



Criterio ABOGADOS
Por difícil que sea, si tiene solución, juntos la encontraremos



ABOGADOS Y PERITOS ESPECIALISTAS EN DERECHO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO

VICIOS, DEFECTOS Y PATOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS (Grietas, humedades, aislamiento, ACS...)

Oficinas Centrales – Doctor Esquerdo, nº 102 – 28007 – Madrid
Nº Contacto Centralita – 91.504.19.78 y Centralita Móvil - 626 77 43 63
E-mail: criterioabogados@criterioabogados.com

GUIA DE ACTUACIÓN ANTE DEFECTOS CONSTRUCTIVOS. SOLUCIÓN A LAS PREGUNTAS MÁS FRECUENTES

Resultaría imposible tratar de condensar más de 15 años de reconocida experiencia atesorada por nuestro equipo en esta guía de actuación, pues figuras como el “aluid pro alio”, teorías sobre la prescripción de plazos, etc...han dado para que los profesionales del Derecho escribamos manuales e innumerables artículos en revistas especializadas, pero quizás, el resumen a todo ello, es lo que más interesa al afectado.

Lo primero que hemos de tener en cuenta es la materia ante la que nos encontramos: MUY ESPECIFICA y, por ello, que debe confiarse a las manos de un especialista que garantice un conocimiento solvente y específico de sus particularidades. **La aplicación de esta guía y sus afirmaciones, es genérica y no resulta exhaustiva para ningún caso, con lo que insistimos, en que su supervisión a los efectos de acomodarla a cada necesidad por un equipo especializado de técnicos y letrados es vital, pues de lo contrario podrían existir desajustes e inconvenientes, pues lo aquí señalado, únicamente se debe tomar a efectos orientativos, pues según el caso, y los cambios legislativos y jurisprudenciales, puede precisar de una orientación más específica y adecuada a su caso.**

SI EXISTE DAÑO PROBADO y se encuentra RECLAMADO EN PLAZO, La RECLAMACIÓN TENDRÁ UN BUEN FIN, PESE A LOS INTENTOS DE LOS CONTRARIOS POR DESANIMARNOS, esforzándose en que la mayor inversión que hacemos en nuestra vida, nuestra vivienda, quede por culpa de ellos dañada y sin respuesta. En definitiva, LOS PLAZOS y una CORRECTA RECLAMACIÓN serán la clave.

Es mucha la confusión que los responsables de estos daños (Promotores, Constructoras, Arquitectos, proveedores de material, etc...) generan a quien los padecen, pues pretendiendo no responder por esa responsabilidad, se la trasladan de unos a otros, e incluso insisten en excusas como la falta de mantenimiento del inmueble por los vecinos o casusas de fuerza mayor, para que los plazos para reclamar de los propietarios, vayan transcurriendo por la desidia de los propietarios hasta que, si no adoptan medidas incluso Judiciales, PRESCRIBAN (2 años tras ultima reclamación). Este interés de los agentes responsables en hacernos dudar sobre si será viable la reclamación, inclusive apoyándose para ello en fundamentación Jurídica, dudosamente “seleccionada”, solo intenta desanimar al afectado, pues el 80% de las reclamaciones que nos plantean, según nuestras estadísticas, son perfectamente viables y pese a ese intento desmotivador, podemos estar tranquilos de que prosperarán.

Por lo tanto, la mejor opción si esa responsabilidad es rechazada por los intervinientes, pasa por adoptar medidas inmediatas para las que no precisamos más que un lápiz y papel y, no permitir, que el tiempo transcurra sin prueba de nuestra reclamación. Así, cuanto antes, procuraremos interrumpir plazos prescriptivos (el mayor problema con el que nos encontramos cuando los vecinos nos visitan en nuestras oficinas) pues esto permitiría a los responsables eludir nuestra reclamación y, para ello, el uso de una herramienta tan sencilla, como es el BUROFAX con **solicitud de Certificación de Texto y acuse de recibo, será suficiente.**

Es de destacar que en el mismo, bastará señalar la identidad de la edificación o vivienda por la que se reclama, y los daños observados. No es aconsejable introducir mayores añadidos en ese escrito, aunque creamos que nos beneficia porque “alguien nos ha comentado que digamos.....XXX..”. Y es que en ocasiones y a la larga, los vecinos son “esclavos” de ese exceso de palabras. Basta que referenciamos los daños y si no recibimos respuesta o solo nos ofrecen visitas infructuosas, dilatando plazos para que sea inviable la reclamación a posteriori, debemos trasladar nuestra situación al equipo de Letrados en el que confiemos por su experiencia en la materia.

A partir de ese momento, respondan o no al Burofax, reparen o no los daños, será el afectado quien habrá dado, a su favor, un rotundo giro a la situación. Lo siguiente será respetar los plazos, según el tipo de lesión observada. Para ello, seguiremos el articulado de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación:

Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación.

