

### **¿A QUIÉN PONGO EN CONOCIMIENTO LOS DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN APARECIDOS EN MI NUEVA VIVIENDA?**

#### **Dpto. Contratación Publica *Criterio Abogados***

Puede ocurrir que, el comprador de una vivienda, una vez recepcionada, comience a observar que el inmueble adolece de una serie de defectos derivados de una mala construcción (goteras, humedades, mala insonorización, mal acabado de alguno de los materiales...), y no sepa a quién poner en conocimiento dichos vicios, ¿al promotor?, ¿quizás al constructor?

Pue bien, lo recomendable es poner en conocimiento de tales patologías a cuantos agentes de la edificación intervinientes en la obra se conozcan, esto es, promotor, constructor, arquitecto y aparejador. Siempre mediante comunicación fehaciente, nunca mediante requerimiento verbal.

Ahora bien, ¿por qué es acertado requerir a todos los agentes intervinientes? La respuesta es bien sencilla: para evitar un posterior problema de plazos procesales si por cualquier circunstancia se decide acudir a la vía judicial.

Ello es así, porque la reclamación fehacientemente dirigida contra cualquiera de los agentes de la edificación, interrumpen los plazos de prescripción respecto del mismo, pero no respecto del resto, si bien, únicamente afectaría por igual al promotor, dado que éste último responde siempre en todo caso.

Por lo cual, puede suceder, en un ulterior procedimiento judicial en el que se acredite únicamente requerimientos a la promotora, que ésta sea insolvente y no se pueda proceder con la reparación de las patologías, por haber interrumpido únicamente el plazo de prescripción frente a la misma, y no frente al resto de agentes. Sin embargo, si requerida únicamente la constructora, y esta resultase insolvente, siempre se podría reclamar también a la promotora.

Por lo tanto, a cuanto mayor número de agentes intervinientes se reclamen las patologías acaecidas, mayor probabilidad de satisfacción.

La viabilidad para ejercitar cualquier reclamación para hacer desaparecer esos defectos, es máxima. Criterio Abogados, es un despacho centrado en el área del derecho inmobiliario, siendo sus éxitos su mejor carta de presentación.

Por todo ello, nos ponemos a su disposición para cualquier consulta.

