



REFLEXIONES SOBRE LA IMPARCIALIDAD DEL ARQUITECTO EN LA REDACCIÓN DE INFORMES PERICIALES

Domingo Pellicer Daviña

Desde la perspectiva jurídica, el perito arquitecto posee conocimientos propios de su ámbito, en virtud de los que puede aportar en el litigio datos referidos a hechos alegados mediante otro tipo de pruebas que, una vez apreciados y valorados en el conjunto de aquéllas, sirvan al juez o tribunal para dictar sentencia. La realidad de la práctica pericial resulta más complicada, pues el marco legal es difuso e inconcreto, sobre todo en lo referente a las responsabilidades y obligaciones de los agentes que intervienen en el hecho edificatorio.

LA FIGURA DEL PERITO ARQUITECTO

Cualquier arquitecto es perito en el campo de la edificación si se le aplica la primera acepción habitual del término “perito”, esto es “... individuo sabio, experimentado, hábil, práctico en una ciencia o arte...”. Sin embargo, su conocimiento como proyectista suele circunscribirse a la parte más teórica de ese complejo campo, de modo que para la mayor eficacia de su actuación requiere un complemento más práctico de otros intervinientes en el proceso constructivo.

Él mismo puede formar parte de ese complemento práctico formando parte de la dirección facultativa como director de obra, junto al arquitecto técnico o aparejador que desempeñará el papel de director de ejecución; la otra parte de ese complemento será como es natural, el constructor, el sujeto práctico por excelencia del hecho edificatorio. Puede haber más intervinientes, procedentes del terreno de la teoría o de la práctica, pero al fin y al cabo, todos los que lo hagan coincidirán con los citados, aunque en el ámbito de sus propios conocimientos. En cualquier caso, todos ellos debidamente coordinados, encaminarán su actuación hacia el fin común que se persigue, el edificio construido.

Cuando uno o varios de los intervinientes fallan en su cometido, sobrevienen problemas que pueden acabar en los tribunales y que obligan a emplear una nueva acepción del término “perito”: “... Persona que poseyendo especiales conocimientos teóricos o prácticos, informa bajo juramento al juzgador sobre puntos litigiosos en cuanto se relaciona con su especial saber o experiencia...”.

Desde la perspectiva jurídica, el perito arquitecto posee conocimientos propios de su ámbito, en virtud de los que puede aportar en el litigio datos referidos a hechos alegados mediante otro tipo de pruebas que, una vez apreciados y valorados en el conjunto de aquéllas, sirvan al juez o tribunal para dictar sentencia.

MARCO DE ACTUACIÓN DEL PERITO: LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA NORMATIVA TÉCNICA QUE LE ACOMPAÑA

El perito arquitecto se encuentra en el compromiso de ilustrar al juzgador con la máxima claridad de su ciencia, para que aquél determine, también con la mayor nitidez posible, el modo en que han de resolverse los conflictos que ante él han traído en torno al ámbito profesional del primero.

Ese modo consistirá ordinariamente en un acto del tipo que sea, una reparación, una reposición, o una indemnización; pero tendrá un sujeto o varios, aquél o aquéllos cuya responsabilidad se haya establecido en la sentencia para la solución del litigio.

Así pues, la labor del perito habrá debido consistir en el análisis de la cuestión que ha originado el conflicto para determinar sus causas. A su vez, éstas serán la consecuencia de la actuación de alguno o de varios de los intervinientes en el hecho o hechos controvertidos.

Cada uno de esos intervinientes desempeña su propio cometido en el hecho edificatorio que, con frecuencia, resulta ser bastante complejo, de modo que suele acontecer que en uno mismo confluyan las intervenciones de varios de ellos en mayor o menor grado.

Las maneras de actuar, obligaciones y consiguientes responsabilidades de todos y cada uno de ellos, hasta entonces dispersas en la legislación, se concretan en el capítulo III de la Ley de Ordenación de la Edificación, –en adelante, LOE– que establece su número en nueve, denominándolos genéricamente “agentes de la edificación”, a saber, el promotor; el proyectista; el constructor; el director de obra; el director de la ejecución de la obra; las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación; los suministradores de productos; y finalmente los propietarios o usuarios.

En cada uno de los apartados del citado capítulo se definen las obligaciones que a cada agente corresponden; y en el capítulo IV se completan aquéllas con las responsabilidades propias de cada uno; salvo que ahora no se hace mención de las que puedan tener los tres últimos agentes del capítulo anterior, esto es, laboratorios y otras entidades del control de calidad, suministradores y propietarios o usuarios.

