

SOBRE EL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS LESIONES MÁS FRECUENTES DERIVADAS DE LA FALTA DE CONSERVACIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y SU ALCANCE ECONÓMICO. AFECCIÓN A LA SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.

Valladolid 3 de junio de 2010

Pese a que vivimos una época de "tirar o desechar mas que reparar", nuestra Sociedad ha asumido la necesidad del mantenimiento de los bienes y equipos de vida media o larga, imprescindibles para la civilización actual.

Así pues existe un hábito consolidado sobre las tareas de mantenimiento para los vehículos, tanto particulares como destinados al uso público. Los edificios que nos alojan o son sede de las actividades económicas, administrativas y de servicios, también comparten la concienciación por los trabajos de conservación. No en vano son mecanismos que albergan y facilitan dichos actos de nuestras vidas.

España, poseedora de un valioso patrimonio edificado, ha empleado algunos recursos, no todos los necesarios, en su conservación. Valga de ejemplo el Plan de Catedrales o las actuaciones sobre los edificios que alojan Universidades, Ministerios y Gobiernos Autonómicos. Siempre nos queda el consuelo de que la parte importante de la inversión permanece.

Descendiendo al nivel de edificación residencial, menos suntuoso pero más numeroso y necesario, la cultura del mantenimiento se impone poco a poco.

Sin perder de vista que esta edificación se construye con un objetivo de vida más corto, el mantenimiento hace que se pueda prolongar su vida útil y lo que es más importante que todo ese periodo de tiempo sus prestaciones se obtengan al máximo nivel. Como ejemplo tenemos el hormigón armado cuya duración ha resultado ser mucho menor de la esperada en sus comienzos allá por el siglo XX. Hoy día hay que dedicar especial cuidado a su durabilidad, basada en una especial protección al ambiente al que se expone.

SOBRE EL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Nuestro ordenamiento jurídico contempla desde hace mucho tiempo el deber de conservación de los edificios por parte de sus propietarios, haré un recorrido cronológico:

El Código Civil en su Artículo 1907 señala:

" 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".

La jurisprudencia recoge abundantes casos en los que los propietarios de inmuebles son condenados por faltar a esos deberes. Del mismo modo, en reclamaciones sobre daños en la edificación son absueltos, parcial o totalmente, los agentes demandados al demostrarse que la falta de mantenimiento es la causante de los problemas.

Esta jurisprudencia es muy clara al sancionar acciones u omisiones de los propietarios para provocar la ruina de los inmuebles, justificando los supuestos de ruina legal o técnica para extinguir contratos de arrendamiento.

Ley de Propiedad Horizontal

La institución de la propiedad horizontal es sujeto de frecuentes litigios entre los coparticipes a causa de los gastos de conservación. Esta situación motivó una reforma en la Ley de Propiedad Horizontal, resultado de la cual surge la nueva redacción de los art. 7 y 9 que obligan a los propietarios a avisar de la necesidad de reparaciones urgentes y a la Comunidad de Propietarios a la dotación de un fondo de reserva:

Art 7 ...los propietarios que adviertan la necesidad de reparaciones urgentes en los elementos comunes del edificio deben comunicarlo sin dilación al Administrador

Art 9 Los propietarios tienen la obligación de :

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

Ley de Ordenación de la Edificación

Dando un paso más, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (BOE 266/1999 de 06-11-1999, pág. 38925), cuyo objetivo prioritario es "*regular el proceso de la edificación actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios*", considera a los propietarios y usuarios como agentes de la edificación.

De este modo clarifica la LOE sus deberes y responsabilidades:

CAPITULO III AGENTES DE LA EDIFICACION, Artículo 16. Los propietarios y los usuarios

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.*
2. *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.*

Además del deber de un adecuado uso y mantenimiento, es de destacar el papel de garantes de la documentación de la obra, el libro del edificio, cuya entrada paulatina en cada Comunidad Autónoma, constituye un hito en la documentación y programación de los trabajos de mantenimiento de los inmuebles.

Hasta hace poco tiempo sólo los edificios oficiales: militares, administrativos, sanitarios, religiosos...disponían, gracias a los archivos de las instituciones, una completa documentación de su evolución y trabajos realizados a lo largo de su vida. Se extiende esa necesidad documental a todo el parque de edificaciones.

Con anterioridad en su Artículo 3, al plantear los requisitos básicos de la edificación, hace la primera referencia al deber de conservación:

*" 1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, **mantenerse y conservarse** de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos...."*

En su Artículo 7. "*Documentación de la obra ejecutada*" sienta las bases para la elaboración del Libro del Edificio que regularán, mas tarde, las Comunidades Autónomas

Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.

