

ESTA CASA NO ES UNA RUINA

ADQUIRIR UNA VIVIENDA IMPLICA, EN MUCHAS OCASIONES, OPTAR POR UNA USADA, CON INSTALACIONES QUE SUPERAN CON FRECUENCIA LOS 50 AÑOS. SI ESTÁS INMERSO EN UN PROCESO DE COMPRA, CONOCE LAS CLAVES PARA NO LLEVARTE SORPRESAS DESAGRADABLES.

Durante el tercer trimestre de este año, y según las estadísticas del Colegio de Registradores de España, se vendieron en nuestro país 133.295 inmuebles, de los que 109.875 correspondieron a vivienda usada. Tras años de parón, las nuevas construcciones están regresando, pero la demanda ha crecido rápido y se ha situado por encima de la oferta. Si a ello le unimos el hecho de que las nuevas promociones suelen implicar un mayor coste, y que se ubican normalmente en el extrarradio de las ciudades, es fácil comprender que muchos compradores terminen adquiriendo viviendas de más de 50 años. Pero una finca de estas características puede entrañar problemas técnicos y legales.

MIRAR 'CON CIEN OJOS' Y CON TIEMPO.

El tiempo y la experiencia son claves para evitar sorpresas técnicas. Julio Iscar de Hoyos, arquitecto fundador de Uriel y del Valle Interiorismo, recomienda visitar siempre la vivienda en la que estemos interesados con luz natural y no tener prisa para mirarlo todo de arriba a abajo. “Ver los posibles daños es muchas veces una cuestión de experiencia. Yo mismo, cuando voy a una casa, aprecio cosas que hace 25 años no veía. Ir acompañado de un experto es la mejor opción, pero si no es posible hay que tomarse tiempo. Mirar la casa como si fuera nuestra y no hacerlo en 10 minutos”.

TRUCOS EN LA PRIMERA VISITA.

El arquitecto aporta algunas claves en las que fijarse a la hora de visitar una vivienda. “Muchas casas de más de 50 años tienen ventanas de madera. Si las abrimos y vemos que los marcos han cedido, es que algo le ha pasado al edificio”, afirma. Si no son de este material, se puede observar lo mismo en las puertas: “Si no cierran bien o han perdido sus ángulos rectos, es una señal de que el edificio tiene movimientos”, añade. Conviene recordar que la madera es, precisamente, uno de los materiales de construcción más recurrentes en casas de esta antigüedad.



Observa de cerca. Cuando compremos una vivienda con solera, conviene comprobar el estado de la instalación eléctrica y de la fontanería, antes de ocuparnos de reformar otras cosas.







Si golpeamos el alicatado de baños y cocina y suena hueco, puede ser por tres razones: que la pasta de agarre haya perdido su eficacia, que existan filtraciones de agua y los productos hayan perdido esa eficacia, o que estos sean de mala calidad”, continúa Iscar. Otro punto que tendremos que tener en cuenta, según el experto, son las manchas de humedad, ya que pueden haber sido originadas por filtraciones de agua que hayan afectado a las estructuras del edificio.

Con la madera hay que tener un cuidado especial, ya que muchos edificios pueden tener un problema de termitas. “En Madrid, por ejemplo, hay puntos catalogados de termiteros. He llegado a ver cómo un pilar de madera de 20x20 había sido reducido a 5x5”, advierte. Se trata de un problema muy complicado de apreciar, ya que estos insectos buscan la oscuridad de las estructuras de los edificios o la parte interna de los marcos de las puertas.

CUIDADO CON LOS 'VICIOS OCULTOS'.

“Una plaga de termitas formaría parte de lo que se denominan *vicios ocultos*. Es decir, problemas de las construcciones o los inmuebles que no somos capaces de ver con un reconocimiento visual, pero luego están ahí”, explica Lola Ripollés, profesora de EA Business School. Estos problemas suelen conllevar desembolsos a los que el nuevo comprador deberá hacer frente, salvo que pueda demostrar que el inmueble ha sido vendido de mala fe. Resulta prácticamente imposible probar que el vendedor conocía previamente el estado de la casa, y que en todo caso conllevaría un largo periplo judicial en el que lo más fácil es que el juez considere que el comprador es el responsable, al no haberse informado correctamente.

DÉJATE ASESORAR.

Ripollés también es partidaria de visitar la vivienda con un profesional. “Este tipo de compra suele ser la inversión más importante que hace una persona para los próximos 30 años de su vida. Considero que compensa gastarse 1.500 o 2.000 euros en un técnico que vaya a tu casa cuando estás pagando por ella 200.000 euros. Pero la mayoría de la gente no lo hace y luego llegan los lamentos”, señala.

