

Lista de comprobación antes de recibir tu vivienda

Los 60 puntos que revisamos nosotros en una vivienda de obra nueva, para que los compruebes tú el día de la entrega de llaves, antes de firmar el acta.

GUÍA PRÁCTICA · OBRA NUEVA

Antes de ir

Pide la visita de día y con tiempo: una hora larga como mínimo, con luz, agua y electricidad dadas de alta. Lleva el contrato y la memoria de calidades para compararlos con lo que ves.

Haz una foto de cada defecto con algo que dé escala, y apunta en qué estancia está.

Qué llevar

- Linterna (la del móvil vale)
- Cargador del móvil, para probar enchufes
- Cinta de carroceros, para marcar defectos
- Un cubo, para la terraza
- Metro y nivel (o una app de nivel)
- Esta lista y un bolígrafo

Los 60 puntos

01 Estructura y fachada

- ☐ Fachadas sin fisuras, grietas ni desconchados
- ☐ Juntas de dilatación y encuentros entre materiales bien rematados
- ☐ Vienteaguas y remates con pendiente hacia fuera

- ☐ Pilares, vigas y techos sin fisuras ni deformaciones
Si ves una grieta en diagonal, que la mire un técnico
- ☐ Sin manchas de humedad ni sales blancas en paredes
- ☐ Barandillas firmes y de altura suficiente
Al menos 90 cm, o 1,10 m si la caída supera 6 m

02 Paredes, techos y suelos

- ☐ Paredes planas
Mira con la linterna pegada a la pared: la luz rasante delata los bultos
- ☐ Pintura sin manchas, marcas ni cortes
- ☐ Techos sin fisuras en las juntas

- ☐ Suelo sin piezas rotas, huecas o desniveladas
Golpea suave con los nudillos: una pieza hueca suena distinto
- ☐ Rodapiés y juntas del suelo completos
- ☐ Alicatados con cortes limpios y sin piezas sueltas

03 Puertas, ventanas y persianas

- ☐ Puerta de entrada: cierra bien, cerradura y burletes
- ☐ Puertas interiores sin roces ni holguras
- ☐ Ventanas: abren, cierran y no entra aire con ellas cerradas

- ☐ Persianas y motores: suben y bajan del todo
- ☐ Vidrios sin rayas ni sellados despegados
- ☐ Armarios: puertas, guías e interiores

04 Electricidad

- ☐ Cuadro eléctrico etiquetado y diferenciales que saltan al probarlos
- ☐ Todos los enchufes funcionan
Lleva el cargador del móvil y prueba uno a uno
- ☐ Puntos de luz e interruptores

05 Fontanería y desagües

- ☐ Presión y caudal en cada grifo
- ☐ El agua caliente llega en poco tiempo y a buena temperatura
- ☐ Sin fugas bajo fregaderos y lavabos; llaves de corte accesibles

06 Cocina y baños

- ☐ Grifos y sanitarios bien fijados
- ☐ Platos de ducha con pendiente hacia el desagüe y bien sellados
- ☐ Mamparas y espejos

07 Climatización y agua caliente

- ☐ Aerotermia o caldera: arranca y funciona
- ☐ Aire acondicionado: frío y calor en cada estancia
- ☐ Rejillas y conductos

08 Cubierta y terrazas

- ☐ Sin charcos: el agua va a los sumideros
Si no ha llovido, echa un cubo de agua
- ☐ Impermeabilización y remates en los encuentros con paredes
- ☐ Sumideros y gárgolas limpios

09 Piscina y exteriores

- ☐ Vaso de la piscina: revestimiento y juntas
- ☐ Depuradora, bomba y filtro funcionando
- ☐ Skimmers, boquillas y focos

- ☐ Tomas de TV, datos y fibra

- ☐ Timbre y videoportero

- ☐ Iluminación exterior

- ☐ Los desagües tragan bien
Deja correr el agua un par de minutos en cada uno

- ☐ Sin olores en baños ni cocina

- ☐ Arquetas y bajantes accesibles

- ☐ Muebles de cocina: puertas, cajones y encimera

- ☐ Electrodomésticos incluidos en el contrato y funcionando

- ☐ Extractores y ventilación

- ☐ Ventilación mecánica en marcha

- ☐ Termostatos y mandos

- ☐ Máquinas exteriores ancladas y con desagüe de condensados

- ☐ Pavimento exterior sin piezas rotas o sueltas

- ☐ Barandillas y vidrios de seguridad

- ☐ Toldos, pérgolas y celosías

- ☐ La piscina no pierde agua
Marca el nivel con cinta y compruébalo al día siguiente

- ☐ Jardín, riego y drenaje

- ☐ Vallado, puertas y accesos

10 Documentación y calidades

- ☐ Lo construido coincide con la memoria de calidades del contrato
- ☐ Licencia o declaración de primera ocupación
- ☐ Certificado de eficiencia energética

- ☐ Boletines de electricidad, agua y gas
- ☐ Libro del edificio y manuales de los equipos
- ☐ Garantías y seguro decenal

Si encuentras defectos

No te niegues a firmar sin más, pero tampoco firmes «conforme». Escribe los defectos en el acta de entrega, o adjunta esta lista, y firma con reservas. Pide por escrito un plazo para repararlos.

TIPO DE DEFECTO	EJEMPLOS	GARANTÍA
Acabados	Pintura, rodapiés, pequeñas fisuras, ajustes de puertas	1 año
Habitabilidad	Humedades, filtraciones, aislamiento, instalaciones	3 años
Estructurales	Cimentación, pilares, vigas, forjados	10 años

Plazos del artículo 17 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE), contados desde la recepción de la obra. Desde que aparece un daño hay dos años para reclamarlo.

Un consejo: los defectos que no apuntas el día de la entrega son mucho más difíciles de reclamar después, porque el promotor dirá que los has causado tú. Por eso conviene revisar antes de firmar, no después.

¿Prefieres que lo revise un arquitecto?

Vamos contigo a la entrega, probamos las instalaciones una a una y te damos un informe firmado, con fotos y la garantía de cada defecto, para adjuntar al acta. Si el promotor no repara, ese informe es la base de la reclamación.

350 € + IVA · 423,50 € · vivienda normal

unitearquitectura.com/servicios/revision-vivienda-obra-nueva · WhatsApp 633 39 85 44

Unité Arquitectura · Samuel Sabatell Canales y Antonio José Caja Martínez, arquitectos · C/ Rambla Baja 2, 03360 Callosa de Segura (Alicante) · unitearquitectura.com · 633 39 85 44 · unitearquitectura@gmail.com. Documento orientativo, octubre de 2026. No sustituye a una revisión técnica ni al asesoramiento legal.