

LAS GRIETAS SE ME ACUMULAN

PREVENCIÓN → Las humedades, el mal estado de las fachadas o techumbres, y las reformas sin asesoramiento técnico son, en buena parte, los causantes de los derrumbes de edificios

M. DOLORES ALÍAS
20 MINUTOS

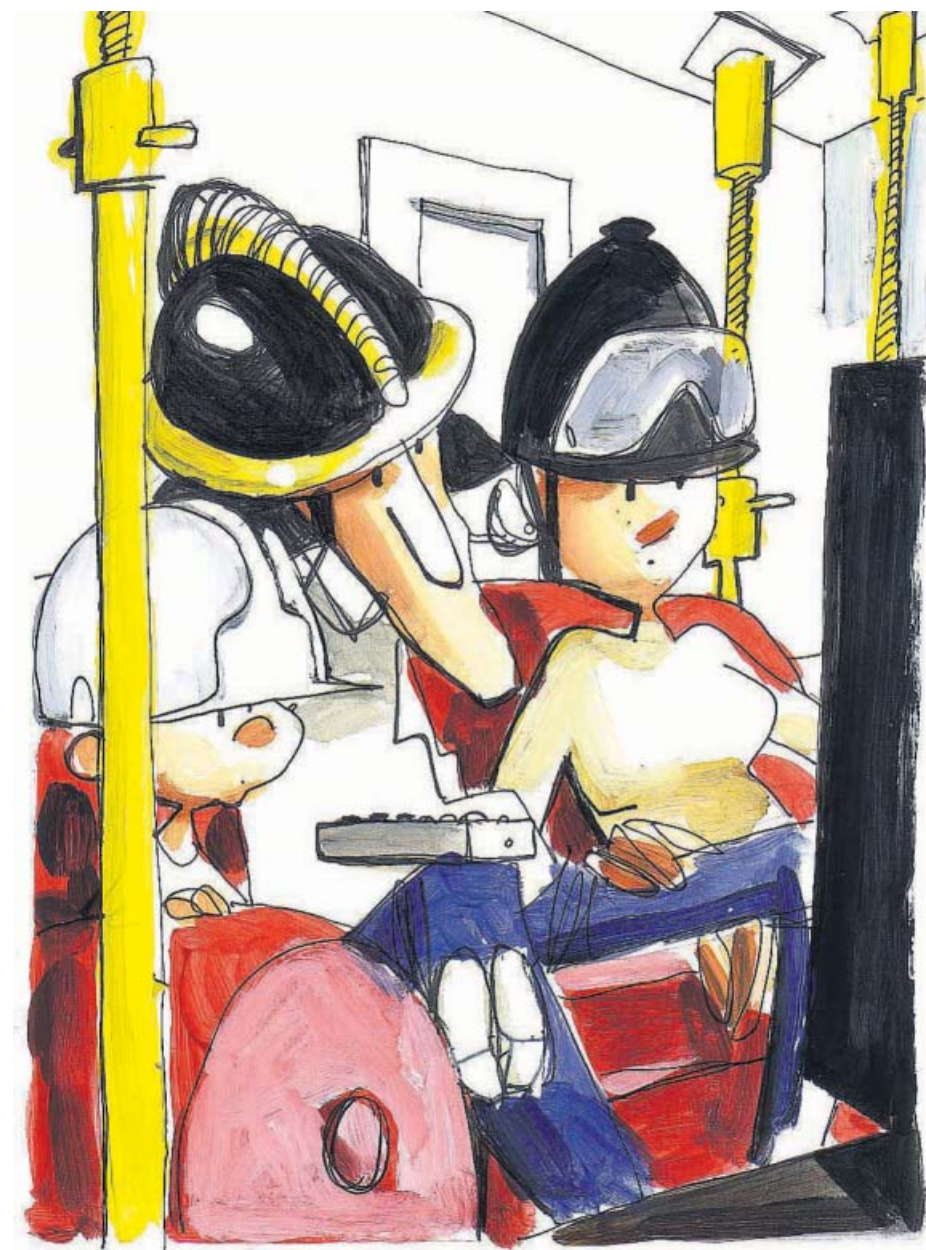
La prevención es la clave para evitar que se repitan sucesos como el de esta semana, en el que siete personas han perdido la vida por el derrumbe de un edificio en Palma de Mallorca. Éste ha sido el accidente más importante de los ocurridos este año en viviendas, y uno de los más graves en la última década.

«Los edificios no se caen de golpe», explica la decana del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Paloma Sobrini. En su opinión, «los fallos en la estructura son los que provocan las grandes catástrofes». En España no hay a nivel nacional ninguna ley que regule el control de los edificios para prevenir derrumbes. Esas competencias son municipales y, por tanto, cada Ayuntamiento establece sus propias normas.

Con criterio

En Madrid, por ejemplo, las comunidades de propietarios de edificios de más de 30 años deben contratar a arquitectos o arquitectos técnicos para que realicen inspecciones sobre el estado de la estructura, humedades, etcétera (la Inspección Técnica de Edificios, conocida como ITE). En caso de que se encuentren fallos, el especialista emite un dictamen para que se acometan las obras correspondientes. Si los propietarios no están dispuestos a hacerlo, será el Ayuntamiento el que intervenga para evitar riesgos.

Grietas importantes, humedades, mal estado de techumbres o balcones y desconchones en fachadas son sólo algunos de los signos que evidencian que algo en nuestro inmueble puede que no marche bien. Pero «no es



ESTEBAN

sencillo que un inquilino se dé cuenta, a simple vista, de que su edificio tiene algún fallo», explica Sobrini, quien insta a los propietarios a velar por el buen estado de su vivienda. La solución pasa por someter a los inmuebles antiguos a una ITE, que se

rá la que determine si el edificio debe o no someterse a obras de rehabilitación.

