



## El 2,5% de las viviendas a la venta tienen vicios ocultos. Cuáles son los más frecuentes y cómo protegerse

**Miércoles, 10 de enero de 2024.-** Detrás de la fachada más reluciente, pueden esconderse problemas de construcción o mantenimiento que tanto el vendedor como el agente inmobiliario están obligados a revelar antes de cerrar una transacción inmobiliaria. Se trata de defectos que pueden resultar invisibles en una visita convencional, y que pueden ir desde una gotera recurrente hasta un problema estructural o eléctrico serio, que podrían acabar en una disputa legal.

**“En un 2,5% de las operaciones de compraventa surge algún tipo de problema, algunos con más frecuencia que otros”** afirma Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, cadena con 225 agencias operativas, -115 de ellas en España-, y dos décadas de experiencia en el sector en el mundo de la intermediación de vivienda de segunda mano.

Bajo su experiencia, **los vicios ocultos más frecuentes, son los problemas de moho y humedad provocados por filtraciones en áreas escasamente visibles**, y que no revisten una excesiva gravedad. Le siguen los problemas eléctricos; sistemas de fontanería deficientes como fugas o corrosión; plagas de algún tipo de insecto o roedores; problemas de aislamiento; de canalización de las tuberías, defectos en los sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado o, en el peor de los casos, daños severos pasados, como inundaciones o incendios, que no fueron completamente reparados o revelados, pueden ser problema subyacentes que afectan la seguridad y la habitabilidad de la vivienda.

**“Otros problemas como las grietas en las paredes, cimientos dañados o problemas en la estructura del techo,** constituyen algunos de los daños más perjudiciales y que con **mayor frecuencia acaba en los tribunales”** afirma Duque.

Ante esta situación, los expertos de la red Alfa Inmobiliaria recomiendan a los compradores que se encuentran con una vivienda que cumple con todos sus requerimientos, realizar una visita exhaustiva y, si fuera posible, realizarla con algún profesional del sector, y **comprender los términos y condiciones del contrato antes de comprar una propiedad** para minimizar el riesgo de vicios ocultos.

Alfa Inmobiliaria recomienda a sus clientes revisar:

- **Garantías y representaciones:** Algunos contratos incluyen garantías y representaciones sobre el estado de la propiedad. Estas declaraciones pueden ser importantes en caso de descubrirse un vicio oculto después de la compra.

- **Investigar el historial de la propiedad:** Puedes recurrir al portero de la finca, o a la administración de propietarios para solicitar información sobre si la vivienda ha tenido problemas importantes -fuegos, inundaciones o disputas anteriores que puedan indicar posibles problemas ocultos.
- **Precaución en las transacciones privadas:** En este tipo de operaciones, en que puede existir menos regulaciones y supervisión, los compradores deben ser especialmente cautelosos y considerar la contratación de profesionales de la construcción para proteger sus intereses.
- **Asesoramiento legal.** En el caso de descubrir un vicio oculto, lo mejor es buscar una asesoría especializada en el mercado inmobiliario que pueda ayudarte a entender tus derechos y opciones legales, y que pueda ayudarte a lograr una compensación financiera, o incluso rescindir el contrato en casos extremos.

La transparencia y la diligencia son cruciales al abordar la compraventa de una vivienda. “De ahí, nuestra recomendación a todos los compradores es que no escatimen las visitas ni el tiempo dedicado a ver una vivienda, así como nuestro consejo de dejarse asesorar por un experto inmobiliario que le ayude a tomar la decisión más informada y proteger sus inversiones a largo plazo”, concluye.

#### [Acerca de Alfa Inmobiliaria:](#)

Los orígenes de Alfa Inmobiliaria se sitúan a principios de los 90, cuando un grupo de profesionales del sector inmobiliario se unió para desarrollar sistemas de trabajo conjunto de una red inmobiliaria, y así crearon sistemas de venta, captación, retribución para los comerciales, etc. Fruto de esta experiencia acumulada, se crea en 1.996 Alfa Inmobiliaria, con el objetivo de crear una red inmobiliaria nacional.

Actualmente, la red Alfa Inmobiliaria cuenta con un total de 222 oficinas operativas, de las que 115 están en España, 106 en México, y otros puntos de venta en Francia y República Dominicana. Cuenta con más de 25 años en el sector y está estructurada como una corporación de Servicios Inmobiliarios Integrales que ofrece a sus clientes una total garantía en las transacciones.

**Para más información:** Pura de Rojas  
ALLEGRA COMUNICACIÓN  
Telf. 91 434 8229 / 619 98 33 10  
[projas@allegra-comunicacion.es](mailto:projas@allegra-comunicacion.es)