|  |
| --- |
| **PROBLEMAS DESPUÉS DE LA COMPRA DE UNA VIVIENDA -** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| [Obligaciones del Sector](http://www.infoconsumo.es/legis/14Vivienda/NL.htm#obliga) | [Recomendaciones al Usuario](http://www.infoconsumo.es/legis/14Vivienda/NL.htm#reco) | [Legislacion aplicable](http://www.infoconsumo.es/legis/14Vivienda/NL.htm#legis) | [Jurisprudencia](http://www.infoconsumo.es/legis/14Vivienda/NL.htm#juris) |

***OBLIGACIONES DEL SECTOR***

* El constructor/promotor, como todos los productores de bienes de naturaleza duradera, está sujeto a un régimen de garantías sobre el producto vendido.
* Naturaleza de la Responsabilidad

Directa**:**La responsabilidad es directa, por actos propios, o por actos de las personas de quienes se deba responder.

Solidaria:La responsabilidad será solidaria (es decir, todos responden frente al perjudicado por el total de los daños) cuando no pueda individualizarse la contribución de cada uno a la producción del daño o cuando varias personas contribuyan concurrentemente a la producción del mismo.

* Responsabilidades concretas

El promotor(incluido el promotor o gestor de cooperativas o de comunidades o instituciones análogas) responde siempre solidariamente por daños ocasionados por vicios o defectos de construcción.

Asimismo, en caso de existir varios proyectistas, éstos responden solidariamente.

El constructorresponderá,por sí y por las personas físicas o jurídicas que contrate, por los daños derivados de impericia, falta de capacidad profesional o técnica y negligencia. Y, asimismo, por las deficiencias de los productos de construcción.

El director de obra y el director de ejecución de la obra que suscriban el certificado finalresponderán por sí mismos, y por los técnicos cuyos proyectos hayan aceptado, de la veracidad y exactitud de dicho documento.

* Plazo para el ejercicio de las acciones de responsabilidad

Las acciones para reclamar por daños materiales dimanantes de vicios o defectos deben ejercitarse en el plazo de dos años**,**a contar desde que aquellos se produzcan. Todo ello sin perjuicio de las acciones que procedan para reclamar por incumplimiento contractual, en la forma en que antes se ha indicado.

* Ausencia de responsabilidad

La responsabilidad así entendida no procede cuando se dan casos de fuerza mayor, caso fortuito, acto de tercero o culpa del perjudicado.

Si un usuario no cumple sus obligaciones de pago debido al desacuerdo existente en la reparación de vicios ocultos, el promotor/constructor, no podrá resolver fácilmente el contrato, ya que la jurisprudencia moderna entiende que sólo sería justa la resolución, si la parte que lo solicita cumple totalmente sus obligaciones contractuales, interpretando el incumplimiento del usuario, como una retención de dinero en concepto de garantía de reparación de los defectos de la vivienda.

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad:

* Exigencias básicas de seguridad estructural (SE)
* Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI)
* Exigencias básicas de seguridad de utilización (SU)
* Exigencias básicas de salubridad (HS) «Higiene, salud y protección del medio ambiente»
* Exigencias básicas de protección frente al ruido (HR)
* Exigencias básicas de ahorro de energía (HE)

El Código Técnico de la Edificación es de aplicación a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia a autorización legalmente exigible.

El Código Técnico de la Edificación es de aplicación a las obras de edificación de nueva construcción y a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.

separa.jpg (2324 bytes)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| [Obligaciones del Sector](http://www.infoconsumo.es/legis/14Vivienda/NL.htm#obliga) | [Recomendaciones al Usuario](http://www.infoconsumo.es/legis/14Vivienda/NL.htm#reco) | [Legislacion aplicable](http://www.infoconsumo.es/legis/14Vivienda/NL.htm#legis) | [Jurisprudencia](http://www.infoconsumo.es/legis/14Vivienda/NL.htm#juris) |

***RECOMENDACIONES AL USUARIO***

Los problemas más habituales en relación con la compra de la vivienda son los siguientes:

* Se han dado casos de estafa, pues han aparecido promotores de viviendas que no existen, en terrenos que no eran urbanizables. Estas supuestas promotoras han pedido dinero a cuenta y han desaparecido.
* Incumplimiento de los plazos de construcción, encarecimiento de los precios pactados.
* La descripción que aparece en el contrato sobre la vivienda que se compra, a veces difiere de la realidad.
* Irregularidades en el precio, la exigencia del pago de dinero "negro" o sin recibo.
* Pago de gastos que corresponden al vendedor.
* Desconocimiento, por parte del usuario, de sus derechos y obligaciones, así como de las leyes que le amparan.

Teniendo en cuenta estos problemas y otros similares, que sufre el consumidor, con relación a la compra de vivienda es muy recomendable que se informe adecuadamente consultando con su Asociación de Consumidores o su OMIC y se documente antes de tomar una decisión

Como principio es importante aclarar que las responsabilidades se pueden solicitar una vez que la vivienda pertenece de forma cierta al comprador, es decir cuando se han hecho las escrituras. Esto genera cierta inseguridad en el usuario antes de firmar las escrituras, pues ante problemas importantes se plantea la duda de que, o se resuelven los mismos, o se resuelve el contrato, o precontrato..

