

Protección Patrimonial para Constructoras y Empresas de Construcción

Riesgos, Decisiones y Criterio en la Gestión del Riesgo Constructivo

CARTA AL LECTOR

Llevamos años viendo lo mismo desde dentro del sector asegurador: constructoras que firman su póliza de Responsabilidad Civil el mismo día que firman el contrato de obra, sin haber revisado si esa póliza responde de verdad ante un siniestro grave. Promotores que descubren, durante una reclamación decenal, que la garantía que creían tener nunca llegó a activarse correctamente. Empresas constructoras que valoran su Todo Riesgo Construcción por el precio de la prima, sin haber comparado nunca el alcance real de las exclusiones.

Esta guía nace de esa observación repetida. No es un catálogo de productos ni un argumentario de venta. Es el análisis que aplicaríamos si una constructora nos pidiera hoy mismo una auditoría completa de su exposición patrimonial: qué riesgos existen realmente en cada fase de la obra, qué coberturas los neutralizan, dónde se concentran los errores más frecuentes y qué preguntas debería hacerse cualquier responsable de una empresa de construcción antes de firmar su próxima póliza.

Si termina esta guía con un criterio más sólido para evaluar su propia protección patrimonial, habrá cumplido su propósito.

Mateo Molina · Mónica López

Molina López Seguros · Análisis y Optimización de Seguros

RESUMEN EJECUTIVO

El sector de la construcción concentra una de las exposiciones patrimoniales más complejas del tejido empresarial español: responsabilidad civil frente a terceros durante la ejecución de la obra, responsabilidad decenal frente a daños estructurales que pueden manifestarse hasta diez años después de la recepción, daño material a la propia obra durante su construcción, y responsabilidad de administradores y promotores cuando el proyecto se retrasa, se encarece o genera litigios. Esta guía analiza esa exposición de forma sistemática.

El análisis se organiza en cuatro ideas centrales. Primera: el riesgo constructivo no es uniforme a lo largo del ciclo de un proyecto — varía según la fase, el tipo de contrato y el rol que ocupa cada agente. Segunda: la mayoría de los siniestros más costosos del sector no se producen por falta de seguro, sino por coberturas mal dimensionadas, capitales insuficientes o exclusiones no identificadas a tiempo. Tercera: la responsabilidad decenal y la responsabilidad civil profesional son las dos coberturas que con más frecuencia determinan la supervivencia patrimonial de una constructora ante un siniestro grave. Cuarta: la protección patrimonial no termina en la póliza de obra — incluye la continuidad de la actividad, la protección de los administradores y la coherencia entre todos los contratos de seguro.

La conclusión central es que la protección patrimonial en construcción no se resuelve contratando más seguro, sino contratando el seguro correcto para cada fase, cada contrato y cada nivel de responsabilidad — un ejercicio de optimización, no de acumulación.

ÍNDICE

01	Introducción
02	Contexto del Sector
03	El Problema: La Exposición Patrimonial de la Constructora
04	Análisis: Mapa de Riesgos por Fase de Obra
05	Consecuencias: Qué Ocurre Cuando el Riesgo se Materializa
06	Coberturas Clave y Cómo se Articulan
07	Comparativa de Enfoques de Protección
08	Casos Prácticos
09	Checklist de Revisión Patrimonial
10	Preguntas Frecuentes
11	Ideas Clave
12	Qué Revisar Antes de la Próxima Renovación
13	Sobre Molina López

01

Introducción

Esta guía analiza la exposición patrimonial de las constructoras y empresas de construcción en España, y el marco de protección que neutraliza esa exposición de forma coherente. Está dirigida a administradores de constructoras, directores técnicos, responsables de obra y promotores que necesitan criterio fundado, no un listado de productos, para tomar decisiones sobre su protección.

El recorrido sigue una lógica deliberada: primero entender el contexto que hace que este riesgo sea relevante hoy; después analizar dónde se concentra exactamente la exposición a lo largo del ciclo de una obra; a continuación, qué ocurre cuando ese riesgo se materializa sin protección adecuada; y finalmente, qué estructura de coberturas neutraliza esa exposición de forma proporcionada, sin sobreproteger ni dejar huecos.

Al terminar la lectura, el lector debería poder identificar en qué fase de su actividad se concentra su mayor exposición patrimonial actual, y qué preguntas concretas plantear en su próxima revisión de coberturas.

