

Viernes, 13 de Marzo de 2015

# **REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO EN EDIFICIOS EXISTENTES**

**Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.**

**Ponente: Juan Pedro Manresa Nicolás**  
Administrador de Fincas Colegiado.

# Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.

## Estructura:

1º.- Legislación en la que se sustenta la obligación de rehabilitación en las Comunidades de Propietarios.

2º.- Posibles razones con las que poder entender la falta de actividad rehabilitadora en el parque de viviendas actual.

3º.- Incongruencias en la normativa rehabilitadora que pueden dificultar el proceso de socialización de la necesidad de rehabilitar el parque de viviendas existentes. IEE y Libro del Edificio.

4º.- Posibles actuaciones encaminadas a incentivar la actividad rehabilitadora en las Comunidades de Propietarios, viviendas unifamiliares, etc...

# Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.

## 1º.- Legislación en la que se sustenta la obligación de rehabilitación en las Comunidades de Propietarios.

- Ley de Propiedad Horizontal de 08/1999 (que modificaba la Ley 49/1960), modificada por la Ley 08/2013 de 26 de Junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, en sus artículos 7.1 párrafo 2º, 9.b., 9.c., 10.1.a., 10.2.a. y 10.2.b.  
*Ojo.- Art. 10.1.a) y 10.2.a) frente a Art.14.c de la LPH y LPH Cataluña 553-44 (135)*
- Ley del Suelo de la Región de Murcia, Decreto Legislativo 01/2005, en su artículo 92.
- Ley 08/2005 para la Calidad en la Edificación en la Región de Murcia, en su preámbulo II, III, Artículo 6, etc...
- Ley de Ordenación en la Edificación (LOE), Ley 38/1999 de 03 de Noviembre.
- Libro del Edificio en la Región de Murcia, Orden 04 de Octubre de 2010.
- Normativa específica de mantenimiento en materia de sistemas de extinción, puertas de garaje, etc...

## Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.

### 2º.- Posibles razones con las que poder entender la falta de actividad rehabilitadora en el parque de viviendas actual.

-Falta de conciencia social de la necesidad de rehabilitar, dejando de lado los privilegios otorgados por el mantenimiento preventivo frente a los problemas y sobre-coste generados por el mantenimiento correctivo, donde, además de encontrarnos en la mayoría de las ocasiones con unos daños bastante mayores a los inicialmente previstos, existen daños colaterales, actuaciones que precisan de menor margen temporal para programar la actuación rehabilitadora, mayores problemas organizativos internos para programar las medidas económicas encaminadas a ejecutar las actuaciones rehabilitadoras previstas, etc... La sociedad sigue teniendo la sensación de que la normativa existente tiene fines recaudatorios.

-Ausencia de información a la sociedad de cuál es la amplia normativa existente en esta materia, entendiendo que en esta materia tenemos un papel fundamental los colegios y asociaciones profesionales relacionadas directamente o indirectamente con el proceso edificatorio y rehabilitador así como la propia Administración, cuyo papel, no debe quedarse reducido al mero trámite regulador.

