

**IX JORNADAS**

**CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL**

**CONSEJO SUPERIOR DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA**

**LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

**EXPERIENCIA DE TRECE AÑOS DE APLICACIÓN  
PRESENTE Y FUTURO**

**TERCERA PONENCIA**

**LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES  
SOBRE LESIONES EN LA EDIFICACIÓN**

**EL DICTAMEN PERICIAL DE ARQUITECTO EN LOS PROCEDIMIENTOS  
SOBRE LESIONES EN LA EDIFICACIÓN**

Zaragoza . Noviembre 2013

## **EL DICTAMEN PERICIAL DE ARQUITECTO EN LOS PROCEDIMIENTOS SOBRE LESIONES EN LA EDIFICACIÓN**

### **INTRODUCCIÓN**

Abordar un análisis sobre la intervención pericial del arquitecto particularizada a los procedimientos sobre lesiones en la edificación o, más ampliamente, sobre patología constructiva, aconseja partir del establecimiento de algunos conceptos básicos propios de dicha materia.

En Arquitectura, el proceso constructivo que conduce a toda edificación tiene siempre una concreta finalidad. Se dice que no existe la obra de Arquitectura sin cliente, comitente o, coloquialmente, “encargante”; en eso se distingue de las demás Artes.

Siendo así, la “concreta finalidad” expresada exige que el edificio permita, sin mayor limitación o menoscabo, el desarrollo de las funciones inherentes a tal finalidad, las cuales han de cumplirse con el nivel de eficiencia o calidad previamente establecido. Es decir, el edificio ha de estar preparado para satisfacer este nivel de exigencia o, lo que es igual, ha de cumplir en el grado necesario con sus prestaciones.

### **Exigencias a la edificación**

En el sentido más amplio, la “enfermedad” de un edificio puede considerarse sinónimo de su incapacidad para cumplir el nivel de exigencias expresado.

¿Y cómo podemos entender o agrupar tales exigencias? Las hay que no permiten relativizar su nivel de cumplimiento, es decir, tendrían un carácter absoluto, como es el caso de la seguridad estructural; no se puede admitir un edificio “más o menos” seguro

en sus condiciones de solidez y estabilidad estructural. Otras, sin embargo, admiten una franja de posible aceptación como, por ejemplo, corresponde a las condiciones de confort.

La vigente Ley 38/1999, de 5 de diciembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), al regular en sus aspectos esenciales el proceso edificatorio se fija, como objetivo primordial, la calidad de la edificación como respuesta a la demanda social de calidad de vida en lo referente al uso de la edificación. Calidad para cuya consecución la LOE establece requisitos básicos que han de satisfacerse desde el proyecto, la construcción, el mantenimiento y la conservación de los edificios; requisitos relativos a la funcionalidad, a la seguridad (seguridad estructural, seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización) y a la habitabilidad, cuya finalidad es garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medioambiente.

El Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por R.D.314/2006, de 7 de marzo, es el marco normativo de desarrollo previsto por la LOE para establecer las exigencias básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones, de tal forma que se garantice el cumplimiento de las mismas. Exigencias básicas que como denominación el CTE aplica a los llamados requisitos por la LOE.

Podríamos añadir otras exigencias a las antes recogidas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, cuales son las de protección, de sostenibilidad y de durabilidad.

Al amplio concepto de “enfermedad” de un edificio, ya considerado, cabría agregar la falta de condiciones o las carencias que perjudiquen la durabilidad, igualmente como sinónimo de patología constructiva. Falta de durabilidad entendida como respuesta prestacional inadecuada del edificio, en un periodo de tiempo reducido respecto del adecuado a las exigencias que se hubieran establecido y suponiendo efectuadas, con corrección y suficiencia, las operaciones de mantenimiento.

## PATOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

Establecido el concepto de enfermedad del edificio o de patología constructiva, en el más amplio sentido, como la incapacidad prestacional del edificio para cumplir con el nivel de exigencias al mismo o, en otro aspecto, las carencias condicionantes de una falta de durabilidad, surge la posibilidad de identificar las situaciones patológicas en razón de la siguiente doble tipificación:

- Daño o lesión, considerados como pérdida o destrucción física que afecta -de forma total o parcial- a la integridad del edificio o de alguno de sus materiales, elementos o sistemas constructivos. Frecuentemente tienen carácter progresivo o ruinógeno.
- Deficiencia o carencia, consideradas como merma o defecto en las condiciones exigidas al edificio o a sus partes, sin que la misma haya supuesto la aparición de daño o lesión, aunque pueda provocarla en un futuro.