La claridad con que pueda manifestarse el perito será pues la que se deduzca de la precisión con que se hayan definido obligaciones y responsabilidades de los agentes en la ley; y de su propio criterio para determinar la influencia de las respectivas actuaciones de aquéllos en los hechos controvertidos.

Aquí nos encontramos pues una primera dificultad, que no es otra que las gruesas franjas en que a veces se convierten las teóricas líneas divisorias entre las obligaciones y responsabilidades de algunos agentes respecto a las de otros; y un segundo problema, que dista de ser meramente semántico y es el hecho de que no exista el mismo número de obligados que el de responsables.

En efecto, si un agente está obligado a una actuación, parece que debería ser responsable de llevarla a cabo o de no hacerlo; y por el contrario, si un agente tiene alguna responsabilidad concreta, es porque debe actuar para asumirla, es decir, tiene la obligación de hacerlo.

Cuando los ámbitos de responsabilidad se comparten, aunque ello podría obedecer al criterio que en términos coloquiales podría expresarse como que “cuatro ojos ven más que dos”, en la práctica ello no es más que una fuente de conflictos, pues cabe que algún agente estime que el objeto de responsabilidad está siendo controlado por el otro y viceversa: con lo que tal objeto es descuidado por ambos, en una actividad donde la coordinación de actuaciones resulta en muchos casos decisiva para su éxito final.

Junto a estas dificultades interpretativas pueden darse otras más de fondo, puesto que la Ley pretende ofrecer vías de solución a todas las cuestiones que puedan darse en el terreno de la edificación, el propio nombre así lo indica, “Ley de Ordenación”. Ésta pasa por la descripción de los agentes y la asignación de sus respectivos roles. Aunque nos faltan agentes: no están los Colegios Profesionales ni tampoco, la Administración, aunque es notorio que actúan, al menos controlando o fiscalizando la actividad y a veces de modo harto más significativo en el hecho edificatorio, sobre todo la última que, en ocasiones incluso desempeña el papel de alguno de los agentes reconocidos.

Estos actos de control o fiscalización o incluso asunción del rol de otro agente influyen por cierto en el resultado final; y naturalmente comportan unas obligaciones y responsabilidades que no han quedado consignadas en esta ley. Vamos a desarrollar nuestro análisis partiendo del de cada uno de los agentes.

EL PROMOTOR

Bien sea persona física o jurídica, a efectos del común de la información pericial el promotor tiene la obligación de facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo; subscribir el acta de recepción de la obra y entregar al adquirente la documentación de la obra ejecutada, en nuestro caso, el Libro del Edificio, Artículo 9 LOE.

Es el promotor quien establece la calidad de lo que desea promover: cuando se trata de viviendas, —que es lo habitual— no puede

ofrecer menos de los que exigen las normas al respecto; pero de modo particular, lo que exigen en cuanto a condiciones de habitabilidad.

En cuanto a responsabilidades, con independencia de las que los otros agentes puedan tener de modo individualizado, “... *en todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción...*” (Capítulo IV LOE, Artículo 13.3).

Esa “información previa necesaria” que debe suministrar el promotor para la redacción del proyecto y a la que antes nos referíamos, se refiere a cuestiones urbanísticas o de normativa de obligado cumplimiento que, por su profesión, el proyectista normalmente ya conoce. Más interés presenta esa obligación cuando el objeto del proyecto es inhabitual y debe ajustarse a un programa muy especializado. En conflictos relativos a incumplimiento de programa, el perito debe cerciorarse de que el proyectista ha recibido instrucciones muy precisas para desarrollar su trabajo.

Y en cuanto a la respuesta solidaria ante adquirentes en que siempre se verá involucrado el promotor, parece justificada si se tiene en cuenta que es quien vende el inmueble y obtiene un beneficio por ello. Pero se observa aquí que la LOE le hace responsable de vicios y defectos de construcción, dando lugar a una primera avanzadilla de ambigüedad, según lo que se entienda por “vicio o defecto de construcción” e incluso si se considera si es lo mismo vicio que defecto, o si ponerlos uno detrás de otro es sólo un recurso retórico para dar más fuerza a la frase.

Si se admite que un defecto es una falta de alguna o algunas de las cualidades propias de una cosa, un defecto constructivo es esa carencia referida a un objeto propio del ámbito de la construcción, como por ejemplo una mancha de humedad, un azulejo torcido, una barriga en una pared; y en principio se caracterizaría por su singularidad, esto es, que su presencia coincide con la de más objetos similares que no presentan precisamente esa falta.