Esta Ley en su CAPITULO IV RESPONSABILIDADES Y GARANTIAS, a la hora de atribuir responsabilidades por daños tiene muy en cuenta excluir aquellos que hayan sido causados por los propios perjudicados, sus usuarios o propietarios:

Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación

*Art 17. 8. Las responsabilidades por daños **no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.***

En el apartado de Garantías obligatorias excluye de una manera clara las modificaciones y los daños causados por mal uso o falta de mantenimiento

Artículo 19. Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción

*9. Salvo pacto en contrario, **las garantías a que se refiere esta Ley no cubrirán:***

*d) Los daños ocasionados por **modificaciones u obras realizadas en el edificio después de la recepción**, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma.*

*e) Los daños ocasionados por **mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.***

*f) Los **gastos necesarios para el mantenimiento del edificio** del que ya se ha hecho la recepción.*

Está claro el panorama, en lo relativo a las obligaciones de uso, mantenimiento y documentación de los edificios, desde el año 1999 por parte de los propietarios y usuarios, **auténticos agentes de la edificación con sus deberes y derechos bien definidos.**

Inspección Técnica de Edificios

A finales de la década de los noventa comienza la aprobación sucesiva de leyes autonómicas y ordenanzas municipales sobre la Inspección Técnica de Edificios.

Dichas ordenanzas imponen la necesidad de revisión de edificios a partir de cierta edad en sus aspectos de estabilidad o habitabilidad.

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo

Aprobado con 5 años de retraso y habiendo sufrido ya varias correcciones de erratas, tenemos el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones.

La pretensión del CTE es el aumento de la calidad de la edificación y sus instalaciones, así como el aumento del confort y seguridad de los usuarios de los edificios.

Digo que es una pretensión, porque a mi manera de ver hay unos niveles de exigencia mayores en cuanto a realización del proyecto y de la dirección de obra, hay más controles por parte de los OCT, se establece un seguro decenal, pero en cambio no hay ninguna exigencia de cualificación para el constructor,

con el agravante de la poca o nula especialización de la mano de obra, eso en el caso de que llegue a entender el idioma.

En su artículo 8, dentro de las condiciones del edificio, concreta prácticamente todo lo hasta ahora analizado:

8.2 Uso y conservación del edificio.

1. El edificio y sus instalaciones se **utilizarán adecuadamente de conformidad con las instrucciones de uso**, absteniéndose de hacer un uso incompatible con el previsto.

Los propietarios y los usuarios **pondrán en conocimiento de los responsables del mantenimiento cualquier anomalía** que se observe en el funcionamiento normal del edificio.

2. El edificio debe **conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento**. Esto supondrá la realización de las siguientes acciones:

a) Llevar a cabo el **plan de mantenimiento del edificio**, encargando a técnico competente las operaciones programadas para el mantenimiento del mismo y de sus instalaciones.

b) Realizar las **inspecciones reglamentariamente establecidas y conservar su correspondiente documentación**; y

c) **Documentar** a lo largo de la vida útil del edificio todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el mismo, **consignándolas en el Libro del Edificio**.

Tras este análisis de normativas de distinto rango no cabe duda del deber de conservación y documentación de los edificios, por parte de sus propietarios y usuarios, en aras a prolongar su vida útil y a que durante la misma cumplan todos los requisitos básicos de seguridad, funcionalidad y habitabilidad

DATOS ESTADÍSTICOS

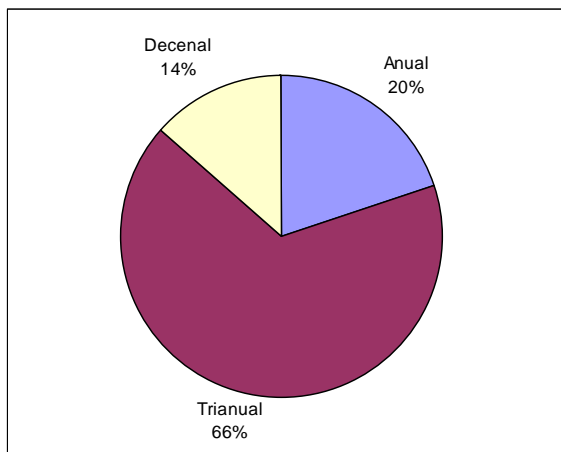
En ASEMAS nuestros 27 años de historia, asegurando de una manera continua a la práctica totalidad de Arquitectos en ejercicio, nos han permitido desarrollar una base estadística de patología, basada en miles de eventos analizados por un equipo de 400 peritos expertos, finalmente juzgados, que constituyen la mejor y más completa referencia en esta materia.

