

GARANTÍAS EN VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN: DERECHOS DEL COMPRADOR Y RESPONSABILIDAD DEL PROMOTOR SEGÚN LA LOE

Adquirir una vivienda de nueva construcción representa una inversión significativa y no está exenta de riesgos. Por ello, resulta fundamental conocer qué garantías establece la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y qué responsabilidades asumen promotores, constructores y técnicos frente a posibles defectos estructurales, de habitabilidad o de acabado.

En este artículo analizamos los distintos tipos de defectos constructivos contemplados por la ley en viviendas de nueva construcción, los plazos de garantía aplicables, cómo actuar en caso de que aparezcan defectos tras la entrega del inmueble y qué medidas preventivas puedes adoptar para proteger tus derechos y evitar conflictos futuros.

¿Qué regula la Ley de Ordenación de la Edificación?

La LOE establece un régimen de responsabilidad decenal y solidaria para todos los agentes que participan en el proceso edificatorio, con el objetivo de proteger al adquirente de una vivienda frente a defectos constructivos que puedan comprometer la habitabilidad, funcionalidad o seguridad del inmueble.

Los principales agentes responsables son:

- **Promotor:** quien impulsa y financia la edificación.
- **Constructor:** quien ejecuta la obra.
- **Proyectista:** quien redacta el proyecto técnico.
- **Dirección facultativa:** arquitectos técnicos responsables de supervisión y calidad.

Plazos legales de garantía según la LOE

La LOE establece distintos niveles de garantía en función del tipo de defecto constructivo, con plazos específicos:

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

Tipo de defecto	Plazo de garantía	Alcance
Defectos estructurales	10 años	Afectan a cimentación, estructura, soportes y muros
Defectos de habitabilidad	3 años	Humedades, aislamiento térmico/acústico, estanqueidad
Defectos de acabado	1 año	Imperfecciones estéticas o remates

Importante: Los plazos comienzan a contar desde la fecha de recepción de la obra por el promotor, no desde la compraventa o entrega de llaves al comprador.

¿Qué garantías adicionales existen?

Además de los plazos de garantía establecidos por la LOE, el promotor está obligado a contratar ciertas garantías adicionales para proteger al comprador:

- **Seguro decenal:** obligatorio para cubrir daños estructurales (10 años).
- **Seguro trienal o bienal:** no es obligatorio, pero puede cubrir defectos de habitabilidad.
- **Avales y seguros para anticipos:** obligatorios si se paga parte del precio antes de entregar la vivienda.

¿Cómo reclamar defectos en la vivienda?

Para ejercer tus derechos frente a defectos constructivos, se recomienda seguir estos pasos:

1. Notificación por escrito al promotor o constructor, detallando los defectos observados.
2. Aportar pruebas, como fotografías, informes técnicos o periciales que acrediten el daño.
3. Reclamar dentro del plazo de garantía correspondiente.
4. Si no se obtiene respuesta o solución, acudir a la vía judicial dentro del plazo de prescripción de 2 años desde que se manifiestan y se tiene conocimiento del daño.

Jurisprudencia destacada

- **STS 9/2021, de 11 de enero:** recuerda que los plazos de la LOE no son prorrogables, aunque exista buena fe del promotor.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

- **SAP Madrid 522/2023:** declara la responsabilidad solidaria entre promotor y constructor ante defectos en la impermeabilización de cubierta.

Consejos prácticos para compradores

La voluntad de todos los intervinientes es que la construcción comience cuanto antes y que avance según lo previsto, pero un paso fundamental que no debe pasarse por alto es la redacción inicial de un contrato claro y detallado con los agentes intervinientes (promotor, constructor, proyectista, etc.).

Este contrato de obra es clave para evitar conflictos futuros y asegurar que todos los involucrados conozcan y respeten sus responsabilidades y compromisos, y debe contemplar aspectos fundamentales como:

- El calendario y plazos de ejecución y entrega.
- Previsión de posibles modificaciones o imprevistos.
- Penalizaciones por retrasos o incumplimientos.
- Mecanismos de retención de pagos para garantizar el cumplimiento de las obligaciones.

Asimismo, para proteger tu inversión, considera las siguientes medidas:

- Solicita toda la documentación técnica: memoria de calidades, planos, licencias y certificaciones.
- Realiza una inspección técnica previa a la entrega con un profesional cualificado que pueda detectar posibles defectos o incumplimientos.
- Conserva toda la documentación relacionada con la compra y entrega: contratos, actas de entrega, comunicaciones, fotografías, informes técnicos, etc.
- Informa al promotor o constructor de cualquier defecto o anomalía lo antes posible para que puedan realizar las reparaciones dentro del plazo de garantía.
- Mantén un seguimiento regular del estado de la vivienda durante los primeros años para identificar a tiempo posibles problemas.
- Consulta asesoramiento jurídico o técnico especializado antes de firmar contratos o aceptar la entrega para asegurarte de que tus derechos están protegidos.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

Conclusión

La Ley de Ordenación de la Edificación protege a los compradores frente a defectos constructivos, pero exige atención a los plazos y una adecuada formalización de reclamaciones. Conocer tus derechos y actuar a tiempo puede evitar largos y costosos procedimientos judiciales.

¿Quieres asesoramiento para redactar un contrato de obra? ¿Has comprado una vivienda nueva y detectas defectos? ¿Necesitas reclamar garantías al promotor o constructor? En nuestro despacho te ayudamos a revisar tu caso y reclamar con todas las garantías legales.

Este artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento, para más información: info@gimenez-salinas.es

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es
info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business