

MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EN TIEMPOS DE CRISIS (parte I)

José Fernández Salas. Arquitecto, Aparejador y Profesor Titular de Construcción.

Razón y ser del mantenimiento

1. INTRODUCCIÓN

La convulsión social producida por la crisis económica, de impredecible futuro, ha dado un vuelco sustancial al mundo de la construcción, con el chirriante fiasco de la burbuja inmobiliaria, derrumbada como un castillo de naipes. Al contemplar semejante cataclismo, los profesionales del sector nos movemos entre la consternación y la impotencia, buscando un clavo ardiendo al que agarrarnos porque las cosas no pueden –ni deberían– ser así en el futuro, pero tampoco sabemos muy bien lo que conviene hacer. Ha sido un duro golpe, acostumbrados a un trabajo fácil y abundante. Pero peor aún sería instalarse en la autocomplacencia, o en la nostalgia, sin idear otras posibilidades más acordes con los nuevos tiempos.

Durante las últimas décadas se ha construido para una especulación delirante y arrolladora, cuyas exigencias de lucro, por encima de cualquier consideración profesional, han condicionado la actuación de los técnicos durante muchos años. Así, ante tamaña vorágine, el mundo de la construcción se ha transformado en un monstruo, como el de Frankenstein, de imponente corpulencia pero incapaz de razonar, pendiente solo de una actividad frenética y descerebrada, en la que han quedado al descubierto muchas de nuestras carencias. Estamos metidos tan de lleno en la sociedad de la inmediatez, que perdemos de vista los objetivos a largo plazo. Ello ha desbordado la capacidad de adaptación de profesionales y empresas del sector. En efecto, la alta tecnología de producción industrial de materiales y sistemas constructivos, no se corresponde con la baja cualificación de la mano de obra y la ausencia de una metodología idónea para garantizar el control eficiente de la ejecución, abandonada frecuentemente al criterio de operarios sin cualificar. No es raro encontrar edificios recientes con disfunciones y serios problemas de patología en los que desprenden barandillas de balcones y aplacados de fachada; o se inundan sótanos, etc. etc.

Cuando a Zorba (*) se le vino abajo, estrepitosamente y sin dejar títere con cabeza, su imponente tinglado, ante la mirada atónita del patrón, confundido y arruinado por esta causa, soltó una estentórea carcajada, y dirigiéndose al atribulado empresario le dijo:

– ¿Qué le parece, jefe? ¿Ha visto alguna vez una catástrofe tan esplendorosa? Después, ambos, cogidos por los hombros se pusieron a bailar el “sirtaki” para espantar penas y fantasmas.

(*) “Zorba el Griego”, es una película de Michael Cacoyannis, con argumento de Nikos Kazantzakis.

La situación actual es distinta y requiere una reflexión y un cambio de modelo. No se puede seguir vendiendo humo, con macro-urbanizaciones, edificación especulativa, aeropuertos peatonales y obras faraónicas. No cabe más locura y despilfarro. Hay que actuar con imaginación, de modo que todos los agentes implicados nos pongamos al servicio de las necesidades reales de la sociedad. Ahora toca conservar, mantener y rehabilitar una gran cantidad de edificios con achaques, como antes se zurcía la ropa para seguir usándola porque no había dinero para comprar otra nueva. Es lo que tenemos. Por ello hay que reinventar el mundo de la construcción dando prioridad a las necesidades de los usuarios, que son los verdaderos protagonistas, por dos razones poderosas: la primera porque el modelo anterior ha fracasado y no es recuperable a corto plazo; la segunda y consecuente, porque la demanda del poco o mucho trabajo que se pide a de los profesionales de la edificación, no vendrá de los promotores de siempre, sino de las comunidades de propietarios, de los particulares o de las empresas, que necesitan mantener, rehabilitar y poner al día su patrimonio edificado.



Los usuarios –sea cual fuere su nivel socioeconómico– esperan y tienen derecho a que sus edificios sean seguros, confortables, eficientes, saludables y sostenibles. El mantenimiento y la rehabilitación hacen más habitable el inmueble y actualizan permanentemente su valor. También evitan la progresiva degradación, marginalidad y exclusión social de gran parte del patrimonio construido. Una conservación idónea garantiza el envejecimiento digno de los inmuebles, de los barrios y de la ciudad.

