

Amianto y venta de inmuebles: responsabilidad civil. ¿Control notarial de vicios constructivos ocultos?



Regulación en la Unión Europea: vida útil

El fibrocemento estructurado sobre amianto, o asbesto, fue el “producto milagro” del siglo XX en nuestras construcciones. Hoy, nadie duda que cualquiera de sus seis formas (crisolito, crocidolita, amosita, tremolita, actinolita y la antoilita) son cancerígenas y matan. Consciente de ello, la Unión Europea elaboró todo un elenco normativo para exterminarlo de nuestros inmuebles. Su transposición a nuestro ordenamiento jurídico es un imperativo.

Así, la Directiva europea 1999/77/CE, de 28 de junio, prohibió la producción, uso y comercialización de materiales con asbesto (aplicado en España mediante Orden Ministerial de 7 de diciembre de 2001). La Organización Mundial de la Salud denunció su pandemia universal con su Informe de 11 de marzo de 2014. La Resolución de 14 de marzo de 2013, del Parlamento Europeo, se ocupa de “los riesgos para la salud en el lugar de trabajo relacionados con el amianto y perspectivas de eliminación de todo el amianto existente”. Nos conmina -en sus puntos 2, 4 y 26- a, primero, la creación de un Registro Público para su geolocalización y,

segundo, a la gestación de una Hoja de Ruta destinada a su eliminación antes del año 2028. El Dictamen del Comité Económico y Social Europeo (CESE) “sobre erradicar el amianto en la UE”, de 18 de febrero de 2015, en su conclusión 6.1 establece que: la mera latencia de ese material combinada con “muy bajas dosis de exposición” comporta una amenaza contra la salud. Despunta, entre los cinco países que lo han puesto en marcha, el programa destructor polaco -incluyendo el presente en las construcciones privadas- con meta en el año 2032.

“En espera de su eliminación -entre los años 2028 y 2050- de nuestras millonarias construcciones públicas y privadas, sí es posible acudir en ocasiones a nuestros tribunales civiles”

La Recomendación 1.1 del Dictamen CESE, “sobre trabajo con amianto en la renovación energética”, de 15 de mayo de 2019 indica que su objetivo es: “renovar el parque inmobiliario europeo con vistas a crear viviendas y lugares de trabajo sanos y eficientes desde el punto de vista energético”. Su observación general, en su punto 2, sienta que -antes del año 2050- surgirán planes de eficiencia energética donde, todo el amianto, será extirpado del conjunto inmobiliario privado de la UE.

Sin embargo, pese a esos topes de retirada obligatoria, la litigiosidad -dentro de la responsabilidad civil por lesiones- palpita en los veintisiete Estados miembros. Así, nos planteamos un interrogante básico: ¿cuánto tiempo comprende el concepto indeterminado de su vida útil? En función de su respuesta, estaremos ante una imperativa retirada (o no) del amianto anterior a esas dos fechas extintivas. La réplica se hallaría en las Notas Técnicas de Prevención del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo nº 1006, del año 2014, titulada: “Materiales con amianto en viviendas: guía práctica (I)”. En su página 4 se diagnostica que: “los materiales con amianto tienen un ciclo de vida entre 30 y 50 años”. El umbral máximo estaría, entonces, en ese medio siglo desde su fabricación (aun presentando un buen estado sin “desfibrilación”).

Tratamiento en el orden social y penal

La doctrina de la Sala Social de nuestro Tribunal Supremo es decana en amparar, en clave retributiva, las enfermedades producidas por el amianto a los trabajadores, y potencia la aplicación de sus medios de prevención. Si esas medidas del empleador fallan, hay daño indemnizable o ilícito. Los Reales Decretos números 396/2006, de 31 de marzo, y 105/2008, de 1 de febrero, preservan, entre otros, la salud de los operarios contra ese producto. Asimismo, en la jurisdicción penal, si se infringe, delictivamente, el compliance de riesgos laborales contra el asbesto, se tipificaría como delito por el artículo 316 del Código Penal. La persona jurídica es, igualmente, responsable, ante la omisión de un cumplimiento preventivo al efecto, consonante con los artículos 31 bis y 33.7 CP. Y si hablamos de un peligro contra el medio ambiente o la salud pública, correlativamente, los artículos 326 y 363 CP reprimen, junto a otros supuestos, esas conductas.

La transposición, en marcha, en la jurisdicción civil: vicio oculto

El transvase final al orden civil está aún pendiente de consolidación. En principio, respecto a las edificaciones existentes, se aplica la “teoría del riesgo”, y no ha lugar a la indemnización de los daños y perjuicios irrogados. Es decir, la mera existencia de amianto no conlleva automáticamente -como responsabilidad objetiva- una indemnización. Tengamos en cuenta que este producto se diseñó, fabricó y se puso en el mercado acorde con el “estado de la ciencia” del siglo pasado y, además, se desconocían sus efectos mortales. Ello conlleva una exención de responsabilidad a todos sus productores e intermediarios comerciales, conforme al artículo 140 del actual Texto Refundido de la Ley de Consumidores y Usuarios. En espera de su eliminación -entre los años 2028 y 2050- de nuestras millonarias construcciones públicas y privadas, a pesar de lo argumentado, sí es posible acudir en ocasiones a nuestros tribunales civiles. Para ello, debemos probar una acción negligente -en la adopción de las medidas de seguridad- que provoque un resultado lesivo para nuestra salud. Aquí surge la

reparación extracontractual del artículo 1902 del Código Civil como acogió, contra la mercantil URALITA S.A., la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, número 62/2015, de 12 de febrero. Se indemnizó a catorce vecinos de Ripollet y Cerdanyola, por la exposición ambiental y doméstica generada por una fábrica de esa multinacional, allí radicada (hasta el año 1997). La prescripción para demandar es de un año, pero se computaría desde que podamos valorar, en toda su extensión, el alcance final de las lesiones producidas a las víctimas.

