



El 25% de las viviendas levantadas durante el “boom” presenta defectos constructivos

Madrid, 30 de marzo de 2015. Durante los últimos diez años y a consecuencia del ritmo frenético que la construcción vivió durante el boom inmobiliario, el 25% de las viviendas levantadas durante esa fecha ha reclamado defectos o vicios de construcción, según el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid).

“Aunque es cierto que, debido al carácter multidisciplinar de esta actividad, los defectos constructivos pueden deberse a distintas causas, la mayoría de las quejas se centran en la defectuosa ejecución de la obra o de sus instalaciones”, explica Pedro Ureta, vicepresidente del CAFMadrid.

A este respecto, los agentes involucrados en el proceso constructivo están en la obligación de responder por estos defectos mediante un Seguro de Responsabilidad Decenal (hasta diez años desde de la entrega de la vivienda). Plazo que para vicios ruinógenos puede estar a punto de expirar. Por ello, el CAFMadrid recomienda hacer las reclamaciones oportunas a todos los agentes, la promotora, constructora, arquitecto y arquitecto técnico o aparejador, “puesto que puede existir una responsabilidad mancomunada (la comunidad solo puede dirigirse contra el responsable de estos defectos en la cuota correspondiente de responsabilidad, no por el total)”.

Conviene recordar que la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), norma aplicable a los edificios de nueva construcción o existentes con licencias solicitadas a partir del 6 de mayo de 2000, fecha de entrada en vigor de esta ley, recoge los distintos tipos de defectos y los plazos de garantía para interponer las reclamaciones.

Así, las comunidades de propietarios tienen un plazo de 10 años para poder reclamar los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales. Si los daños afectan, en cambio, a instalaciones que ocasionan el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad, la comunidad dispone de un plazo de tres años. Y, finalmente, para elementos de terminación o acabado de las obras, sólo se podrá reclamar durante el año siguiente a la recepción de la vivienda.

Según el CAFMadrid, el 60% de las reclamaciones efectuadas se debe a defectos que afectan a la habitabilidad, fundamentalmente humedades en garaje. Le siguen los daños producidos por la mala terminación de las obras, sobre en cuanto a alicatados en baños y cocinas, con un 30%, y los vicios ruinógenos, recreados en la aparición de grietas en fachadas, que representan el 10% restante de las reclamaciones de las comunidades de propietarios.



Esta institución recuerda que antes de iniciar cualquier procedimiento es importante solicitar a un profesional cualificado un informe técnico o dictamen pericial para determinar el origen de los daños, sobre todo cuando se trata de grietas. Y ya con ello iniciar la reclamación vía judicial (siempre de forma fehaciente –burofax con certificado de contenido–), demanda que tiene que ser interpuesta dentro del plazo de prescripción previsto, esto es, de dos años a contar desde que se produzcan los daños.

Para más información:

Juanjo Bueno

Gabinete de Comunicación

Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

Telf.: 91 591 96 78

gabinete.prensa@cafmadrid.es

www.cafmadrid.es