

Como engañar al comprador de un piso

A mi lo que me pasó fue que me enamoré de la maqueta. Le dije a mi mujer: yo quiero un piso en la maqueta", me decía uno de los miembros de la comisión de vecinos del llamado "Gran Habitat", un conjunto de cerca de doscientas viviendas situado en el pueblo de Vallecas, dentro del municipio de Madrid. He visitado el Gran Habitat y creo interesante contar con algún detenimiento lo que he visto, no sólo por la importancia del caso en sí, sino sobre todo por lo muy representativos que estos edificios son de las construcciones destinadas a viviendas que, en estos años han surgido en los suburbios de nuestras ciudades.

El Gran Habitat es un bloque dispuesto en forma de U, situado en un extremo del pueblo de Vallecas, con fachadas a las calles de Puerto de Alazores, Sierra de Tornavacas, Puerto de las Pilas y Carretera de Villaverde. Tiene una altura constante de cinco plantas, y está dividido en once comunidades de vecinos o portales autónomos. Alberga un total de 192 viviendas y 26 locales comerciales. Se comenzó su construcción en 1967 y se entregaron las llaves a los primeros compradores de los pisos dos años más tarde. Según he podido ver en la propaganda difundida por la empresa promotora y constructora en los periódicos, un piso de tres dormitorios ("su piso de tres dormitorios", decía el anuncio) se vendía por el precio de 475.000 pesetas. En el mes de marzo de 1974, cinco años después de la terminación del edificio, las comunidades de vecinos del Gran Habitat, ante las deficiencias observadas en el edificio, encargaron a los arquitectos don Eduardo Leira y don Luis Mapelli un estudio sobre el estado de los inmuebles. El informe, sellado por el Colegio de Arquitectos, habla de "estado de ruina incipiente" del Gran Habitat, y pormenoriza una larga relación de deficiencias en la construcción y acabado del edificio, poniendo de relieve no sólo el incumplimiento de los contratos suscritos con los compradores de los pisos, sino también el incumplimiento de las normas vigentes en materia de construcción, por parte de la empresa. Los arquitectos, al final del informe, hacen un presupuesto para la reparación de algunas de las deficiencias (existen otras muchas "cuya reparación es imposible sin la demolición del edificio") que asciende a casi diez millones de pesetas.

Trataré de dar una idea, aunque omitiendo el detalle técnico, de las deficiencias que el informe menciona y que me mostraron directamente los vecinos durante la visita que hice la otra tarde al Gran Habitat de Vallecas. Es una documentación inapreciable para cuando se haga la historia de la construcción de viviendas suburbanas en nuestra época, y de la que se podría sacar una que llamaríamos "Pequeña guía para engañar al comprador de un piso". He visto la publicidad que se hizo, en folletos desplegables a todo color y en anuncios de periódico, para la venta de los pisos. "Ahora sí puede usted vivir en un Gran Habitat, donde, además de ser propietario, disfruta de su piscina mientras sus hijos juegan en el parque infantil", dice uno de los anuncios. Acompañan al texto unos dibujos en que aparecen escenas de

niños columpiándose y de cimbreados señoritas y musculosos caballeros bañándose en la piscina.

Pregunté dónde habían proyectado originalmente construir la piscina, y me mostraron un terreno triangular situado en la confluencia de dos calles, frente a uno de los ángulos de la U del Gran Habitat. Es un terreno polvoriento más allá del cual se contempla la inmensidad de los resecos y amarillentos campos de la provincia de Madrid. Me contaron que a mediados de 1970 la empresa hizo colocar en aquel terreno dedicado a la piscina un ancla de barco de cinco mil kilos de peso, según dijo uno de los vecinos, que debía ser algo así como el símbolo de la fortaleza y seguridad del bloque. Posteriormente debieron decidir suprimir la piscina y el parque infantil, a pesar del compromiso del contrato y de la publicidad, y mandaron retirar el ancla del adusto paisaje manchego.



