

REDACCIÓN Y TEXTO DEL INFORME :

Nota Previa: Los Informes y Dictámenes periciales deben ir siempre numerados en todas sus páginas.

PARTE 1ª.- MODULO PREVIO. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN

1.1.- Identificación del Perito y del Peticionario del Informe.

(*) Mención art. 335.2 de la LEC

1.2.- Datos de los Agentes Intervinientes

1.3.- Fechas de Referencia

1.4.- Legislación aplicable y Períodos de Garantía

1.5.- Reseña de la Documentación examinada/ ensayos o tomas de muestras realizados para efectuar el Informe

1.1.1.- Identificación del Perito y Peticionario del Informe.

Nombre del Perito, Arquitecto o profesión, colegiado nº en el Colegio Profesional, ha sido requerido por para emitir DICTAMEN PERICIAL con el fin de efectuar actuaciones previas / iniciar procedimiento de reclamación / o aportarlo a la contestación a la Demanda presentada por en el Juzgado de 1ª Instancia nº de, correspondiente al procedimiento de Juicio Ordinario nº, en reclamación de Daños por Defectos Constructivos del edificio sito en C/. del municipio de

El perito debe hacer constar la documentación que se le ha facilitado y ha estudiado, así como mención expresa –en su caso- al Informe Pericial que la parte actora acompaña a la demanda identificándolo “emitido por los técnicos y su titulación en el que se recogen y fundamentan las deficiencias reclamadas en la demanda, efectuado con fecha y visado por su Colegio Profesional con fecha.....

Momento en que se inspecciona el inmueble: El perito redactor debe especificar en qué fecha ha visitado el inmueble “el día de de el perito que suscribe, ha visitado e inspeccionado personalmente el edificio, efectuando la toma de datos y fotografías, así como las comprobaciones pertinentes y, con todo ello, se encuentra en condiciones de emitir el Informe Pericial encomendado”.

(*).- Mención Expresa al Art. 335. 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

El perito que suscribe hace constar expresamente, en cumplimiento del Art. 335.2 de la L.E.C. que actúa con la mayor objetividad posible, teniendo en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que puede ser susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conoce las sanciones en que pudiera incurrir en caso de incumplimiento.

1.1.2.- Datos de los Agentes Intervinientes

En el proceso de la edificación, los agentes intervinientes fueron las entidades mercantiles y personas físicas siguientes (los nombres y fechas son ficticios):

Promotor:	PROMOPLAYA S.L.
Constructora:	TOCHEN S.L.
Arquitecto, Projectista y Director de Obra:	D. Alberto Mónaco
Arquit.Técnico, Director de Ejecución de Obra:	D. Jesús Ubrique

1.1.3.- Fechas de Referencia:

- Proyecto de Ejecución: 15 de septiembre de 2.000
- Fecha Inicio de Obras: 16 de septiembre de 2.000
- Certificado Final de Obra: Según consta en el Libro de Ordenes y en el Certificado Final de Obra, la obra se finalizó el 17 de julio de 2.001, siendo el Certificado Final de Obra de fecha 17 de julio de 2.001.

1.1.4.- Legislación aplicable y Períodos de Garantía:

La solicitud de la Licencia de Obras, según consta en el expediente, se instó con posterioridad al 6 de mayo de 2.000 y, tras su obtención, la construcción del conjunto se inició en septiembre de 2.000. Por lo tanto SI le es de aplicación la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (L.O.E.), ya que entró en vigor para todos aquellos edificios que solicitaren licencia de obras a partir del 6 de mayo de 2.000, por lo que es procedente la individualización de las acciones de reclamación para reclamar las responsabilidades individuales de cada uno de los agentes intervinientes en función de sus atribuciones y competencias, así como los períodos de garantía que cabe aplicar, según el art. 17, al igual que los

plazos de prescripción y períodos para ejercitar las acciones, según el art. 18 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Estos períodos de garantía son los siguientes:

