

GUÍA PRÁCTICA PARA EL COMPRADOR Y USUARIO DE VIVIENDAS

FAUSTINO MERCHÁN GABALDÓN

Adaptado a la Inspección Técnica de Edificios (ITE)
y a la Ley de Ordenación y Edificación (LOE)

Liber Factory

GUÍA PRÁCTICA PARA EL COMPRADOR Y EL USUARIO DE VIVIENDAS

Adaptado a la inspección Técnica de Edificios (ITE) y la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)

FAUSTINO MERCHÁN GABALDÓN

GUÍA PRÁCTICA PARA EL COMPRADOR Y EL USUARIO DE VIVIENDAS

Adaptado a la Inspección Técnica de Edificios (ITE) y la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)

Liber Factory

Reservados todos los derechos. Queda rigurosamente prohibida, sin la autorización escrita de los titulares del Copyright, bajo las sanciones establecidas de las leyes, la reproducción parcial o total de esta obra por cualquier medio o procedimiento
incluidos la reprografía y el tratamiento informático.

© 2014 Guía práctica para el comprador y usuario de vivienda
© 2014 Faustino Merchán Gabaldón
© 2014 Editorial: Liber Factory
C/ San ildefonso 17, 28012 Madrid. España
Web: www.liberfactory.com Tel: 0034 91 3117696

ISBN Papel: 978-84-9949-626-9

ISBN Ebook: 978-84-9949-627-6

Las opiniones expresadas en este trabajo son exclusivas del autor. No reflejan necesariamente las opiniones del editor, que queda eximido de cualquier responsabilidad derivada de las mismas.

Disponible en préstamo, en formato electrónico, en
www.bibliotecavisionnet.com

Disponible en papel
www.vnetlibrerias.com

Pedidos a:
pedidos@visionnet.es

Si quiere recibir información periódica sobre las novedades de nuestro grupo editor envíe un correo electrónico a:
subscripcion@visionnet.es

DEDICATORIA

A tí lector para que te sea útil para mantener y/o conservar nuestro patrimonio inmobiliario.

Monseñor:

"... Hay algunos trabajos en los últimos años que no han terminado y que no se terminarán, y todo eso Monseñor, por la confusion que causan las frecuentes rebajas que se hacen en sus obras, lo que no sirve más que a atraer como contratistas a los miserables, pillos o ignorantes, y ahuyentar a aquéllos que son capaces de conducir a una empresa. Yo digo más, y es que ellos retrasan y encarecen considerablemente las obras porque estas rebajas y economias tan buscadas son imaginarias y lo que un contratista que pierde hace lo mismo que un náufrago que se ahoga, agarrarse a todo lo que puede: y agarrarse a todo, en oficio de contratista, es no pagar a los suministradores, dar salarios bajos, tener peores obreros, engañar sobre todas las cosas y siempre pedir misericordia contra esto y aquello".

"... Y de ahí bastante, Monseñor, para hacerle ver la impercepción de esa conducta, abandónela pues, y en nombre de Dios, restablezca la buena fe: encargar las obras a un contratista que cumpla con su deber será siempre la solución más barata que podéis encontrar".

Carta de Vauban (1633-1707), Ingeniero Militar (Mariscal de Francia) a Losvois (1641-1691), Ministro de La Guerra de Luis XIV, Belle - Isle en Meer, 17 de Julio de 1683.

Prólogo

"GUÍA PRÁCTICA PARA EL COMPRADOR Y EL USUARIO DE VIVIENDAS"

Este libro ha sido redactado para ayudar a los compradores de viviendas en su elección y valoración de las diferentes ofertas, así como al usuario para mantener adecuadamente su vivienda.

Ha sido escrito pensando que el comprador es un profano en la materia, por lo que ha sido necesario renunciar a otras múltiples comprobaciones, muchas de ellas también simples, pero que se requieren conocimientos técnicos para ser realizadas.

