

Responsabilidad por defectos constructivos

Cómo hacer una reclamación ante la aparición de defectos constructivos

El promotor nos ha entregado nuestra vivienda, y esta se corresponde exactamente con lo previsto sobre plano o lo dispuesto en el contrato de compraventa, incluso con las calidades recogidas en la memoria de calidades. Pero andando el tiempo nos encontramos con que los azulejos se desprenden de las paredes del cuarto de baño o que no podemos entrar y salir de la plaza de garaje o que cada vez que llueve hay goteras o aparecen humedades en el techo o la casa presenta grietas o fisuras en la fachada o no tenemos el debido aislamiento acústico y escuchamos perfectamente al vecino o, en definitiva, nos encontramos con defectos constructivos, imperfecciones de acabado ¿Qué podemos hacer? ¿A quién dirigir la reclamación?

Le explicamos las garantías que la Ley de Ordenación de la Edificación establece a favor de los compradores de vivienda de nueva construcción, los distintos tipos de defectos que cubren, los plazos de protección de cada una de ellas y, sobre todo, la mejor manera de ejercer sus derechos para hacerlas efectivas y resolver en el menor tiempo posible el problema que le está amargando la existencia. Sepa lo que es un Dictamen Pericial, a quién encargárselo y sobre todo, el contenido que debe recoger para convertirse en su mejor argumento para tratar con Promotores, Constructores, Arquitectos, Aparejadores, Laboratorios de Ensayos de Calidad o Proveedores de Productos de la Construcción, en definitiva, con todos los intervinientes en el proceso edificatorio, responsables de los defectos. Descarguese de nuestra sección de Formularios un modelo del escrito de Requerimiento para que le subsanen los defectos .

No se deje engañar más por quienes le niegan la existencia de los defectos, pretenden solucionarlos con una solución de mala calidad o sencillamente le están entreteniéndolo para ganar tiempo y que se agoten los plazos de las garantías de las que deben responder.

Muy importante. Hay que tener en cuenta que el régimen de responsabilidades y garantías que vamos a explicar sólo es aplicable a las obras de nueva construcción o en edificios existentes para cuyos proyectos se haya solicitado la correspondiente licencia de edificación a partir del 6 de Mayo de 2000. Para averiguar la fecha de la licencia de edificación de su casa, edificio o promoción, diríjase a su Ayuntamiento y en el área de urbanismo pregúntelo directamente, si es necesario por escrito. Diga que tiene un interés directo y legítimo en obtener dicha información pues ha adquirido una vivienda dentro de la promoción y desea saber la fecha a partir de la cual comienzan a contar los plazos de garantía previsto en la Ley de Ordenación de la Edificación, porque le han aparecido defectos constructivos.

Partiendo pues de la base de que ha comprobado que la licencia de edificación de su casa, edificio o promoción es posterior al 6 de mayo de 2000, y que por lo tanto le es aplicable la Ley de Ordenación de la Edificación, vamos a ver, desde un punto de vista práctico qué garantías establece ésta a su favor según los tipos de defectos que pueda presentar. Si los defectos se presentan dentro de los plazos que vamos a ver a continuación, entonces los profesionales que intervinieron en la edificación tienen la obligación de repararlos sin cargo alguno para Vd.

Tipo de defectos y plazos de garantía

La Ley de Ordenación de la Edificación establece tres tipos de defectos garantizados:

-

a) Los defectos que afectan a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio están garantizados

por un plazo de diez años.

-

b) Los defectos que impiden que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior de la vivienda o edificio o los defectos que producen deterioro del medio ambiente en su entorno inmediato por impedir una adecuada gestión de toda clase de residuos, tienen un plazo de garantía de tres años.

-

c) Los defectos en elementos de terminación o acabado de las obras están garantizados por el un plazo de un año, por el constructor.

La ley, como ve, no relaciona caso por caso todos los posibles defectos que puede presentar una edificación pues la lista sería interminable. Así pues es importante reflexionar sobre el tipo de defecto que padecemos y si es posible encajarlo en alguna de estas tres categorías. En la sección de consultas resueltas explicamos en qué categoría se pueden encajar los defectos que se nos plantean.

El plazo en cada caso empieza a contar desde la fecha de recepción y aceptación de las obras. ¿Qué es la recepción de la Obra? Técnicamente es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Todo ello se recoge en un Acta que pasa a formar parte de la documentación de la edificación. En la generalidad de los casos, la recepción y aceptación se entiende producida transcurridos treinta días desde el Certificado Final de Obra. Explicamos dónde encontrar esta información en el artículo ‘Información previa a la Reclamación’.