El término vicio, frecuentemente utilizado en los procedimientos que se consideran, puede comprender ambos significados, estando definido en el Diccionario de la lengua española bajo las siguientes acepciones:

- *Mala calidad, defecto o daño físico en las cosas.*
- *Desviación, pandeo, alabeo que presenta una superficie apartándose de la forma que debe tener.*

### **Daños o lesiones**

Los daños o lesiones en la edificación responden usualmente a causas relacionadas con alguno de los siguientes motivos:

- Causas relacionadas con la resistencia y estabilidad estructural.
- Causas relacionadas con el comportamiento de los materiales.

- Causas relacionadas con respuestas diferenciales entre materiales o elementos constructivos.
- Causas relacionadas con errores de origen o carencias.

A su vez, en una clasificación de mayor rango, podríamos determinar la causa u origen de las lesiones en función de acciones de los siguientes tipos:

- Acciones de tipo físico.  
Como las determinadas por variaciones térmicas, reología, cambios de estado, electrólisis, impactos, erosión o abrasión, la acción del fuego, etc.
- Acciones de tipo mecánico.  
Consideradas como grupo independiente de las acciones de tipo físico, aunque responden a tal consideración, por su frecuencia y especificidad. Pertenecen a este tipo las acciones referidas a la resistencia y rigidez estructurales y las relacionadas con la estabilidad.
- Acciones de tipo químico.  
Debidas al comportamiento de los materiales en su composición química o a la acción del agua o de otros elementos o compuestos químicos sobre materiales de construcción.
- Acciones de tipo biológico o causas bióticas.  
Especialmente determinantes de efectos patológicos en la madera como material de construcción.
- Errores de origen o carencias.  
Frecuentemente producidas por errores de proyecto (error de cálculo -numérico o de hipótesis-, de diseño, de prescripción, etc.), de dirección de obra, de dirección de ejecución material de la obra, de construcción o ejecución de obra (con especial referencia a los daños que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras) o por errores de uso.

### **Metodología para el diagnóstico de una lesión**

Detectada una lesión, procede localizar cuantas manifestaciones se hubieren generado como consecuencia del proceso patológico existente, teniendo en cuenta que las mismas no son coincidentes con la propia enfermedad aunque, como síntomas de ésta, establecen la oportuna relación de causa-efecto a través de la cual, en un proceso de aproximación sucesiva, se identifica la posible causa de patología, cuyo establecimiento, junto al de su evolución, conforman la diagnosis.

La localización de síntomas en los propios elementos dañados o, de forma indirecta, en otras partes afectadas, así como su adecuada interpretación, permitirá la aproximación a grupos de patologías constructivas cada vez más acotados, posibilitando el proceso, asimismo, la eliminación o descarte de otras causas. La dificultosa localización de tales síntomas, frecuentemente complementados con otros nuevos que deben provocarse, hace que la experiencia profesional sea un factor fundamental, resultando campo abonado, tanto para la formulación de dictámenes de baja calidad, como para la praxis de peritos parciales.

Fisuras, deformaciones, manchas, humedades, etc. son síntomas que, de acuerdo con los distintos materiales o elementos dañados, permiten una lectura ajustada, tanto sobre la causa como en relación a la evolución del proceso patológico. Diagnosticado éste, corresponde efectuar un análisis cualitativo y cuantitativo de la situación que, junto con otras valoraciones y las posibles fórmulas de intervención, posibiliten la toma de decisión pertinente que habrá de plasmarse en el informe, dictamen, proyecto o actuación profesional que corresponda al arquitecto.

Pero recordando siempre que el síntoma nos dirige al conocimiento o detección de la enfermedad, pero no es coincidente con ella. Reparar un síntoma no es remediar la enfermedad sino, simplemente, encubrir una de sus manifestaciones que, seguramente volverá a aparecer al persistir la causa que la generó.

En tal sentido hemos de contemplar las fisuras, recogidas con profusión en cuadros patológicos considerados en dictámenes periciales propios de estos procedimientos judiciales, reconociéndolas como síntomas del comportamiento de los materiales, no siempre de carácter patológico. Son manifestaciones que nos ayudan, de forma muy intensa y directa, a reconocer la situación que las ha provocado, valorando asimismo la evolución del proceso.

### **Deficiencias o carencias**

Se trata de situaciones de déficits en las condiciones exigidas al edificio o a sus partes, es decir, falta o escasez en las prestaciones o las características del edificio, sin que de las mismas se haya derivado, necesariamente, la aparición de un daño físico, aunque pueda provocarse en un futuro. Tal sería la disposición de materiales que, aún siendo adecuados, no alcancen el nivel exigido en las prescripciones o establecido contractualmente; dicha situación no se relaciona con la aparición de daño físico alguno.

