

Defectos de construcción en inmuebles

Los conocidos como defectos constructivos o defectos de construcción son diferentes problemas que pueden surgir en un inmueble y no todos son iguales a efectos de reclamarlos.

Lo primero que hay que saber es que se dividen en categorías según su gravedad y el efecto que tienen en la vida diaria, y esto influye directamente en los plazos y procedimientos para reclamarlos; y en las posibles reparaciones o indemnizaciones.

Los defectos más característicos son:

Defectos estructurales: Son aquellos defectos constructivos graves; grietas en paredes, hundimientos o fallos en los cimientos que ponen en peligro la seguridad del inmueble.

Defectos de habitabilidad: Serían las filtraciones, humedades, aislamiento térmico o acústico inadecuado, etc..., que hacen que la confortabilidad de la vivienda no sea la adecuada, pero no supone un peligro para el inmueble, como en el anterior supuesto.

Defectos estéticos: Los defectos estéticos serían los acabados defectuosos, pintura mal aplicada o problemas en los detalles, ninguno de ellos afecta a la seguridad ni a la habitabilidad, pero no dejan de ser molestos e incómodos.

Y por último, pero no menos importantes serán los vicios ocultos: Que serían aquellos que no se ven a simple vista, o no son evidentes al adquirir el inmueble, pero que con el tiempo aparecen y afectan a la habitabilidad, seguridad o uso de la vivienda. Los más típicos podrían ser defectos en tuberías, filtraciones que tardan meses en manifestarse o problemas estructurales internos que aparecen con posterioridad.

Cada defecto tendrá su consecutiva, en los estructurales y de habitabilidad se tendrán que reparar inmediatamente, además de poder solicitar los perjuicios que se hayan ocasionado. Para los defectos estéticos puede optarse solamente por la indemnización que cubran los daños y los perjuicios.

Asimismo, se establecen diferentes plazos para poder reclamar los diferentes defectos; los cuales empezarán a contar desde que se entrega el inmueble adquirido.

Para los defectos estructurales hay un plazo de 10 años para reclamarlos al ser los más graves.

Los defectos de habitabilidad, el plazo será de 3 años.

Y los defectos de acabado o estéticos estaríamos hablando de 1 año.

Una vez transcurrido el plazo para reclamar habrá caducado la acción y ya no tiene que responder el constructor o promotor, ni la dirección técnica.

Para poder reclamar se debe conseguir la mayor documentación posible, como contrato, planos, memoria de calidades y/o cualquier documento relacionado con la construcción. Además, documentar los defectos mediante fotografías, vídeos y cualquier prueba que evidencie el problema.

Y con toda la documentación obtenida notificar el problema al constructor o promotor, aconsejablemente mediante burofax, con copia del original y certificado de texto; y

solicitar la reparación en un plazo de tiempo razonable. Si no recibes respuesta, o la solución que te dan no es satisfactoria, habrá que iniciar un procedimiento judicial contra el promotor, constructor o incluso contra los técnicos responsables de la obra. Para ello es importante y aconsejable realizar un peritaje por un técnico competente, ya sea arquitecto, arquitecto técnico, etc; en cuyo informe se establezcan los defectos acaecidos, sus causas y demás aspectos técnicos.

Teniendo en cuenta que en la actualidad para poder iniciar una demanda judicial en el ámbito civil primero hay que acudir a algún proceso de mediación.

Salvo mejor opinión en Derecho.

