



## PARTICULARIDADES DEL REGIMEN LEGAL DEL SEGURO DECENAL DE DAÑOS DE LA LEY DE ORDENACION DE LA EDIFICACION

Antonio Belda Blanco  
Claims Professional Services | Executive Director de AON



Han pasado ya más de 25 años de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), que introdujo importantes novedades en el ámbito del derecho a la construcción, no solo referentes a la clara identificación de los distintos intervinientes en el proceso constructivo, sino también matizando en un solo texto legal las funciones que desempeñan cada uno de ellos, así como el alcance de sus responsabilidades civiles, el tipo de estas, y los plazos para su ejecución.

El legislador, consciente de la importancia de la vivienda en la economía familiar, como así mismo de la dificultad del comprador de una vivienda de analizar el origen de los problemas constructivos que pudiera tener la misma, y la identificación de los responsables a los que exigir la subsanación de los defectos, estableció la obligatoriedad de la suscripción de diferentes seguros de daños materiales, con determinadas particularidades.

Aunque la Ley recoge tres seguros de daños materiales diferentes, con ámbitos temporales de 1, 3 y 10 años, la Disposición Adicional segunda de la ley aclaró que solo uno de ellos, el llamado seguro decenal, sería exigible a su entrada en vigor, para la construcción de edificios cuyo destino principal sea el de vivienda, dejando el resto pendiente de su desarrollo por Real Decreto que, 25 años más tarde, todavía está pendiente.

Dicho seguro decenal tiene por finalidad el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos, que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga y otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

Tras su creación y entrada en vigor, la seguridad que ello ha representado para los futuros adquirentes de una vivienda, está fuera de toda duda pues, de tener

un siniestro que se enmarque dentro de su ámbito objetivo, se procederá a la liquidación de los daños, al margen de cualquier responsabilidad de los agentes de la edificación y, al margen también de cualquier problema de solvencia económica de quien resultara finalmente responsable, recibiendo el propietario la indemnización que corresponda en función del alcance de los daños y las condiciones de la póliza, sin perjuicio de las acciones de recobro que la Aseguradora pueda ejercitar contra el agente de la edificación a quien considere responsable de los daños.

Por el carácter obligatorio de este seguro, y por su finalidad proteccionista, algunos de sus elementos esenciales han venido a alterar el principio de libre autonomía de la voluntad, que emana del articulado de la Ley de Contrato de Seguro, en claro beneficio de los adquirentes de viviendas, lo que no deja de ser una manifestación del conocido principio "in dubio pro Asegurado", siendo destacables las particularidades siguientes.

El medio utilizado para garantizar el cumplimiento de la suscripción obligatoria de este seguro, impidiendo que se puede otorgar la escritura pública de declaración de obra nueva, y su inscripción en el Registro de la Propiedad, en tanto no se acredite la suscripción de este seguro por parte del Promotor, cierra prácticamente la posibilidad a que haya situaciones que no cumplan con este mandato legal. El único supuesto en el que no es necesario la suscripción es el de auto promoción, es decir, cuando el promotor construye la vivienda para sí mismo.

El pago de la prima y las consecuencias de su falta de pago, tienen un régimen específico y diferente al recogido en los artículos 14 y 15 de la Ley de Contrato de Seguro, en cuanto que la prima tiene que estar pagada a la fecha de recepción de la obra y, por tanto, con anterioridad a la entrada en vigor de



## PARTICULARIDADES DEL REGIMEN LEGAL DEL SEGURO DECENAL DE DAÑOS DE LA LEY DE ORDENACION DE LA EDIFICACION

este seguro, que tiene lugar tras la recepción de la obra. Permite el pago fraccionado de la prima, pero con la importante consecuencia de que, si el Tomador impaga alguna de las fracciones de prima, el Asegurador no puede ni resolver el contrato, ni extinguirlo, ni suspender la cobertura hasta el pago de la fracción de prima, ni tampoco no dejar de abonar la indemnización.

Esta obligación de no extinguir el contrato, ni suspender sus efectos e, incluso, de abonar la indemnización aunque la fracción de prima esté impagada, se entiende sin perjuicio de las acciones de regreso que la Aseguradora pueda ejercitar contra el promotor por impago de la prima.