La explotación de esa base de datos se realiza según las necesidades operativas, preferentemente en labores actuariales de tasación de riesgos, para su aplicación en las primas necesarias para asegurar nuestra actividad.

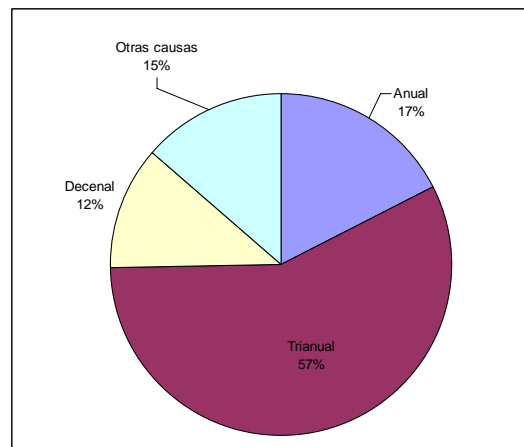
Otra gran función de esa base es proporcionar datos de frecuencias y sistemas afectados para realizar una labor preventiva. En este sentido venimos colaborando con los CAT (centros de asistencia tecnológica) de los Colegios de Arquitectos en la redacción de fichas de prevención y publicaciones formativas.

Según tipo de responsabilidades art. 17 L.O.E.

En una primera aproximación y siguiendo los criterios del art. 17 la LOE podemos clasificar los daños en la edificación:



DAÑOS EN EL EDIFICIO



TODO TIPO DE RECLAMACIONES

Al referirnos a otras causas evocamos reclamaciones de colindantes, accidentes laborales y reclamaciones extracontractuales.

Destaca el pequeño porcentaje que suponen los daños de responsabilidad decenal, estructurales, siendo los únicos que están cubiertos por el seguro decenal obligatorio, tras la tímida aprobación inicial de la LOE.

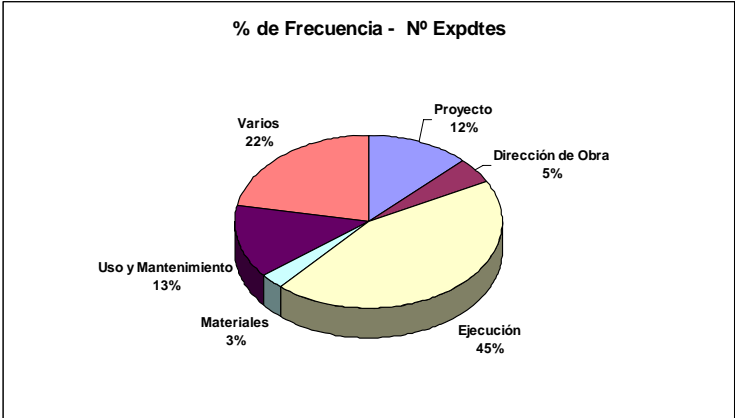
Los daños por responsabilidad anual (fallos de acabados) o de responsabilidad trianual (habitabilidad) constituyen un 86% del total de los apreciados en el propio edificio. Estos no están cubiertos por ningún seguro obligatorio por lo que el paraguas protector para el comprador de la vivienda es muy incompleto. De ahí la necesidad de un decreto que amplíe la protección mediante seguro obligatorio a todos los daños que pueden producirse y a todo tipo de edificaciones.

Sólo de esa manera el ciudadano tendrá garantizada la inversión que hace en su vivienda, oficina o local de negocio.

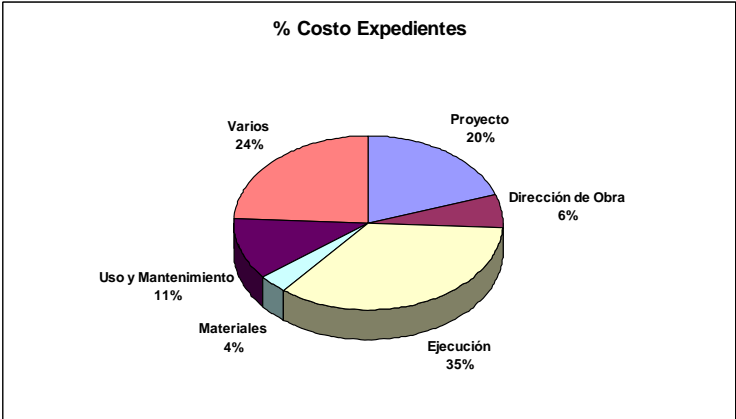
Según las causas de los daños:

