

Estimado Presidente, en el deseo de mantenerle al tanto de las distintas materias que afectan a los inmuebles, esta vez hemos analizado la legislación que afecta al Mantenimiento del edificio en su continente.

Leyes actuales como la Ley de Ordenación de la Edificación, la Ley de Medidas para la Calidad en la Edificación de la C.A.M., o el desarrollo del Código Técnico de la Edificación han configurado un nuevo marco legal en el que el mantenimiento de los edificios ya no es sólo recomendable sino también obligatorio, habiéndose legislado incluso el marco de sanciones que se derivan de la dejación en la operaciones de mantenimiento y abriendo una vía por la que se hace posible la dilución de las garantías de las Compañías Aseguradoras ante la falta de un mantenimiento planificado.

Se trata de extender lo que ya realizamos con algunas instalaciones del edificio (como el ascensor, la caldera o las climatizadoras) a la totalidad del mismo, intentado detectar los procesos patológicos en su inicio y tratando las lesiones en la fase inicial de su desarrollo, con el consiguiente ahorro en términos económicos y de funcionalidad.

EL MANTENIMIENTO EN LA LEGISLACIÓN

La entrada en vigor en el mes de mayo del 2000, de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación estableció el marco actual de regulación del sector de la construcción.

En su artículo 7. Documentación de la obra ejecutada, establece las bases documentales para la gestión del mantenimiento:

“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.”

Posteriormente en su artículo 16. Los propietarios y los usuarios, indica que:

“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.”

En esa misma línea continúa en el artículo 19 estableciendo las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción y señalando en dicho artículo, apartado 9.e que: *“Salvo pacto en contrario, las garantías a que se refiere esta Ley, no cubrirán los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio”,* lo que limita con mayor claridad la responsabilidad de los propietarios y usuarios de edificios y abre un posible camino de defensa ante reclamaciones de daños para promotores y técnicos implicados.

El desarrollo de esta Ley se ha visto completado con numerosas disposiciones de las Comunidades Autónomas, a título de ejemplo se cita la LEY 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación de la C.A.M., que curiosamente entra en vigor en 30 de agosto de 1999, antes que la L.O.E., debido al retraso en el proceso de creación de la misma. Ya en su exposición de motivos resulta más concreta en lo relativo al mantenimiento de los edificios:

“La Ley ha contemplado no sólo el edificio terminado, para establecer, en ese momento, las garantías de calidad, sino que ésta debe asegurarse a lo largo del proceso de edificación, comprendiendo en el mismo las sucesivas fases de proyección, construcción uso y conservación, con el particular alcance que cada una de ellas tiene. Se pretende garantizar, especialmente, que cuando llegue el momento de comercializar o explotar el edificio, quien pueda estar interesado en la adquisición o uso de una vivienda, planta, local o cualquier otra superficie aprovechable, pueda tener un cabal conocimiento, mediante información veraz, de la calidad que se le ofrece y cómo garantizarse que le sea proporcionada. Esta medida legal ha de contribuir, con otras, a la defensa de los consumidores en el sector inmobiliario. A este objetivo responde el Libro del Edificio, como uno de los mecanismos de la Ley que merece resaltarse. Este Libro del Edificio contiene también, de forma detallada y concreta, la obligación pormenorizada de conservar, de manera que el usuario conocerá, desde un inicio, el deber de conservar que asume con su comportamiento adquisitivo”.

Continúa en sus artículos 22 y 23. “Del uso y conservación del edificio”, ofreciendo más información acerca de la obligación del mantenimiento:

“Artículo 22. Deber de conservación

Los edificios deberán utilizarse de forma que se conserven en perfecto estado de habitabilidad o explotación, y su conservación y mantenimiento se sujetará a las normas que contenga el Libro del Edificio y a aquellas que con el transcurso del tiempo sean aplicables.

Artículo 23. Intervención en elementos comunes

1. Los propietarios o usuarios del edificio no podrán realizar obras que alteren los elementos comunes, salvo que las mismas estén incluidas en un proyecto de reforma o rehabilitación que haya obtenido las licencias de obras, y con independencia de los acuerdos o consentimientos que deban obtenerse o prestarse según el régimen jurídico propio del inmueble.

