

PASOS A REALIZAR POR EL ADMINISTRADOR DE FINCAS EN LAS COMUNIDADES CON DAÑOS CONSTRUCTIVOS

Los propietarios de una comunidad no paran de quejarse de defectos o daños constructivos en su comunidad. Esa comunidad es relativamente nueva (menos de 10 años) y aún así efectivamente presenta daños impropios a la edad del edificio.

1) Lo primero sería **comprobar** en el “Libro del Edificio” **la identificación de los intervinientes constructivos** de la misma, **y cuándo se entregaron las viviendas** (actas de recepción , o en su ausencia Certificado Final de Obra) para saber desde cuándo empieza a contar los plazos de garantía.

2) Lo siguiente sería , si no lo han hecho ya, **requerir a la promotora**, o al resto de intervinientes constructivos en su caso, **para suspender el plazo de prescripción** de las garantías de la LOE . Ese requerimiento debe ser fehaciente y preciso. Nosotros recomendamos que se realice a través de burofax*, con una enumeración de los daños, aportando fotografías, descripción etc.. Un requerimiento notarial sería incluso mejor.

3) Si se ha realizado ya esto y **no responden los responsables**, o su respuesta ha sido insatisfactoria, lo adecuado sería **contactar con una empresa especializada** en reclamar este tipo de daños. Y lo primero que deberían hacer es **estudiar la viabilidad y las posibilidades de reclamar estos daños**. Para ello deberían visitar la Comunidad con un perito, para que desde el punto de vista técnico (y también jurídico) observen de forma objetiva la realidad de los daños y sus verdaderas posibilidades de éxito en una reclamación litigiosa. Pues nadie quiere poner un “pleito” para perderlo. Y sólo una empresa profesional podrá recomendarles adecuadamente si deben interponerlo o no.

4) Si se confirman que son daños reclamables, deben **encargar un dictamen pericial**, a un perito especialista en la materia, que esté familiarizado con las patologías comunes que suelen manifestarse en las comunidades de propietarios, que conozca sus causas y sus orígenes, que realice un exhaustivo informe y que posteriormente sepa ratificarse y defender en Juicio su informe pericial.

5) Paralelamente a la elaboración del informe técnico habría que **convocar una Junta** , para que todos los propietarios conozcan y acuerden las acciones a realizar .

6) Una vez aprobado en Junta y con dicha acta, **preparar un poder para pleitos*** .

7) Ya finalizado el informe pericial y recopilada toda la documentación necesaria, **encargarle la redacción y la interposición de la demanda a unos abogados especializados en la materia** , que conozcan profundamente todos los obstáculos procesales y los argumentos de contrario que se suelen encontrar en este tipo de procedimientos, para poder obtener el mejor resultado para los intereses de la comunidad. Y que les vayan informando de toda la tramitación del procedimiento, audiencia previa, juicio... hasta la obtención de sentencia y su ejecución.