La empresa se había comprometido también a hacer cuarenta y ocho plazas de aparcamiento en la parte posterior del edificio, dentro del recinto acotado por la U del bloque. Hoy es aquello un infame patio sin pavimentar, polvoriento en los días del verano y que se convierte en un barrizal cuando llueve. Allí juegan los niños del Gran Habitat y de todo el barrio, y allí transcurre también el recreo de un modesto colegio privado instalado en la planta baja. La empresa no ha sido capaz siquiera de retirar del terreno originalmente destinado a "aparcamiento" un herrumbroso depósito de cemento y algunos montones de chatarra, que constituyen un serio peligro para los niños que allí juegan.

"No es que haya goteras. Es que hay chorros en el interior de las viviendas", me dijo uno de los vecinos. La cubierta está en muy malas condiciones y las cámaras de aire, debajo del tejado, están llenas de escombros. Los muros exteriores son de medio pie, extremadamente endeble, y carecen de cámara de aire que proteja la casa de la humedad. A los que protestaron por esta grave deficiencia cuando entraron en el edificio, la empresa les hizo la cámara de aire, construyendo el correspondiente tabique de aislamiento. Pero ello, como es lógico, a cambio de disminuir considerablemente el tamaño de las habitaciones. Las terrazas tienen lo que se llama "contracaida", o sea que, cuan-

do llueve, el agua se mete dentro de la casa en lugar de caer a la calle. La piedra de mampostería que adorna los balcones y terrazas por la parte exterior está tan mal colocada y anclada que cae con gran facilidad, y representa un grave peligro para los viandantes. Desde la calle se ven las losetas de piedra desprendidas.

Los desagües no tienen la caída o inclinación necesaria para que las aguas sucias vayan rápidamente al alcantarillado, de forma que se estancan y, a veces, como sucedió no hace mucho en el colegio de la planta baja, salen de sus conducciones y encharcan el suelo. En los bajos, el aislado se ha hecho directamente sobre la tierra, sin la debida protección que disponen las normas legales. El resultado es, aparte de una insufrible humedad en las viviendas de la planta baja y en los locales comerciales, que los suelos de los portales se abarquillan y, en varias de las casas no se puede cerrar la puerta de la calle. Las escaleras, en lugar de tener un metro de anchura, como está establecido en este tipo de edificios, tienen setenta centímetros, y se roba espacio a los descansillos, a fin de dar un poco más de amplitud a las habitaciones de los pisos cuyas dimensiones —de nueve metros cuadrados y 22 metros cúbicos por término medio— no llegan a satisfacer las exigencias de las normas vigentes.

Los compromisos que la empresa contrajo en materia de calefacción, agua caliente y colocación de antenas colectivas no se han cumplido tampoco satisfactoriamente. Hay solamente dos antenas, y la mayor parte de los vecinos han tenido que instalar una individual para poder ver la televisión. También se han incumplido los contratos y las normas de la construcción en numerosos detalles. Por ejemplo, el cuarto destinado a bauras carece totalmente de ventilación. Los cajetines eléctricos y la entrada de la electricidad no tienen la suficiente protección.

Hay cosas más graves. Según dicen los arquitectos en su informe, se ha producido una oxidación de la vigería metálica por no haber sido debidamente protegida de la intemperie y de las humedades. El hormigonado es defectuoso y las cabezas de compresión de hormigón de las vigas son insuficientes. El edificio está lleno de grietas que se ven a simple vista y que, en algunos casos, como me decían los vecinos, son tan anchas en ciertos puntos que puede introducirse por ellas la mano. La estructura metálica queda con ello descubierta y sometida a la oxidación. La "incipiente ruina" que se señala en el informe puede convertirse en "ruina inminente" en un plazo no muy largo.

Los vecinos, que hasta ahora vienen pagando puntualmente las cantidades aplazadas, piensan ya, si no se pone remedio a la situación, hacer los depósitos judiciales que la ley establece para estos casos. El Gran Habitat de Vallecas está reclamando la urgente intervención de las autoridades. Pero, contemplando el abandono que se observa en este como en tantos casos, la "carta blanca" para el abuso que en estos años se viene concediendo a las empresas, uno se pregunta cuántos edificios habrá en España que se encuentren en estas o parecidas condiciones.

■ LUIS CARANDELL