



**Leza, Escriña
& Asociados S.A.**
*Consultores en Ingeniería
de Riesgos y Valuaciones*

Zavallía 2125
Buenos Aires
Argentina

www.lea.com.ar

info@lea.com.ar
tel: 4786-7000

Análisis de Riesgos

Protección contra
incendios

Valuaciones

Ajustes y peritajes

Riesgos del trabajo

CIRCULAR **03.15**

TRATAMIENTO DE SEGUROS EN EL NUEVO CODIGO CIVIL Y COMERCIAL (ARGENTINA)

El Congreso de la Nación aprobó el nuevo Código Civil y Comercial (CCC) que va a regular nuestras relaciones civiles y comerciales a partir del 1ro de Agosto de 2015.

LEA ha elaborado la siguiente síntesis de los cambios que afectan los seguros patrimoniales:

La protección del “Consumidor de Seguros”

Es conocido que uno de los aspectos más importantes del nuevo código es la regulación específica del régimen de protección al consumidor, aplicable con seguridad a las coberturas tomadas por consumidores finales, siendo objeto de debate si este régimen es aplicable a grandes consumidores de seguros y personas que no son “consumidores finales”, o sea a las empresas que utilizan en seguro como insumo para brindar otros tipos de servicios o bienes, ya veremos hacia donde se inclina la doctrina y la jurisprudencia.

Dentro de este régimen se consideran cláusulas abusivas –y por lo tanto nulas– aquellas que desnaturalizan las obligaciones del contratante o usuario débil que se adhiere al contrato, o también aquellas que implican renuncia o restricción indebida de sus derechos.

Otro aspecto es la denominación como abusiva – y por lo tanto nula– de la “cláusula sorpresiva”, que por su contenido, por su redacción o por su presentación (por ejemplo mezclada con otras cláusulas) no es razonable esperar que se la incluyera. Las pólizas deberán mejorar mucho su ordenamiento para no caer en esta categoría.

El código prohíbe la subordinación de la contratación de pólizas de seguros a la adquisición simultánea de otros productos o bienes y también brinda un “período de reflexión” de 10 días para que un consumidor pueda resolver (cancelar) la cobertura sin gastos o compromisos cuando se arrepienta de la compra en todos los casos que adquiriera el seguro fuera del local comercial (como ocurre casi siempre en seguros) o por medios electrónicos.



**Leza, Escribana
& Asociados S.A.**

Consultores en Ingeniería
de Riesgos y Valuaciones

Zavallía 2125
Buenos Aires
Argentina

www.lea.com.ar

info@lea.com.ar
tel: 4786-7000

Análisis de Riesgos

Protección contra
incendios

Valuaciones

Ajustes y peritajes

Riesgos del trabajo

Nuevas exigencias de seguros

Una buena noticia para los PAS (Productores Asesores de Seguros), es que el nuevo Código Civil y Comercial (CCC) introduce nuevas exigencias para seguros a ser tomados por los consorcios y los desarrolladores inmobiliarios que trabajan bajo el régimen de pre-horizontabilidad o incluso fideicomisos.

Para todos los fideicomisos (no solo los fideicomisos inmobiliarios)

La ley vigente limita la responsabilidad civil objetiva del fiduciario al valor de la cosa fideicomitada (si el fiduciario no pudo razonablemente haberse asegurado).

El nuevo código establece en el artículo 1685 que *“Sin perjuicio de su responsabilidad, el fiduciario tiene la obligación de contratar un seguro contra la responsabilidad civil que cubra los daños causados por las cosas objeto del fideicomiso. Los riesgos y montos por los que debe contratar el seguro son los que establezca la reglamentación y, en defecto de ésta, los que sean razonables. El fiduciario es responsable en los términos de los artículos 1757 y concordantes cuando no haya contratado seguro o cuando éste resulte irrazonable en la cobertura de riesgos o montos”*.

Los PAS comenzarán a ser consultados sobre los “valores razonables” y si la autoridad reguladora no se expide, la comunidad aseguradora deberá establecer un consenso sobre la metodología para establecer los límites de cobertura. Ya veremos si aumenta el trabajo para los analistas de riesgos!

Para los consorcios

La Ley de Propiedad Horizontal (a ser derogada por el nuevo CCC) exige a los administradores un seguro de incendio, pero el nuevo código exige un seguro integral de consorcios (más amplio), que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica.

Para el régimen de Pre-horizontabilidad

La Ley 19.724 (a ser derogada por el nuevo CCC) no regula seguros, el artículo 2071 del nuevo CCC establece un seguro obligatorio, a saber: *“Para poder celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal, el titular del dominio del inmueble debe constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón...”* Ya sabemos (por la experiencia de los seguros ambientales) que a pesar de las intenciones de los legisladores no hay seguros patrimoniales que amparen “cualquier razón”. ¿Será una oportunidad para cauciones? Ya veremos!

Un olvido o carencia

Es una lástima que los codificadores no hayan avanzado en la protección del adquirente de inmuebles regulando también un “seguro decenal”, es decir una cobertura para amparar el valor del inmueble por la responsabilidad del constructor, vendedor, subcontratistas, proyectistas, director de obra u otros



**Leza, Escribana
& Asociados S.A.**
*Consultores en Ingeniería
de Riesgos y Valuaciones*

Zavallía 2125
Buenos Aires
Argentina
www.lea.com.ar

info@lea.com.ar
tel: 4786-7000

Análisis de Riesgos

Protección contra
incendios

Valuaciones

Ajustes y peritajes

Riesgos del trabajo

profesionales por obra en ruina o impropia para su uso (artículo 1274), una responsabilidad que justamente dura 10 años.

Como novedad, el nuevo CCC extiende la responsabilidad a los vendedores de inmuebles que en el código vigente esta limitada al constructor, director de obra y proyectista. También la responsabilidad, que actualmente se circunscribe a los casos de “ruina de obra” se extenderá a los casos “obras impropias para su uso”.

Ante la falta de un mercado de “seguros decenales”, es posible que las nuevas exposiciones aumentan la demanda de seguros de responsabilidad civil profesional para estas profesiones.

A revisar los textos de las pólizas de Responsabilidad Civil

El nuevo CCC obligará a las aseguradoras a revisar muchas de las coberturas, por ejemplo la RC Comprensiva, que hace referencias a las obligaciones de fuente extracontractual y en especial a los artículos 1109 a 1136 del “viejo código civil” .

Esto es urgente, porque las pólizas que aún se están emitiendo deberán ser interpretadas durante más de la mitad de su vigencia (a partir del 1ro de Agosto) con nuevas leyes (artículo 7 de nuevo CCC).

En los seguros de “ingeniería”

Algunos cambios en el Código tendrán consecuencias importantes en los seguros de las obras en construcción.

Unos de los aspectos que cambia es el titular del interés asegurable en caso de daños a la obra por caso fortuito, el artículo 1630 del código vigente hace recaer todos los gastos de reconstrucción en el contratista (aunque hay una regulación distinta para obra pública).

El artículo 1268 del nuevo CCC indica que ante la destrucción o deterioro de una parte importante de la obra, el contratista tiene derecho a su valor y a una compensación equitativa por la tarea efectuada.

¿Es posible que a raíz de esta modificación los seguros de construcción pasen a ser contratados mayormente por el comitente? Ya veremos!