02

Contexto del Sector

El sector de la construcción en España opera bajo un marco normativo que asigna responsabilidades patrimoniales severas y de largo plazo a los agentes de la edificación. La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) establece tres plazos de responsabilidad —uno, tres y diez años— según la naturaleza del daño, lo que significa que la exposición de una constructora no termina con la entrega de la obra: se prolonga durante una década completa tras la recepción.

A esta exposición normativa se suma un contexto económico de costes de construcción al alza, plazos de ejecución más ajustados por presión comercial y una creciente judicialización de los conflictos entre promotores, constructoras y compradores finales. El resultado es que el coste medio de un siniestro grave en construcción ha crecido de forma sostenida en la última década.

En paralelo, la estructura contractual del sector —cadenas de subcontratación, uniones temporales de empresas, contratos llave en mano— multiplica el número de agentes potencialmente responsables ante un mismo siniestro, lo que convierte la correcta delimitación de coberturas entre todos los intervinientes en un factor decisivo de protección patrimonial.

CRITERIO DEL ASESOR — Marco normativo

Lo que suele marcar la diferencia en la práctica no es conocer que existe la responsabilidad decenal, sino verificar que el seguro que la cubre está correctamente vinculado al Libro del Edificio y a la fecha real de recepción de la obra. Hemos visto pólizas decenales aparentemente correctas que, por un defecto de tramitación en esa vinculación, no respondían cuando el siniestro se materializó.

03

El Problema: La Exposición Patrimonial de la Constructora

Una empresa de construcción no gestiona un único riesgo, sino una constelación de riesgos simultáneos que afectan a patrimonios distintos: el patrimonio de la propia empresa, el patrimonio personal de sus administradores, el patrimonio del promotor y, en última instancia, el de los compradores o usuarios finales del inmueble. Cuando esta distinción no está clara, la empresa tiende a infraproteger exactamente el patrimonio que más debería proteger: el suyo propio.

El problema se concreta en cuatro frentes que conviven en toda actividad constructora:

Frente	Qué expone
Responsabilidad civil de explotación	Daños a terceros durante la ejecución: caída de materiales, daños a edificios colindantes, accidentes de personas ajenas a la obra.
Responsabilidad civil decenal	Daños estructurales que comprometan la resistencia mecánica y estabilidad del edificio, reclamables hasta diez años tras la recepción.
Daño material a la obra (TRC/CAR)	Pérdida o deterioro de la propia obra en curso por incendio, fenómenos atmosféricos, errores de ejecución o actos vandálicos antes de la recepción.
Responsabilidad de administradores	Exposición personal de administradores por decisiones de gestión, y exposición operativa ante la paralización de una obra clave.

El error más extendido no es la ausencia de seguro —la práctica totalidad de las constructoras establecidas dispone de algún tipo de cobertura—, sino la desconexión entre estos cuatro frentes: pólizas contratadas en momentos distintos, con capitales que no reflejan el volumen real de actividad actual, y sin una revisión conjunta que verifique que, entre todas, cubren la totalidad del ciclo de vida del proyecto sin solapamientos inútiles ni huecos peligrosos.

04

Análisis: Mapa de Riesgos por Fase de Obra

El riesgo constructivo no es estático: cambia de naturaleza según la fase del proyecto. Una constructora que aplica el mismo criterio de protección a todas las fases suele sobreproteger fases de bajo riesgo y dejar expuestas las fases donde realmente se concentra la siniestralidad grave.

4.1 Fase de proyecto y licencias

El riesgo en esta fase es fundamentalmente profesional: errores de cálculo estructural, deficiencias en el proyecto técnico o incumplimientos normativos que no se manifiestan hasta fases posteriores. La responsabilidad civil profesional de los técnicos —arquitecto, aparejador, ingeniero— es la cobertura relevante, y su correcta delimitación frente a la responsabilidad de la constructora es uno de los puntos donde con más frecuencia surgen conflictos de cobertura ante un siniestro posterior.

4.2 Fase de ejecución de obra

Es la fase de mayor concentración de riesgo inmediato: accidentes laborales, daños a terceros colindantes, daño material a la propia obra por causas accidentales, y responsabilidad civil frente a visitantes o personal de subcontratas. La Todo Riesgo Construcción (TRC/CAR) y la responsabilidad civil de explotación son las coberturas que neutralizan este frente, y deben estar activas desde el primer día de obra, no desde la firma administrativa del contrato.

