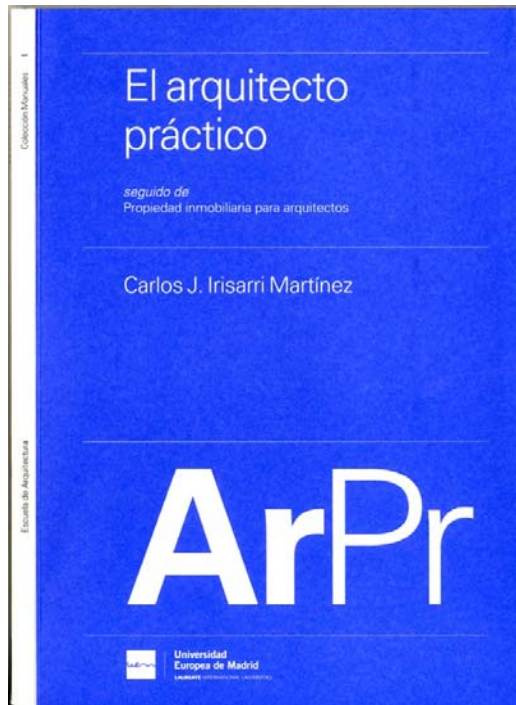




IRISARRI MARTÍNEZ, Carlos J.

El Arquitecto práctico : seguido de Propiedad inmobiliaria para arquitectos. -- Madrid : Universidad Europea de Madrid, Escuela de Arquitectura, 2011

213, [6] p. : il. ; 23 cm. -- (Manuales ; 1)

Bibliografía

D.L. M. 45942-2011

ISBN 978-84-92641-97-8

1. España 2. Arquitectura legal 3. Profesión de arquitecto 4. Derecho urbanístico 5. Valoración de bienes inmuebles 6. Disciplina urbanística 7. Normativa de la edificación I. Universidad Europea de Madrid. Escuela Superior de Arquitectura II. TÍTULO III. TÍTULO: Propiedad inmobiliaria para arquitectos

7.00 Arquitectura legal

COAM 16819

“El Arquitecto Práctico”, título que rinde homenaje a un antiguo tratado, es la edición de los apuntes que su autor ha elaborado durante años de docencia de Deontología en la Universidad Europea de Madrid. Recopila, por tanto, legislación profesional e inmobiliaria, su interpretación en fuentes diversas, ejemplos e ilustraciones, siempre desde la realidad profesional y su aplicación práctica, y con una clara intención didáctica. Imprescindible para los estudiantes de Arquitectura y carreras afines, es utilísimo también para los profesionales más jóvenes, que tienen aquí una guía para iniciar su oficio. Se busca así compensar “una formación en la que tradicionalmente se habla mucho del Arte de la Arquitectura y sin embargo muy poco de la Profesión de Arquitecto”. Con este volumen, la Escuela de Arquitectura de la UEM inaugura la colección Manuales, libros de texto que buscan ser referencia ejemplar en la docencia universitaria.

El arquitecto práctico

seguido de
Propiedad inmobiliaria para arquitectos

Carlos J. Irisarri Martínez

ArPr



Universidad
Europea de Madrid

LAUREATE INTERNATIONAL UNIVERSITIES

"Cuando he tratado de definir el alcance de esta profesión, mucho más allá del evidente papel de proyectista y director de obra que le toca, siempre he sentenciado que un Arquitecto es un experto en transformar inmuebles, desde cualquier condición y punto de vista. No sólo transformador de un suelo urbano en un edificio utilizable, sino también transformador del suelo rústico en urbanizable o éste en urbano, "parcelador" y "reparcelador", rehabilitador y conservador, renovador del uso, autor de deslindes y pericias, de dictámenes y valoraciones, escenógrafo, paisajista y urbanista, capaz de cualquier operación a realizar sobre un bien inmueble.