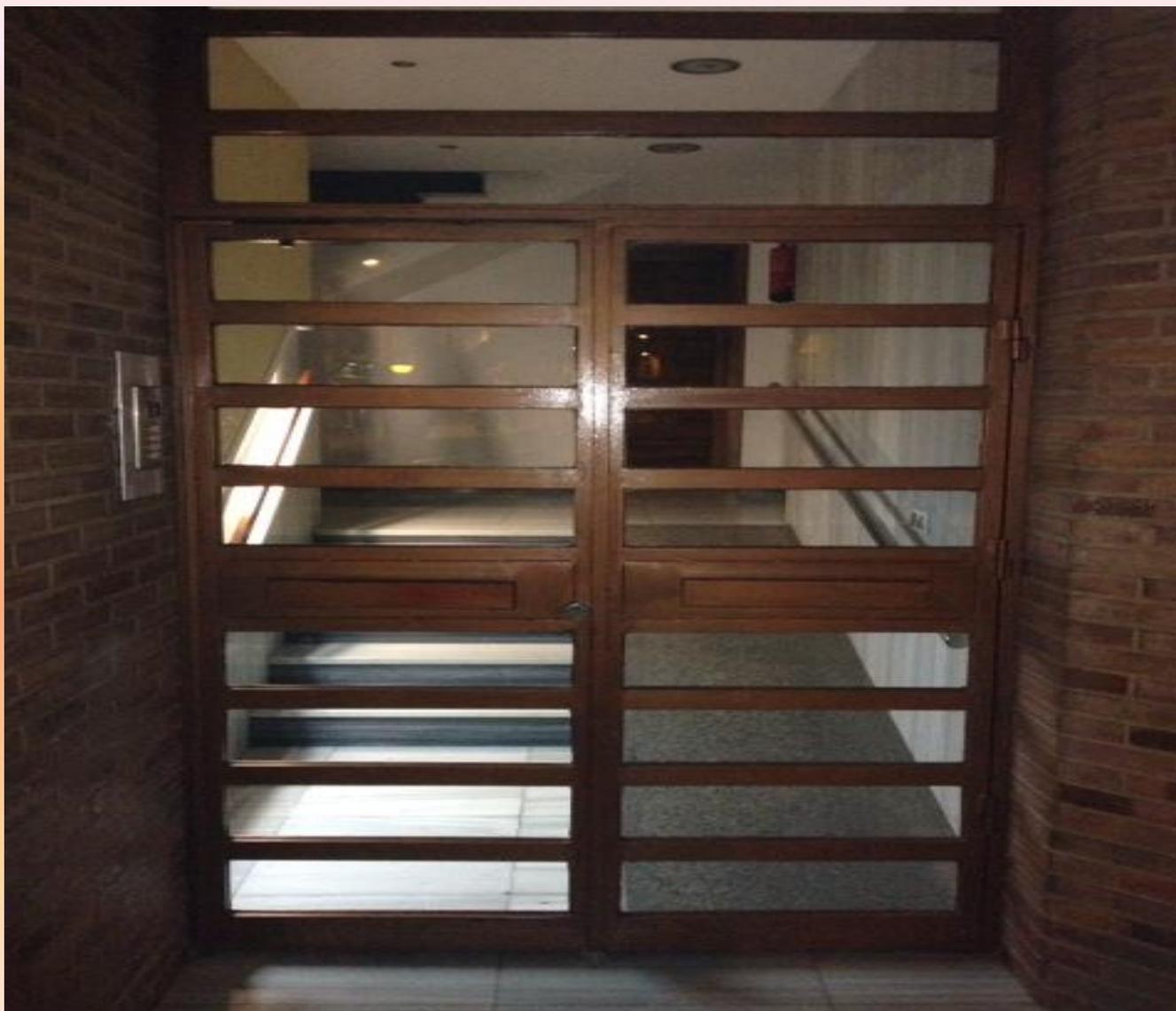
## Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.

**-Ven lejanos los expedientes sancionadores por incumplimientos normativos** y por supuesto ven lejanos el hecho de que sea a ellos a los que les pueda pasar nada.... “son unos exagerados, lo que quieren es salirse con la suya a base de meternos miedo e intimidarnos con sanciones, posibles responsabilidades, etc...”. Claro esta, nunca pasa nada..., hasta que pasa”.

**-La situación económica actual de las familias.**

**-La dificultad para que el concepto de copropiedad sobre elementos comunes se impregne bien en la sociedad.** Esta sumamente aceptado el hecho de que nos salga más barato proporcionalmente una propiedad por el hecho de compartir determinados elementos comunes que nos permiten el disfrute de nuestro/s elemento/s privativo/s con otras propiedades, si bien, el hecho de entender que esos elementos que compartimos es necesario mantenerlos en la misma línea que los privativos es más complejo, sobre todo porque el concepto de “necesidad de mantenimiento” es un criterio que por ser tan subjetivo (de no contar con el debido asesoramiento técnico) nos esta ocasionando verdaderos problemas y esta llevando a que usuarios, promotores, constructores, etc... lleguen a plantear soluciones técnicas que en la mayoría están fuera de toda lógica, todo ello con consecuencias bastante negativas para todos: obras en ocasiones más costosas por no saber economizar recursos, necesidad de pagar varias veces por la misma reparación por haberse hecho tarde y en muchas ocasiones mal, etc...

## Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.



## Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.



## Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.