4.3 Fase de recepción y entrega

El momento de la recepción de obra es un punto de inflexión patrimonial: a partir de esa fecha comienzan a correr los plazos de responsabilidad de la LOE —un año por defectos de terminación, tres años por daños que afecten a la habitabilidad, diez años por daños estructurales graves—. Un error frecuente es no formalizar correctamente la fecha de recepción, lo que genera incertidumbre sobre cuándo empiezan y terminan exactamente estos plazos.

4.4 Fase posterior a la entrega (post-obra)

Durante los diez años posteriores a la recepción, la constructora sigue expuesta a reclamaciones por responsabilidad decenal aunque ya no tenga actividad alguna sobre ese proyecto, e incluso si la empresa ha cambiado de estructura societaria. Esta es la fase donde la desconexión entre el seguro decenal y la realidad de la empresa —cambios de denominación, fusiones, cese de actividad— genera más problemas de cobertura efectiva.

Fase	Riesgo dominante	Cobertura relevante
Proyecto y licencias	Error de diseño o cálculo	RC Profesional de técnicos
Ejecución de obra	Daño a terceros / daño a la obra	TRC/CAR + RC de explotación
Recepción y entrega	Defectos no detectados	Inicio de garantías LOE
Post-obra (hasta 10 años)	Daño estructural sobrevenido	RC Decenal

05

Consecuencias: Qué Ocurre Cuando el Riesgo se Materializa

Las consecuencias de una protección patrimonial mal dimensionada en construcción no son hipotéticas: siguen un patrón reconocible que se repite con regularidad en el sector.

5.1 Consecuencias financieras directas

Cuando un siniestro decenal se materializa sin cobertura efectiva, el coste de reparación estructural recae directamente sobre el patrimonio de la constructora o, en su defecto, sobre el patrimonio personal de sus administradores si la responsabilidad se extiende por vía societaria. En obras de cierta entidad, estas cifras pueden comprometer la viabilidad completa de la empresa.

5.2 Consecuencias operativas

Un siniestro grave durante la ejecución —incendio en obra, colapso parcial, accidente con víctimas— puede paralizar el proyecto durante semanas o meses, generando penalizaciones contractuales por retraso que se suman al coste del propio siniestro, además del daño reputacional frente a futuros promotores y entidades

financiadoras.

5.3 Consecuencias legales y personales

La responsabilidad de administradores puede activarse cuando se demuestra negligencia en la contratación de coberturas adecuadas para la actividad de la empresa. Esto traslada el riesgo del patrimonio empresarial al patrimonio personal de quienes gestionan la constructora, una consecuencia que con frecuencia se descubre solo cuando ya es demasiado tarde para corregirla.

CASO PRÁCTICO — Reclamación decenal sin cobertura efectiva

Una constructora de tamaño medio entregó un edificio residencial y, siete años después, los propietarios detectaron fisuras estructurales atribuibles a un defecto de cimentación. La constructora disponía de seguro decenal, pero la póliza se había contratado bajo la denominación social anterior de la empresa, previa a una fusión societaria, y la aseguradora rechazó inicialmente el siniestro alegando falta de continuidad del tomador. La reclamación se resolvió finalmente a favor de los propietarios tras un proceso de más de dieciocho meses, pero la empresa tuvo que asumir gastos de defensa jurídica significativos que una correcta vinculación documental del seguro decenal habría evitado por completo.

06

Coberturas Clave y Cómo se Articulan

La protección patrimonial de una constructora no depende de una única póliza, sino de la coherencia entre varias coberturas que deben articularse sin solapamientos ni huecos. Esta sección analiza cada una y su función específica dentro del conjunto.

6.1 Responsabilidad Civil de Explotación

Cubre los daños causados a terceros —personas, bienes, propiedades colindantes— durante el desarrollo normal de la actividad constructora. Es la cobertura de base que toda empresa de construcción debe tener activa de forma continua, no solo vinculada a obras específicas.

6.2 Responsabilidad Civil Decenal

Obligatoria por ley para la mayoría de las edificaciones destinadas a vivienda, cubre los daños materiales que comprometan la resistencia mecánica y estabilidad del edificio durante los diez años posteriores a la recepción de obra. El capital asegurado debe corresponder al coste real de reconstrucción, no a una cifra orientativa.

