

EL DESPLOME DEL EDIFICIO DE TERUEL Y LA LABOR DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO EN LOS EDIFICIOS.

adncoam 
adn_coam 
adn_coam 
adn-coam.org 

Recientemente hemos asistido a un nuevo caso de desplome de un edificio en nuestro país; hace años ya hubo varios en Madrid, calle Princesa, Tetuán, Carabanchel y desplomes de cornisas en San Bernardo, el cine de Fuencarral, o el pasado fin de semana un alero en el distrito de Fuencarral que cayó a la vía pública afectando afortunadamente solo a los coches aparcados, sin olvidarnos de la explosión de gas en Atocha. **Todo esto en edificios de Comunidades de Propietarios, algo pasa pues.**

Las ITEs, ahora llamadas IEEs, que se realizan cada 10 años vienen a paliar de alguna forma la necesidad de inspección, pero: **LOS EDIFICIOS NO SE CONSERVAN SOLOS; eso sí, SE DETERIORAN SOLOS.**

Cuando se estrena un edificio no nos ocupamos de aspectos de seguridad o estructurales, sólo del ornato, los edificios sufren transformaciones sin un control técnico, se hacen obras sin control y en muchas ocasiones sin técnico que avale la idoneidad de las mismas y siempre hay “un día después”.

Según el art. 20.1.c) de la LPH los administradores de fincas tienen que: *“Atender a la **conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios**”*. Pero ¿tiene conocimientos el administrador de fincas para ello? Es hora de legislar, en la misma Ley o en otras, que el administrador sin competencias en el mundo de la edificación, debe ser auxiliado por un técnico competente en materia constructiva donde, con una planificación en el tiempo, se examine el edificio y no ocurran tragedias como las mencionadas.

Ésta va a ser una labor ardua y difícil de conseguir; el COAM lleva tiempo defendiendo la figura del **arquitecto conservador de edificios o Arquitecto de la Casa**. Tengamos en cuenta que la Ley del Suelo desde 1952 incluía e incluye *“el cumplimiento del deber legal de conservación”*, es un tema muy antiguo que no se ha plasmado en medidas técnicas; si bien, las NT allá por 1975 y recientemente el CTE, o las Leyes de Calidad de la Construcción nos describen medidas a tomar.

En resumen, ¿quién le pone el “cascabel al gato”? Para eso está el Arquitecto de la Casa, pero no sólo para que se pase cada 10 años a hacer una ITE o un IEE, esta labor ha de ser continua en el tiempo.