Este documento es una protección para USTED COMPRADOR y para los promotores que plantean correctamente su negocio, que afortunadamente son muchos. Las verificaciones que se hagan significan una selección que defiende al buen PROMOTOR de la competencia desleal de quienes reducen los precios reduciendo aún más la calidad.

No olvide asegurarse, en los casos en los que la simple inspección ocular no es suficiente para la comprobación correspondiente, que las respuestas que le den sean confirmadas en un *escrito firmado y sellado* por la Sociedad Promotora.

Con la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), se pretende cubrir el vacío legal existente en cuanto al contenido de los contratos de obra de edificaciones, regulados escasamente por la normativa civil general, por lo que se constituirá en una poderosa herramienta de protección al consumidor y más concretamente al propietario o usuario de las viviendas.

Prólogo

Esta ley, podríamos decir que es la mas deseada, puesto que lleva en estudio por los órganos legislativos desde 1.973.

Además, se pretende establecer un sistema de garantías que permita al usuario de las edificaciones reclamar ante la aparición de diferentes daños de las mismas. Desarrolla tales garantías.

- Determinando a los sujetos responsables y definiendo el papel que desempeñan en el proceso edificatorio. A tales sujetos les denomina agentes de la edificación.
- Clasificando los daños en tres grupos y estableciendo un plazo de garantía, durante el cual el usuario va a poder reclamar al responsable su reparación.
- Imputando una responsabilidad general y solidaria a todos los agentes que intervienen en el proceso edificatorio, salvo que se pruebe por cada uno de ellos la falta de intervención en los hechos que han provocado el daño.

Como cobertura de los daños que se produzcan en la edificación, la Ley establece la obligatoriedad de contratar un *seguro* para cada uno de los tres grupos de daños que se clasifican. A la entrada en vigor de la Ley, el *próximo 28 de abril del año 2000,* únicamente es obligatorio el denominado *seguro decenal,* que deberá suscribir el promotor. Con todo, sólo se exige respecto de las edificaciones destinadas a viviendas.

Además, se regula expresamente el procedimiento edificatorio, definiendo el mismo bajo los siguientes aspectos:

- Establecer que las obras se ejecutarán por el constructor, bajo la tutela de la dirección facultativa (*director de obra, director de la ejecución de la obra*), definiendo las obligaciones de cada uno de ellos.

- Regula que las incidencias de la obra se haran constar en el denominado Libro de Órdenes y asistencias. Tal libro es un documento oficial que se obtiene del Colegio profesional al que pertenezca el director de la obra,

en el que se deben hacer constar las incidencias de la obra. Una vez acabada la misma, el libro debe depositarse en los archivos del Colegio profesional correspondiente.

• Regula el concepto de recepción de obra, como un acto formal que suscriben el constructor y el promotor, con la finalidad de acreditar la terminación de la obra y el estado de acabado final. Se pueden distinguir dos actos de recepción en función del momento. En tal sentido, habrá un acto de recepción provisional, nada más terminada la obra, y un acto siguiente de recepción *Definitiva, transcurrido un año desde la Recepción provisional.* Durante ese periodo, el constructor se obliga a subsanar y reparar los daños o defectos de terminación o acabado de la obra, tanto los que se hagan constar en el acta de recepción provisional, como cualquiera otros que aparezcan durante este período.

Este libro se constituye en una iniciativa interesante que esperamos redunde en una mejora para todos los agentes intervinientes en el proceso edificatorio y por ende a la sociedad en su conjunto.

Lector, ponemos en tus manos esta guía para que te sea de utilidad.

