

EL 'BOOM' DEL LADRILLO TRAJÓ CONSIGO 'CHIRINGUITOS' DE CONSTRUCCIÓN POCO PROFESIONALES

Los vicios de la vivienda

- **Humedades, grietas y malos acabados, los principales defectos de los nuevos pisos**
- **El 95% de los inmuebles que se entregan tienen más de 10 reparaciones pendientes**
- **Las casas, como los coches, tienen una garantía de una década para grandes 'averías'**

Actualizado viernes 19/09/2008 09:55 (CET)

JORGE SALIDO COBO | ITXASO GLEZ. NAVIDAD (VÍDEO)

MADRID.- Vicio: Se denomina así a lo que produce la "falta de rectitud o defecto moral en las acciones", según la Real Academia Española (RAE). En el argot de la construcción, este término también posee connotaciones negativas. Se refiere a los defectos de obra con los que se entrega una casa. Estos han aumentado en los últimos años de la mano del 'boom' de ladrillo. Hasta 6.160 reclamaciones y consultas (un 40% del total -15.431-) ha recibido la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) en 2007 relacionadas con la vivienda correspondieron a este apartado. suvivienda.es visita un chalé que reúne gran parte de ellos: grietas, humedades, malos acabados, etc.

La burbuja inmobiliaria vivida ha hecho que se levanten millones de pisos nuevos en todos los rincones del país. En 2007, se alcanzó el récord con 640.000 unidades acabadas. La demanda sobrepasaba a la oferta y las prisas acuciaron a constructores y promotores, que en algunos casos aislados **descuidaron la calidad física** de los nuevos hogares a pesar de los altos precios que pagaban los compradores.



Vilacoba, experto abogado en este tipo de litigios.

Malos acabados, humedades, grietas, goteras, etc. son algunos de los **pecados capitales** que han cometido, sobre todo, los ya conocidos 'chiringuitos' de la construcción emanados con la llegada del 'boom'. "Los constructores y promotores han finalizado las obras lo antes posible porque tenían otras a las que tenían que acudir. Al final, todo esto repercute en la calidad de ejecución", indica **Andrés Vilacoba**, abogado de la Asociación de Defensa de Propietarios de Vivienda (**ADEPROVI**)

Esta asociación recoge anualmente más de 1.000 quejas sobre defectos en las casas y bajas calidades. "Entre estos vicios priman, por encima de todos, las **humedades**, bien por condensación, filtración o por capilaridad. En cuanto a **calidades**, los sanitarios y las puertas son los materiales donde más intentan recortar gastos los promotores y constructores colocando marcas similares a las acordadas", avisa Vilacoba.

El '**III Estudio Acerta de Gestión Postventa en España**' apunta en la misma dirección. Éste refleja que el 95% de las viviendas que se entregan en España tienen más de 10 reparaciones pendientes y el porcentaje con más de 25 desperfectos asciende al 39%. Del

total de incidencias, el 60% están directamente relacionadas con la mano de obra y un 15% con la mala calidad de los materiales. Porcentajes poco alentadores e incitan a que los compradores estén más pendientes que nunca del estado de entrega de sus viviendas.



Iliana Izverniceanu,
portavoz de la OCU.

Ante estas delicadas situaciones, **Iliana Izverniceanu, portavoz de la OCU**, recuerda que los compradores "tienen derecho a que se les entregue la vivienda tal y como figuraba en el contrato de compraventa o en la publicidad, que es contractual". "El inmueble se debe entregar según la memoria de calidades y aquí **no vale la leyenda 'similar' o 'parecido'**", sentencia Izverniceanu. "Es verdad que en este sector hay mucho más intrusismo que en otros. Todo el mundo se ha montado una constructora y es bueno **que los intrusos y los 'chiringuitos' caigan** porque son los que han construido con menor calidad para conseguir mayores beneficios en poco tiempo", declara la portavoz de la OCU.

En este sentido, la OCU denuncia que el constructor y el promotor ofrecen un periodo de tiempo **-una garantía-** muy escaso para que el comprador identifique las imperfecciones tras la entrega. "La Ley, que prima sobre las cláusulas que se firman entre la empresa y el particular, da unos plazos más largos: un año para defectos de acabados, tres para defectos que merman la habitabilidad y 10 para defectos grandes, de estructura", indica Izverniceanu. Desde que el propietario identifica el defecto, tiene **dos años para reclamar**. Se aconseja que lo haga por escrito, por burofax con certificación de texto para que este documento sirva como prueba judicial. Tras esta reclamación, el constructor o promotor tiene un mes para reparar los defectos antes de pasar a la vía judicial.

Según apunta Vilacoba, **"este tipo de juicio suele durar** lo normal en una reclamación de este tipo en primera instancia en una gran ciudad como Madrid, unos **12 meses**. En segunda instancia, un recurso de apelación ante la Audiencia Provincial, está en torno al medio año o 10 meses. En total, entre dos y dos años y medio podemos tener una sentencia definitiva. Si se tratara de un procedimiento en el que se reclaman más de 250.000 euros, el Tribunal Supremo tarda entre cuatro y cinco años". Eso sí, en la mayoría de los casos, el comprador consigue, como mínimo, una estimación parcial de la demanda.

Para evitar llegar a este punto, Izverniceanu aconseja **no comprar sobre plano**. "Ahora hay muchas promociones acabadas y a buen precio. En una casa finalizada ya se pueden ver los acabados". Donde coinciden la OCU y ADEPROVI es a la hora de apuntar a **internet como una buena herramienta** para investigar sobre el prestigio de las constructoras y promotoras. En los foros de la Red se puede leer si una empresa ha dado ya problemas con anterioridad y, de esa



Humedades y malos acabados, los grandes pecados capitales de los 'malos' constructores.

manera, prevenir males mayores.

Víctimas del 'preboom' inmobiliario

Adolfo Sancho y su mujer firmaron la construcción de su chalé cuando **aún circulaban las pesetas** a un precio muy bajo si lo comparamos con las cantidades que se barajarían meses después. El pequeño constructor con el que sellaron el acuerdo debía haberles entregado la vivienda el 29 de enero de 2003. Más de cinco años después, la que iba a ser su segunda residencia no está acabada y lo construido está repleto de imperfectos: humedades, tejas de cemento en lugar de cerámica, puertas que no abren, tabiques que no aparecían en el proyecto, etc. Variaciones que buscaban un único fin: el abaratamiento de costes.



Adolfo Sancho durante la visita al 'chalé ruina'.

"Mi error principal fue anticipar las cantidades sin haber estado hechas las certificaciones de obra. **Me confié demasiado.** Para la Justicia, esto es simplemente un incumplimiento de contrato cuando para todo el mundo es una estafa. **Estamos totalmente indefensos.** El consejo que yo daría a los futuros compradores de casas sería que hicieran todo con el abogado, aunque les cueste dinero. Que le den el dinero al abogado porque es que se lo van a ahorrar en disgustos. Por lo menos, esto ya le impone un respeto a la parte contraria", declara resentido Sancho, que espera la sentencia de su caso este mes.

Si la Justicia le da la razón, la constructora debería abonar a Adolfo **58.000 euros por el retraso** en la entrega, **9.500 euros para las reparaciones** de lo que está ya hecho y otra cantidad que reflejaría la obra que queda por hacer en el chalé. Cantidades que, sin duda, no pagan el sufrimiento que ha vivido en el último lustro.

Portada > Su Vivienda