Considerando que en un mismo edificio reclamado pueden existir varios eventos patológicos y analizados los mismos podemos establecer con respecto a las causas de los daños:

Si nos referimos a número de expedientes



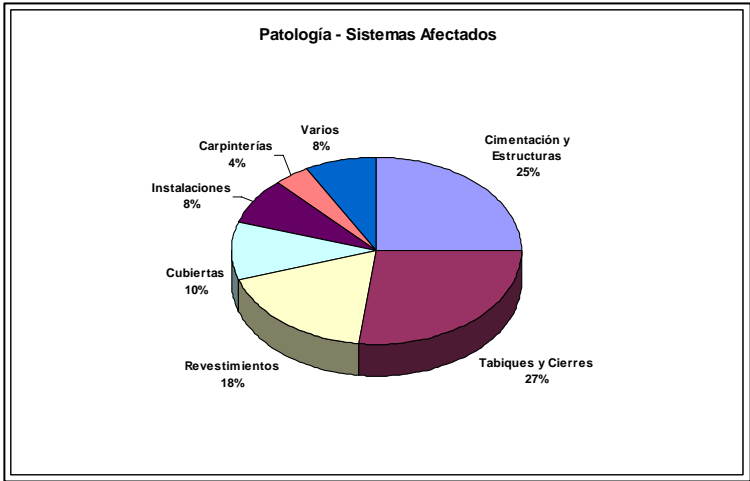
Si contemplamos el costo



Hay que lamentar el importante porcentaje de daños que nuestros técnicos atribuyen a la falta de mantenimiento o mala utilización y que ocupa un segundo o tercer lugar de los motivos identificados.

Según el sistema constructivo afectado

Si profundizamos en los sistemas afectados del edificio obtenemos el siguiente reparto:



Si combinamos la manifestación de los daños con el sistema constructivo afectado, obtenemos las veinte combinaciones más frecuentes, de las cuales 19 se encuentran por encima del 1% de los casos.

Manifestación	Sistema Afectado	% N°Eventos
Humedades	Cubierta	8,06
Humedades	Fachadas	7,85
Movimientos	Cimentación	7,36
Desprendimientos	Revestimientos	5,90
Fallos de servicio	Instalaciones	5,39
Grietas	Fachadas	5,32
Humedades	Sótanos	3,92
Fisuras	Fachadas	3,52
Grietas	Particiones	3,37
Deformaciones	Estructura	3,13
Fisuras	Revestimientos	2,85
Fisuras	Particiones	2,77
Grietas	Generalizadas	2,71
Grietas	Revestimientos	1,36
Fisuras	Estructura	1,31
Grietas	Estructura	1,28
Derumbamiento	Fachadas	1,19
Derrumbamiento	Estructura	1,12
Roturas	Revestimientos	1,09
Degradación material	Revestimientos	0,90

Aplicando nuestra experiencia a la falta de mantenimiento o mal uso

Hemos procesado los daños producidos por mal uso o falta de mantenimiento de manera general. No obstante podemos extrapolar estos datos, confirmados por nuestra experiencia, a las lesiones producidas por dicha falta.

En nuestra opinión afectan especialmente a la estanqueidad del edificio, al funcionamiento de sus instalaciones y a las afecciones estructurales, dentro de los requisitos de habitabilidad y solidez de la LOE reflejados en el Código Técnico.

Clasificados por grupos y de modo decreciente obtenemos:

Primer grupo de daños:

Problemas en cubiertas por falta de mantenimiento de juntas de dilatación. Las dilataciones levantan o rompen las piezas de solado, quedando la lámina desprotegida. Esas mismas dilataciones, no absorbidas por las juntas empujan sobre los pretilos expulsándolos hacia el exterior, agrietándolos y creando una vía de agua. Las raíces de las plantas que crecen en los depósitos de limo en las juntas dañan las láminas.

Limpieza deficiente o inexistente de los canalones y bajantes. Falta de reparaciones en las uniones de los distintos elementos o corrección de fallos puntuales.

Tejas movidas por el viento o la acción de aves. En este último caso la agresividad de sus deposiciones aumenta la acción dañina del agua sobre elementos estructurales.

Elementos atornillados o anclados que afectan la capa impermeable directamente o por efecto de la oxidación agrietan paramentos, abriendo vías de agua.

Obras añadidas que afectan a la impermeabilización, perforándola o alterando las tiradas y los desagües.