Si aceptamos entonces este papel de "transformador de inmuebles" en la más amplia acepción de la expresión, creo que de ella se deduce la obligación ética para cualquier profesional de ser conocedor, como mínimo, de todo lo que aquí se cuenta, compensando una formación en la que tradicionalmente se habla mucho del Arte de la Arquitectura y sin embargo muy poco de la Profesión de Arquitecto."

Carlos J. Irisarri Martínez

Deontología y valoraciones
Escuela de Arquitectura
Universidad Europea de Madrid

ArPr



Universidad
Europea de Madrid

LAUREATE INTERNATIONAL UNIVERSITIES

ISBN 978-84-92641-91-8



9 788492 641918

Presentación

9 Presentación

11 Prefacio

El arquitecto práctico

16 01. El arquitecto y la ley

- 1.1. El Derecho y sus fuentes
- 1.2. División y ramas del Derecho
- 1.3. La actuación ante decisiones administrativas
- 1.4. La Arquitectura Legal
- 1.5. El marco legislativo de la profesión
- 1.6. Normativa para el diseño

24 02. La actividad profesional

- 2.1. La definición del Arquitecto como profesional
- 2.2. Regulación del oficio de Arquitecto
- 2.3. Formas de ejercer la profesión
- 2.4. El inicio de la actividad por libre
- 2.5. Adopción de estrategias profesionales
- 2.6. Los honorarios del Arquitecto
- 2.7. Los contratos profesionales
- 2.8. La fiscalidad del estudio

46 03. El trabajo de edificación: el proyecto

- 3.1. Edificios, usos y requerimientos, en la Ley de Ordenación de la Edificación
- 3.2. El Projectista
- 3.3. El Proyecto
- 3.4. Las fases en el trabajo de Proyecto
- 3.5. Las partes del Proyecto

62 04. El trabajo de edificación: la dirección de obra

- 4.1. La Dirección de obra en el proceso edificatorio
- 4.2. El control de la obra
- 4.3. Los hitos legales en la vida de la obra
- 4.4. Las certificaciones mensuales
- 4.5. Precios contradictorios
- 4.6. El final de la obra

78 05. Ocupaciones no edificatorias del arquitecto

- 5.1. Las ocupaciones del Arquitecto
- 5.2. Los trabajos de Urbanismo
- 5.3. Trabajos complementarios sobre la propiedad inmobiliaria
- 5.4. El Expediente de Legalización
- 5.5. El Proyecto de Demolición
- 5.6. Documentos escritos en Arquitectura
- 5.7. La Peritación
- 5.8. El Arquitecto como perito

92 06. La deontología profesional y el colegio

- 6.1. De la ética a la deontología
- 6.2. La Deontología profesional
- 6.3. El código deontológico del Arquitecto
- 6.4. El Colegio de Arquitectos
- 6.5. Los estatutos del Colegio
- 6.6. El visado profesional
- 6.7. Otros organismos corporativos
- 6.8. La revista "Arquitectura".

110 07. La responsabilidad profesional

- 7.1. La generación de responsabilidad
- 7.2. La responsabilidad civil en la edificación
- 7.3. Ruina y Vicio en construcción
- 7.4. Plazos de garantía legal y prescripción de la responsabilidad
- 7.5. Garantías en el proceso de edificación
- 7.6. La responsabilidad penal
- 7.7. La responsabilidad administrativa.

Propiedad inmobiliaria para arquitectos

118 08. La definición de la propiedad inmobiliaria

- 8.1. El derecho a la propiedad... inmobiliaria
- 8.2. El derecho de accesión
- 8.3. Delimitación de la propiedad: derechos de deslinde y de amojonamiento
- 8.4. El deslinde administrativo
- 8.5. El deslinde con la vía pública
- 8.6. El interdicto.
- 8.7. La comunidad de bienes
- 8.8. El Registro de la Propiedad
- 8.9. El Catastro inmobiliario
- 8.10. Fiscalidad del inmueble.

