



## GARANTIA DE LA VIVIENDA

La ley 38/1999 de 5 de noviembre de 1.999 de ordenación de la edificación, tiene por objeto regular el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.

Esta ley articula las responsabilidades de los agentes intervinientes y garantías de la misma frente a los adquirentes del edificio o parte de éste, iniciando el cómputo a partir de la fecha en que se suscriba el Acta de Recepción de la Obra (3-Septiembre-2008) y estableciendo los siguientes plazos:

**UN AÑO, para los defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabados de las obras. (Un ejemplo de defectos de acabado puede ser un rodapié roto o un sanitario mal colocado)**

**LOS TRES PRIMEROS AÑOS, por 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 ejemplo de defecto por vicios ocultos puede ser una filtración de agua de lluvia o una caída masiva de azulejos)**

**DURANTE DIEZ AÑOS, por los daños materiales causados en el edificio por vicios que afecten a la cimentación u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la estabilidad del edificio.**

Los agentes intervinientes en la edificación agrupan tanto al promotor, como al proyectista, constructor, director de la obra, director de la ejecución de la obra, entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación, los suministradores de productos, así como los propietarios y usuarios, Estos últimos tiene como obligación conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con las que cuente.

**Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquellos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.**

Las responsabilidades descritas se entienden además, sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor frente al comprador, conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos.

**Las acciones judiciales para exigir las responsabilidades previstas por vicios o defectos prescribirán en el plazo de DOS AÑOS a contar desde que se produzcan dichos daños.**