

Publica tu anuncio

Entrar | Profesionales



Comprar Alquilar Obra Nueva

BETA NUEVO Comunidad Actualidad Hogar Precios Medios

Hipotecas Servicios Más

Estás en: Inicio > Actualidad inmobiliaria > OPINIÓN > El mantenimiento en las comunidades de propietarios

## Actualidad inmobiliaria

- Portada
- Noticias
- Reportajes
- Entrevistas
- Ayudas a la vivienda

OPINIÓN

# El mantenimiento en las comunidades de propietarios

03 de Enero, 2011

Valoración:



0 (0 votos)

Sin comentarios



Publicidad

Blogs destacados:



**Me casé con un banco**  
[Bankinter estrena la primera hipoteca con dación en pago](#)



**De puertas adentro**  
[Alquilo piso vacío. Razón: La Luna](#)



**Consumidores en acción**

Recibe

LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS TIENEN IMPORTANTES diferencias tipológicas respecto al resto del sector inmobiliario, por los espacios comunes y privativos claramente diferenciados y la presencia de instalaciones y equipos comunitarios en zonas privativas de las viviendas que facilita su manipulación por los usuarios. **Se cree que todo el mundo sabe usar adecuadamente la vivienda, pero muchas actividades realizadas no son las más adecuadas**, y pueden ser perjudiciales para la conservación.

Al presidente de la comunidad o propietario de la vivienda, habitualmente lo único que le puede llegar a preocupar son los accidentes o lesiones relacionados con la seguridad propia o de terceros – lesiones graves para la estabilidad del edificio, daños que comporten una responsabilidad civil directa...-. Además, **la corresponsabilidad de la propiedad horizontal ha degenerado en una disgregación de obligaciones de los propietarios**, que hacen que el edificio no se valore como algo compacto y homogéneo donde la conservación de los elementos comunitarios es obligación de los propietarios, sino como unidades independientes respecto a la conservación y criterios de mantenimiento.

Aparte de estos problemas conceptuales y



Albert Pons i Pujol, director de TBA Facilities.

“ El mantenimiento de un edificio tiene que tener continuidad en el tiempo. ”

NOTICIAS RELACIONADAS

- Hay morosos en 20 de cada 100 comunidades de propietarios

Palabras clave

Obligaciones de los propietarios

Más blogs de pisos.com

nuestro notici...

Selección tipo de noticias y deseos:

Todas las noticias RSS

Por sección

### Recibe nuestro boletín de noticias

### Índices de referencia hipotecaria

ÍNDICE	MAYO	2011
Euribor	2,147%	
Mibor a 1 año	2,154%	
CECA	5,250%	
IRPH Entidades	3,355%	
IRPH Cajas	3,471%	
IRPH Bancos	3,238%	

Lo más leído Lo más votado Lo último

**Hipotecas** Vuelven las hipotecas al 100% y a 40 años

**Vivienda** Claves para vender en tiempos de crisis

**Hipotecas** Los pisos no podrán adjudicarse por menos del 60% de su valor

**REPORTAJES** ¿Cuánto cuesta mantener una casa vacía?

legislativos, hay condicionantes técnicos que complican el problema: **muchas viviendas no están preparadas ni diseñadas para una correcta**

[albert pons i pujol, comunidad propietarios, mantenimiento edificios, tba facilities...](#)

**conservación**, y la falta de concreción y claridad de la legislación vigente respecto a los derechos y obligaciones de usuarios y propietarios, así como la creencia de que la vivienda es un bien eternamente estable y duradero, conlleva que la situación sea claramente deficitaria. Parte de los propietarios aún no asumen que los edificios en fase de explotación generan gastos de conservación a prever y que nada tiene que ver con una mala construcción.