EL EDITOR

ÍNDICE

❒ **PRÓLOGO.** IX

❒ **INTRODUCCIÓN.** XV

❒ **INFORMACIÓN NECESARIA.** XXI

❒ **CAPÍTULO 1.**
La calidad de la construcción en España. 1

❒ **CAPÍTULO 2.**
Antes de comprar la vivienda. 13

❒ **CAPITULO 3.**
Nuestra primeras visitas de información. 39

❒ **CAPÍTULO 4.**
Recomendaciones para la compra de la vivienda. . . .59

❒ **CAPÍTULO 5.**
La Ley de Ordenación de la edificación. 83

❒ **CAPÍTULO 6.**
La Inspección técnica de edificios en Madrid. 109

ÍNDICE

❒ **CAPÍTULO 7.**
El manual de conservación de su vivienda ó libro del edificio. 127

❒ **CAPITULO 8.**
Criterios de eficiencia energética y medioambiental. 131

❒ **CAPÍTULO 9.**
La gestión del mantenimiento de edificios. 153

❒ **CAPÍTULO 10.**
La reclamación de las disconformidades. 189

❒ **CAPÍTULO 11.**
Aproximación a la demanda de viviendas para el siglo XXI. 195

INTRODUCCIÓN

La adquisición de una vivienda continúa siendo el mayor esfuerzo económico individual que afrontan los ciudadanos. Sin embargo, muchas veces este esfuerzo no es proporcional a la calidad de las viviendas que se compran. La aparición temprana de daños y defectos en los inmuebles, la carencia de garantías que avalen su reparación y los problemas para delimitar las responsabilidades de los agentes que intervienen en las construcciones, dejan cada vez más a los usuarios en una indefensión lamentable. La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) presentada por el Ministerio de Fomento que ha sido aprobada recientemente pone los cimientos para regular estas cuestiones.

Con la redacción de este Proyecto de Ley, la Administración Central satisface una antigua demanda no sólo de los ciudadanos sino también de los agentes del sector y de los ámbitos jurídicos. Hasta ahora, la falta de una normativa sobre la edificación, un sector que genera el 7% del PIB Nacional , mantenía un hueco que periódicamente se ha cubierto con la aplicación del Código Civil, sobre todo para establecer las responsabilidades oportunas. El Tribunal Supremo, incluso, ha manifestado en más de una ocasión la necesidad de redactar una Ley sobre Edificación para poder así dictar sentencias acordes con normativas específicas del sector.

Convendremos todos, que el concepto de Edificación es más amplio que el de vivienda y la LOE es la Ley de Ordenación de la Edificación, no de la Vivienda, término elegido por el legislador no casualmente como podemos observar.

INTRODUCCIÓN

Esta Ley se justifica, además, porque hay que dar continuidad a la Ley de 1998 sobre Régimen del Suelo y valoraciones intentando superar la discrepancia existente entre la legislación vigente y la realidad, por la insuficiente regulación actual del proceso de edificación.

"El interés por una normativa que regulase este sector era muy grande porque hay que tener en cuenta que la vivienda continúa siendo el bien de mayor valor para los ciudadanos y en muchas ocasiones, la compra no queda garantizada y surgen los problemas derivados de determinar a quíen reclamar".

Los medios de comunicación reflejan con frecuencia la problemática de edificios recientes que incluyen desde desperfectos menores hasta graves problemas estructurales. Según los datos del Ministerio de Fomento, en el sector de la edificación las reclamaciones por falta de calidad ocupan el primer lugar entre todos los sectores, con un 35% del total. Además, el plazo de aparición de los defectos es progresivamente más corto y un 40% de ellos surge durante los tres primeros años tras la finalización de la edificación.

Los efectos económicos que esto ocasiona, según distintas fuentes, pueden estimarse entre el 5% y el 10% de la facturación del sector al año, lo que representan unas cifras globales de entre 200.000 y 400.000 millones de pesetas. Esto supone que cada diez años el sector pierde, por falta de calidad, el equivalente a la producción de un año.

Ante esta situación y para mejorar la calidad de los edificios, los responsables del Ministerio de Fomento consideran que era una demanda incuestionable la ordenación técnica, administrativa y reglamentaria del sector. Por una razón fudamental: la calidad en la construcción incide no sólo en los aspectos de seguridad frente a la ruina del edificio o su

INTRODUCCIÓN

protección contra el fuego, sino también sobre aquellos otros derivados del bienestar relacionados con el medio ambiente, la reducción de los efectos contaminantes debidos al mayor consumo de energía en los edificios o a la protección contra el ruido.