Si lo aceptamos así, la causa estaría en una mala ejecución y su responsable sería el directo ejecutor y por extensión, el constructor.

Un vicio, por el contrario, no encaja tan bien en ese carácter singular. Más parece que debería referirse a un mal hábito, a una mala costumbre; también podría tratarse de un defecto constructivo, pero esta vez, generalizado, como por ejemplo la sistemática merma del espesor de un aislante térmico dentro de una cámara de aire, —en este caso constituiría además un vicio oculto, del que sería responsable el autor material de la merma, el constructor— que no se manifiesta sino por condensaciones en las aristas y vértices del trasdosado de una fachada. Pero si la merma no fuese tal, sino simplemente un error de cálculo de ese espesor por parte del proyectista, la responsabilidad sería de éste.

Pero aun cuando consiguiésemos discernir el origen del daño hasta el punto de involucrar a unos u otros agentes, la redacción del artículo es determinante: la responsabilidad del promotor parece ser “... *en todo caso...*”. Depende del nivel de implicación del perito la mayor o menor precisión; pero si no profundiza demasiado..., su actuación seguirá siendo formalmente correcta; lo único que pasará es que tal vez se produzca una alteración en el número de agentes implicados. El promotor será quien “... *en todo caso...*” permanece entre ellos, máxime si, como es habitual, resulta ser el vendedor de todo o de parte del inmueble. Entonces le alcanza también la responsabilidad contractual de los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil, si bien esto ya no es objeto de pericia.

EL PROYECTISTA

El artículo 10.2 de la LOE establece en primer lugar las obligaciones formales genéricas del proyectista en función de las competencias que le confiere su título profesional y del tipo de edificio, tal como los clasifica la norma, cuestiones todas ellas por lo general, de escaso interés pericial.

Pero en segundo lugar le obliga, entre otras cosas, a redactar el proyecto de ejecución conforme a la normativa vigente.

Como sabemos, entre tal normativa se encuentra en la actualidad todo el conjunto de documentos que constituye el Código Técnico de la Edificación. Cuando el edificio sea de viviendas, el proyectista, –un arquitecto– ha de ceñirse al programa y nivel de calidad que pretende ofrecer el promotor.

Entre los aspectos específicos de su responsabilidad del capítulo IV de la LOE se incluye en el artículo 17.5 la de responder solidariamente con otros proyectistas cuando la redacción del proyecto haya sido contratada conjuntamente con varios.

Asimismo se le hace directamente responsable de daños derivados de los defectos de trabajos que haya encargado a otros profesionales para incluir en su propio proyecto.

Probablemente nos encontramos ante el agente cuya responsabilidad se ha trazado con más claridad: es la de su proyecto y el baremo de estimación no es otro que la conformidad con la normativa vigente.

La casuística heterodoxa en este caso se fundamenta en la producción de un incumplimiento de dicha normativa porque el técnico haya decidido apartarse de ella, justificando su decisión en conocimientos propios.

Pero si éstos son correctos, no habrá daños; de modo que, si los hay, es obvio que la decisión de no seguir lo dispuesto por la ley, no parece fácil de justificar.

Sin embargo aunque parece clara la responsabilidad del proyectista, conviene señalar que en una altísima proporción, la figura coincide con la del director de obra: he aquí otra ambigua franja de fusión de responsabilidades, que resulta más cómoda de resolver cuando proyectista y director de obra son la misma persona, pero sólo por esto último.

En efecto, un proyecto de ejecución sólo muy raras veces se desarrolla tan exhaustiva y perfectamente que no contenga omisiones ni errores: las unas y los otros suelen ser resueltos durante la ejecución, unas veces quedando constancia de ellos en el Libro de Órdenes pero otras, –las más– sólo mediante instrucciones orales impartidas en el día a día, de las que no queda ni la menor referencia: en realidad puede afirmarse que el proyecto se completa el día que se termina la construcción del edificio.

En ese momento deja de ser proyecto para convertirse en una realidad.

Por ello, en caso de no coincidir proyectista y director de obra, los errores y omisiones del proyecto, –considerando a éste como suele hacerse usualmente, esto es, como un conjunto de documentos aparentemente completo– suelen quedar de manifiesto.

EL CONSTRUCTOR

De entre las obligaciones del constructor que presentan interés desde un punto de vista pericial, la primera y fundamental es la de ejecutar la obra sujeto al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones de los directores de obra y de ejecución, a fin de

alcanzar la calidad exigida en el proyecto. Ya hemos visto que aquélla viene establecida desde el encargo del promotor. Las demás obligaciones del constructor son de carácter formal y escaso interés pericial.