Todo lo anterior trae como consecuencia el hecho de que **normas del calado y la importancia de la Ley de Calidad de la Edificación en la Región de Murcia estén teniendo muy poco impacto en la sociedad y en los procesos rehabilitadores llevados a cabo**, entre otras razones **porque hay un problema**, como define la precitada Ley, **“en el último eslabón de la cadena”**. Pues bien, si se interpreta, y con acierto, que el usuario es el último eslabón de la cadena, si observamos con cierto pesimismo que la **vacatio legis de 6 meses** prevista en el preámbulo de la citada Ley **para hacer que la citada Ley haya llegado a toda la sociedad no ha dado del todo sus frutos**, etc... en definitiva, **estamos contrastando en el día a día que la teoría de los vasos comunicantes falla, y no en sí misma como teoría, sino falla por el hecho de que a ese último vaso o eslabón de la cadena no le está llegando ni la información ni los recursos necesarios (técnicos, económicos, etc...) para adoptar decisiones encaminadas en la buena dirección (constructivamente hablando)**, por lo que las **medidas** a adoptar podrían ser:

- a) **La más cómoda.- Aferrarnos en buscar el responsable cuando se presenten los problemas**, que es en definitiva buscar la causa de que ese último eslabón o vaso comunicante no funcione correctamente, medida que es estrictamente recaudadora sin ningún efecto positivo en el fin perseguido.
- b) **Adoptar las medidas necesarias antes de que se presenten los problemas al objeto de que la información, los medios técnicos y los recursos económicos lleguen de manera efectiva y lo más ágil posible a ese último eslabón, haciéndole pues participe de una manera más activa de todo el proceso rehabilitador.**

## Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.

ii Pues si dicen que "dizan" !!  
iii A ver si ahora va a resultar que soy el primero que hace una obrilla en el balcón y lo encristala !!!



## Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.



## Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.

### **3º.- Incongruencias en la normativa rehabilitadora que pueden dificultar el proceso de socialización de la necesidad de rehabilitar el parque de viviendas existentes. IEE y Libro del Edificio.**

Hablamos de dos herramientas de un potencial impresionante para desarrollar la actividad rehabilitadora en la Región. Si bien hay, a mi criterio, varias razones que están entorpeciendo su efectividad:

**-INFORME DE AVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE).**- Respecto del informe de Evaluación de Edificios hay varias circunstancias que no terminan de tener mucha justificación en un entorno preocupado por la Rehabilitación, la accesibilidad y la Eficiencia Energética.

En primer lugar, **se regula la obligación de llevar a cabo el IEE en edificaciones con más de 50 años de antigüedad**, sin que en ningún caso se establezcan mantenimientos preventivos a plazos inferiores (p. ej.- cada x años a partir de que el edificio tenga una antigüedad de 20 años, etc..), dejando para cuando tiene la edificación una edad sumamente avanzada el estudio del estado constructivo en el que se encuentra la edificación.

**En definitiva es servirle en bandeja al usuario el posponer las actuaciones mantenedoras preventivas, y además bajo una norma perfectamente regulada.**

## Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.

Del mismo modo y respecto del IEE, **es curioso la insistencia del legislador en la Ley 08/2013 de abrir las posibilidades a las actuaciones encaminadas a salvar la accesibilidad en las edificaciones y, en cambio, en una norma de fecha posterior como es el IEE, no se establece como obligatorio el que un edificio tenga que cumplir con los parámetros de accesibilidad para obtener un resultado favorable al IEE.**

**En cuanto a la Eficiencia energética,** aún nos encontramos escrituras sin que lleven anexo el certificado de eficiencia energética de la propiedad transmitida emitido por un profesional habilitado al efecto, certificados con datos que no se corresponden con la realidad, etc... Incluso, es más. Dichos certificados deberían de llevar aparejados, entiendo, propuestas para la mejora de la eficiencia energética, que en muchos casos ni por asomo se hace mención a propuesta de mejora energética alguna. Ojo. Además tampoco en este caso, **el que no se reúnan las condiciones de una buena eficiencia energética constructiva condiciona el resultado favorable del IEE.**

En resumen y en relación al IEE. Si pretendemos con este informe instalar la idea en la sociedad de llevar a cabo unas actuaciones debidamente programadas para que al cabo de 50 años de antigüedad un edificio éste este en buen estado de conservación, sea un edificio eficientemente energético y además tenga salvados los problemas de accesibilidad de sus usuarios, por qué dejar a un lado la accesibilidad y la eficiencia energética y que no sean estas igualmente condicionantes para la obtención de un resultado favorable al IEE. Quizás sería un primer paso para que la sociedad entendiera estas actuaciones como un todo y no como pequeños parches. <sup>12</sup>

## Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.

