXISTIR UNA OFERTA APROPIADA, COMPETITIVA Y PERDURABLE EN EL TIEMPO, MEDIANTE LA CONCRECIÓN POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RIESGOS DE INHABITABILIDAD OBJETO DEL SEGURO Y DE SU ALCANCE.

NO HAY QUE PERDER DE VISTA QUE EN EL SIGLO XXI LA SOCIEDAD ES MÁS EXIGENTE CON LOS ACTORES ECONÓMICOS. LA OPINIÓN PÚBLICA

RECLAMA UNA GESTIÓN DE LAS RELACIONES ECONÓMICAS MÁS RESPONSABLE, SOSTENIBLE Y CON LA VISTA PUESTA EN EL MEDIO Y LARGO PLAZO. EN SUMA, LOS CIUDADANOS, LOS COMPRADORES, BUSCAN EDIFICIOS SOSTENIBLES. INMUEBLES QUE, NO SÓLO SEAN LUGARES GRATOS PARA VIVIR O TRABAJAR, SINO QUE TAMBIÉN SEAN EFICIENTES Y RESPETUOSOS CON EL MEDIO AMBIENTE Y LA SOCIEDAD. INCORPORAR LA GARANTÍA TRIENAL A LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN CONTRIBUIRÁ A MEJORAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN EN ASPECTOS RELACIONADOS CON LA HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

ASIMISMO, COMO HE AVANZADO ANTES, NOS ENCONTRAMOS EN EL MOMENTO OPORTUNO PARA SOLICITAR QUE LAS GARANTÍAS DE LA LOE SE HAGAN EXTENSIVAS A OTROS USOS DE LA EDIFICACIÓN DISTINTOS AL DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL.

LA PRESENTE PANDEMIA HA MUTADO EL SIGNIFICADO DE LOS ESPACIOS. LAS VIVIENDAS SE HAN CONVERTIDO EN OFICINAS DE LA NOCHE A LA MAÑANA. VAMOS HACIA FORMAS DISTINTAS DE VIVIR LAS EDIFICACIONES. LOS ESPACIOS. EL MUNICIPIO. LOS ARQUITECTOS Y LOS URBANISTAS SON CONSCIENTES DE ESTO. ¿POR QUÉ ENTONCES DEBEN LOS INMUEBLES TENER UNA PROTECCIÓN DISTINTA SEGÚN SU USO ESTÉ PREDEFINIDO COMO RESIDENCIA O LUGAR DE TRABAJO? ¿POR QUÉ UN

LOCAL COMERCIAL O UNA OFICINA DEBE TENER UNA MENOR PROTECCIÓN QUE UNA VIVIENDA?

EN LA ACTUALIDAD SE ENCUENTRAN EN TRAMITACIÓN VEHÍCULOS NORMATIVOS QUE PERMITIRÍAN COMPLETAR EL CÍRCULO DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. ME REFIERO, EN CONCRETO, AL 'PROYECTO DE LEY DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA' Y AL 'ANTEPROYECTO DE LEY DE ARQUITECTURA'.

EL DESEO DE LAS ENTIDADES ASEGURADORAS, A LAS QUE REPRESENTO, ES CONTINUAR OFRECIENDO A LA ADMINISTRACIÓN SU COLABORACIÓN LEAL PARA EL DESARROLLO DE LAS GARANTÍAS DEL SEGURO TRIENAL. PARA NOSOTROS ESTA ES UNA APUESTA POR UNA EDIFICACIÓN DE MAYOR CALIDAD, QUE AFRONTE CON GARANTÍAS LOS RETOS DE SOSTENIBILIDAD, EFICIENCIA ENERGÉTICA, CONSUMO REDUCIDO, RESPETO AL MEDIOAMBIENTE, INCORPORACIÓN DE LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS HACIA LAS QUE DEBE AVANZAR ESPAÑA.

EN RESUMEN, CREEMOS QUE EL SEGURO PUEDE CONTRIBUIR A MEJORAR LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y GARANTIZAR LA HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS PARA UNA MAYOR PROTECCIÓN Y SATISFACCIÓN DEL CONSUMIDOR.

MUCHAS GRACIAS A TODOS POR SU ATENCIÓN.