Fallos en los revestimientos de fachadas

En segundo lugar, tenemos los aparecidos en la protección de las fachadas del edificio, motivados principalmente por la entrada de agua, ésta puede estar relacionada con fallos en los remates de cubierta o las causas anteriores de penetración de agua, incluidos anclajes de elementos auxiliares mal sellados o elementos de instalaciones que hayan perdido su estanqueidad.

Todo lo anterior es extensivo a los casos de fachada de ladrillo cara vista o revestimiento pétreo.

Cualquier golpe o agresión sobre las fachadas debe analizarse y repararse, debiendo proteger los revestimientos como una verdadera piel del edificio.

La falta de sellado de los encuentros de las carpinterías producen humedades y daños en los cerramientos, siendo muy fácil su solución.

Fallo de servicio de las instalaciones

En tercer lugar, motivo frecuente de daños en los inmuebles y que afecta a todas las instalaciones en general: suministro de agua, desagües y saneamiento, instalación eléctrica, instalación de gas, instalación de climatización, aireación del edificio, suministro de gas, telecomunicaciones, transporte vertical. Incluyo en este grupo el sistema de aislamiento acústico y térmico del edificio.

De este grupo son de gran trascendencia los fallos en la instalación de gas, afortunadamente son pocos casos, pero sus consecuencias terribles en vidas humanas y destrozos materiales.

De menor gravedad, pero muy frecuentes, son los fallos por obstrucciones o pérdidas no resueltas, manipulaciones en trazados o conexiones incontroladas, obstrucción de rejillas de ventilación, obstrucciones de desagües por vertidos indebidos.

Un caso singular, pero de gran importancia son las fugas de agua, potable o del saneamiento, en terrenos granulares o colapsables ya que pueden producir asentamientos y graves desperfectos.

Las acciones de las raíces sobre instalaciones y pavimentos también requiere ser mencionada ya que las consecuencias son de elevado costo económico.

Considerando como instalación el sistema de aireación del edificio, debemos incluir los problemas de condensaciones en paramentos por la falta de ventilación, falta de calefacción y producción de humedad en exceso. El deseo de ahorrar energía lleva a la reducción de la calefacción y poca ventilación para protegerse del frío. Unido a la producción de vapor de agua en la cocción de alimentos o en la ducha, provoca una alta humedad relativa que, ante cualquier disminución de temperatura, busca puntos fríos o no ventilados para condensarse. De no corregirse estas zonas húmedas alojan colonias de hongos que perjudican seriamente la salubridad y la habitabilidad.

Daños que afectan a la estructura

A continuación, en cuarto lugar, situamos los daños que afectan al sistema estructural, dentro de los requisitos de estabilidad del edificio.

En lo relativo al uso y mantenimiento tenemos que referirnos a:

Reformas incorrectas estructurales en elementos portantes que pueden producir graves daños al edificio. La apertura de grandes huecos en forjados crea alteraciones en el equilibrio estructural de los elementos adyacentes. La demolición descontrolada de tabiques, que hayan entrado en carga, puede producir deformaciones y fisuraciones en otros elementos de partición o cerramientos.

Sobrecargas superiores a las previstas: piscinas en cubiertas, capas de pavimentos superpuestas y cargas especiales.

Problemas de oxidación de armaduras en estructuras de hormigón armado por carbonatación de los hormigones, esto ocasiona, al perderse la protección en ambiente básico, la corrosión de los aceros, la aparición de sales con gran aumento de volumen y el agrietamiento de elementos. Todo ello puede llevar a un estado crítico de la estabilidad del inmueble, provocada por la disminución de la sección de acero en elementos de cimentación, pilares o vigas.

Conclusiones

En este pequeño número de familias de daños, que hemos incluido en nuestra relación, no exhaustiva, se encuentra la mayor parte de los problemas de los inmuebles por falta de mantenimiento o mal uso. Como puede apreciarse todos son de fácil y no cara solución.

Toda intervención, tanto de inspección como de mantenimiento en los edificios debe realizarse por profesionales competentes para dicha actuación. Lo inmediato sería hacer mención especial en lo relacionado con el sistema estructural, pero tan graves pueden ser los resultados de una actuación irresponsable en las instalaciones o en los revestimientos del edificio.

El deber de mantenimiento de los edificios, sustanciado en numerosas normativas de obligado cumplimiento, junto a la regulación de las inspecciones de los mismos, suponen unas formidables herramientas para que se desarrolle al máximo su vida útil y además lo haga en perfectas condiciones de estabilidad y habitabilidad, permitiendo a sus moradores disfrutar de todas sus prestaciones.

Cartagena 24 de mayo de 2010

Fulgencio Avilés Inglés, Arquitecto