

Seguros y seguridad jurídica:

1- situación del riesgo

Con esta reflexión pretendo exponer las deficiencias actuales en la contratación de los seguros respecto a la situación del riesgo, sus consecuencias inmediatas y la forma de solucionarlo.

Situación del riesgo.

La situación, en general, es entendida como dirección, en concreto dirección postal, y como tal es transcrito en los contratos de seguro.

Es de suponer por tanto que la dirección postal es suficiente, que ésta designa los objetos y resuelve de forma inequívoca su situación. Sin embargo, no siempre es así.

Veamos algunos ejemplos de situaciones que cuando menos generan duda:

- Vivienda en el campo, con dirección postal número de carretera y kilómetro, que con suerte tendrá un decimal.
- Vivienda o invernadero en el campo, con dirección postal del área rural (pago, barranco, alto, ...).
- Nave en polígono sin determinar calle, sólo con el nombre del polígono. Recordemos que en su inicio efectivamente no tienen nombres las calles.
- Vivienda en grandes comunidades, en las que se abrevian los números de edificios y/o escaleras.
- Riesgos en calles que han cambiado el número en varias ocasiones o lo que ha cambiado es el nombre de la calle.
- Descripciones de dirección con nombre de edificio o urbanización, que además en principio no permite localizar la zona.

En todos estos casos, puede que sólo exista el riesgo asegurado, en cuyo caso no tendríamos conflicto.

Siguiendo con los ejemplos anteriores: la única casa en ese kilómetro de carretera, o el único invernadero en ese pago, o una única nave en ese polígono, o que con ese piso y número de letra no haya otro en otras escaleras o portales, o que se mantengan toda la variedad de números que ha tenido la calle, o que no exista en el término municipal otra urbanización con ese nombre.

Fiar a esa suerte la dirección postal no parece que facilite la descripción de la situación, que si bien es correcta no es inequívoca, ya que con la misma podríamos encontrarnos con más de un riesgo.

Leamos con atención qué refiere la legislación de seguros respecto a determinación del riesgo:

La Ley de contrato de seguro (ley 50/80) establece en su artículo 8º “...Contendrá como mínimo, las indicaciones siguientes” que en su punto 4 refiere “Designación de los objetos asegurados y su situación.”.

Vemos que este artículo relaciona la situación con la designación de los objetos a asegurar.

Deberemos por tanto analizar que introduce la designación de los objetos relacionada con su situación.

Las propiedades -sobre todo las viviendas- han dejado de tener una continuidad física entre los distintos bienes en una construcción. En concreto pasamos a hablar de trasteros y garajes, que si bien en algunos casos están incluidos en una sola escritura, en otros hay una escritura para cada objeto (vivienda, trastero y garaje).

Es en este punto donde se echa en falta la designación de los objetos que menciona el artículo 8.4 de la Ley 50/80.

La experiencia me ha llevado a encontrar ambigüedades en designaciones de objetos asegurados, expondré alguna de ellas a fin de ilustrar la problemática:

- Propietarios que han comprado más de una plaza de garaje o trastero con escrituras diferenciadas. ¿Cuál es la que asegura? ¿Cómo se determina? ¿Si está en otro portal del mismo conjunto lo hemos de considerar asegurado?
- Locales en planta baja comprados por propietarios de viviendas en ese edificio y utilizados como garaje. Es local comercial usado como garaje ¿lo recoge así la póliza? ¿se ha estimado para la preexistencia?
- Empresas productivas con varios edificios con póliza comercial (no industrial). ¿Hemos de considerar todos los edificios o sólo los almacenes?
- Casa de campo en parcela amplia con diversas construcciones cercanas y lejanas. Asegura ¿la vivienda y el resto de construcciones? ¿sólo las residenciales? ¿Qué sucede con las mixtas (v.g.: garaje para vehículo y tractor)?
- Una póliza creada por obligación hipotecaria. ¿Asegura solo el bien escriturado? ¿Qué sucede con el garaje y el trastero si tienen escrituras diferentes?