**-LIBRO DEL EDIFICIO.-** Nos encontramos con un documento que, de estar técnicamente bien elaborado (que a veces nos encontramos de todo) , contiene una información de gran importancia al objeto de contribuir a las actividades rehabilitadoras y mantenedoras en el seno de una Comunidad de Propietarios. Es aquí donde el técnico competente encargado de su elaboración nos detalla los distintos elementos constructivos, instalaciones de toda índole, etc... que precisan un mantenimiento, indicándonos las actuaciones precisas y la periodicidad de las mismas.

**La idea es genial, pero tenemos varios asuntos que están condicionando su eficacia:**

- Escaso o nulo control administrativo sobre su cumplimiento**, lo que le lleva a tomarse al usuario todas las licencias del mundo.
- Nos encontramos a veces con **Libros del Edificio realizados sin ser actualizados a normativa, lo cual genera en el usuario desconcierto** ¿Por qué tengo que hacer yo algo que ni los propios técnicos han previsto en un documento tan esencial como el LE? (Ej.- las puertas de garaje, su marcado CE y sus actuaciones de mantenimiento).

## Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.

### 4º.- Posibles actuaciones encaminadas a incentivar la actividad rehabilitadora en las Comunidades de Propietarios, viviendas unifamiliares, etc...

-El establecimiento de unas vías de financiación de las obras/actuaciones necesarias a plazos de devolución que sean asumibles por la Comunidad de Propietarios, con unos mínimos intereses y arbitrando fórmulas por las que se pueda eliminar la responsabilidad solidaria del prestatario ante el prestamista en caso de incumplimiento.

-La reducción de los trámites burocráticos en la concesión de ayudas/subvenciones que agilicen el cobro de las mismas y eliminen, generando mayor confianza en el retorno de las inversiones programadas en la rehabilitación, la sensación existente en la sociedad de que las ayudas/subvenciones “se crean con el ánimo de ser un incentivo a la actividad rehabilitadora, pero son difícilmente percibibles y de serlo, cosa extraña, a muy largo plazo”. Lógicamente, mientras no seamos capaces de cambiar este concepto con actuaciones concretas, será muy difícil que dichas ayudas/subvenciones cumplan con la finalidad incentivadora con la que nacen”.

## **Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.**

**-El establecimiento de campañas informativas por la Administración.**

**-La creación por la Administración de un portal,** donde los distintos agentes intervinientes en la edificación pudieran ir aportando normativa, propuestas, planes de mantenimiento, programas preventivos, etc... portal donde además de la Normativa vigente, se aportase información sobre los plazos para su cumplimiento, las consecuencias de incumplimiento en cada uno de los casos (valoradas por técnicos en la materia) así como las posibles sanciones administrativas.

**En definitiva, se trataría de plasmar un programa preventivo desarrollado sobre las bases de la Ley de Calidad de Edificación, programa de mantenimiento organizado alrededor de una guía donde se estableciesen plazos, recomendaciones, obligaciones, sanciones por incumplimiento, posibles consecuencia a corto, medio y largo plazo (si se conocen), etc...**

## Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.

### En resumen:

Contamos con un **amplio campo normativo** regulador de las actuaciones de mantenimiento y rehabilitación.

Contamos con **muy buenos profesionales**.

Contamos con la **idea ampliamente difundida de que el mantenimiento preventivo es menos costoso y más efectivo que el mantenimiento correctivo**.

**Disponemos de Herramientas** suficientes para programar debidamente unos mantenimientos preventivos.

**Contamos con ayudas de la administración, etc...**

Creo pues que **la solución es clara**. Coordinar actuaciones conjuntas entre **TODOS** los agentes intervinientes, de manera que **incrementándose las campañas informativas, las actividades como la actual**, la semana de la calidad de edificación, el tener como **objetivo el que prime el interés general frente al interés económico y de imagen de uno o varios colectivos sobre el resto**, etc... **la reducción de los trámites burocráticos en la administración** que conviertan en más ágiles y más accesibles las ayudas/subvenciones a los ciudadanos, **la realización de una web que concentre la esencia de la actividad rehabilitadora en la Región** etc... podrían ser unas buenas bases para ayudar a conseguirlo.

De lo contrario, seguiremos viendo cosas como esta:

# Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.



## Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.



Las Comunidades de Propietarios y el estudio de los condicionantes reales en los procesos de rehabilitación de las mismas.

# MUCHAS GRACIAS.

**FINCASA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS S.L.**

Calle El Barracón Nº 5 Bajo, 30820.- Alcantarilla.- Murcia

Teléfono: 968-89 46 26

Página Web: <http://www.fincasaf.es>