



GARANTÍA DE LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS A LOS BANCOS Y CAJAS

Como es sabido por todos, las garantías de las viviendas de nueva construcción se encuentran reguladas en el artículo 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999 de 5 de noviembre), donde se establecen unas responsabilidades concretas y determinadas por años, frente a los propietarios y adquirientes de los edificios:

- **Durante 10 años.** Se reconocen 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 comprometen directamente la resistencia mecánica o la estabilidad del edificio.
- **Durante 3 años.** 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** exigidos por la ley.
- **Durante 1 año.** Responde el **constructor** por los daños materiales por **vicios o defectos de ejecución** que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

Estas garantías son aplicables únicamente frente a los distintos agentes intervenientes en el proceso de la edificación, es decir, Promotor, Constructor y técnicos, pero nunca frente a un tercero ajeno al proceso constructivo. Incluso, la citada Ley establece en su artículo 17.2 que en todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervenientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción, por lo que el promotor siempre va a garantizar la buena ejecución de la obra y de sus posibles reparaciones.

Ponemos de manifiesto esta situación, ya que desgraciadamente es cada vez más común que los vendedores de las viviendas no sean promotores, sino que sean las entidades financieras que financiaban la edificación y que han adquirido los edificios por impagos o embargos a sus propietarios, los promotores. Ante esta situación, en la que el comprador de la vivienda la adquiere directamente a la entidad financiera, ésta se coloca en la situación de vendedor, pero sin tener las responsabilidades de un promotor. De hecho, es muy común que las entidades financieras adquieran viviendas como pago de su deuda en los concursos de acreedores de las promotoras, lo que significa que la situación económica de la promotora no es muy buena, llegando incluso a desaparecer.

Pues bien, ante esta casuística, un comprador de una vivienda adquirida a una entidad financiera, se da cuenta de la existencia de uno o varios defectos constructivos que viene sufriendo la edificación, pero no sabe a quien debe dirigirse puesto que, el empleado del banco o caja que le vendió la vivienda no es responsable, al no haber intervenido en el proceso constructivo. Seguramente, que este comprador se quedará sin lograr resolver el problema, ya que la promotora del edificio no existe o si existe no es capaz de responder.

Esta desagradable situación no pasaría si la vivienda se adquiere directamente a un promotor con solvencia y con una trayectoria profesional que cree garantías, al ser el responsable de todos los desperfectos de las viviendas. De hecho, los grandes promotores tienen un servicio postventa que actúan de forma rápida y eficaz ante estas incidencias, algo a lo que no puede aspirar un banco o caja.