



Las ventanas se empañan por un defecto estructural, pero el constructor no asume su responsabilidad



Desde que adquirí mi casa, hace tres años, las ventanas se empañan de manera continuada y sin razón aparente. El constructor envió un técnico de la empresa instaladora de las ventanas, que aclaró que el problema no se debía a las ventanas, sino a la gran humedad interior del inmueble. Ante la duda, pedimos una segunda opinión que coincidió con la primera. Sin embargo, el constructor asegura que el problema de las ventanas no está relacionado con la construcción de la vivienda. ¿Qué puedo hacer?

Ante casos de anomalías, vicios o defectos de construcción, la Ley de Ordenación de la Edificación atribuye la responsabilidad a los promotores, constructores, arquitectos y demás agentes de la edificación que hubieran participado en la obra. Los plazos de responsabilidad se establecen en períodos de uno, tres y diez años, en función de los diversos daños que puedan aparecer. El constructor, durante el primer año, ha de responder por los daños materiales derivados de una incorrecta ejecución, como deficiencias en la pintura y carpintería. Por otro lado, todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación responden durante tres años por los daños causados por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad, salubridad e higiene en el interior de la vivienda, como acondicionamiento térmico y fontanería. Y responden durante diez años por los defectos o vicios que incidan en la seguridad estructural del edificio, tales como cimentación, soportes, vigas, muros de carga, etc. Para identificar el vicio o defecto, su naturaleza y las medidas u obras necesarias, es necesario el peritaje de un arquitecto o aparejador que, en el caso descrito, confirme si hay o no vicios de construcción. En caso de que el chalé se integre en una urbanización, la persona afectada también puede plantear la cuestión al administrador de la urbanización y consultar si esta anomalía se está o no produciendo en otras casas.

Unos nuevos vecinos solicitan cambiar el sistema de reparto de los gastos comunes

En la comunidad de propietarios hemos pagado los gastos comunes en función del porcentaje de superficie de cada piso, pero desde hace unos años se decidió que todos los propietarios pagáramos lo mismo en determinados gastos como el ascensor y la escalera. Sin

embargo, los nuevos vecinos que han llegado a la comunidad proponen que se pague en función del porcentaje de superficie de cada vivienda o que se afronten todos los gastos por igual. ¿Cuál es la mejor solución desde el punto de vista legal?

La solución que ofrece la ley de Propiedad Horizontal es el pago de los gastos de acuerdo a la cuota de participación que cada piso y local refleje en sus escrituras. Pero la Ley también permite que los propietarios acuerden, siempre por unanimidad, otro sistema de contribución. Por tanto, el sistema mixto, que se basa en la contribución conforme a la cuota de participación salvo en el ascensor y escalera (que se abonan a partes iguales), es una opción válida. De hecho, el pago en partes iguales de todo tipo de gastos no resulta ecuánime cuando se registran grandes diferencias entre los distintos pisos y locales. En muchas comunidades termina generando resentimientos entre los propietarios. En el caso descrito, si la comunidad de propietarios quiere establecer un nuevo sistema, se puede buscar la unanimidad para definir cuotas de participación que tengan en cuenta, además de la superficie, el emplazamiento exterior o interior, su situación y el uso que se vaya a efectuar de los servicios o elementos comunes.



CONSULTORIO

Escribanos, le sugerimos un camino para afrontar su problema

- > Tras estudiar las posibilidades de cada caso, los servicios jurídicos de CONSUMER EROSKI sugieren las actuaciones más adecuadas para cada situación. Se trata sólo de una orientación. Recuerde que las cuestiones judiciales son complejas y están llenas de circunstancias que condicionan los casos e influyen en las sentencias.
- > Envíenos una carta explicando su problema. Adjunte fotocopias de la documentación que disponga relativa al caso.
- > La única contestación a las consultas recibidas será la publicada en estas páginas.