Podemos responder a estos interrogantes planteándonos una de estas tres alternativas:

1. La conservadora. En la que sólo aseguramos lo descrito, dejando sin asegurar todo aquello que no pertenezca estrictamente al bien definido.
2. La amplia. En la que consideramos todo asegurado, con el riesgo de importante infraseguro e incluso con aplicación de regla de equidad según porcentaje de utilidades.
3. La más cómoda. Que es atender a demanda, esto es buscar lo más favorable para el asegurado. Trastocando la técnica aseguradora y sus cálculos actuariales.

En todas ellas hemos de establecer una suposición por falta de concreción, que a la postre es falta de seguridad jurídica en los bienes asegurados (o con interés asegurador).

Consecuencias inmediatas

El cómo afecta al mundo del seguro esa indeterminación tiene diferentes alcances. Me centraré en los relacionados con la atención por parte de la aseguradora ante un siniestro (motivo del contrato por parte del asegurado):

- El perito no podrá llegar al riesgo con la información de la póliza.
- En el informe pericial deberá indicarse que la dirección no corresponde con su situación, en el mejor de los casos constará en el informe que el riesgo es el del interés asegurado aunque no coincida la dirección y el porqué.
- Para poder atender al asegurado deberá acreditar que la situación es la de la dirección postal asegurada y no otra. En caso de confusión acreditar que respecto a la otra u otras no hay interés asegurable - francamente complejo en el caso de poblaciones pequeñas con fuertes relaciones familiares entre los habitantes -
- Los tramitadores en vez de avanzar hacia la indemnización tendrá un punto de duda, que en ocasiones solventarán fácilmente pero en otras deberán rechazar por no considerar asegurado el riesgo por diferencias entre la dirección postal y su situación.
- Sobre todo, creamos una desazón importante al asegurado. Provocando sensación de inseguridad jurídica con su contrato de seguros, que es uno de los mayores problemas del sector.

Forma de solucionarlo

Tras descartar la dirección postal tanto por ambigüedades como por su volatilidad, analicemos como los identifica el Registro de la Propiedad y el Catastro.

El Registro de la Propiedad ha creado el IDUFIR (IDentificador Único de Finca Registral) que es algo así como el DNI de la finca, que no es útil para localizarla en el territorio.

La Referencia Catastral es el identificador oficial y obligatorio de los bienes inmuebles. Consiste en un código alfanumérico que es asignado por el Catastro de manera que todo inmueble debe tener una única referencia catastral que permita situarlo inequívocamente en la cartografía catastral.

De la misma definición de Referencia catastral encontramos una de las características que estábamos buscando y que exige el artículo 8.4 de la Ley de Contrato de Seguro, esto es “situarlo inequívocamente”.

Tenemos la herramienta que nos permite evitar confusiones LA REFERENCIA CATASTRAL, que además es pública y sin coste, dispone todo propietario de ella ya que le figura en el IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles), y en la página del catastro (<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>), en su caso, en la del catastro de cada Diputación Foral.

En el catastro a cada bien se le da una utilidad que de ser coincidente con el uso que se asegura no necesitará aclaración.

Una vez conocidas las referencias catastrales tendremos ubicado el riesgo y designados, si bien siempre se podrá precisar un uso diferente o bien una aclaración de las superficies disponibles, pero en todo caso “la situación” no ofrecerá problemas.

Conclusión

Existiendo la herramienta que nos permite situar un riesgo sin necesidad de cambios legislativos, me pregunto ¿por qué no hacemos uso de ella?

La Referencia Catastral ofrecerá la seguridad jurídica respecto a la situación del riesgo asegurado que debe buscar el mercado asegurador en sus contratos. Bien sea una o varias.

Me plantean ¿por qué no las coordenadas GPS?

Los motivos son: que en viviendas en vertical no discrimina entre ellas y una referencia son varias situaciones de riesgo, que las coordenadas no tienen una única nomenclatura, siendo necesario que se indiquen el sistema de referencia, por otra parte sitúa un punto del riesgo sin definir su extensión. Esos motivos hacen que sea descartable.