COMPRAR Y REFORMAR, ¿MERECE LA PENA?

Una característica de los inmuebles de más de 50 años es, con frecuencia, su mal estado de conservación. Por ello, las compras suelen venir acompañadas por reformas integrales. “Muchas veces puede parecernos que está reformado, pero simplemente se le ha hecho un lavado de cara para poderlo vender a un mejor precio; hay que ser precavidos y no dejarse atraer por las apariencias”, afirma Iscar de Hoyos.

AGUA, ELECTRICIDAD, CALDERA Y CARPINTERÍA.

Un presupuesto de reforma puede ser tan alto como uno pueda permitirse, en la medida en que escoges la calidad de los materiales y su diseño; pero también conlleva un

mínimo de costes con aspectos que no deben obviarse bajo ningún concepto. Aquí hay dos reformas imprescindibles: la fontanería y la electricidad. “Lo peor que podemos hacer es llevar a cabo una reforma sin haber dado esos dos primeros pasos. Conozco un caso en el que, por no cambiar la fontanería, la casa sufrió 12 fugas en 10 años”, avisa el arquitecto y experto en rehabilitación de viviendas.

Tras estos dos vendrían, por orden de importancia, la carpintería exterior y el sistema de caldera, importante para la seguridad... y para la economía. “Una casa eficiente puede ahorrarnos mucho dinero. Para la carpintería exterior, ventanas de doble cara y con puente térmico; y con la calefacción, cuanto más independiente sea, mejor. Las comunidades con caldera central son muy poco eficientes”, asegura.

YA EN FAENA, MEJOR UN PROFESIONAL.

Dependiendo del presupuesto disponible, podemos completar la reforma con el resto de cambios que uno pueda permitirse: demolición de tabiques, carpintería interior, baños y cocina, suelos... “Lo importante es que confiemos en profesionales contrastados, porque si nos gastamos el dinero en materiales de calidad pero luego se colocan mal, el desembolso no servirá para nada. Tanto con los albañiles como con los materiales, lo barato puede salirnos muy caro”, finaliza el arquitecto.



La experta

Helena Gallardo

“Antes de comprar hay que conocer el estado legal y técnico del inmueble”



¿Qué documentación tenemos que solicitar antes de comprar una vivienda? Lo primero es una consulta en el registro de la propiedad para ver si el inmueble tiene alguna carga y comprobar el nombre del propietario. Muchas veces las herencias pueden complicarlo. Para casas construidas a partir de 1950 debemos pedir el informe de Inspección Técnica de Edificios (ITE), ya que si es negativo el banco podría denegar la hipoteca. Y por supuesto, el certificado de deudas con la comunidad de propietarios, en el que se acredite si el vendedor está al corriente en el pago.

¿De qué otros aspectos debemos informarnos? La cuantía de la mensualidad de la comunidad de vecinos es muy relevante, porque dependerá de los servicios, pero también de las derramas. Conviene hablar con el administrador o el presidente y cerciorarse de que no está prevista la instalación de un ascensor, la reforma de la fachada... Y si pensamos hacer obras, hay que comprobar si la vivienda está en una zona protegida: quizá no nos dejen hacerlas o nos cuesten más por tener que respetar las normas urbanísticas.

¿Algún consejo adicional? Tomarse el tiempo que sea necesario para conocer el estado real del edificio. Si no lo tenemos, un asesor acreditado puede ser muy útil, ya que se ocupará de encontrar, visitar y seleccionar los inmuebles que mejor se adapten a nuestras necesidades; investigará de la situación legal y técnica del inmueble y se ocupará del proceso de negociación de la opción elegida.

¿Un personal shopper inmobiliario puede ser un buen asesor? Este profesional defiende los intereses del comprador en una operación inmobiliaria y se ocupa de todo el proceso: localización, negociación y validación jurídica y técnica, para llevar a cabo una compra segura.

¿Por qué es útil su contratación? Cuando compramos una vivienda, puede que todo parezca estar en orden pero después descubramos que la instalación eléctrica no aguanta electrodomésticos potentes, que el edificio tiene aluminosis, cañerías de plomo, fugas... Ese experto comprueba si el inmueble arrastra algún tipo de carga y repasa las actas de la comunidad por si hay previstas derramas extraordinarias. Es decir, se encarga de evitar sorpresas desagradables después de haber comprado una vivienda. Además, negocia las hipotecas con el banco, lo que suele conllevar un importante ahorro.

* Coautora del libro *Personal Shopper Inmobiliario* y miembro de la junta directiva de AEPSI, Asociación Española de Personal Shoppers Inmobiliarios.