138 09. Limitaciones a la propiedad inmobiliaria

- 9.1. Los derechos reales
- 9.2. Derechos reales de disfrute o goce
- 9.3. La servidumbre
- 9.4. Relaciones de vecindad y servidumbres
- 9.5. Derechos reales de garantía
- 9.6. Derechos reales de adquisición
- 9.7. La pérdida de la propiedad
- 9.8. El procedimiento general de la expropiación
- 9.9. La hoja de aprecio y el justiprecio
- 9.10. El procedimiento expropiatorio de urgencia
- 9.11. El derecho de reversión.

152 10. Legislación en el proceso edificatorio

- 10.1. La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)
- 10.2. Los agentes del proceso de acuerdo a la LOE
- 10.3. El desarrollo de las normativas técnicas
- 10.4. El Código Técnico de la Edificación (CTE)
- 10.5. El proceso edificatorio en el Código Técnico
- 10.6. Exigencias básicas de los edificios
- 10.7. Seguridad y salud en la construcción: la fase de proyecto
- 10.8. Seguridad y salud en la construcción: la fase de obra
- 10.9. La contratación de obras.

166 11. Valoración inmobiliaria

- 11.1. El Arquitecto y la valoración
- 11.2. La determinación de las premisas
- 11.3. Valor de mercado, precio y coste
- 11.4. Los principios fundamentales de valoración
- 11.5. Las normativas en valoración
- 11.6. El estudio del inmueble a valorar
- 11.7. El método de comparación
- 11.8. El método del coste
- 11.9. Valoración de suelo: métodos residuales
- 11.10. Ejemplo de aplicación del método residual estático
- 11.11. Métodos de capitalización de rentas.

190 12. Aspectos de disciplina urbanística

- 12.1. La licencia como acto de intervención municipal
- 12.2. La licencia de obras
- 12.3. Licencias de utilización
- 12.4. La obligación de conservar
- 12.5. Inmuebles que incumplen planeamiento
- 12.6. Las ordenanzas de edificación
- 12.7. Las definiciones de "superficie".

206 Conclusión

209 Anexo 1: Listado de disposiciones legales citadas

211 Anexo 2: Bibliografía recomendada

213 Anexo 3: Bibliografía histórica de arquitectura legal

Presentación

Recogidas en el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, las cuatro primeras acepciones de la palabra *Práctico* describen perfectamente las funciones que pretende cumplir este manual. Se pueden analizar una a una:

La primera dice: “Perteneiente o relativo a la práctica”. Si esta definición parece un tanto redundante, no debemos dejar pasar el énfasis que, acertadamente, hace en el concepto de práctica: aquí se encontrarán los mecanismos necesarios que el profesional necesita para el inicio de su práctica profesional, los rudimentos que el arquitecto utiliza en el día a día para poder desarrollar su profesión dentro los parámetros marcados por la sociedad.

La segunda acepción es la siguiente: “Se dice de los conocimientos que enseñan el modo de hacer algo”. Aunque en esta obra no estén todos los conocimientos necesarios sobre la forma de llevar a la práctica nuestra labor de arquitecto, sí se recogen los conocimientos mínimos necesarios para desarrollar la profesión de arquitecto según lo establecido por la legislación actual.

En tercer lugar nos encontramos con la siguiente definición: “Experimentado, versado y diestro en algo”. Curiosamente esta tercera acepción parece que hace referencia más al autor que al destinatario de la obra, y aunque con seguridad científica sólo puedo afirmar que tal autor es diestro, también estoy en condiciones de aventurar –ya que afortunada o desafortunadamente lo conozco desde nuestros cinco años de vida– que es un profesional experimentado y versado en todas las facetas de la Arquitectura, y que esta polivalencia dentro de la profesión le hace especialmente indicado para redactar este manual.

