

GARANTÍAS PARA EL COMPRADOR DE OBRA SOBRE PLANO

La Ley de Ordenación de la Edificación establece garantías para el comprador, tanto de obra nueva como de rehabilitación integral, incluye también las de intervención total en edificaciones catalogadas con protección ambiental o histórico-artístico. (Ley 38/1999, de 5/XI)

A raíz de los abusos cometidos por los vendedores, la Ley establece garantías para que la obra se acabe como está prevista, y sin defectos constructivos, veamos:

1. Garantías por las cantidades pagadas a cuenta del precio antes o durante la construcción:



Para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda, el adquirente tendrá derecho al reembolso de las cantidades anticipadas, incluidos los impuestos aplicables, incrementadas en el interés legal del dinero, lo que debe ser garantizado con:

- a. Contrato de seguro, donde el asegurado debe ser el adquirente, para que el comprador pueda recibir la cantidad directamente de la aseguradora.
- b. O, aval. (con vigencia de dos años desde la última fecha de cumplimiento prevista)

2. Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción:



Plazos de responsabilidad de los que formen parte del proceso de edificación:

- a. 10 años. Por daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales.
- b. 3 años, de los daños materiales causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o instalaciones por incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.
- c. 1 año, sólo el constructor, sobre los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

Estas responsabilidades de daños por defectos, estarán garantizadas mediante seguro que durará el mismo tiempo que la obligación asegurada.

Sólo en el caso de la responsabilidad del constructor de 1 año, podrá substituirse el seguro por la retención por el promotor de un 5% del importe de la ejecución material de la obra.