El plazo de duración de este seguro también tiene un tratamiento singular, en cuanto que no se puede resolver anticipadamente por mutuo acuerdo por las partes, mantenimiento su vigencia durante los 10 años, lo que obliga al Asegurador a mantenerse en el riesgo durante toda la vigencia, lo que no deja de ser un situación especial frente a los supuestos que recoge nuestra Ley de Contrato de Seguro de poder rescindir anticipadamente el contrato en los casos, por ejemplo, de agravación de riesgo.

Al ser un seguro en beneficio de quien sea en cada momento el propietario de la vivienda, y hasta el vencimiento de su vigencia, supone también una modificación respecto a los requisitos establecidos en los artículos 34 y 35 de la Ley de Contrato de Seguro, sobre la transmisión del objeto asegurado, ya que el Asegurador no podrá rescindir el contrato, tras la comunicación de la transmisión.

En relación con la suma asegurada, elemento crítico en todo contrato de seguro, también el legislador se ha preocupado de la protección del Asegurado, fijando legalmente un importe mínimo que ha de corresponderse con el 100% del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales.

La Ley de Contrato de Seguro no establece un criterio para la determinación de la suma asegurada, sino tan solo la indicación de que ésta representa el límite máximo que abonará la Aseguradora en caso de siniestro, tal y como indica el artículo 27 de la Ley. Desde luego la prevención de la LOE sobre la suma asegurada, si además la póliza tiene un pacto de actualización, permitirá en caso de siniestro que el riesgo de infraseguro por insuficiencia de suma asegurada sea inexistente, favoreciendo la liquidación del siniestro.

Igualmente la franquicia también cobra relevancia puesto que, en caso de existir, esta no podrá exceder el 1% de la suma asegurada asignada a cada unidad registral.

Respecto de la liquidación de un siniestro, al estar conceptualizado legalmente como un seguro de daños, permite la activación del procedimiento pericial contradictorio del artículo 38 de la Ley de Contrato de Seguro, lo que también representa una garantía para los Asegurados al permitirles su propio Perito para que trabaje conjuntamente con el Perito de la Aseguradora en las misiones que a dichos profesionales encomienda el indicado artículo, con la finalidad de cuantificar la indemnización.

El seguro decenal se excluye de la normativa de los riesgos extraordinarios, lo que resulta lógico por dos razones fundamentalmente: La primera porque la mayoría de las veces los daños habrán tenido su origen en la fase de construcción, o en la de diseño, y la normativa de riesgos extraordinarios no se aplica a las pólizas de todo riesgo a la construcción; Y la segunda, porque este seguro lo que pretende es la cobertura de la responsabilidad de los agentes intervinientes en la edificación con motivo de determinados vicios o defectos constructivos.

También recoge la LOE un listado de riesgos que,



## PARTICULARIDADES DEL RÉGIMEN LEGAL DEL SEGURO DECENAL DE DAÑOS DE LA LEY DE ORDENACION DE LA EDIFICACION

salvo pacto en contrario no tienen cobertura, y que matizan con más precisión el ámbito objetivo de este seguro, no amparando a los daños personales; perjuicios económicos distintos de los daños materiales; daños a inmuebles continuos u adyacentes; bienes muebles; derivados de modificaciones realizadas después de la recepción; faltas de mantenimiento; incendio o explosión, salvo defecto de la instalación; siniestros que afecten a partes de obra que tengan reservas, mientras no estén subsanados; o daños causados por acto fortuito, fuerza mayor, acto de tercero, o del propio perjudicado.

Fuera de las anteriores menciones, la Ley no establece ninguna especialidad más, por lo que estas pólizas también quedan sujetas al régimen de la Ley de Contrato de Seguro, en cuanto no contradigan los preceptos de la LOE.

En definitiva, con la entrada en vigor del seguro decenal, el legislador ha demostrado nuevamente la inquietud de proteger al Asegurado, estableciendo unos requisitos para la cobertura de este riesgo claramente beneficiosos para los adquirentes de las viviendas. Ahora toca esperar, con paciencia, la llegada del aseguramiento del seguro trienal, como siguiente paso para una completa protección del Asegurado.

*Madrid, a 2 de marzo de 2026*

**Antonio Belda Blanco**  
Executive Director  
Claims Professional Services  
AON