

EL VALOR I EL GUANY LA TINENÇA VS LA QUALITAT

No us cridéssiu pas a engany, no es el mateix valor que guany.

CONGRÉS D'ARQUITECTURA 2016

ANTONI UBACH I NUET

ARQUITECTE

L'Edifici és la unitat fonamental de l'arquitectura i respon a una lògica constructiva independent i autònoma. Aquesta no és només una definició encertada sinó l'expressió irrefutable d'un fet real, contundent i categòric. Els components de l'edifici no poden ser-ne separats sense temptar la seva mateixa existència.

No obstant, atenent a l'ús i gaudi dels espais interiors, tot edifici es pot dividir en unitats menors, els límits de les quals es concreten amb gran precisió. Això és el que passa als edificis destinats a habitatges on, a més d'identificar-se'n les unitats, es priva d'accés a qui no disposi de l'assentiment del propietari.

La Llei 49 / 1960 del 21 de juliol -que va legislar per primer cop, el concepte de propietat horitzontal al nostre país-, diu en el seu preàmbul que aquestes unitats d'ús privat poden assolir la categoria de propietat privada horitzontal si s'assigna a cadascuna un coeficient de participació del conjunt format per totes les parts del edifici que queden fora de l'ús privat. Els denominats "elements comuns".

La llei també legisla sobre el crèdit hipotecari amb el qual es sol finançar la construcció de tot edifici subjecte d'una hipoteca. La llei regula la fragmentació d'aquesta forma de finançament de tal manera que cada propietari se'n subroga una part equivalent al seu coeficient.

Si bé aquesta estratègia dóna peu a l'accés a la propietat per cada un dels usuaris – podríem dir que democratitza la propietat privada-, també ho és que ho fa dividint l'edifici. No obstant, la unitat utilitària i la divisió de l'edifici són dos conceptes de distinta naturalesa.

En tant que l'ús privatiu es basa en la concreció d'espais immaterials -això si ben delimitats per elements constructius-, la resta es divideix de manera virtual en parts percentuals assignades als primers. Entre les dues posicions existeix una notable diferència: per una banda es defineixen els espais privats emprant límits materials i per l'altre es defineixen uns espais d'ús comú juntament amb tots els elements materials constructius que participen directa o indirectament en la definició dels diversos espais utilitaris.

Són elements comuns: els fonaments; l'estructura portant (parets, pilars jàsseres i forjats); les façanes; les cobertes; les comunicacions internes (vestíbul al carrer, escales, ascensors, replans o corredors, sortida al terrat); els celoberts; les instal·lacions en els seus trams col·lectius etcètera. Tot això, que és cabdal per comprendre l'edifici, queda agrupat en una espècie de llimbs, com una unitat quasi virtual de la que cada propietari té una part percentual, indivisible i que difícilment transmet el seu caràcter unitari.

La pregunta que ens hem de fer és si aquesta divisió en petites porcions de les propietats privades per una banda i del conjunt d'elements comuns per l'altre, guarda una coherència amb el fet constructiu. Res és blanc o negre i tot disposa de franges on es pot considerar correcte i d'altres on els conceptes no acaben d'encaixar amb la realitat. I, és aquí on volem fixar l'atenció.

Definir un espai utilitari per la via de delimitar-lo és coherent amb l'edifici. Però els límits que s'usen són sempre materials, és a dir que pertanyen a la construcció. Altre cosa és si volem estendre aquesta divisió utilitària a la categoria de subjecte de propietat, ja que, la materialitat, que és la substància bàsica de la propietat, quasi sempre és compartida per dos o més usuaris al mateix moment i sota la mateixa argumentació. El terra que hom trepitja i el sostre que el cobreix són els límits utilitaris d'un espai on el forjat -que no és pròpiament un ús sinó un element constructiu divisor-, pertany a l'edifici i és compartit alhora per distintes propietats privades, la del veí superior i la del veí inferior.

La llei de divisió horitzontal de la propietat va néixer com a alternativa a la llei de propietat vertical, que reconeixia com a propietari únic de tot l'edifici a una sola persona o entitat. No és aquest el lloc ni el moment per entrar en una valoració de les bondats o dels inconvenients de les dues formes de tinença de l'arquitectura. Però si convé recordar que la nova forma de propietat va escombrar a casa nostra la propietat vertical en el breu espai de temps transcorregut des de la seva implantació fins avui. En aquest lapse de temps hem viscut l'eclosió de tres bombolles immobiliàries, dues d'elles d'extremada contundència (la de 1975 i la de 2007, en la que estem encara involucrats), i una tercera el 1993 que ràpidament va ser endolcida i neutralitzada per l'arribada de grans quantitats de recursos econòmics, tant públics com privats, per l'amortització dels aranzels que protegien l'economia abans de l'entrada a la Unió Europea i també pels efectes que la caiguda del Mur de Berlín va tenir en l'impuls de l'economia global.

