

20 CUMPLEAÑOS DE LA LOE



La actividad del arquitecto como perito es quizás una de las más conocidas dentro de las distintas especialidades que podemos desempeñar en campos específicos de nuestra profesión.

El ámbito de trabajo habitual se mueve fundamentalmente y en términos generales en las denominadas patologías de la edificación, en las valoraciones urbanísticas y en las tasaciones de inmuebles y terrenos, siendo los tres grandes grupos predominantes.

Lo que es menos conocido es quizás la relación necesaria y los conocimientos singulares que como verdadero especialista en la materia debe tener en el ámbito jurídico y la imprescindible relación y familiarización con ese mundo Jurídico y sus "reglas del juego".



Los de "Ciencias y Letras" trabajando al unísono, debe ser el tándem perfecto para que los resultados de todo un proceso que conlleva cierta complejidad y que es la base de la denominada "Tutela Judicial Efectiva", lleguen a buen término.

El perito resulta ser "los ojos del Juez" en aquellas materias eminentemente técnicas en que los magistrados no tienen conocimientos específicos; es el perito el que debe "arrojar luz".

Con el fin de aunar criterios, compartir puntos de vista, tener un acercamiento entre lo jurídico y lo técnico e incluso una proximidad personal distendida, se celebran bianualmente unas Jornadas promovidas e impulsadas por la Unión de Arquitectos Peritos y Forenses (UAPFE) del Consejo Superior de Arquitectos de España y por el Consejo General del Poder Judicial.

Este año se han celebrado en Tarragona en su XII Edición. Si bien todos los encuentros celebrados han tenido interés, este último ha resultado especialmente significativo porque se cumplen 20 años de la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/99 de 5 de noviembre, conocida como la LOE.

La máxima representación de los Colegios de Arquitectos de España, representados por D. Luis Comerón, Presidente del CSCAE y la de Magistrados del Tribunal Supremo y del Constitucional donde, entre otros de gran relevancia resulta imprescindible nombrar al valenciano D. Pascual Sala, o a D. Jose Antonio Seijas, han participado en las sesiones celebradas los días 13, 14, 15 y 16 de este pasado noviembre.

Los arquitectos "tenemos especialidades, ejercemos en campos profesionales que no son siempre comunes y no nos dedicamos todos a lo mismo" aseveró el Presidente de la UAPFE, D. Pere González Nebreda en la ceremonia de inauguración.

Así es y ello conlleva que los Jueces reiteren una y otra vez que esperan de los peritos que actuemos con la máxima objetividad, con rigor técnico, que determinemos y probemos el origen y causa de lo reclamado, que busquemos la verdad y que la iluminemos. En el mundo actual "hoy la verdad está en entredicho y las mentiras repetidas no se convierten en verdad. Los peritos necesitamos cada vez más conocimientos específicos y más herramientas para saber la verdad y sacarla a la luz.

Estudiar,
formarnos
continuamente,
analizar incluso
las sentencias
LOE en las que
intervenimos
con el reto
y el objetivo
de hacerlo cada
vez mejor

Estudiar, formarnos continuamente, analizar incluso las sentencias LOE en las que intervenimos con el reto y el objetivo de hacerlo cada vez mejor.

Y es que la LOE, que es una Ley que consta únicamente de 20 artículos y 7 disposiciones adicionales, ha resultado ser prolífica en innumerables sentencias que marcan jurisprudencia y la consolidan, con una relevancia trascendental porque marca un "antes y un después" desde el punto de vista de las Atribuciones y Competencias de los Agentes de la Edificación. Tras 20 años, ha acotado con mucha precisión, individualizando el papel que cada agente de la edificación tiene en el proceso constructivo. Atrás ha quedado ya la primacía del artículo 1.591 del Código Civil que de manera sistemática generaba condenas solidarias y en muchos casos alejadas de la realidad de la actuación de los intervinientes y por ello, injustas. Únicamente queda plenamente vigente aquella Jurisprudencia del art. 1591 y concordantes relativas a la "ruina del edificio" en el sentido más estricto: "defectos que excediendo de las imperfecciones corrientes lo hacen inhabitable". Los Jueces, con sabio y justo criterio, han sabido y han querido incluir lo predicado por el art. 1591 en los supuestos de ruina funcional grave que solo por vía LOE hubiesen quedado insuficientes con los periodos de garantía de 3 años. El amplio y a veces excesivamente genérico concepto de habitabilidad ha sido convenientemente reforzado y respaldado por la jurisprudencia de la "ruina" dimanante del art. 1.591, cuan-

do ha sido necesario por la gravedad y la extensión generalizada de un daño, quedando la aplicación estrictamente de la LOE en los casos que dichas carencias o mermas en la habitabilidad fueran puntuales, de escasa relevancia y los daños reparables por "medios normales".

