

DESARROLLO DEL SECTOR INMOBILIARIO

La Ley de Garantías protege al comprador de una vivienda

Comprar una vivienda es para la inmensa mayoría de familias españolas, la mayor inversión de su vida; para evitar en la medida de lo posible el fraude y para rebajar al máximo las deficiencias que pudiera presentar el inmueble adquirido, la ley establece unos periodos de reclamación de defectos tanto si se trata de nueva construcción como de vivienda comprada de segunda mano

J.M.A.
CÁDIZ

La Federación de Consumidores en Acción, FACUA, se hacía eco a finales de 2005 de la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla que obligaba a la constructora Urbis a abonar 13.209 euros a un usuario por «incumplimiento contractual» al colocar la solería de mármol de la casa que vendió con «graves defectos estéticos».

Este ejemplo, por extremo, ratifica que el comprador de un inmueble está plenamente protegido contra posibles defectos o desperfectos tal y como marca el periodo legal de vigencia de garantías en la Ley en vigor en todo el territorio nacional.

Así, en este caso se la capital hispalense, y después de que la justicia dictaminara que «se han incumplido con respecto a las expectativas del consumidor final», se ponía de manifiesto que los consumidores cuentan con todo el apoyo de la administración para reclamar lo estipulado en sus contratos.

Según las organizaciones de consumidores, lo primero que hay que hacer cuando se reciben las llaves de la nueva vivienda es revisarla por completo para detectar sus posibles defectos tanto estructurales como de acabados (sin duda los más visibles al ojo de quien no es profesional).

Para formular reclamaciones y solicitar la reparación de estas deficiencias, el comprador dispone de unos plazos legales; así, para las viviendas con licencia de edificación anterior a mayo de 2000 constan de seis meses, desde la entrega de la vivienda, para aquellos defectos que no afecten a la finalidad principal del inmueble, y de 10 años, desde el día en que concluyó la construcción, por defectos en los elementos esenciales de la estructura del edificio. Por su parte, un total de 15 años tiene una vivienda nueva de garantía para los casos en los que el constructor no haya cumplido las condiciones del contrato.

Asimismo, y en cuanto a las viviendas con licencia de edificación posterior a mayo del año 2000 la garantía es de un año para los defectos que afecten al acabado de la obra (problemas por ejemplo en la instalación eléctrica, el acabado de paredes, pintura, etcétera), y de 3 años para los defectos que afecten a las condiciones de habitabilidad



Una mujer observa las deficiencias de una vivienda de nueva construcción/LV

La garantía básica es de 10 años contra problemas estructurales

Los contratos de vivienda nueva o usada tienen la misma validez y obligaciones

Es fundamental interponer las reclamaciones en tiempo y forma

(humedades y otros desperfectos no provocados por los inquilinos).

Además, este tipo de inmuebles cuentan con 10 años para defectos que afecten a la estructura del edificio.

Cabe resaltar, tal y como esgrime Facua en uno de sus informes elaborados durante 2006 sobre materia de vivienda nueva en España, que los compradores dispondrán de 2 años para reclamar el arreglo de los posibles desperfectos siempre y cuando éstos se presenten dentro del periodo de garantía.

De segunda mano

En cuanto a las viviendas de segunda mano, para los inmuebles de menos de 10 años se podrán exigir responsabilidades a la promotora, constructora y al arquitecto por los desperfectos estructurales que presente la misma, conservando los mismos derechos que correspondían al primer propietario.

Si la vivienda tiene más de 10 años, el comprador dispone de los 6 meses posteriores a la fecha de la compra para reclamar al vendedor la reparación de los desperfectos. Por su parte, al contrato de compra-venta de la vivienda de segunda mano le son aplicables los mismos términos que para la compra-venta de viviendas de nueva construcción.