Alguna connexió hi ha d'haver entre les bombolles i la tinença horitzontal dels edificis. I bo seria que hi esmercéssim esforços per a comprendre els mecanismes pels quals es creen bombolles amb tanta facilitat a casa nostra.

La forma de tinença de la propietat condiciona els edificis no solament en la fase de construcció sinó en els models d'explotació i manteniment que cadascun d'ells segueix. Tot seguit descrivim algunes disquisicions que confiem aportin llum a aquest debat:

1.-SOBRE ELS MODELS DE NEGOCI I LES FORMES DE PROPIETAT

Tot edifici té un valor que, habitualment i per simplicitat, es tradueix en un preu que, bé o malament, expressa l'import que es va pagar, sense fer gaires referències als valors que pugui tenir i que son els que li permetran encarar en les millors condicions la vida futura. El preu es regeix pel mercat, el qual té oscil·lacions que poc tenen a veure amb els valors de l'edifici. "... todo necio confunde valor y precio..." deia Antonio Machado.

Tot edifici ha de ser capaç de generar recursos d'acord amb el capital esmerçat tant per a retribuir-lo com per fer possible la seva explotació i el seu manteniment que, en definitiva, és la manera de conservar-ne el valor.

Si la propietat és vertical, l'edifici genera recursos al oferir-se per a ser usat a canvi d'un lloguer. Es tracta d'un model que respon a una visió a llarg termini.

Si per contra és horitzontal, la generació de beneficis es concentra en el moment de la primera venda. En aquest cas es tracta d'un model de negoci a curt termini.

2.-SOBRE SER PROPIETARI O LLOGATER

Ser propietari equival a pagar per tenir, i tenir va més enllà d'usar. Tot propietari ha d'assumir les obligacions que comporta la propietat, sobretot el que representa mantenir-ne el valor.

Ser llogater equival a pagar per usar. Ha de cuidar de l'espai que usa, del seu bon ús però no del manteniment del seu valor, que recau en el propietari.

3.-EL PROMOTOR PRIVAT

El promotor d'edificis és una figura que va aparèixer de la mà de la Llei de propietat horitzontal i, en molts casos, ha crescut al costat de la figura del constructor. Tant en un cas com en l'altre, el model de negoci es desenvolupa en el curt termini i el paper del promotor fineix tant bon punt es fa la venda als propietaris finals dels habitatges. El promotor té uns guanys que són la diferència entre el preu de venda i el que ell hi ha invertit -és a dir, que com menys inverteixi més alts seran els beneficis-, i la seva responsabilitat s'allarga segons els casos als dos o tres anys (excepte en l'estructura que arriba als deu anys), però mai lligada a la vida real de l'edifici que és i ha de ser molt llarga.

4.-LA QUALITAT A CURT I LLARG TERMINI

Si ens preguntem si les construccions fetes amb interessos en el curt o en el llarg termini tenen la mateixa qualitat, la resposta és no. No obstant, ens hem de demanar si la relació preu/qualitat ha de verificar-se al cap de 10, 20, 30 o 40 anys. En una visió a llarg termini, la qualitat s'ha d'amidar als 30 o 40 anys, just quan ningú dels que han participat en la seva construcció és present.

5.-L'ENVELLIMENT DELS EDIFICIS

Els edificis tenen i han de tenir llarga vida. Tot ser que té vida neix, madura i envelleix. Saber envellir forma part dels valors que han d'acompanyar a tot edifici. Al parlar dels valors no ens estem referint al seu preu.

Des del Tibidabo estant i fent una llambregada sobre la ciutat es pot veure l'estesa d'edificis fins a mar. Tot mirant-ho ens podem demanar quin preu ha costat tot això o, fins i tot, quin valor té. Els economistes són capaços de xifrar-ne el valor en funció

de la renda disponible que hi ha immobilitzada, tal com fa Thomas Piketty al "Capital al segle XXI". Però els arquitectes hem d'afegir una nota capaç de modular aquesta dada d'economista, de manera que aflorin els valors dels edificis i s'expressi el seu envelliment real. Una dada que n'afini el valor i, potser encara més interessant, que pugui preveure quin valor tindran d'aquí trenta o quaranta anys.