“Quien piensa y actúa ajustándose a la realidad y persiguiendo normalmente un fin útil”. En esta cuarta acepción del diccionario de la RAE es donde encontramos el verdadero sentido a este libro, con dos palabras que en muchas ocasiones provocan una repentina bajada de glucosa a no pocos arquitectos: realidad y utilidad. En estos dos conceptos se basa el verdadero valor de esta obra; está pensado para futuros profesionales que se quieran ajustar a la realidad que el mundo profesional nos demanda, pero además –¡oh, proceloso concepto!– que persigan la utilidad, esto es, que hagan de la Arquitectura una profesión útil para la sociedad y para ellos mismos, en una palabra, que hagan de la Arquitectura su Oficio.

Álvaro Galmés Cerezo

Prefacio

Aun cuando no estoy muy seguro del porqué, ante la propuesta de la Universidad Europea de Madrid de editar un manual con mis apuntes de curso, desarrollados durante años de docencia de la asignatura de Deontología (antes Arquitectura Legal) en su Escuela de Arquitectura, me he sentido obligado a escribir este prefacio con algunas aclaraciones. Soy consciente de que es muy posible que al lector le interesen estas líneas aún menos que el resto del volumen, pero no puedo dejar de declarar que la autoría del presente trabajo es en realidad compartida con un montón de profesionales más, y todos ellos mejores que yo. Me refiero, claro está, a todos los que se han convertido en fuentes de mis clases, y cuya lista se corresponde con los autores de los tratados citados en la bibliografía.

De todos he tomado algo, de todos he aprendido y de todos he transmitido algo a mis alumnos. A ellos remito al lector que encuentre necesario profundizar en los temas que aquí se tratan, de los que este libro no es más que una exposición ordenada pero inevitablemente superficial, tanto por su límite de espacio y por la extensión de su ambicioso programa, como por la finalidad puramente didáctica que desde un principio ha tenido. Cito especialmente el estupendo y riguroso trabajo, recientemente actualizado, de García Erviti, maestro y digno sucesor en la línea de tratados de esta disciplina del ya clásico de Fernández Pirla.

También amigos, compañeros y alumnos de la Universidad Europea me han enseñado mucho, y algo de todos ellos se incorpora igualmente. Estoy especialmente agradecido a las aportaciones de ex alumnos que mantienen contacto conmigo, y que se molestan en enviarme de vez en cuando casos reales para enriquecer mi colección de ejemplos. Y aún más a Álvaro Galmés, amigo y reciente compañero en la docencia de la Escuela, que siempre me ha ofrecido un contrapunto intelectual.

Desde un principio he tratado de integrar la profesión en la disciplina que imparto, de acuerdo a la concepción de los estudios de Arquitecto impulsada por la Universidad Europea, que trata de formar un profesional integral y con dominio del oficio completo, en directa conexión con la realidad de la actividad. Por ello, el enfoque global que he buscado en la asignatura –y que creo que se trasluce aquí– parte de considerar que el Arquitecto debe ser, inexcusablemente, el supremo experto inmobiliario de este país. No puede haber una titulación o profesión que sepa más de inmuebles, ya que la de Arquitecto es la de mayor rango –la que supone una “titulación plena”– en lo que a transformación inmobiliaria se refiere.

Cuando he tratado de definir el alcance de esta profesión, mucho más allá del evidente papel de proyectista y director de obra que le toca, siempre he sentenciado que un Arquitecto es un experto en transformar inmuebles, desde cualquier condición y punto de vista. No sólo transformador de un suelo urbano en un edificio utilizable, sino también transformador del suelo rústico en urbanizable o éste en urbano, “parcelador” y “reparcelador”, rehabilitador y conservador, renovador del uso, autor de deslindes y pericias, de dictámenes y valoraciones, escenógrafo, paisajista y urbanista, capaz de cualquier operación a realizar sobre un bien inmueble.

Si aceptamos entonces este papel de “transformador de inmuebles” en la más amplia acepción de la expresión, creo que de ella se deduce la obligación ética para cualquier profesional de ser conocedor, como mínimo, de todo lo que aquí se cuenta, compensando una formación en la que tradicionalmente se habla mucho del Arte de la Arquitectura y sin embargo muy poco de la Profesión de Arquitecto.

