

## ► Reclamar los desperfectos de una vivienda

**E**n algunas ocasiones, adquirir una vivienda puede pasar de ser el sueño hecho realidad a la peor de las pesadillas al revisar el estado de los acabados. Muchas promociones no cumplen todos los requisitos para ser habitables, además de la posibilidad de que los trabajos realizados presenten fallos relativos a la estructura, las instalaciones y otros procesos. Las asociaciones de consumidores recomiendan examinar con detenimiento todos los rincones del inmueble. En caso de detectar desperfectos, resulta esencial actuar con premura con el objeto de poner en práctica los mecanismos de reclamación pertinentes y, de este modo, resolver las incidencias en el menor tiempo posible.

Con el fin de abrir al propietario una vía legal para sus quejas, la Ley sobre la Ordenación en la Edificación, prevé la ejecución de reclamaciones judiciales contra los agentes responsables de la construcción de este bien. La normativa pretende ser clara en este sentido, por eso distingue entre tres defectos fundamentales: de acabado, de habitabilidad y estructurales. Asimismo, estas posibles mer-

mas en la calidad final tienen sus propios plazos y procedimientos diferenciados. En muchas ocasiones la raíz del problema está en la memoria de calidades. Este documento recoge las principales características de la construcción de la vivienda: metros cuadrados, número de habitaciones, planos, materiales, fechas de ejecución, etc. Según la OCU, su contenido es esencial para asegurar los derechos del comprador y ésta adolece de defectos como su escasa concreción o la negativa de entrega de la misma por parte del promotor.

Un aspecto que debemos tener presente es la diferencia entre incumplimiento y defecto. El primero de los conceptos guarda relación con aquellos compromisos alcanzados entre las partes. Por ejemplo, si el promotor estipuló en el contrato una determinada calidad para los pavimentos o para el cerramiento de las ventanas, ésta debe efectuarse. Por otro lado, un defecto define a aquello que se ha cumplido... pero mal. Ejemplos serían las persianas que no funcionan adecuadamente, los azulejos que no cuadran, la pintura con manchas, grietas o desconchones.

Los expertos recomiendan examinar a fondo, en especial, las viviendas de segunda mano antes de decidirnos a comprarlas, puesto que una vez firmado el contrato, será imposible reclamar ciertos fallos que con una buena inspección podrían haberse detectado.

Existen desperfectos que sólo se manifiestan transcurrido el tiempo y una vez que el propietario habita la vivienda. Si bien es cierto que las promotoras no tienen la obligación de permitir la visita antes de la entrega de llaves, cada vez son más las que intentan dar confianza a su cliente permitiendo la entrada un par de meses antes. Durante la visita, es necesario apuntar todos los fallos de los que nos percateamos en una lista que debe ser entregada al promotor. Exigiremos el derecho a obtener una copia sellada de dicha lista para, en caso de que no se solucionen las tachas, emprender acciones legales. Según la ley, los defectos de acabado deben reclamarse durante el primer año, los de habitabilidad en tres y, para los estructurales, dispondremos de diez años.

Si todo marcha como es debido, los responsables de la



venta se encargarán de resolver los desperfectos pero, en el caso de que nuestras observaciones caigan en el olvido, la OCU recomienda el arbitraje de consumo en vez de la vía estrictamente judicial. El primer método es voluntario, mientras que el segundo obliga. Por otro lado, la solución procesal exige contratar a un abogado, la ejecución de informes periciales, además de una sentencia que suele dilatarse de forma interminable. La alternativa del arbitraje representa una opción mucho más económica y rápida.



**argenta promocions immobiliàries** ☎ **93 8611147**