6.3 Todo Riesgo Construcción (TRC / CAR)

Protege la propia obra en curso de ejecución frente a daños materiales por causas accidentales: incendio, fenómenos atmosféricos, errores de ejecución, actos vandálicos o robo de materiales. Su vigencia debe coincidir exactamente con el periodo de ejecución, desde el inicio de los trabajos hasta la recepción definitiva, incluyendo en muchos casos un periodo de mantenimiento posterior.

6.4 Responsabilidad Civil Profesional (técnicos)

Cubre los errores y omisiones en el ejercicio de la actividad técnica de diseño, dirección de obra o cálculo estructural. Su correcta delimitación frente a la responsabilidad de la empresa constructora es crítica para evitar litigios sobre quién responde de un mismo daño.

6.5 Responsabilidad de Administradores y Directivos (D&O;)

Protege el patrimonio personal de los administradores frente a reclamaciones derivadas de decisiones de gestión, incluyendo la falta de contratación de coberturas adecuadas para la actividad de la empresa. Es una cobertura habitualmente infravalorada en constructoras de tamaño medio, donde el administrador suele confundir su responsabilidad personal con la de la sociedad.

CRITERIO DEL ASESOR — Articulación de coberturas

Lo que normalmente revisaría un asesor independiente no es si cada póliza existe, sino si todas responden al mismo proyecto con las mismas fechas, el mismo capital actualizado y sin contradicciones entre las exclusiones de una y las coberturas de otra. La protección patrimonial real está en la coherencia del conjunto, no en la suma de pólizas individuales.

07

Comparativa de Enfoques de Protección

No todas las constructoras necesitan la misma estructura de protección. El enfoque adecuado depende del volumen de actividad, el tipo de obra y el rol contractual de la empresa. Esta comparativa sintetiza tres perfiles habituales.

Perfil	Exposición dominante	Prioridad de protección
Constructora principal (obra propia)	Responsabilidad decenal y RC de explotación frente al promotor y terceros	RC Decenal con capital actualizado + TRC vinculada a cada proyecto
Subcontratista especializado	RC frente a la contrata principal por defectos en su especialidad	RC de explotación con capital suficiente y delimitación contractual clara
Promotor-constructor	Responsabilidad frente a compradores finales en todos los plazos LOE	Coordinación entre seguro decenal, TRC y RC de administradores

La diferencia entre estos perfiles no está en si necesitan seguro, sino en dónde deben concentrar el mayor rigor de revisión: el subcontratista debe vigilar la delimitación contractual de su responsabilidad frente a la contrata principal; el promotor-constructor debe vigilar la coherencia entre todas las garantías LOE simultáneamente.

08

Casos Prácticos

CASO PRÁCTICO — Capital insuficiente en Todo Riesgo Construcción

Una empresa constructora contrató una póliza TRC para una promoción de viviendas calculando el capital asegurado sobre el presupuesto de ejecución material inicial. Durante la obra, se incorporaron mejoras constructivas que incrementaron el coste real en más de un veinte por ciento, sin que el capital asegurado se actualizara. Tras un incendio parcial en la fase final de acabados, la indemnización se vio reducida proporcionalmente por la regla de infraseguro, dejando a la constructora con una diferencia significativa que tuvo que asumir directamente.

CASO PRÁCTICO — Conflicto de cobertura entre subcontratista y contrata principal

Un subcontratista de instalaciones causó un daño por una fuga durante la fase de acabados de un edificio en construcción. Tanto el subcontratista como la contrata principal disponían de pólizas de responsabilidad civil, pero ninguna de las dos delimitaba con claridad quién respondía en caso de daño causado por un subcontratista actuando bajo la dirección de la contrata principal. El conflicto entre aseguradoras retrasó la resolución del siniestro varios meses, generando fricción innecesaria entre las partes que una cláusula de delimitación clara en el contrato de subcontratación habría evitado.

09

Checklist de Revisión Patrimonial

Una revisión completa de la protección patrimonial de una constructora debería verificar, como mínimo, los siguientes puntos antes de cada renovación o antes de iniciar un nuevo proyecto.