**Una vivienda no es eterna y, a pesar de un buen uso, conviene hacer actuaciones periódicas de mantenimiento** con un coste a valorar según el nivel de confort. Mantener es más rentable y garantiza más seguridad y calidad que si se deja que los elementos se degraden hasta su sustitución. Los estudios sobre los costes del no mantenimiento revelan que no mantener bien no supone un ahorro real, sino que incrementa la inversión en rehabilitación. Un mantenimiento planificado, coherente con las características del edificio y su uso y que permita prever gastos a medio plazo, será importante para minimizar el inevitable envejecimiento. Ya se empieza a hablar del mantenimiento integral como un proceso a lo largo de la vida del edificio.

Con esta propuesta, se pretende afrontar estos requerimientos. **En la fase de proyecto hay que prever las necesidades de los programas funcionales en la explotación del edificio**, las futuras operaciones de mantenimiento, con un Plan de Mantenimiento exhaustivo, riguroso y que contemple las operaciones de conservación y sustitución durante la vida del edificio. El proyecto debe responder a las necesidades futuras de los usuarios, teniendo en cuenta las operaciones de mantenimiento: sus elementos (sobre todo las instalaciones) deben ser registrables, sustituibles y accesibles.

También se deben prever los elementos necesarios para facilitar el mantenimiento (ganchos, tensores...). En construcción, hay que garantizar que los condicionantes anteriores se respeten y que cualquier modificación los tendrá en cuenta. En la fase de explotación, **es conveniente que un**

**técnico vele por el cumplimiento del programa de prevención propuesto** en la etapa del proyecto. Aparte de las instalaciones correspondientes, decidirá la idoneidad y periodicidad de las operaciones de mantenimiento y dará las órdenes correspondientes a la empresa encargada de las reparaciones. Como resultado de estas inspecciones, podrá detectar futuras lesiones, y tomar medidas correctoras, así como cuantificar con antelación el gasto de cara a las previsiones presupuestarias.

Esta gestión técnica debe permitir dictaminar y asesorar sobre todas las reparaciones propias del mantenimiento corrector, dentro del proceso de gestión del mantenimiento integral, que permite un seguimiento y control económico del mantenimiento tanto a nivel preventivo como corrector o de obras de rehabilitación, sin olvidar las obras de rehabilitación y mejora necesarias cuando las operaciones de mantenimiento dejen de ser rentables, programarlas técnica y financieramente en el programa de Mantenimiento. **Un programa técnico de este tipo es una clara garantía para nuevos propietarios:** facilita una información (avalada por un técnico) del estado de la finca y de las previsiones de gastos que puede ser de gran utilidad para el comprador.

No hay que olvidar otros servicios (limpiezas, conserjerías, vigilancias, etc.) que, aunque no tienen un carácter técnico, permitirían una visión de conjunto y facilitarían la gestión. **El mantenimiento debe tener continuidad en el tiempo**, un proceso estratégico con diferentes etapas: si se rompe esta dinámica, se tendría que hacer un sobreesfuerzo económico importante para retornar a los niveles anteriores. Y, lo que es peor: si no hay voluntad de continuar el proceso, el esfuerzo económico y técnico no habrá servido para nada.

Anuncios Google

### **Seguro Médico 25,4€ / Mes**

El Más Eficiente Seguro Médico ! Obten tu Seguro Médico en 5 Minutos

[www.isegurosdesalud.com](http://www.isegurosdesalud.com)

### **Spa desde 9€, cena 5.95€**

Hoy te ofrecemos planes exclusivos No los dejes escapar.Regístrate ya

[Letsbonus.com](http://letsbonus.com)

## **Mantenimientos Baqueira**

Mantenimiento Casas y Apartamentos en Baqueira y Val d'Aran

[www.totiaran.com](http://www.totiaran.com)

[Dejar un comentario](#)

Comentarios (0)



1. No hay comentarios.

Debes estar [identificado](#) para enviar comentarios.

Información sobre pisos.com: [Sobre pisos.com](#) | [Contactar](#) | [¿Qué te parece pisos.com?](#) | [Aviso Legal](#) | [Mapa Web](#)

**vocento** Copyright © 1998 | 2011 Portal inmobiliario pisos.com es un producto de [HabitatSoft](#)