Los inquilinos de viviendas antiguas tienen que estar prevenidos, ya que sus muebles pueden correr más riesgo que los de nueva construcción. Y es que antaño se

empleaba habitualmente en la construcción vigas de madera, mucho más susceptibles de sufrir deterioros por humedades y corrosión. Aun así, a la decana del Colegio de Arquitectos de Madrid no le gusta hablar de materiales de baja calidad a la hora de en-

TESTIMONIO

Esther Ruiz

INQUILINA AFECTADA POR UNA AMENAZA DE DERRIBO

«TOCARON UNO DE LOS PILARES DEL EDIFICIO»

Esther tiene que sortear las vigas que apuntalan el portal de su edificio, en la calle de Santa Engracia, 129, de Madrid, con el cochecito de su bebé. «Da miedo vivir aquí», confiesa esta mujer, que vive junto con su madre en esta vivienda que el pasado enero estuvo a punto de derrumbarse. «Nos alojamos mes y pico en un hotel, con los gastos extra de comida, lavandería... que eso supuso», cuenta Ruiz. El edificio, de siete plantas, estuvo a punto de venirse abajo por unas reformas que el propietario hizo en la planta baja. «Tocaron uno de los pilares de sujeción del inmueble. Se puso cemento, y cuando se secó, comenzaron las grietas y se vino abajo el techo de una escuela de la primera planta». Tenemos el visto bueno del Ayuntamiento para vivir allí, pero aún hay grietas en los dormitorios, el pasillo y la cocina.

contrar respuestas a las posibles causas de un derrumbe: «Se trata de hacer un seguimiento del edificio. Muchas veces afectan más las obras que se van acometiendo o el mal mantenimiento de la casa que los materiales empleados», apostilla Sobrini.

«¿Debo pagar yo la tasa de basuras?»

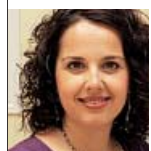
Mis padres tienen un garaje en Madrid que no pueden utilizar, ya que deben pasar por un pasillo que tiene una plaza de aparcamiento para un coche pequeño (el que tenía el propietario cuando la compró). Ahora se ha comprado un coche grande que sobrepasa el límite de la plaza, de manera que los tres coches que tienen que pasar por allí no disponen de sitio para dar la vuelta. El propietario se niega a quitar el coche y además ha borrado la línea original que delimitaba el límite de aparcamiento. La comunidad no quiere saber nada del

asunto. ¿Le corresponde denunciar al perjudicado o la comunidad tiene la obligación de ayudarlo? ■ El Plan

General de Ordenación Urbana de Madrid del año 1997 establece en su artículo 7.5.10.3 que la delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento. En consecuencia, el estacionamiento de vehículos deberá efectuarse dentro de las marcas de la plaza ya que, en caso contrario, supone una invasión de

20minutos.es responde

VIVIENDA



Deja tu pregunta en el foro de 20minutos.es y Patricia Briones, abogada del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, responde los miércoles, de 13.00 a 14.00 h.

las zonas comunes del garaje. En este caso, el presidente podrá percibir al propietario para que aparque su coche dentro de los límites de su plaza y, si persiste en su conducta, la comunidad podrá adoptar el acuerdo por mayoría simple de entablar una acción de cesación.

Mi casera me acaba de comunicar que debo pagarle la tasa de basuras de este año, que es de 59 euros. No estoy segura de que me corresponda abonar ese impuesto a mí. La cláusula 4ª de mi contrato dice: «Serán de cuenta del arrendatario

los gastos de agua, gas, electricidad y aquellos susceptibles de individualización. Los gastos de comunidad serán por cuenta del arrendador». No sé a qué se refiere con «aquellos susceptibles de individualización». Según lo que sé, la tasa de basuras se determina por el piso y su tamaño, no por la gente que viva en él. Si la casa estuviera vacía, también tendría que pagar ese dinero. ¿Por qué tengo que abonarlo yo? ■ Aunque el recibo de la tasa de basuras se gira directamente al propietario como sujeto pasivo, será el arrendatario quien deberá pagarlo toda vez que es el usuario final y beneficiario del servicio de recogida de basuras.

TODAS LAS PREGUNTAS Y LAS RESPUESTAS, EN...
20minutos.es

20 SEGUNDOS

Grandes descuentos en la feria de Barcelona

El salón inmobiliario Barcelona Meeting Point (BMP) abre sus puertas hasta el domingo con descuentos que pueden alcanzar un 40%. La feria cuenta con 250 expositores, 170 menos que el año pasado. Sin embargo, en esta ocasión están presentes las grandes promotoras, que ofrecen viviendas en puntos de toda España y en otros países, como EE UU, Marruecos y Polonia. El invitado de esta edición es Rusia.

Cultura de comprar casa

Los españoles de 30 a 39 años han heredado la cultura de comprar vivienda. Constituyen el 52% de los que buscan una casa entre 270.000 y 360.000 euros, según un informe de Fotocasa.

Para potenciar el alquiler

Ayer entró en vigor la ley que regula las sociedades de inversión en el mercado inmobiliario, que busca potenciar el mercado del alquiler y la rehabilitación.

Trabas legales

En el 15% de las ventas de vivienda, el comprador se enfrenta a problemas legales inesperados, como la suplantación de la identidad del vendedor, los herederos desconocidos o los gastos pendientes de pago, según Arrenta.

Vivienda de fibras de bambú

BambHaus es el proyecto de vivienda sostenible construida con bambúes de la fundación Altran. Su beneficio es medioambiental y social.

Pocos centros comerciales

En los nueve primeros meses de 2009 se han inaugurado once centros comerciales en España, una cifra que no se daba desde 1999, según un informe de Jones Lang Lasalle.