Desde la década de los sesenta la actividad inmobiliaria se ha orientado primordialmente a la obra nueva dejando al margen la rehabilitación. Ello ha supuesto la demolición de gran cantidad de edificios, algunos de considerable valor patrimonial, en zonas urbanas de fuerte presión especulativa y, simultáneamente, el abandono y la degradación tanto de la arquitectura tradicional de los centros históricos como de los edificios añosos de los barrios periféricos. Las demoliciones han alterado no solo el parcelario y la fisonomía urbana sino también el tejido social al excluir de las zonas céntricas o de interés histórico a los vecinos con nivel socioeconómico más bajo.



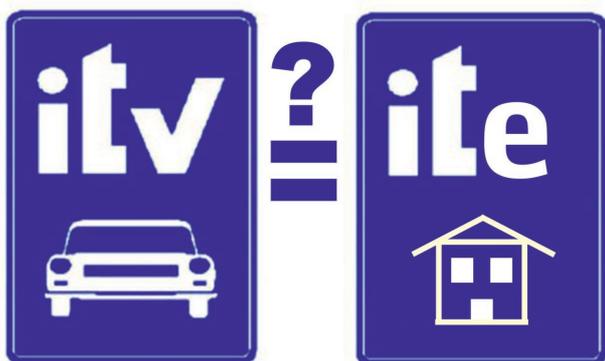
La LOE, y CTE que la desarrolla, abordan la rehabilitación de modo integral excluyendo intervenciones parciales, lo que viene a ser un tratamiento similar al de obra nueva. Sin embargo no se han regulado, hasta ahora, otras actuaciones más modestas, pero no por ello exentas de interés. Es aquí, precisamente, donde se abre un nuevo campo con la reciente promulgación del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se incluyen los inmuebles construidos en el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

El mantenimiento y la rehabilitación sostenible podrían recomponer el maltrecho sector económico de la construcción, revalorizar el patrimonio construido y mejorar la calidad de vida de muchos usuarios con bajo nivel de renta que habitan edificios degradados. Ello requiere un esfuerzo de imaginación inteligente para ofrecer soluciones viables, menos especulativas, pero más ambiciosas. Y, también, un gran pacto social, con la implicación de los profesionales para aportar lo mejor de su oficio, además del apoyo institucional necesario.



2. EL MANTENIMIENTO EN LA ACTUALIDAD

Se echa de menos una cultura social de la conservación y mantenimiento de los edificios, similar a la de la medicina preventiva, cuya eficacia es indiscutible. La empresa tiene claro este criterio, no así el pequeño propietario que hará de mala gana cualquier gasto de este tipo, mientras realiza puntualmente las revisiones de su automóvil incluida la ineludible ITV.



Cualquier profesional sabe que es más económico prevenir que reparar averías y daños aleatorios. Sin embargo, en las comunidades de propietarios se discute al céntimo cualquier gasto extraordinario relacionado con el mantenimiento, casi siempre después de que haya surgido el daño. Los administradores de fincas, más acostumbrados a gestionar el cumplimiento de las formalidades legales y la contabilidad de las comunidades que la conservación preventiva, suelen contemplar las cuestiones de mantenimiento como una tarea menor que va poco más allá del control de los ascensores y de atenciones mínimas al alumbrado e instalaciones de elementos comunes. No se revisan periódicamente las fachadas, cubiertas, bajantes, arquetas de saneamiento, conductos de evacuación, y elementos estructurales. Tampoco se suelen solicitar informes periciales sobre los riesgos de un derribo o de un vaciado de tierras en edificios contiguos. Ráramente se cuenta con la opinión de técnicos cualificados para resolver los problemas concretos de un siniestro y, mucho menos, para que aporten un plan de mantenimiento a medio y largo plazo que se anticipe a los daños y sus costosas consecuencias.

A la vista de esta situación parece imprescindible realizar un esfuerzo divulgativo para que los usuarios tomen conciencia de su responsabilidad en el man-

tenimiento y de las ventajas que les aportará. Sería conveniente, además, recabar el apoyo de los poderes públicos para conseguir ayudas de todo tipo y un desarrollo normativo que fomente la conservación de edificios y espacios urbanos. Pero, ante todo, los profesionales debemos creer en ello para poder vencer a los demás.

3. EL DEBER DE CONSERVAR

El Código Civil establece, inequívocamente, que conservar los edificios es un deber que corresponde a los propietarios. En caso de ruina, la Autoridad podrá ejecutar la demolición, si el propietario no lo hiciere.

Art. 389.- Si un edificio, pared, columna o cualquiera otra construcción amenazase ruina, el propietario estará obligado a su demolición, o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída."

Art. 1.907.- El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias. Si no lo verificare el propietario de la obra ruinosa, la Autoridad podrá hacerla demoler a costa del mismo.