- 1 año para daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras. Finalizó el plazo el 17 de julio de 2.002 y por lo tanto solo sería aplicable para el caso de que dentro de dicho período se hubiera acreditado de manera fehaciente la existencia de daños o defectos de dicha naturaleza.
- 3 años para daños o deficiencias que afecten a las condiciones de habitabilidad y uso de las viviendas y de sus instalaciones. Finalizó el plazo el 17 de julio de 2.004 y por lo tanto solo es aplicable para aquellas deficiencias o daños que se hubiesen producido en dicho plazo, que si han sido acreditados de manera fehaciente dentro del citado período existe una prescripción de dos años para efectuar las acciones de reclamación oportunas, que en este caso es hasta como máximo julio de 2.006.
+ 2 años para iniciar acciones después de acreditado
- 10 años para daños o deficiencias en elementos fundamentales en la cimentación, o en estructura que comprometan directamente la estabilidad del edificio. Finalizaría el plazo de garantía el 17 de julio de 2.011, también con una prescripción de dos años para ejercitar las acciones oportunas, si se hubiera acreditado de manera fehaciente dentro del citado período la existencia de lesiones de dicha naturaleza.
- Cabe reseñar que NO le es de aplicación el Real Decreto 314/2006 , de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, publicado en el B.O.E. núm 74 de fecha 28 de marzo de 2.006, ya que sería de aplicación, según cada caso de los previstos, para obras que se iniciaran con posterioridad a marzo de 2.006.

Observaciones sobre los períodos de garantía:

La Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre, ha supuesto un avance respecto al régimen de la responsabilidad decenal ex art. 1591 CC., que se puede resumir del modo siguiente:

- A) La división tripartita de la responsabilidad en las denominadas garantías anual, trienal y decenal, en función del tipo de daños. En el Código Civil y su extensa jurisprudencia el plazo era único y de 10 años, sin distinción expresa.
- B) La delimitación de las competencias de los diferentes agentes de la edificación que permite que funcionen como criterios de imputación individualizada.
- C) La reducción del plazo de prescripción para ejercitar las acciones responsabilidad pasa de quince a dos años (15-2)
- D) La novedosa introducción de los seguros obligatorios en el mundo de la construcción.

(*) Concreciones sobre lo que entra o se incluye en cada período de garantía, según la L.O.E.

.- La garantía de **1 año**. Análisis Pormenorizado.

Seguro de Daños por vicios o defectos de ejecución.

Garantía aplicable mínima, 5 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales sin franquicia. Esta garantía podrá ser sustituida por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.

Por el momento no es una garantía que se ofrezca por el mercado asegurador ni parece que existan visos, en plazos razonables, para que se convierta en una garantía obligatoria. No se exige póliza.

De la garantía de 1 año, por terminaciones y acabados, responde exclusivamente el constructor.

.- La garantía de **3 años**. Análisis Pormenorizado.

Seguro de Daños por vicios que afecten a requisitos de habitabilidad.

Garantía aplicable mínima, 30 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales.

La franquicia no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado de cada unidad registral.

Importante: De acuerdo con el Artículo 3º de la LOE deberán entenderse como **requisitos básicos relativos a la habitabilidad:**

c.1) Higiene, salud y protección del medio ambiente, que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. Por lo tanto todo lo relativo a aislamiento, impermeabilizaciones, filtraciones, condensaciones, etc...está incluido en la garantía de 3 años.

c.2) Protección contra el ruido, que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

Por el momento esta garantía de tres años tampoco es una garantía donde se exija póliza obligatoria conforme a la LOE, si bien parece que en un breve lapso de tiempo esta situación puede cambiar.

En el momento actual es posible encontrar en el mercado seguros de daños trienales de Impermeabilización de cubiertas, terrazas, tejados y fachadas.

.- La garantía de **10 años**. Conlleva Póliza Obligatoria, suscrita por el Promotor. (OCT'S y aseguradoras)

Seguro exigible: de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos **que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.** Por lo tanto, en los edificios sujetos a L.O.E. (los que solicitaron licencia de obras desde el día de 6 mayo de 2.000) únicamente tienen garantía de 10 años, los daños en cimentación y en estructura (pórticos, vigas y forjados). El resto de patologías, tres años. Y un año, terminaciones y acabados.

PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN.

Antes de la LOE, el plazo de prescripción, por Código Civil, era de 15 años. Tras la entrada en vigor de la LOE, el plazo es de 2 años, para cada uno de los 3 grupos temporales.

La prescripción significa que si dentro del plazo de garantía se acredita de manera fehaciente la existencia de un daño concreto, se tiene-desde ese instante- un plazo de 2 años para ejercer las acciones de reclamación. Si el período de garantía ha pasado sin reclamar y aunque existiera el daño antes, éste no se pudiera acreditar por medio fehaciente (burofax, acta notarial, informe pericial visado etc...) , la reclamación puede ser inútil.

1.1.5.- Reseña de la Documentación examinada/ ensayos o tomas de muestras realizados para efectuar el informe.

Se hará mención expresa de la Documentación examinada, haciendo constar autor y fecha de la misma, con carácter general. En el caso de ensayos específicos se hará una breve reseña de los resultados más relevantes, sin perjuicio de que, además, se adjunten en el apartado de "Anexos al Informe"