Otro aspecto importante ha resultado ser la confirmación de que la LOE es siempre de aplicación en cuanto a garantías y a responsabilidades atribuibles a los distintos agentes de la edificación cuando el edificio está terminado, con el Certificado Final de Obra ya emitido y la obra recibida, resultando que en las obras inacabadas o sin terminar los Jueces se han inclinado jurisprudencialmente por aplicar el Código Civil y concretamente lo que concierne a las obligaciones: "hacer o no hacer alguna cosa" y a los incumplimientos de contrato, fundamentalmente quedando como protagonistas el promotor y el constructor.

También se ha consolidado la línea de que los daños en entorno LOE son los materiales y que no quedan para ella y su ámbito ni los "perjuicios", ni los denominados "daños morales". Matiz interesante ha resultado ser que el incumplimiento de una normativa per se no es "justiciable" por la vía LOE si no ha habido un daño o perjuicio, es decir si no ha habido un perjudicado.

Mención especial, por suponer un hito importante, fue la entrada en vigor de la Ley de las "3 R", Ley 8/2013 de 26 de junio que destacaba, ponía en valor y realzaba como baluartes -yo diría que incluso como deberes prioritarios- la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, ley que inicialmente se promulgó para impulsar el "despegue" de la actividad tras la crisis del sector y la saturación del mercado de obra nueva, pero que sirvió de base de un nuevo modelo para fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, apostando por la intervención en los edificios existentes, unido a una conciliación colectiva por y para la defensa del patrimonio edificado.

Todo ello supuso y supone una reconsideración desde el punto normativo de los criterios del Código Técnico y la procedencia o no de su aplicación. La Jurisprudencia hasta la fecha marca una línea donde va quedando suficientemente acreditado para los Jueces las pautas señaladas al inicio por el Ministerio de Fomento: en los edificios existentes es

Tarragona
13 -16 de noviembre de 2019
XII JORNADAS CGPJ-CSCAE

de aplicación el CTE cuando se produce una ampliación que implica un aumento significativo de la superficie construida y del volumen edificado y cuando existe un cambio de uso principal, modificando el "uso característico", entendiéndose que hay un "cambio de uso global", optando por la mejor opción posible y que resulta ser la "adecuación efectiva" para la rehabilitación, acercarnos como proyectistas al máximo nivel de cumplimiento realista con criterios de FLEXIBILIDAD y con la mayor amplitud posible y altura de miras para hacer viable la intervención, incluso con soluciones alternativas prestacionales y bajo la responsabilidad del técnico proyectista.

A las meras reparaciones de un edificio, dentro del cumplimiento del deber de conservación y acorde a los criterios de uso y mantenimiento que precisen, no les es de aplicación ni el CTE ni las normativas que no eran de aplicación -o ni siquiera existían- en el momento en que se construyó.

Con respecto a las Licencias y Permisos de Obra, se enunció como referente el

precepto de que "los procedimientos deberán ser simples y si no, tendrán que simplificarse", que viene regulado en la Directiva de Servicios 2006/123/CE de 12/12/2006. En este sentido se reclama de la Administración que debe disponer de los medios para dar la respuesta más ágil posible a las necesidades sociales en un mercado donde debe prevalecer la exigencia de Alta Calidad del entorno construido, como fundamento de Calidad de Vida para los ciudadanos. En esta línea aparece el hasta ahora -todavía- no resuelto entresijo entre calidad y remuneración de los servicios profesionales.

De hecho existe un reciente precedente en Alemania en el que, de manera valiente y al mismo tiempo coherente y no exenta de lógica, predica que la Calidad tiene un coste asignable, incluido el de los servicios de los profesionales a los que se les exige sean garantes y se responsabilicen de dicha calidad y que la imposición de referentes de mínimos en sus remuneraciones puede minimizar el riesgo de caída o merma sustancial de la calidad final a la que la sociedad aspira.

También en Europa existen legislaciones parangonables a la nuestra y los procesos en donde intervienen los Peritos tienen un ámbito extrajudicial más amplio, pues consideran que los Tribunales están para casos que realmente tengan relevancia y que la Justicia no se puede colapsar con asuntos menores que serían solucionables mediante los Adjudicadores, los Mediadores, los Peritos Terceros o el Arbitraje. En Alemania existe la figura del Perito Judicial por Oposición y no solo es un auxiliar del Juez, sino que debe tener una formación específica mínima, debe aprobar una Oposición con diversos exámenes ante un Tribunal; estar exento de antecedentes penales y tiene capacidad para asignar responsabilidades.

Ser Perito/Expert es algo muy serio... y en algunos países lo saben y actúan en consecuencia.

Gabriel Ibor Ridaura,
arquitecto colegiado nº 4.559
Presidente de la
Agrupación de Arquitectos
Peritos y Forenses