Por todo ello, los objetivos que persigue esta Ley son, por una parte, fomentar la calidad de la edificación estableciendo los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios, por otra, delimitar las responsabilidades de los diferentes agentes que intervienen en el proceso de la edificación; y, por último, establecer las garantías a los usuarios para avalar la reparación de los daños materiales causados en el edificio originados por defectos de la construcción.

Asimismo, una de las cuestiones más importantes que aporta la normativa propuesta es que se define técnicamente el concepto jurídico de la edificación y los principios esenciales que han de presidir esta actividad, delimitándose el ámbito de la Ley y precisando aquellas obras, tanto de nueva construcción como en edificios existentes, a las que se debe aplicar.

Además, se establece el concepto de proyecto, obligatorio para el desarrollo de las obras incluidas en el ámbito de la Ley, indicando la necesaria coordinación que debe existir entre los proyectos parciales que puedan incluirse, así como la documentación a entregar a los usuarios para el correcto uso y mantenimiento de los edificios. Junto a ello, se regula el acto de la recepción de obra dada la importancia que tiene en relación con el inicio de los plazos de responsabilidad y de prescripción establecidos en la Ley.

Para los distintos agentes que participaron a lo largo del proceso de edificación se enumeran las obligaciones que corresponden a cada

INTRODUCCIÓN

uno de ellos y de las que se derivan sus responsabilidades, configurándose el promotor como una persona física o jurídica que asume la iniciativa de todo el proceso y a la que se obliga a garantizar los daños materiales que el edificio pueda sufrir.

Dentro de las actividades del constructor se hace mención especial a la figura del jefe de obra, así como a la obligación de formalizar las subcontrataciones que se establezcan. Además, la Ley delimita el ámbito de actuaciones que corresponden a los profesionales, el proyectista, el director de obra y el director de la ejecución de la obra, estableciendo claramente el ámbito específico de su intervención.

Con el fin de garantizar la seguridad, el bienestar y la protección del medio ambiente, la Ley establece que los edificios deberán proyectarse, construirse y mantenerse de tal manera que se satisfagan un conjunto de requisitos básicos.

En primer lugar los relativos a la funcionalidad. Esta se refiere no sólo a la utilización de la vivienda de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio, sino también a la accesibilidad que permita a las personas con movilidad reducida al acceso y la circulación por el edificio y el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información, de acuerdo a la normativa vigente.

En segundo lugar los referentes a la seguridad, no sólo estructural - que no se produzcan en el edificio o en partes de él daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad

INTRODUCCIÓN

del edificio- sino también a la seguridad en caso de incendio que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, que se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y que permita la actuación de los equipos de extinción y rescate y a la seguridad de utilización para que el uso normal del edificio no entrañe un riesgo de accidente para las personas.

El tercer grupo de requisitos básicos que refleja la Ley son los de habitabilidad. Por una parte pensando en la higiene, la salud y la protección del medio ambiente -de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y se garantice la adecuada gestión de los residuos, tanto urbanos, como industriales o comerciales-. Por otra parte, la protección contra el ruido, para que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de la personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades. Y por último, atendiendo al ahorro de energía y al aislamiento térmico, conseguir un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio y a otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan una utilización satisfactoria del inmueble.

Junto a ello, está prevista la redacción en el plazo de dos años de un Código Técnico de la Edificación que desarrolle con precisión estos requisitos básicos que deberán cumplir los edificios.

