

# ¿A quién reclamar los defectos de construcción?

La compra de una vivienda de nueva construcción no es suficiente garantía de que el inmueble cumpla con todos los requisitos pactados entre cliente y constructor/promotor antes de su adquisición. Con demasiada frecuencia el mobiliario y los materiales que se utilizan en su edificación son de calidad inferior a lo estipulado en el contrato de escrituras, y, en el peor de los casos, los defectos aparecen incluso antes de que los nuevos inquilinos estrenen la vivienda. Tampoco las viviendas de segunda mano se libran, pues, como es sabido, los defectos de construcción pueden aparecer años después de ser entregadas las casas. ¿A quién se debemos dirigir nuestras reclamaciones en estos casos? ¿Al promotor, al constructor? Los especialistas aconsejan que la demanda se interponga contra todos los agentes que de manera directa o indirecta hayan participado en la edificación del inmueble, aunque finalmente, si se va a juicio, sea el juez quien dictamine quién es el responsable final. ◀

## EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN, CLAVE

Los derechos de los nuevos propietarios y las responsabilidades de promotores y constructores se recogen en la reforma de la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999) de 5 de noviembre, que entró en vigor el 6 de mayo de 2000. La reforma tiene lugar en 1999 y sólo afecta a las viviendas que tengan licencia de edificación de mayo de 2000 o posterior. Este dato es fundamental, pues se le aplicará una ley u otra dependiendo del año en el que se entregó la licencia de edificación.

### CUANDO LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN ES ANTERIOR A MAYO DE 2000

- El **constructor** responde de los **vicios leves** de la vivienda vendida; imperfecciones que no afectan a la finalidad principal de la casa siempre que se produzcan en un plazo de **seis meses** a partir de la fecha de entrega.
- El **constructor** responde de los **vicios ruínógenos** de construcción de la vivienda durante un plazo de **10 años**. Se trata de defectos de gran importancia que afectan a la **habitabilidad** de la vivienda, (cualquier instalación que disponga el inmueble; grifería, enchufes et.) perjudicando por tanto, al fin o función principal de la misma (desprendimiento de ladrillos, rotura de tabiques etc.).

En este caso, aunque la ley dice claramente que el

constructor es quien responde por estos daños, la reclamación puede hacerse extensible al promotor, arquitecto y aparejador que no cumplieron adecuadamente sus funciones. Pero, además, contra el vendedor- cuando sea persona distinta del promotor y constructor- por haber asumido la responsabilidad de entregarla en condiciones de habitabilidad debidas.

- La responsabilidad por **incumplimientos** derivados de pactos específicos en el **contrato de compra-venta** se extenderá hasta 15 años después. Por ejemplo, el acuerdo sobre la colocación de las ventanas con aislamiento térmico.

### PLAZOS PARA EXIGIR RESPONSABILIDADES

- Si no han transcurrido los plazos en los que pueden exigirse responsabilidades al promotor y constructor, según lo expuesto para cada caso –anterior y posterior a mayo de 2000- se mantienen los mismos derechos que el primer propietario.
- Si han transcurrido, se dispone de una garantía de seis meses durante los cuales el vendedor está obligado a responder de los vicios leves y de los vicios no aparentes u ocultos y repararlos. Además, le serán exigibles todas las obligaciones específicas que haya asumido en el contrato.





## CUANDO LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN ES POSTERIOR A MAYO DE 2000

La reforma de la Ley de Ordenación de la Edificación establece unas responsabilidades concretas y determinadas frente a los propietarios y adquirentes de los edificios por años. Sin embargo, no especifica por separado quién es el responsable concreto ante las faltas que se enumeran:

- **DURANTE 10 AÑOS.** Se reconocen los **daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación**, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometen directamente la resistencia mecánica o la estabilidad del edificio.
- **DURANTE 3 AÑOS.** Los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de **habitabilidad** exigidos por la ley.
- **DURANTE 1 AÑO.** Responde el **constructor** por los daños materiales por **vicios o defectos de ejecución** que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.
- **RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL DURANTE 15 AÑOS** (regulada fuera de la ley de Ordenación de la Edificación). Por los incumplimientos

de cláusulas y pactos específicos del contrato de compra-venta.

## MEDIOS PARA GARANTIZAR LA REPARACIÓN DE LOS DAÑOS MATERIALES ORIGINADOS POR VICIOS O DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN

La reforma de la Ley de Ordenación de la Edificación exige que promotores y constructores contraten tres seguros que garanticen el cumplimiento de las responsabilidades y las reparaciones necesarias según el tipo de daños.

1. **Seguro de daños materiales o seguro de caución para garantizar durante 10 años** los daños materiales que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la estabilidad del edificio. Deberá ser contratado por el **promotor**.
2. **Seguro de daños materiales o seguro de caución para garantizar durante 3 años** los daños por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos sobre habitabilidad de la vivienda (higiene, salud, protección del medioambiente, protección contra el ruido, ahorro de ener-

gía, aislamiento térmico...). Deberá ser contratado por el **promotor**.

3. **Seguro de daños materiales o seguro de caución para garantizar durante 1 año** los daños de terminación o acabado (por ejemplo, problemas de pintura, barnices, grifería...). Deberá ser contratado por el **constructor**.

En estos contratos el asegurado es el promotor y también los sucesivos adquirentes de la vivienda, de manera que si se produce alguna anomalía la aseguradora deberá pagar al promotor, si aún no se ha vendido la casa o a los nuevos inquilinos.

## EL IMPORTE MÍNIMO ASEGURADO DEBE SER:

- Si los daños materiales afectan a la cimentación o comprometen la estabilidad del edificio, el capital asegurado deberá ser el 100% del coste de la reparación.
- En los seguros que garanticen la reparación de los daños materiales por defectos de elementos constructivos o de las instalaciones que afecten a la habitabilidad, el capital asegurado ascenderá al 30% del coste.
- Respecto al capital asegurado en el contrato de seguro por defectos de terminación o acabado, será del 5% del importe de la ejecución de la obra.