- El capital asegurado en RC Decenal corresponde al coste real de reconstrucción actualizado, no a una cifra orientativa de hace varios años.
- La póliza decenal está correctamente vinculada a la denominación social vigente de la empresa, incluyendo cualquier fusión, cambio de nombre o reestructuración societaria.
- La vigencia de la Todo Riesgo Construcción cubre exactamente el periodo de ejecución real, incluyendo posibles prórrogas del plazo de obra.
- Existe una delimitación contractual clara de responsabilidades entre la contrata principal y cada subcontratista para los daños causados durante la ejecución.
- La Responsabilidad Civil de Explotación está activa de forma continua, no solo vinculada a obras específicas con periodos de cobertura discontinuos.
- Los administradores de la empresa disponen de cobertura D&O; que contemple, entre otros supuestos, la responsabilidad por decisiones relativas a la contratación de seguros.
- Existe coherencia entre las exclusiones de unas pólizas y las coberturas de otras, sin huecos entre el final de una garantía y el inicio de otra.
- Se ha revisado la fecha exacta de recepción de obra registrada, ya que de ella dependen los plazos de responsabilidad de uno, tres y diez años establecidos por la LOE.

10

Preguntas Frecuentes

¿Es obligatorio el seguro decenal para toda obra de construcción?

Es obligatorio para edificaciones destinadas principalmente a vivienda conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación. Para otros usos —industrial, comercial, dotacional— la obligatoriedad varía y conviene verificarla caso por caso antes de iniciar el proyecto.

¿Qué diferencia hay entre la Todo Riesgo Construcción y el seguro decenal?

La TRC protege la obra durante su ejecución, antes de la entrega. El seguro decenal protege frente a daños estructurales que se manifiesten después de la entrega, durante un plazo de diez años. Son coberturas complementarias, no sustitutivas entre sí.

¿La RC de explotación de la constructora cubre también a los subcontratistas?

Depende exclusivamente de lo que establezca la póliza y el contrato de subcontratación. No debe presuponerse: requiere verificación expresa, ya que es uno de los puntos de conflicto más frecuentes ante un siniestro con varios agentes implicados.

¿Qué ocurre con el seguro decenal si la constructora cesa su actividad?

La obligación de cobertura permanece vinculada al edificio durante el plazo legal, con independencia de que la constructora siga operativa. Por eso es crítico que la póliza esté correctamente vinculada al Libro del Edificio desde su contratación.

¿Es necesario un seguro de Responsabilidad Civil para los administradores de una constructora?

No es obligatorio por ley en la mayoría de los casos, pero es una cobertura especialmente relevante en un sector donde las decisiones de gestión —incluida la contratación de seguros— pueden generar responsabilidad personal ante un siniestro grave.

11

Ideas Clave

- El riesgo constructivo cambia de naturaleza en cada fase del proyecto; la protección debe adaptarse a esa variación, no aplicarse de forma uniforme.
- La responsabilidad decenal es la cobertura de mayor alcance temporal y la que con más frecuencia falla por defectos de vinculación documental, no por ausencia de póliza.
- El capital asegurado en Todo Riesgo Construcción debe actualizarse durante la obra si el coste real de ejecución se incrementa.
- La delimitación contractual entre contrata principal y subcontratistas es tan importante como la existencia misma de las pólizas.
- La protección patrimonial de los administradores es un frente independiente que con frecuencia queda fuera del análisis habitual de seguros de la empresa.

12

Qué Revisar Antes de la Próxima Renovación

La renovación anual de las coberturas de una constructora es el momento natural para verificar que la estructura de protección sigue respondiendo al volumen y al tipo de actividad real de la empresa, no al que tenía en el momento de la contratación original.

Revise, como mínimo: el volumen de obra ejecutada en el último ejercicio frente al declarado en la póliza de RC de explotación; los proyectos en curso que requieren TRC activa y su vigencia exacta; la relación de obras entregadas en los últimos diez años y la vigencia efectiva de sus respectivas garantías decenales; y cualquier cambio societario —fusión, cambio de denominación, escisión— que pueda afectar a la continuidad de las coberturas contratadas bajo una identidad anterior de la empresa.

13

Sobre Molina López

Molina López es un despacho especializado en análisis y optimización de seguros, centrado en la protección patrimonial, la gestión del riesgo y la continuidad de la actividad empresarial. Trabajamos con empresas que necesitan algo más que una póliza: necesitan criterio independiente para evaluar si su estructura de protección responde realmente a su exposición real.

Nuestro análisis parte siempre de la realidad operativa de cada empresa —su volumen de actividad, sus contratos, su estructura societaria— y no de un catálogo cerrado de productos. El resultado es una estructura de coberturas coherente, dimensionada y revisada con la misma exigencia técnica con la que una constructora revisaría sus propios proyectos.

Molina López Seguros · Análisis y Optimización de Seguros

segurosml.com