

ASUNTO: SEGURO DECENAL DE LA EDIFICACIÓN. RESOLUCIÓN DEL SEGURO SUSCRITO POR AUTOPROMOTOR.

Planteamiento

*La **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación**, tiene por objeto regular el proceso de edificación estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo.*

Entre las garantías exigidas para el adecuado desarrollo del proceso de edificación, la disposición adicional segunda de la Ley, estableció que sería obligatoria la garantía contra los daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

*Posteriormente **el artículo 105 de la Ley 53/2002**, de 30 de diciembre, introdujo un segundo párrafo al apartado primero de la citada disposición adicional, estableciendo que esta garantía no sería exigible en el supuesto de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio.*

Ante esta modificación surge el problema de los autopromotores que contrataron el seguro decenal a la entrada en vigor de la Ley de ordenación de la edificación y que en virtud de la modificación operada, no están obligados a tener dicho seguro, por lo que solicitan la resolución del contrato.

En este contexto, se consulta si cabe la rescisión de un seguro decenal suscrito por el autopromotor de una única vivienda como consecuencia de la obligatoriedad establecida en la disposición adicional segunda de la Ley de ordenación de la edificación cuando posteriormente se ha excluido a los autopromotores de la obligatoriedad de contratar este seguro.

Contestación

El artículo 62.1 del texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, dispone que el Ministerio de Economía y Hacienda protegerá la libertad de los asegurados para decidir la contratación de los seguros y el mantenimiento del equilibrio contractual entre los contratos de seguros ya celebrados.

Por consiguiente, este Centro Directivo en su función de velar por el mantenimiento del equilibrio contractual, estima que la entidad debería permitir al autopromotor la resolución del contrato suscrito, ya que el mismo se celebró respondiendo a un mandato legal y no en virtud del principio de autonomía de la voluntad. Dado que tal mandato legal ha desaparecido debe admitirse que las partes puedan eliminar las consecuencias derivadas del mismo.

La resolución del contrato llevaría aparejada una serie de efectos económicos, como son, para el asegurado la devolución de la prima

correspondiente al riesgo no consumido, o en su caso la suspensión de los pagos periódicos, pero también hay que tener en cuenta que la entidad podría repercutir al asegurado todos aquellos gastos en los que haya incurrido como consecuencia del contrato de seguro que ahora se resuelve, consiguiendo así que la resolución del contrato resulte equitativa para ambas partes.

Todo ello sin perjuicio de que las partes de común acuerdo pudieran adoptar una solución diferente.