A veces pueden revestir gravedad en su consideración patológica, como en el caso de disminución del margen de seguridad de una estructura que, no habiendo afectado a sus estados límites de trabajo y, consecuentemente, no generando sintomatología alguna, ha de subsanarse de forma inmediata ante el riesgo que supone la merma o el déficit estructural ante situaciones extremas (sismos, sobrecargas puntuales, etc.).

En relación con estas observaciones, cabe considerar el cambio que produjo la publicación del Código Técnico. Frente a la normativa técnica de la edificación anteriormente vigente, de carácter prescriptivo, el CTE adopta un enfoque basado en objetivos o prestaciones, fijando las exigencias que han de satisfacer los edificios para garantizar el cumplimiento de los requisitos básicos previstos en la LOE.

Del expresado carácter prestacional del CTE deriva un nuevo cuadro de situaciones patológicas de tipo carencial, es decir, ligado a la falta o escasez en las prestaciones u

objetivos prefijados en el edificio, constituyendo un factor diferencial de fondo en el contenido de los dictámenes periciales de arquitecto en los procedimientos sobre vicios de en la edificación, confiriéndoles una enorme dificultad.

Para mayor conflicto, la continua e indispensable actualización que se exigiría del CTE, basada en la evolución de técnicas constructivas y de acuerdo con los objetivos de innovación tecnológica de la LOE, viene resultando inviable como resultado, entre otras razones, de la crisis económico-financiera que, de forma implacable, viene afectando al sector inmobiliario, determinando una prolongada paralización de la actividad constructiva.

Esta paralización ha frenado, en buena medida, la evolución en la aplicación de técnicas constructivas, dejando fuera de alcance socio-económico diversos niveles de prestación, fijados por el CTE como básicos en circunstancias pasadas distantes de las actuales. Niveles de prestación que dejan de satisfacerse con demasiada frecuencia por la razón expuesta, cayendo su ausencia bajo responsabilidad de algunos de los agentes del proceso edificatorio, especialmente, del director de obra.

Sería una razón más para acelerar el desarrollo y puesta en vigor de las garantías del apartado 1.b) del artículo 19 de la LOE, el seguro de daños materiales o seguro de caución trienal obligatorio para garantizar el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad de la LOE. Al respecto, con fecha 25 de septiembre de 2013 fue aprobada por la Comisión de Fomento del Congreso una Proposición No de Ley instando al Gobierno a que, en consideración a la actual coyuntura económica y al nuevo marco normativo aprobado para impulsar un nuevo modelo de política de vivienda orientada a la rehabilitación y regeneración urbana, inicie los estudios jurídicos, técnicos y económicos tendentes a impulsar la implementación sucesiva de la obligatoriedad de suscribir las garantías previstas en el apartado 1.b) del artículo 19 de la LOE, y la extensión de las garantías reguladas en el apartado 1.c) del citado artículo 19 a toda clase de edificaciones".



## EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DESDE EL PUNTO DE VISTA PERICIAL

### El Proyecto arquitectónico

El Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia de la Lengua, en su 22ª edición, entre otras acepciones, define el término PROYECTO como: *Conjunto de escritos, cálculos y dibujos que se hacen para dar idea de cómo ha de ser y lo que ha de costar una obra de arquitectura o de ingeniería.*

En la enseñanza tradicional de las Escuelas de Arquitectura se empleaba frecuentemente, como definición de Proyecto, la de: *Conjunto de planos y documentos (memoria, pliego de condiciones y presupuesto) que definen una obra de arquitectura, con datos, cálculos y detalles suficientes para su ejecución, y se añadía, como argumentación de su necesaria suficiencia y objetividad, la condición de que la obra pudiera ser llevada a cabo, en su caso, bajo la dirección de un facultativo distinto de quien lo hubiera redactado.*

No resulta difícil inferir de tales definiciones que el proyecto se entiende como entidad referida a un objeto concreto -la obra de arquitectura a ejecutar- y conformado por un conjunto de documentos, usualmente complejos.

En la regulación del proceso edificatorio, la LOE dedica su artículo 4 al Proyecto, conceptuándolo como: *el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2<sup>(\*)</sup>. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.*

Es decir, la LOE otorga al proyecto una función primordial en orden a garantizar la calidad y la seguridad de la edificación, al proporcionar la información que permite la

ejecución material de la obra y el control administrativo, técnico y económico del proceso edificatorio a desarrollar.