Hay que tener bien presente que además de los plazos de garantía, la ley establece plazos para la reclamación. Así, hay que distinguir claramente el plazo dentro del cual se manifiestan los defectos, que es el señalado como plazo de garantía, hay que distinguir decimos, del plazo del que disponemos desde ese momento para reclamarlos, que en todo caso es de dos años.

Así, por ejemplo, si a los siete años el edificio presenta grietas y fisuras en toda la fachada, desde el momento en que aparezcan tenemos dos años para reclamarlos.

Video con un típico defecto constructivo: Filtraciones y humedades.

Responsables de los defectos.

Una vez que hemos detectado el defecto, hemos comprobado que cabe incluirlo en alguna de las tres categorías anteriores y hemos comprobado que el defecto se ha presentado dentro del plazo de garantía correspondiente, lo siguiente que hemos de hacer es considerar quién, de entre todos los que intervienen en el proceso de edificación, es el responsable.

La ley establece que en todo proceso de edificación participan el Promotor, el Constructor, el Proyectista, el Director de Obra, el Director de Ejecución, los Laboratorios de Control de Calidad y los Suministradores de Productos. Esta información aparece reflejada, aunque sólo parcialmente, en parte de la documentación del contrato de compraventa pues generalmente sólo se trata con el Promotor. No obstante, explicamos cómo averiguar quiénes son los profesionales y empresas que han participado en la edificación de nuestra vivienda en el artículo ‘Información previa a la Reclamación’.{mosgoogle}

La Ley de Ordenación de la Edificación indica cuales son las obligaciones que cada uno de ellos debe cumplir para que una edificación sea realizada correctamente. Cada uno es responsable de su trabajo. Si dentro del plazo aparece un defecto garantizado por ley, hay que averiguar cuál es la causa de dicho defecto para a continuación establecer quién o quienes, de entre todos ellos, son los responsables de dicha causa.

Por ley, el Promotor responde en todo caso. No obstante, es aconsejable dirigirnos también a los demás intervinientes responsables para que todos se vean implicados en la solución del problema.

Como determinar quién o quienes son responsables es una cuestión eminentemente técnica, lo más aconsejable es solicitar a un profesional técnico de la edificación que nos realice un ‘Dictamen Pericial’ por escrito.

El Dictamen

El Dictamen no es más que un Informe, en el que un profesional cualificado da su opinión técnica sobre las cuestiones que sometamos a su consideración.

El Dictamen puede hacerlo un Arquitecto Superior, un Aparejador o incluso un Ingeniero o un Perito Industrial, pero lo más aconsejable es que lo haga un Arquitecto Superior, pues sólo él tiene la cualificación técnica suficiente para considerar todos los aspectos del problema, para realizar un diagnóstico adecuado y para proponer una solución al mismo. Piense que un aparejador puede pronunciarse sobre si una obra se ha ejecutado bien o no, evaluando el trabajo del constructor, pero no puede pronunciarse sobre si el Arquitecto que realizó el Proyecto realizó un cálculo correcto para diseñar la cimentación adecuada, pues son conocimientos técnicos que exceden de su titulación. Así pues, recomendamos que lo haga un Arquitecto Superior. En las páginas amarillas los encontramos, igual que encontramos un fontanero. Es aconsejable siempre pedir un presupuesto pues hay grandes diferencias de precio de unos a otros al ser una profesión liberal.

Cuando encarguemos el Dictamen, para que sea realmente útil, hay que dejarle muy claro al profesional que queremos que se pronuncie expresamente sobre los siguientes puntos:

- a) Descripción de los defectos constructivos observados.
- b) Causa de los defectos constructivos observados.
-
- c) Agente o agentes de la Edificación responsables de la causa de los defectos (si es posible determinarlos, y en caso contrario, que explique por qué no es posible determinarlos).
-
- d) Posible solución técnica a los defectos constructivos.
-
- e) Presupuesto de ejecución de la solución técnica propuesta.

Y que queremos que el Dictamen lo someta a Visado de su Colegio Profesional. El Visado es un trámite por el cual el Colegio de Arquitectos, en su caso, supervisa el Dictamen y comprueba que la opinión del Arquitecto es razonable y conforme con la ciencia y el arte de la Arquitectura. Al visarlo, el Colegio digamos que avala la profesionalidad con la que se hizo.

Insistimos en que es muy importante que en el Dictamen se pronuncie por escrito sobre todos esos puntos así como que esté visado por el Colegio correspondiente, pues esta será la principal prueba y argumento que utilizaremos tanto si intentamos un acuerdo amistoso con los responsables como si los llevamos a los Tribunales.

La realización del Dictamen es, desde nuestra experiencia, absolutamente aconsejable desde el primer momento. Su coste no es alto, salvo que haya que hacer pruebas complejas, y queda de sobras compensado por el tiempo que ganamos al disponer de él.