En términos generales, los responsables de la calidad de la vivienda son todas aquellas personas físicas o jurídicas que hayan intervenido en la construcción y promoción de la vivienda, y es evidente que esa responsabilidad consiste en que se debe entregar lo que se pacta en el contrato y como cualquier producto de naturaleza duradera debe estar en las debidas condiciones para que cumpla el fin al que se le destina.

* Responsabilidades concretas:

El promotor(incluido el promotor o gestor de cooperativas o de comunidades o instituciones análogas) responde siempre solidariamente por daños ocasionados por vicios o defectos de construcción.

Asimismo, en caso de existir varios proyectistas, éstos responden solidariamente.

El constructorresponderá,por sí y por las personas físicas o jurídicas que contrate, por los daños derivados de impericia, falta de capacidad profesional o técnica y negligencia. Y, asimismo, por las deficiencias de los productos de construcción.

El director de obra y el director de ejecución de la obra que suscriban el certificado finalresponderán por sí mismos, y por los técnicos cuyos proyectos hayan aceptado, de la veracidad y exactitud de dicho documento.

* Plazo para el ejercicio de las acciones de responsabilidad:

Las acciones para reclamar por daños materiales dimanantes de vicios o defectos deben ejercitarse en el plazo de dos años, a contar desde que aquellos se produzcan. Todo ello sin perjuicio de las acciones que procedan para reclamar por incumplimiento contractual, en la forma en que antes se ha indicado.

* El propietario puede exigir responsabilidades a los diferentes agentes de la construcción atendiendo a los siguientes plazos:

Durante diez años**:**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 o la estabilidad del edificio.

Durante tres años: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 exigidos por la ley.

Durante un año**:**Responde el constructorpor los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

Es característica la postura del usuario de suspender los pagos mientras no sean reparadas las deficiencias, lo que ocasiona la amenaza de ruptura del contrato por parte del vendedor quedándose con cantidades entregadas e incluso solicitando daños y perjuicios.

El usuario debe saber que la jurisprudencia más reciente sostiene que solo cabe aplicar la resolución del contrato por parte del vendedor si él cumple escrupulosamente su parte de contrato o si el usuario lo hace por franca rebeldía.

El procedimiento de reclamación más aconsejable es comunicar por escrito al constructor o promotor la existencia de defectos en la vivienda, si en un plazo prudencial no son reparados, es conveniente levantar acta notarial de los mismos o si se quiere, se adjunta un informe pericial con el fin de proceder a la demanda.

separa.jpg (2324 bytes)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| [Obligaciones del Sector](http://www.infoconsumo.es/legis/14Vivienda/NL.htm#obliga) | [Recomendaciones al Usuario](http://www.infoconsumo.es/legis/14Vivienda/NL.htm#reco) | [Legislacion aplicable](http://www.infoconsumo.es/legis/14Vivienda/NL.htm#legis) | [Jurisprudencia](http://www.infoconsumo.es/legis/14Vivienda/NL.htm#juris) |

***LEGISLACIÓN APLICABLE***

* Real Decreto 24/7/1889, por el que se aprueba el texto del Código Civil.

Modificaciones:

*- Ley 31/72, 22/7/72. BOE 24/7/72*

*- Ley 3/73, 17/3/73. BOE 21/3/73.*

*- Decreto 1836/74, 31/5/74. BOE 9/7/74.*

*- Ley 14/75, 2/5/75. BOE 5/5/75.*

*- Ley 11/81, 13/5/81. BOE 19/5/81.*

*- Ley 30/81, 7/7/81. BOE 20/7/81.*

*- Ley 13/83, 24/10/83. BOE 26/10/83.*

*- Ley 6/84, 31/3/84. BOE 3/4/84.*

*- Ley 21/87, 11/11/87. BOE 17/11/87.*

*- Ley 29/95, 2/11/95. BOE 4/11/95.*

*- Ley Orgánica 1/96, 15/1/96. BOE 17/1/96.*

*-*[*Ley 1/00, 7/1/00. BOE 8/1/00.*](http://www.infoconsumo.es/downnot/00/Enero/08-01-00/b1.pdf)

*-*[*Ley 34/02, 11/7/02. BOE 12/7/02.*](http://www.infoconsumo.es/downnot/02/julio/12-07-02/B1.pdf)

* [Ley 38/99, 5/11/99, de Ordenación de la Edificación. BOE 6/11/99.](http://www.infoconsumo.es/downnot/99/Noviembre/06-11-99/b1.pdf)

Modificación: [Ley 24/01, 27/12/01. BOE 31/12/01.](http://www.infoconsumo.es/downnot/01/Diciembre/31-12-01/b1.pdf)

* [Ley 37/03, 17/11/03, del Ruido. BOE 18/11/03.](http://www.infoconsumo.es/downnot/03/noviembre/18-11-03/B1.pdf)
* [Real Decreto 314/06, 17/3/06, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. BOE 28/3/06.](http://www.infoconsumo.es/downnot/06/marzo/28-03-06/b1.pdf)
* [Ley 44/06, 29/12/06, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios. BOE 30/12/06.](http://www.infoconsumo.es/downnot/06/diciembre/30-12-06/b1.pdf)
* [Real Decreto 1513/05,  16/12/05, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. BOE 17/12/05.](http://www.infoconsumo.es/downnot/05/diciembre/17-12-05/b3.pdf)