También lo contempla, de modo concordante y explicito, el art. 16 LOE, que amplía a los usuarios ciertas obligaciones de uso y mantenimiento:

Art. 16.1.- Son obligaciones de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente.

Son obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada (...).

Por su parte, la Ley de Propiedad Horizontal, no deja lugar a dudas, respecto a la responsabilidad de las comunidades, detallando nuevos conceptos: servicios, estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad, etc.

Art. 10.1.- Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus

servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad (...).

Dicho deber ha sido contemplado, reiteradamente, por la jurisprudencia, en las sentencias TS, Sala 1ª, de 16 octubre 1985, TSJ Navarra, Sala de lo Civil y de lo Penal, de 29 junio 1995, o la AP Cantabria, Sec. 2ª, de 28 octubre 1996.

3.1. El deber de conservar no se limita a la ITE

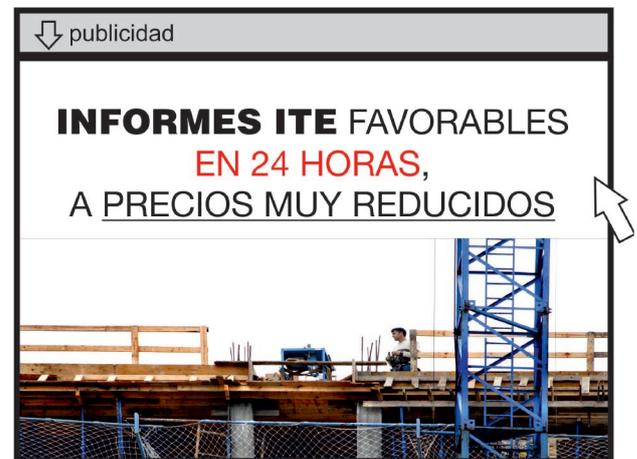
Desde hace algunos años, la Inspección Técnica de Edificios (ITE) establece, de modo concreto, las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y uso que deben cumplir los inmuebles de edad superior a los cincuenta años para evitar su ruina incontrolada. Este imperativo legal ha de ser acatado por los propietarios para proteger a quienes habitan el edificio y evitar daños a personas y bienes ajenos. La norma, que supone un indudable avance, al establecer la vigilancia y control municipal sobre el patrimonio referido, ha producido un cierto revuelo en los sectores afectados, ante la posible exigencia de verse obligados a realizar obras más o menos costosas y no deseadas. Por el contrario, los propietarios de inmuebles más recientes, se sienten aliviados al no tener que soportar dicha carga, por el momento, aun cuando no siempre el estado físico de los mismos se corresponde con la edad. De hecho hay gran cantidad de edificios de cuarenta, treinta y menos años que presentan cuadros de patología y degradación preocupantes, pese a lo cual no serán objeto de inspección técnica obligatoria.

El caso es que la ordenanza de ITE no es más que una exigencia de policía administrativa y disciplina urbanística; para un supuesto limitado a su ámbito de aplicación, que **no abarca todas las necesidades de conservación y mantenimiento ni puede relevar al usuario de la responsabilidad de la conservación**. Por tanto, aunque sus edificios no aparezcan en las listas de inspección obligatoria, serán igualmente responsables en el caso de siniestros, con daños o perjuicios, causados por incumplimiento de las obligaciones referidas. En tal sentido, el artículo 3 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, establece las condiciones que han de cumplir los edificios, según la cual:

“...deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos...”.

En resumen, **el mantenimiento no es una opción sino un deber ineludible**, independientemente de los plazos que pueda establecer la administración municipal para las inspecciones. Por otra parte, la normativa de sostenibilidad va aún más lejos al establecer exigencias de eficiencia que conducen a la renovación permanente del parque inmobiliario.

Sin embargo, como ya se ha indicado, muchos propietarios y comunidades tratan de eludir cualquier gasto de reparación o mantenimiento. Esta contrariedad los lleva al límite de la desazón y el desconcierto, cuando su inmueble está obligado al cumplimiento de la ITE. Por ello no es raro que busquen un perito “comprensivo” o que, directamente, le presionen para que redacte un informe favorable como condición para confirmarle el encargo. El mensaje lo han entendido muy bien algunas empresas cuyos anuncios explícitos y poco escrupulosos, como el que sigue, suelen publicarse en Internet:



publicidad

INFORMES ITE FAVORABLES
EN 24 HORAS,
A PRECIOS MUY REDUCIDOS

Imagen de un trabajador en un edificio.

