

Manual de garantías de la vivienda

PROTECCIÓN FRENTE A LOS DAÑOS DE LA OBRA CONSTRUIDA

La Ley de la Ordenación de la Edificación (LOE), Ley 38/1999 estableció las siguientes normas para la protección de los adquirentes de edificios, o parte de los mismos, por tanto, también de las viviendas en régimen de propiedad horizontal (en vertical o tumbada), (o en cualquier otro régimen de propiedad compartida), así como protege también a las viviendas unifamiliares aisladas.

La protección se articula en un sistema en el que los daños acaecidos deben serlo dentro de unos distintos periodos de tiempo según la importancia del daño, y estableciendo la responsabilidad solidaria de todos los agentes que han intervenido en la construcción en cuanto no pueda responsabilizarse a uno de ellos como causante del daño denunciado.

El sistema se cierra declarando la responsabilidad solidaria del promotor en todo caso, junto a alguno o algunos de los agentes intervinientes responsables del daño causado.

Los distintos daños amparados por este sistema de protección de la LOE y los periodos en los que dichos daños deben aflorar, se recogen en el art.17 de la LOE:

DURANTE DIEZ AÑOS, de 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 y la estabilidad del edificio.

DURANTE TRES AÑOS, de 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.

UN AÑO. El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

ADVERTENCIA:

- ▶ Todas estas garantías no incluyen aquellos vicios o defectos que se produzcan por el mal uso o inapropiado mantenimiento por parte del propietario de la vivienda o por la Comunidad de Propietarios.
- ▶ Las acciones judiciales en reclamación de estos daños prescriben a los dos años de haberse producido dichos daños.

Programa esquemático de mantenimiento de los elementos principales

Elemento Constructivo	FRECUENCIA DE INSPECCIONES Y COMPROBACIONES																			
	DÍAS			SEMANAS				MESES				AÑOS								
	1	3	15	1	2	4	6	1	2	3	6	1	2	3	4	5	6	9	10	15
FACHADA																				
Paredes y revestimientos exteriores														MO		MO			MO	•
Carpinterías y E. de P. de huecos exteriores												•		•		•				
DIVISIONES INTERIORES																				
Puertas, mamparas y barandillas.												•		•		•				
CUBIERTAS																				
Azoteas											MO	MO		•						
AISLAMIENTOS TERMICOS														•						
REVESTIMITENTOS Y ACABADOS																				
Solados ceramicos														•						
Alfeizares y albardillas														•						
Alicatados												•				•				
Guarnecidos y enfoscados																		•		
Falsos techos																•				
Pinturas interiores																•				
FONTANERÍA																				
Desagües (aparatos, botes sifónicos, sumideros y tuberías)											MO	MO								
Red de distribucion de agua fria y caliente										•		•				•				
Aparatos sanitarios												•								
ELECTRICIDAD									•			•				•			IR	
TELECOMUNICACIONES																				
Telefonia												•								
Televisión												•				•				
Portero electrónico												•								
Sistema de captación											MO	MO								
Sistema de acumulación												MO								
Sistema de intercambio												MO								
Circuito Hidráulico											MO	MO	MO							
Sistema de control												MO								
INSTALACIONES TERMICAS																				
CALEFACCIÓN																				
Calefacción con potencia térmica nominal entre 5 y 70KW			MO			MO				MO	MO									
REFRIGERACIÓN																				
Instalaciones con potencia térmica nominal entre 5 y 70 KW												MO								
AGUA CALIENTE SANITARIA																				
Instalaciones con potencia < 70 KW												•			IR					
VENTILACIÓN											MO	MO	MO			MO				

- Recommended inspections and checks
- MO Mandatory maintenance
- IR Regulatory inspection
- CO Mandatory control