Por razón de claridad, he separado la materia en dos bloques, que constituyen dos partes diferenciadas, y que sin embargo presentan un contenido que inevitablemente se relaciona de una parte a otra constantemente. Hasta tal punto es así, que en algunos puntos concretos me ha costado decidir en qué parte se encuadraban mejor sus contenidos. Es por ello muy oportuno que pese a la separación se contenga todo en un único volumen.

A la primera parte la he titulado “El Arquitecto práctico” que, como el aficionado a los libros habrá apreciado de inmediato, no es más que un homenaje a un tratado clásico de otros tiempos. En ella se desarrolla la legislación profesional de directa aplicación en el oficio, así como algunas consecuencias que se derivan de la experiencia, propia y ajena, y que es interesante transmitir a los nuevos titulados. La segunda parte, “Propiedad inmobiliaria para Arquitectos”, selecciona de la amplia legislación sobre inmuebles aquello que entiendo tiene mayor relación con nuestro trabajo.

He completado el volumen con la imprescindible bibliografía, tanto por referenciar y dar el justo crédito a mis fuentes como por facilitar la extensión de conocimientos al lector. Ninguno de los temas tratados en el libro deja de tener su correspondiente recomendación de lectura complementaria. He tratado de ser práctico y no usar criterios extensivos sino selectivos, con una lista más bien escueta pero muy escogida de libros verdaderamente útiles. Todos ellos además son fácilmente accesibles.

Como apéndice he referenciado también todas las disposiciones citadas en el texto, para aquel que quiera acudir a las fuentes legislativas sin intermediarios, costumbre que recomiendo vivamente. Se debe advertir que no todas las referencias se hallan vigentes en todo o en parte. Remito a este respecto al enorme esfuerzo realizado por el Boletín Oficial del Estado, que ha puesto ya en internet su fondo completo a disposición del público, desde la remota Gaceta de Madrid hasta la actualidad, y con la importante herramienta del “análisis jurídico”, que nos informa con detalle de las incidencias de cada disposición: derogaciones, modificaciones, citas... Supone una verdadera ayuda en un país donde nos complacemos en frecuentes cambios legislativos y donde de un tiempo a esta parte empieza a ser abrumador el exceso de disposiciones.

Me permito citar aquí al abogado Jordi Abel Fabre, que en su ponencia “Las valoraciones urbanísticas en la ley de suelo 2/2008”, presentada a las Séptimas Jornadas de Ordenación Territorial, Urbanismo y Valoraciones (Palma de Mallorca, noviembre de 2009) decía: “Cada vez más, cuando actuamos en el ámbito jurídico, nos invade la sensación que en lugar de actuar en tierra firme lo hacemos en arenas movedizas.

Debido a ello quiero recordar, como he dicho en otras ocasiones, que la proliferación legislativa es el prostíbulo de la seguridad jurídica, y la innovación, en derecho positivo, constituye un infierno para los juristas y un caos para los administradores."

Podemos añadir "...y una tortura para los técnicos responsables de su aplicación." Porque entre otras cosas, tengo la certeza de que para cuando este manual salga a la calle, ya se habrá modificado alguna de las disposiciones que en él se citan, como cada curso me toca la puesta al día de más de una prescripción legal por haberse variado. Confío en que el presente trabajo sea una ayuda para una profesión que no siempre ha encontrado el mundo legislativo como asequible a sus aspiraciones.

No me extiendo más. Sólo confío en que esta publicación cumpla al menos un objetivo: que mis alumnos de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Europea tengan una obra de referencia durante sus estudios conmigo, y que les sirva después de guía introductoria en cada uno de los temas en que, forzosamente, tendrán que crecer como profesionales. Si a cualquier otro lector también le es útil, aún mejor.

Carlos J. Irisarri Martínez