Madrid 15 de Febrero de 2000
- Faustino Merchán Gabaldón -

INFORMACIÓN NECESARIA

- 1 Número y fecha de emisión de la Cédula de habitabilidad del edificio.
- 2 Nombre del autor del proyecto. (El mayor porcentaje de la patología que ocasiona la ausencia del control de calidad radica en la elaboración del proyecto, cuyo coste ha sido financiado con parte del dinero que cuesta su vivienda).
- 3 ¿Quiénes han sido los consultores de Geotecnia, Estructuras e Instalaciones?
- 4 ¿Quién compuso la Dirección de la Obra?
- 5 Consigne el nombre e infórmese de la actividad de la Organización Independiente de Control de Calidad que ha efectuado el Control Técnico del Proyecto.
- 6 Debe poder examinar el ejemplar del Proyecto facilitado a la Comunidad de Vecinos (RD 515/1989) (*).
- 7 Nombre de la empresa constructora y si dispone de un Departamento de Garantía de Calidad de Producción (RD 515/1989) (*).
- 8 Conozca quiénes fueron los subcontratistas de Cimentación, Estructura, Calefacción, Aire Acondicionado, Electricidad, Fontanería....
- 9 Fecha de finalización de la construcción (RD 515/1989) (*).
- 10 Asegúrese que existe una documentación que refleje el estado final del edificio construido, incluso sus instalaciones (RD 515/1989) (*).
- 11 Averigüe si existe un Manual de Mantenimiento del edificio.
- 12 Conozca en detalle la superficie útil de la vivienda y la superficie de terrazas, balcones y servicios comunes.

(*) Real Decreto de 21 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamientos de viviendas.

INFORMACIÓN NECESARIA

La información anterior es muy importante a la hora de decidir una compra. Pero es natural que también tenga constancia de que la inversión que está a punto de realizar se corresponde con el bien adquirido.

Y en este punto, la calidad es imprescindible.

Asegúrese, pues, de que además de la correspondiente a la empresa constructora, existe una Garantía de Calidad. Pregunte qué empresa es ésta. Finalmente, cerciórese de que se ha contratado una Póliza de Seguro Decenal para el edificio así como las pólizas anual y trienal.

Estas pólizas, obligatorias en algunos países y habituales en la mayoría de los países desarrollados, han comenzado a emitirse en España por diversas Aseguradoras para algunos Promotores, con motivo de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE). Cubren los defectos de calidad del edificio durante diez años, de forma que el Comprador es indemnizado inmediatamente por la Compañía de Seguros sin necesidad de reclamar a las distintas partes que intervienen en la construcción.

Las Compañías de Seguros, para la emisión de estas pólizas exigen que el proyecto, los materiales empleados y la ejecución de obra sean controlados por una Organización Independiente de Control de Calidad aceptada por la Compañía.

Infórmese de si la Póliza cubre solamente la estanqueidad y solidez (es decir, estructura, cimentación, fachadas y cubiertas) o si es una Póliza general, cubriendo la totalidad de la construcción, incluso las instalaciones.

Capítulo 1

LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA

Según el informe anual de AIC (*) (Asociación de Organizaciones Independientes de Control de Calidad de la Construcción) sobre el estado de la Construcción en España, referido a 1997, en España se perdieron en dicho año 1,5 billones de pesetas en rehabilitación de construcciones (vivienda privada, edificación y obra pública) a las que no se aplicó el necesario mantenimiento.

La falta de un mantenimiento preventivo y la ausencia de una auditoria acerca del estado de conservación de las edificaciones y obras públicas, constituyen otras dos características que hacen sentir preocupación por una cierta falta de seguridad, tanto para los bienes como para las personas.

La falta de una política de mantenimiento de las obras públicas y la edificación comporta unos gastos superiores a los que serían necesarios para una correcta conservación de dicho parque (en torno al 10% del Producto Industrial Bruto).

AIC recomienda en su Informe anual, a la vista de la situación actual, el establecimiento obligatorio de un mantenimiento predictivo (Inspección Técnica de edificaciones) y la obligación de una auditoría

(*) Publicado en Marzo de 1998 por Directivos Construcción (CISS)