6.- LA VIDA CIRCULAR DELS EDIFICIS I LES REHABILITACIONS

El model de vida d'un edifici és circular: periòdicament caldrà fer-l'hi una rehabilitació de major o menor envergadura, amb la qual pugui encarar el seu següent cicle vital en les millors condicions possibles. No es pot establir un interval fixe per a fer una rehabilitació però, molt no ens equivocarem si el situem entorn dels 30 ò 40 anys. És un lapse de temps que situa als primers compradors en males condicions per a endeutar-se novament i fer possible la rehabilitació. En el cas dels edificis amb divisió horitzontal, només cal que algun dels propietaris no pugui fer-se càrrec del cost que es precisa per a què tota la rehabilitació quedi aturada.

7.- L'ESTAT ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓ

La tecnificació que ha sofert la producció d'arquitectura al llarg d'aquests últims seixanta anys -amb tècniques no sempre coherents amb el nostre clima-, ha anat de la mà del continu desplaçament en la forma de tinença dels edificis, que ha passat tendencialment de la propietat vertical a la horitzontal. Aquest temps ha coincidit a més amb l'abandó ràpid i acrític de la tradició constructiva mediterrània que ens havien legat els nostres avantpassats, cosa que ens ha deixat orfes de pautes i comportaments sancionats pels bons costums. Diguem que les tècniques no sempre s'han fixat en donar més valor a llarg termini.

8.- LA VIDA DE L'EDIFICI I LA PROPIETAT HORITZONTAL

El bon govern de la vida d'un edifici és una matèria molt poc desenvolupada. En el cas de la tinença horitzontal de la propietat la gestió de l'envelliment dels edificis i del manteniment del seu valor ha quedat en mans de les Juntes de Propietaris, dels seus Presidents i dels Administradors. Les comunitats de veïns no son homogènies i, entre els veïns, les ganes o les disponibilitats econòmiques per a fer tampoc, cosa que afegeix més llenya a les dificultats de gestió del futur dels edificis. No és solament un problema de cada edifici sinó que també es tracta de l'envelliment del patrimoni immobiliari global de les ciutats.

El govern d'un edifici en règim de propietat vertical no solament és més simple sinó que la incorporació del vector temps és consubstancial a la forma de tinença. Sembla lògic que el manteniment dels valors de l'edifici estigui més incentivat ja que acaba tenint un clar retorn en els resultats a llarg termini. És un plantejament que fa bona la dita: "és mirant a llarg termini que es fan els millors beneficis en el curt".

9.-EL ROL DE L'ARQUITECTE EN RELACIÓ A L'ARQUITECTURA

Hem tractat de problemes que atenyen als edificis i que, per tant, incumbeixen o haurien d'incumbir als arquitectes. Les formes de la tinença, la revisió de la tecnologia coherent amb les nostres latituds, la recuperació dels conceptes de la mediterraneïtat com la forma més genuïna per tractar les qüestions mediambientals, la incorporació dels sistemes d'industrialització dels processos, la recuperació de la cultura del ben fer que mai ha de ser substituïda per cap reglamentació ni per cap contracte vigilat per advocats...., són matèries que els arquitectes hauríem d'assumir com a pròpies.

10.-CAP A LA CREACIÓ D'UN PARC D'EDIFICIS DE LLOGUER PER AL 2050 A L'ÀREA METROPOLITANA.

El desplaçament del sector de la construcció cap a formes de tinença de la propietat que han fragmentat l'edifici ens ha escorat clarament cap al curt termini. Sector que, com hem vist, afavoreix la generació de bombolles immobiliàries.

Ens cal contraposar doncs un model que tendeixi cap a edificis que conservin la propietat única, vertical i que posi sobre la ciutat un parc d'habitatges en règim de lloguer que aposti per la qualitat a llarg termini.

Aquest Parc ha d'oferir formes d'us dels habitatges deslligats de la propietat, és a dir, formes de 'pagar per usar'. És sa que una part significativa del parc edificat pertanyi a la propietat vertical i desplegui un model de negoci de lloguer que contraresti l'acusada tendència de la propietat horitzontal a generar bombolles immobiliàries.

És una aposta estratègica, que no demana presses i que, per això, pensem que ha de fixar-se objectius a llarg termini -com el 2050 o el 2070-. Segur que llavors algú ens agrairà haver iniciat el canvi de model que proposem. És un repte de valor, no pas de guany.

Antoni Ubach

Barcelona 19 de maig de 2016