Por su parte, el CTE destina el artículo 6 a las Condiciones del Proyecto, expresando en su apartado 6.1.1: *El proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución.* Y en su apartado 6.1.2: *En particular y con relación al CTE, el proyecto definirá las obras proyectadas con el detalle adecuado a sus características, de modo que pueda comprobarse que las soluciones propuestas cumplen las exigencias básicas de este CTE y demás normativa aplicable.*

También el CTE considera al Proyecto como entidad referida a la edificación concreta a ejecutar, siendo muy estricto en las especificaciones sobre su integridad formal.

(\*) Las obras contempladas en el artículo 2 mencionado son las que conforman el ámbito de aplicación de la Ley, que es el proceso edificatorio entendido como la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en tres grupos diferentes, el primero de los cuales está referido a los usos administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural, para los cuales la titulación académica y profesional habilitante para la redacción del proyecto es la de arquitecto, de forma exclusiva.

### **La estimación del proyecto arquitectónico en el dictamen pericial**

Frecuentemente el perito habrá de responder en su dictamen sobre el cumplimiento de las determinaciones del proyecto, en cuanto a la existencia o no de modificaciones o cambios en la obra en relación con los contenidos de aquél.

Diversas son las hipótesis sobre la causa de tales posibles diferencias. Por una parte, habría que considerar como motivo de eventuales alteraciones la necesidad de resolver impedimentos de carácter técnico surgidos durante la marcha de la obra que,

a veces, resultan ineludibles. Sería el caso de la necesaria adecuación de la cimentación en ejecución en función de circunstancias imprevistas observadas tras la excavación del terreno.

Las modificaciones, por otra parte, podrían venir motivadas por dificultades de suministro de algún producto o material, pudiendo tratarse de situaciones temporales o incluso tener carácter definitivo.

En otros casos, podrían fundarse en la resolución de cuestiones relativas a variaciones en la demanda del mercado inmobiliario, respondiendo los cambios a una solicitud expresa del promotor. Igual sucedería en el caso de cambio de materiales o terminaciones de obra.

En resumen, las modificaciones -a las que se refieren tanto la LOE como el CTE- pueden deberse a causas muy diversas que no han de considerarse como práctica perversa, siempre que se cumplan una serie de requisitos:

- Los hipotéticos cambios deberán quedar perfectamente documentados.
- Se producirán a requerimiento del promotor o con su conformidad.
- Resultará necesaria la tramitación administrativa de los mismos cuando las modificaciones alteren las condiciones de la licencia de obra, incluyendo en este concepto los condicionantes externos a la misma (patrimonio cultural, medioambiente, costas, etc.), así como las que afecten a expedientes con calificación de protección pública.
- En ningún caso, de la modificación se podrán deducir situaciones de patología constructiva -daños o lesiones-, aunque podría producirse la circunstancia de alteración de calidad en algún o algunos de los materiales o sistemas.
- Las modificaciones no procederían si no vienen exigidas por la marcha de la obra y existen compromisos de carácter contractual en el sentido contrario.

Ahora bien, según se ha precisado, el proyecto es, ante todo, una “herramienta” necesaria para la construcción de una edificación y, en tal sentido, deberán hacerse compatibles las limitaciones con la capacidad del mismo para servir a los fines deseados.

La usual incorporación del proyecto como anexo del contrato de obra suscrito entre promotor y constructor, así como la también incorporación de su contenido material a la escritura pública, con la certificación de obra nueva, provocan en aquél limitaciones a su alteración que, a veces, distorsionan o limitan su capacidad como tal herramienta en la consecución de su objetivo: la construcción del edificio.

Suscrito el contrato de obra entre promotor y constructor, resultando los técnicos ajenos al mismo, sin embargo estos últimos asumen importantes responsabilidades sobre las hipotéticas alteraciones de proyecto, que habrían de corresponder en exclusiva al promotor, y que se traducen en frecuentes condenas en procedimientos judiciales seguidos al respecto. Ciertamente, los derechos generados en la relación entre comprador y vendedor deben persistir sin menoscabo, pero correspondería a éstos su preservación.

Decíamos que el proyecto es una herramienta necesaria para la construcción de la edificación. En este sentido, la dirección de obra tiene carácter proyectual, por cuanto corresponden al director de obra la interpretación del proyecto y la elaboración de las eventuales modificaciones del mismo exigidas por la marcha de la obra.

Esta capacidad proyectual del director de obra es la que justifica las responsabilidades que asume al aceptar la dirección de una obra cuyo proyecto no haya sido elaborado por él mismo, derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista. Es elemental que si tuviese limitada la capacidad de modificar el proyecto (proyectar) para resolver las contingencias o los errores indicados, se le estaría responsabilizando de cuestiones que tendría que abordar en situación de fuerza mayor.