2. Estas obras deberán registrarse en el Libro del Edificio..., incorporando las nuevas normas e instrucciones de mantenimiento que procedan de las direcciones facultativas, constructores, proveedores o suministradores de materiales o instalaciones específicas. Asimismo, se incorporarán las garantías que asuman los constructores y sus proveedores o suministradores, así como las modificaciones que se introduzcan en las normas de actuación en caso de siniestro o emergencia que se deriven.”

Posteriormente, en su artículo 24. “Seguros”, señala que *“Todo edificio deberá estar asegurado por los riesgos de incendios y daños a terceros”.* En este sentido no parece descabellado pensar en un futuro próximo en el que las compañías aseguradoras además de otros requisitos –como el de una ITE favorable- exijan la existencia de un Plan de Mantenimiento en curso.

Ya por último, en el capítulo de “Infracciones y sanciones” desarrolla el marco sancionador, en el que se encuentran incluidas aquellas faltas derivadas de la ausencia de mantenimiento:

“Artículo 25. Infracciones

La infracción de las disposiciones de la presente Ley será sancionada administrativamente, previa instrucción del correspondiente expediente.

La imposición de las sanciones llevará aparejada la obligación de subsanación o reparación de las infracciones cometidas por el infractor.

Las infracciones se clasificarán en leves, graves y muy graves.

Artículo 26. Infracciones muy graves

d) No elaborar el Libro del Edificio de acuerdo con la presente Ley.e) *La falta de veracidad en la publicidad de las ofertas para la venta o explotación de edificios, si afectare a la naturaleza y características esenciales de los mismos.*

g) La falta de aseguramiento del edificio contra incendios y daños a terceros.

h) La falta de conservación del edificio, de tal forma que lleguen a producirse daños para las personas: propietarios, usuarios o terceros.

2. Las infracciones muy graves serán sancionadas con multa de 10.000.000 a 25.000.000 de pesetas.

Artículo 27. Infracciones graves

c) La formación del Libro del Edificio sin ajustarse al contenido prescrito en la presente Ley.

d) No depositar el Libro del Edificio con arreglo a lo establecido en el artículo 14 de la presente Ley.

e) No facilitar a los Ayuntamientos o propietarios los datos que éstos requieran para actualizar periódicamente el Libro del Edificio.

...

h) La falta de conservación del edificio, cuando constituya un peligro para las personas o se produzcan daños en los bienes de sus ocupantes o de terceros.

2. Las infracciones graves serán sancionadas con multa de 5.000.000 a 10.000.000 de pesetas.

Artículo 28. Infracciones leves

b) No actualizar el Libro del Edificio si de ello no se derivaran perjuicios para los usuarios o terceros.

c) La omisión de los deberes de conservación del edificio, siempre que no se deriven daños o perjuicios, ni constituyan peligro para sus ocupantes o terceros.

2. Las infracciones leves serán sancionadas con multa de 1.000.000 a 5.000.000 de pesetas.”

Y en su Disposición Adicional Primera, relativa a las edificaciones existentes, establece que:

“1. Con carácter general, los edificios ya construidos se adaptarán a lo establecido por la presente Ley, en cuanto a dotarse de normas o instrucciones de conservación y mantenimiento, de acuerdo con las previsiones que reglamentariamente se establezcan.

2. En particular, se exigirá el Libro del Edificio con el contenido indicado en el artículo 13 de la presente Ley, cuando se realicen obras de ampliación, reforma o rehabilitación que afecten a todo el edificio o a alguna de sus plantas, o de intervención en sus elementos comunes.”

Parece que todo este conjunto de medidas tendría que haber activado unas prácticas de mantenimiento sistemático en nuestros edificios, pero lo cierto es que no ha sido así, todos los agentes implicados siguen sin conceder importancia a estos hechos: los Libros del Edificio que se elaboran no responden con fidelidad a la realidad del edificio, los técnicos que intervienen en el proceso –Arquitecto y Arquitecto Técnico- no ocupan ese papel de “Técnico Mantenedor” que se demanda, tampoco se salvan las empresas del sector que solamente ocupan actividades de mantenimiento correctivo y aquellas que emplean otras técnicas se dirigen hacia los edificios de servicios o industriales; por último, los propietarios y usuarios no son conscientes de la situación legislativa actual ni de sus obligaciones en cuestiones de mantenimiento, apoyados por la falta de acciones de las instituciones. Igualmente, no se ha reflexionado sobre el ahorro económico del mantenimiento sistemático y el prolongamiento de la vida útil del edificio e instalaciones que nos ocupan.

Esperando que la presente le sea útil. Atte.