“¿Por qué no prevenir, y atribuir, de una u otra forma, el control de la ausencia de estos vicios al notario? Nuestros artículos 43 y 45 CE lo inspiran”

La indemnización contractual podría también surgir en el casuismo del tráfico inmobiliario. Principalmente, por el deber de comunicar en las compraventas la existencia de amianto en las edificaciones (tejadados, cañerías, etc.). Hay, en ese terreno, un déficit notorio de información técnica. En las primeras ventas, sí se exige al promotor una memoria detallada de los materiales empleados en la construcción. Pero, en las segundas, únicamente se requiere al vendedor la entrega al comprador de un certificado de eficiencia energética de la propiedad. En él, desgraciadamente, no se especifican los elementos empleados en la obra primaria. La clave, de lege ferenda, estaría en incluirlo en el “Documento Básico de Salubridad” dentro del Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto nº 314/2006, de 17 de marzo. Se perdió la oportunidad inclusiva del asbesto, en la modificación de 2019 (1), ciñéndose únicamente a la exposición del gas radón. La función de control -de esas exhibiciones documentales- debiera atribuirse al notario autorizante de la venta.

Esconder ese hecho al adquirente sería un vicio oculto. Ese fraude implica dos acciones judiciales, de caducidad semestral, desde la fecha de transmisión: 1ª La redhibitoria que permite resolver el contrato. 2ª La estimatoria consistente en reducir el precio por razón de los vicios del inmueble (arts. 1484 a 1499 CC). A la par, resalto que la parte vendedora responde al comprador de ese saneamiento por los vicios o defectos ocultos “aunque los ignorase” (ex art. 1485 CC).

A ellas se pueden sumar otras acciones, más generales, para determinarse junto al daño personal emergente otros perjuicios derivados como el daño moral y lucro cesante (arts. 1101 a 1107 CC). En ese ámbito, opera la doctrina del daño “in re ipsa”, donde evidenciado el incumplimiento del contrato, al encubrir ese defecto, aquél es, por sí mismo, un daño patente (2) y debe, por su mala fe, el vendedor pechar con todos los menoscabos originados.

La sanción indemnizatoria de los daños punitivos (3) (punitive damages) del Common Law podría, incluso, considerarse como agravante resarcitorio, ejemplarizante y excepcionalísimo. Surgiría, de este modo, un plus compensatorio -acumulable a la indemnización ordinaria- si se apreciase en el demandado un grave reproche subjetivo derivado de un abuso de poder o privilegio nocivo para con los consumidores.

Al final, no lo neguemos, nuestro Derecho Civil vela por nuestro bienestar personal y medioambiental en este tema. ¿Por qué no prevenir, y atribuir, de una u otra forma, el control de la ausencia de estos vicios al notario? Nuestros artículos 43 y 45 CE lo inspiran.

(1) BOE-A-2019-18528.

(2) También es aplicable, esa regla, cuando ese daño patente se deduce necesariamente de: “una frustración en la economía de la parte afectada, en su interés material o moral” (loc. cit., FD 11º, STS 366/2010, Sala I, de 15 de junio, por citarse alguna).

(3) Estos daños son inéditos en nuestro sistema. Véase, más ampliamente, OROZCO GONZÁLEZ, M., “La controvertida figura de los daños punitivos desde una perspectiva europea y nacional: una visión comparada”,

en Revista Aranzadi Doctrinal nº 11/2018, en Estudios, Cizur Menor, 2018, passim.

Palabras clave: Amianto, Fibrocemento, Asbesto, Derecho de daños, Responsabilidad civil, Culpa contractual y extracontractual, Vida útil, Vicios ocultos, Daños punitivos.

Keywords: Asbestos, Fibre cement, Damages law, Civil liability, Contractual and extracontractual liability, Useful life, Hidden defects, Punitive damages.

Resumen

La normativa de la Unión Europea sobre erradicación del amianto debe transvasarse en nuestro ordenamiento jurídico. Su incorporación a la jurisdicción civil está en marcha. Surge, así, el resarcimiento de los consumidores por daños en sede contractual y extracontractual. La vida útil y el saneamiento, por vicios ocultos, son los conceptos a determinarse judicialmente. Entre los años 2028 y 2050 ese material habrá de exterminarse, respectivamente, de los inmuebles privados y públicos. La función notarial de control de su inexistencia -en p.ej. las compraventas- se reivindica, junto a otras autoridades administrativas, como esencial.

Abstract

The European Union regulations on the eradication of asbestos must be transferred to the Spanish legal system. Their incorporation into civil law is under way. This raises the issue of compensation for consumers for contractual and non-contractual damages. The useful life and corrective measures due to hidden defects are the items that must be legally determined. This material must be removed from private and public buildings by 2028 and 2050 respectively. As well as other administrative authorities, the notary's task of confirming its absence, e.g. during sales transactions, is clearly essential.

*Artículo publicado originalmente en [“El Notario del Siglo XXI”, número. 91/92 Mayo/Agosto 2020, Madrid, páginas 197-199.](#)