3.2 ITE y mantenimiento

Si la ITE trata de evitar la ruina, el mantenimiento se anticipa a la patología, evitando que se manifieste. Las exigencias técnicas y las necesidades de los usuarios deben ir más allá de las inspecciones obligatorias. Los edificios, a medida que envejecen, presentan peligros tales como el simple accidente doméstico, el escape de gas, la descarga eléctrica o el desprendimiento de una parte de la fachada. No cabe duda de que el buen estado de conservación de los edificios evita riesgos y aumenta su seguridad.

Con un adecuado mantenimiento la ITE será una simple formalidad administrativa con resultado habitualmente favorable y un considerable ahorro tanto para los propietarios como para los servicios municipales correspondientes, además de aumentar la seguridad de los usuarios, viandantes y bienes ajenos.

4. EL MANTENIMIENTO ES SIEMPRE RENTABLE

La compra de una vivienda, o de cualquier otro bien inmueble, es la inversión más importante en la vida de muchos ciudadanos, que necesitarán endeudarse, entre un cuarto y un tercio de su vida, para ser sus propietarios. Tanto sacrificio carecerá de sentido si no se ve compensado con una revalorización permanente que rentabilice el patrimonio así obtenido y ello solo es posible si se optimiza la inversión con un adecuado mantenimiento.

La conservación preventiva evitará desagradables sorpresas con un coste razonable. Por el contrario, el importe de las reparaciones imprevistas resulta siempre incontrolable, brusco, inoportuno y desproporcionado. En una palabra: tener los edificios en buen estado es una buena inversión para a sus propietarios. Se trata, pues, de elegir entre la prevención y el siniestro.

Habitualmente se piensa que el coste de conservación del edificio es un desembolso a fondo perdido. Pero lo cierto es que en un mantenimiento bien planteado (o, mejor aún, en una rehabilitación) se compensa sobradamente el esfuerzo económico realizado, con la actualización permanente del valor del inmueble. Un edificio bien conservado se valora más, porque todo en él funciona correctamente, de modo que su envejecimiento es más digno, al evitar la degradación y exclusión social. Visto así, lejos de ser una carga, el mantenimiento resulta un activo rentable al evitar considerables gastos difíciles de asumir, con sus correspondientes responsabilidades asociadas, además de aumentar la vida útil del inmueble, conservado en condiciones óptimas. La inversión en mantenimiento no es, por tanto, una aportación desinteresada.

El mantenimiento que corresponde al usuario debería iniciarse en el momento en que se ocupa el edificio, mediante la aplicación de un sistema preventivo más allá de las reparaciones rutinarias. De todos modos, aunque tal actuación sea impecable, no basta para

impedir que la vivienda y el edificio queden obsoletos. Cualquier inmueble conservado con un mantenimiento preventivo se comportará bien con respecto a las exigencias técnicas del momento en que se construyó pero presentará, con el paso del tiempo, carencias de habitabilidad, confort y eficiencia energética, cada vez más notables, al equipararse con otras construcciones nuevas de mejores prestaciones. Por tanto, si se desea actualizar lo existente para alcanzar el nivel de lo nuevo (o aproximarse al mismo), será imprescindible mejorar su funcionalidad y eficiencia energética. Este tipo de rehabilitación debe entenderse como un procedimiento sobrio, estrictamente técnico y limitado a lo necesario, con exclusión de lo superfluo. Su objetivo es conseguir el máximo bienestar, calidad de vida y satisfacción de los usuarios. La rehabilitación de edificios permite conservar el parcelario y el tejido social de la ciudad, además de proteger el patrimonio urbano en su conjunto.

4.1. El mantenimiento de los elementos comunes y entorno urbano

Habitualmente, al usuario particular le interesan poco los elementos comunes del edificio y menos aún el entorno urbano. Es como si no fuera consciente de que también es copropietario de tales elementos, ni de la repercusión que puede aportar el atractivo del espacio público inmediato en el valor de su parte privativa. Lo cierto es que para cualquier potencial comprador puede resultar disuasorio que la fachada, el portal, o el ascensor, se encuentren deteriorados. Lo mismo puede decirse respecto a la degradación del espacio físico en que se ubica el inmueble.

5. EL MANTENIMIENTO ES COSA DE EXPERTOS

Para este menester no están capacitados (a menos que sean especialistas) ni el presidente de la comunidad ni otros copropietarios, con ideas y tiempo libre, que podrían cambiar una lámpara o engrasar una puerta que chirría, pero poco más. Un buen programa de mantenimiento requiere profesionales que sepan interpretar la complejidad del inmueble, con rigor y capacidad técnica, mediante un Plan Director asumido por todos los agentes responsables: propietarios, administradores de fincas, empresas de servicios, etc.