

CONSECUENCIAS DEL COLAPSO O LA RUINA EN LA CONSTRUCCIÓN

Anomia legislativa

El cercano suceso del colapso del edificio en la localidad de Saenz Peña, Partido de 3 de Febrero en la Prov. de Buenos Aires, desnuda la anomia existente en general en las provincias y municipios para habilitar medidas de protección de terceros, linderos, adquirentes, patrimonio público y privado.

Más allá de la laxitud de las normas de control y seguridad constructivas, no existen requerimientos de coberturas de Responsabilidad Civil en riesgos de demolición, excavación y/o construcción, dejando a los privados al libre albedrío de económicas medidas preventivas.

En tal sentido debemos elogiar al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que luego de quemarse varias veces con leche, tomo cartas en el asunto, que si bien pueden ser criticadas por costos agregados, no cabe duda que han generado una serie de medidas de control y obligatoriedad de coberturas que finalmente han generado seguridades a todos los involucrados en las construcciones y sus eventuales consecuencias.

El Código Civil y Comercial establece las normas de Responsabilidad Civil importantes modificaciones como la unificación de la responsabilidad extra contractual y contractual, incorpora la función del deber de prevención agravando el reproche ante la falta de dichas medidas y otros artículos que vinculan a las obligaciones emergentes de daños, ruina o fracaso de la operación, donde agrega el deber de indemnizar al Contratista ante un daño a su obra por un hecho ajeno a él.

También se plantea los conflictivos artículos de Pre horizontalidad 2070 /71 /72, exigiendo garantías al adquirente ante el "fracaso de la operación".

Estas normas no se reflejan en las regulaciones de las distintas jurisdicciones y por lo tanto lamentablemente con la falta de responsabilidad social y desconocimiento de los riesgos que asumen los empresarios operadores de la actividad constructiva generan incertidumbre de ignorada magnitud.

Consideramos necesario criterios de cierta uniformidad ante los ciudadanos de una misma nación.

No es posible que la Av. Gral. Paz divida los derechos de las personas a una asistencia o regulación del Estado en la prevención o exigencia de la reparación como lo requiere el C.C.C. el cual se lo ignora en las vetustas reglamentaciones, provinciales y/o municipales.

Exigir coberturas de Responsabilidad Civil para demoliciones, excavaciones, construcciones y las que resultan de la Responsabilidad Profesional de los operadores, son medidas que acompañan la modernidad de la justicia e incorporan valor agregado a la seguridad constructiva.

Porque decimos genera seguridad constructiva, porque los Aseguradores tienen el derecho y el deber técnico de verificar la información por los componentes

de los riesgos en una obra (estudios de suelos, memoria técnica, cronogramas, inspecciones, etc.) complementando las funciones del Estado.

Así mismo garantizando a Operadores, adquirentes y terceros una prestación indemnizatoria y tal vez la más importante asistencia legal penal y civil especializada, ante la eventual generación de un siniestro.

Cuando mencionamos Operadores es la forma de extender las responsabilidades emergentes a todos los integrantes de un proyecto constructivo, Desarrolladores, Proyectistas, Constructores e incluso Inmobiliarios. Dado que todos ellos y en sus respectivas responsabilidades son solidarios ante las distintas circunstancias dañosas.

Todos pueden ser amparados por sus prácticas, acciones u omisiones constructivas y/o profesionales que afecten la obra o a terceros, en forma individual y/o colectivamente, en la contratación de seguros para un determinado proyecto.

En el correcto encuadre de la cobertura de los distintos riesgos que circundan un proyecto, el consejo en la determinación de las sumas aseguradas, las elección de aseguradores que mejor adapten sus condiciones contractuales (coberturas, franquicias, costos), se hace necesario con la asistencia de un Asesor Productor de Seguros, especializado.-

Pero consideramos fundamental que las asociaciones profesionales y gremiales vean en estas herramientas (seguros de Responsabilidad Civil, Todo Riesgo de Construcción, Responsabilidad Profesional y ART), como aliados en la protección de los Operadores y en continuidad del negocio ante la adversidad.

En tal sentido deberíamos solicitar a las autoridades jurisdiccionales que correspondan con legislaciones uniformes que generen reglas claras, donde el Estado ordene y proteja a Inversores, Operadores y ciudadanos en general.

Lic. Marcos Botbol
Presidente de Grupo A D Taverna S.A.
mbotbol@segurosygarantias.com.ar



