

# CARTA DE RECLAMACIÓN POR VICIOS OCULTOS EN VIVIENDA

*(Enviar mediante burofax con acuse de recibo y certificación de contenido)*

## REMITENTE (COMPRADOR)

Nombre y apellidos: \_\_\_\_\_

DNI: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

Teléfono / Email: \_\_\_\_\_

## DESTINATARIO (VENDEDOR)

Nombre y apellidos / Razón social: \_\_\_\_\_

DNI / CIF: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

[Localidad], a \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 20\_\_

Asunto: Reclamación por vicios ocultos en vivienda — Inmueble sito en

\_\_\_\_\_

Estimado/a Sr./Sra. \_\_\_\_\_:

D./Dña. \_\_\_\_\_, con DNI \_\_\_\_\_, adquirente de la vivienda sita en \_\_\_\_\_ en virtud de escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario D./Dña. \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 20\_\_, número de protocolo \_\_\_\_\_, me dirijo a usted para formular reclamación formal por vicios ocultos, al amparo de los artículos 1484 y siguientes del Código Civil.

## PRIMERO. DEFECTOS DETECTADOS

Con fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 20\_\_, tras la entrega de llaves de la vivienda objeto de la compraventa, he detectado los siguientes defectos que constituyen vicios ocultos al amparo del artículo 1484 del Código Civil:

- ☐ Humedades / filtraciones: \_\_\_\_\_
- ☐ Defectos estructurales: \_\_\_\_\_
- ☐ Instalaciones defectuosas: \_\_\_\_\_
- ☐ Plagas: \_\_\_\_\_
- ☐ Otros defectos: \_\_\_\_\_

Dichos defectos:

- Eran preexistentes a la firma de la escritura de compraventa
- No eran visibles ni detectables a simple vista en el momento de las visitas al inmueble
- Hacen la vivienda impropia para el uso al que se destina / disminuyen su valor de forma significativa (*táchese lo que no proceda*)

## SEGUNDO. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA

Se adjunta la siguiente documentación:

- ☐ Informe pericial de D./Dña. \_\_\_\_\_, con número de colegiado \_\_\_\_\_, que acredita la existencia, preexistencia y coste de reparación de los defectos indicados
- ☐ Reportaje fotográfico fechado de los defectos
- ☐ Presupuesto(s) de reparación por importe total de \_\_\_\_\_€
- ☐ Otros: \_\_\_\_\_

## TERCERO. PETICIÓN

Al amparo de los artículos 1484 a 1490 del Código Civil, SOLICITO que en el plazo de \_\_\_\_\_ días naturales desde la recepción del presente escrito proceda a:

- ☐ Reparación de los defectos a su cargo, en los términos del informe pericial adjunto
- ☐ Reducción del precio de compraventa en la cantidad de \_\_\_\_\_€, equivalente al coste de las reparaciones necesarias (acción quanti minoris)
- ☐ Resolución del contrato con devolución íntegra del precio pagado de \_\_\_\_\_€ más los gastos de la compraventa (acción redhibitoria)

Le advierto que, de no recibir respuesta satisfactoria en el plazo indicado, me reservo el derecho a ejercitar las acciones legales que correspondan, incluyendo la demanda judicial por vicios ocultos, sin perjuicio de reclamar los daños y perjuicios adicionales en caso de mala fe del vendedor (art. 1486 CC).

Atentamente,

---

Firma del reclamante

Nombre: \_\_\_\_\_

DNI: \_\_\_\_\_

---

**RECUERDA:** El plazo para reclamar vicios ocultos en vivienda de segunda mano es de 6 meses desde la entrega de llaves (art. 1490 CC). Este plazo es de caducidad y no se interrumpe con esta carta. Consulta con un abogado inmediatamente si estás dentro del plazo.