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

a. Durante diez años, de 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 comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b. Durante tres años, de 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 del apartado 1, letra c), del artículo 3.

El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

Es importante tener en cuenta que los plazos de garantía que hemos leído (1 año, 3 años y 10 años), comienzan a contar desde el acta de recepción de la obra por el promotor, y no desde nuestra escrituración, con lo que no deben confundirnos las fechas y hemos de pensar que siempre llevaremos cierto plazo “ya consumido”. En esos plazos, deben reclamarse cada tipo de daño y en caso de no recibirse respuesta, no permitir que nuestro derecho de reclamación en base a la acción judicial, Prescriba. No hemos de dudar en ello, pues bien analizada la situación, el profesional que designemos, nos ayudará a solucionar nuestros problemas.

Así y recapitulando,

***Los Daños materiales por vicios o defectos de ejecución, “de terminación o acabado”:** Suelen ser reparados inmediatamente, pues son de bajo coste para el promotor, pero deben reclamarse antes del año (periodo de garantía que nace con el acta de entrega), por lo que si reclamados no se reparasen debemos adoptar medidas judiciales antes de que prescriban (en 2 años). Este aspecto “prescriptivo” es para todos los daños igual y se recoge en la precitada Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su art 18.

Artículo 18. Plazos de prescripción de las acciones.

1. Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual

***Los Daños que afecten a la habitabilidad, seguridad o funcionalidad del edificio:** Son de los más problemáticos pues su coste de reparación es superior y los agentes intentan zafarse de ello a costa del perjudicado.

Nuestros profesionales han interpuesto demandas por importes de hasta 5.000.000 de €uros en esta materia.

En estos casos la reclamación vía Burofax habrá de girarse a todos los intervinientes, promotora, constructora, arquitectos, etc...La misma reclamación, en que basta mencionar los daños, pero en este caso a todos los agentes. Probablemente no respondan, amparándose en su actuar diligente certificado por la Administración al otorgamiento de la Licencia de Primera Ocupación, falta de mantenimiento, etc...

Son fallos que deben detectarse en los 3 años de garantía que les corresponde y, desde que se reclamen, si no existe una reparación DEFINITIVA (pues no bastan reparaciones solo temporalmente satisfactorias), debe interponerse acción Judicial antes de su prescripción, en dos años. Defectos como la falta de aislamiento, etc...son vicios que no se detectan a simple vista y lindan el fin de los plazos de garantía, o aun habiendo sido detectados en plazo, el promotor y resto de agentes prometen repararlo sea como sea, pero dejan discurrir el tiempo, efectuando enmiendas que resultan ser soluciones parciales y temporales, buscando desalentar en plazos a quienes pretendan después reclamar, oponiéndoles la prescripción y que “han hecho todo lo posible”.

***Estabilidad y seguridad estructural del edificio.** Quizás los menos habituales, más costosos, y cuando acaecen, los más preocupantes pues comprometen la resistencia mecánica o estabilidad del edificio. Aquí entra en juego también la aseguradora “decenal” que todo promotor debe haber suscrito, para que en caso de que no responda por su obra, ni él, ni el resto de intervinientes, el seguro deberá responder. Son fallos que deben detectarse en el plazo de 10 años, y que desde que se reclamen, si no se responsabilizan los reclamados, en dos años debe interponerse acción Judicial antes de su prescripción.

El problema de la Prescripción: Recogida en el art. 18 como veíamos, es uno de los problemas más habituales cuando los vecinos acuden a nuestras oficinas o visitamos la promoción. Ciertamente es el más habitual de ellos, Pues bien, ni los vecinos (o particulares) deben permitir que esa prescripción acaezca, debiendo ser incesantes en sus reclamaciones, al menos anuales, pues de esta forma el plazo que es prescriptivo - que no de caducidad- volverá a renovarse y tendremos dos años más desde la reclamación. Habremos interrumpido el plazo de prescripción. Igual interrupción del plazo acontece cuando el promotor o resto de agentes efectúan reparaciones parciales o momentáneas que no resuelven el origen de los daños, pues es como una vuelta “a los orígenes”.

Estos plazos son orientativos, pues hay una falsa creencia de que si no se reclaman en estos plazos TODO ESTA PERDIDO. Pues bien, si estos plazos se superan, podrá formularse la reclamación conforme a otro tipo de acción, ciertamente más dificultosa, la responsabilidad contractual del promotor/vendedor.

Nuestra recomendación es clara. No dude en reclamar. No permita prescripciones y ...confíe en un equipo profesional contrastado y titulado en la materia, pues estas recomendaciones siempre deben de estar supervisadas durante su realización por un Letrado que responda por su correcta aplicación, porque esta guía es orientativa, además de que por ser muy cambiante la legislación y jurisprudencia, puede precisar de mayores ajustes y actualizaciones.