En la práctica, en nuestra experiencia, los Promotores, Arquitectos, Constructores y demás intervinientes en la edificación, ante la existencia de un defecto tienen la mala costumbre primero, de negar la existencia del defecto, segundo, de intentar ‘parcharlo’ con una solución inadecuada, y tercero, de demorar la solución del problema todo lo posible con la esperanza de que terminen los plazos de garantía.

Con el Dictamen en la mano ya no tenemos por qué discutir con ellos si el defecto existe o no, pues ya lo ha comprobado un técnico imparcial. No tenemos que aceptar ninguna discusión al respecto. Cualquier negativa por parte del Promotor, Constructor etc… a reconocer su existencia ya nos pone sobre la pista de que no van a colaborar. No merece la pena perder el tiempo intentando convencerles de que solucionen los problemas por las buenas.

Con el Dictamen en la mano, ya sabremos exactamente qué reparación exigirle al Promotor, Constructor, etc…; No tenemos por qué aceptar ninguna otra solución, ya que probablemente sea un ‘parche’ para evitar temporalmente el daño hasta que pase el plazo de garantía. Hay que exigir la reparación que nos sugiere nuestro perito.

Con el Dictamen en la mano podemos ofrecer a los responsables una alternativa. O reparan los defectos ellos mismos conforme a la solución propuesta por nuestro perito, o bien pagan por adelantado el importe presupuestado para ello, también por nuestro perito.

Comunicación a los responsables

Gracias al Dictamen, ya sabremos quiénes, de entre todos los que intervinieron en la edificación, son los responsables de que hayan aparecido los defectos.

Ya hemos dicho que el Promotor es responsable en todo caso por imperativo de la ley. Pero además, el Dictamen nos dirá quiénes son responsables desde el punto de vista técnico.

A todos y cada uno de ellos tenemos que dirigirnos para poner en su conocimiento la existencia de los defectos así como nuestra exigencia de que o bien los reparen o bien paguen su reparación. A cada comunicación hemos de acompañar una copia del Dictamen, para ahorrarnos discusiones estériles. También es aconsejable que les señalemos un plazo razonable para que resuelvan el problema, transcurrido el cual es mejor acudir directamente a los Tribunales.

La comunicación hay que realizarla por escrito y por algún medio fehaciente, es decir, que permita dejar constancia de la comunicación y de su contenido. El medio más adecuado es el Burofax certificado y con acuse de recibo. Puede encontrar un Modelo de Requerimiento a los agentes de la edificación para que subsanen los defectos constructivos en nuestra sección de Formularios sobre Adquisición de Vivienda.

{jumi[includes/anuncio_form_prop_req_defectos_constructivos.html]}

La comunicación hay que realizarla siempre, pues llegado el caso ante los Tribunales hay que acreditar que se puso en conocimiento de los responsables la existencia de los defectos. Por tanto, aunque sepamos de antemano que la comunicación no va a ser atendida y que no van a solucionarnos el problema por las buenas, hay que hacerla.

Si transcurrido el plazo que hemos concedido a los responsables nos encontramos con que no han resuelto el problema, o que incluso ni siquiera se han puesto en contacto con nosotros, lo que hay que hacer es exigir la reparación de los defectos en los Tribunales.

La reparación previa.

La ley, en virtud de las garantías que hemos visto, nos concede el derecho a que los responsables nos reparen los defectos que padecemos en nuestra vivienda, por sí mismos o por medio de terceros, y esto es precisamente lo que podemos exigir en los tribunales. Si los responsables no lo hacen voluntariamente, tenemos que acudir a los tribunales para que les obliguen a hacerlo.

Reparar nosotros mismos los defectos y reclamar luego judicialmente el reembolso del dinero que costó es arriesgado pues los Tribunales no lo aceptan en todos los casos.

Si, no obstante, los defectos que padecemos son de cierta entidad y afectan gravemente a nuestra seguridad o a las condiciones de habitabilidad de la vivienda, dado que en el mejor de los casos un procedimiento judicial se demora meses, podemos optar por reparar nosotros mismos, pero siempre habiendo realizado el Dictamen y habiendo realizado a todos y cada uno de los responsables la comunicación que hemos explicado. En este caso la comunicación es requisito sine qua non. Es más. Lo más conveniente, si nuestra intención es reparar nosotros mismos, es realizar la comunicación fehacientemente al menos en un par de ocasiones.

De todas formas, le recordamos que llegados a este punto lo mejor que puede hacer es confiar en un abogado la dirección del caso, pues sólo él, tras tomar conocimiento en detalle de todas las circunstancias, sabrá aconsejarle lo más conveniente para su caso.