En cuanto a su responsabilidad específica, aunque en el artículo 17 nos encontramos otra vez y de modo genérico los vicios y defectos de los períodos de responsabilidad trienal y decenal a los que más adelante nos referiremos, se alude directamente al constructor de los daños materiales “... por vicios y defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, dentro del plazo de un año...”, en otras palabras, el contenido de su responsabilidad en el período que antes se conocía como “de garantía”.

En el apartado 6º del artículo 17 se expone asimismo la responsabilidad directa del constructor por “... vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependen...”.

Asimismo se le hace directamente responsable de los daños derivados de la mala ejecución de partes subcontratadas; y también de los que procedan de deficiencias de los productos de construcción que haya adquirido o aceptado.

Suele ser precisamente ese primer párrafo del artículo 17-6º e que con mayor frecuencia aparece en los conflictos relativos a la edificación; y su zona de ambigüedad, –impericia, falta de capacidad profesional o técnica– viene a encontrarse con las obligaciones y responsabilidades del director de obra y del director de ejecución y, cómo no, en términos de los intereses económicos e incluso coyunturales que mueven a los agentes y de modo particular a promotor y al propio constructor.

Estos intereses bien conocidos pasan ante los ojos del perito y luego ante los del juez, pero no se recogen en la ley, luego se ignoran, al menos formalmente; y se informa pericialmente y se juzga como si no existiesen. En realidad de tales intereses dependen en la mayor parte de los casos las circunstancias que abocan a la responsabilidad del constructor.

EL DIRECTOR DE OBRA

A nuestros efectos, al margen de las obligaciones formales que para este agente establece la LOE, las que le caracterizan son principalmente las de verificar la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas, a las características geotécnicas del terreno resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes las instrucciones para la correcta interpretación del proyecto; e introducir las modificaciones que de modo razonable y legal le exija el promotor.

En cuanto a sus responsabilidades, señala la ley que “... quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias e imperfecciones del proyecto...”.

Y también, cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los contratados responderán solidariamente, sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

Más adelante comentaremos esta modalidad de trabajo.

Antes hemos señalado que la figura del director de obra tiene su mejor acomodo cuando coincide con la del proyectista pues si

actuación es tan complementaria con la de aquél que, tal como antes se indicaba, el proyecto se perfecciona con su completa ejecución y cuando ésta concluye también lo hace aquél.

El hecho de que deba verificar que las partes responsables de la estabilidad y seguridad del edificio, –representado en su binomio cimentación-estructuras– se adecuan a las características geotécnicas del terreno, denota una duplicidad en cuanto a responsabilidad con el proyectista, que habrá previsto ese objetivo en su diseño.

La duda surgirá cuando se presente un problema estructural relativo al terreno; y coincida que proyectista y director de obra sean personas distintas.

Pero otro tanto ocurrirá con las “contingencias” de la obra. Contingencia: posibilidad de que una cosa suceda o no suceda. Tal vez hubiera sido mejor emplear el término “incidencia”.

En cualquier caso, la solución de imprevistos o incidencias pasa primero por su observación y constatación.

Se trata de uno de los principales problemas que se plantean al exigir responsabilidad a este respecto, pues está muy relacionado con la frecuencia que se requiere para llegar a observar todo lo que pueda ocurrir. (O no ocurrir, si se trata de “contingencias”).

La cuestión de la frecuencia de las visitas del director de obra interfiere, obviamente, con la de las visitas del director de ejecución, que veremos a continuación.

Finalmente en cuanto a la consignación de las instrucciones para la correcta interpretación del proyecto en el Libro de Órdenes, tratándose éste de un documento eminentemente práctico, aquélla pasará por la corrección de sus errores o por la subsanación de sus omisiones.

Una vez más nos encontramos con la interferencia de sus responsabilidades con las del director de ejecución, sobre todo porque éste tiene que haber llevado a cabo el análisis del proyecto para saber cómo ha de dirigirla; y en ese análisis hubiera debido percatarse de errores y omisiones; pero es que esta misma labor de análisis será necesaria también por parte del director de obra si no ha sido el proyectista; y con idéntico objetivo.

Uno de los argumentos favoritos en las sentencias para obviar la cuestión consiste en atribuir la responsabilidad al director de ejecución, –habitualmente un aparejador o arquitecto técnico, es decir, un diplomado– señalando a continuación que “... *no obstante, dados los superiores conocimientos del director de obra, –habitualmente el arquitecto, o sea, un licenciado– en obras de edificación, debe declararse también a éste responsable solidario...*”.

A partir de ahora, desaparece el arquitecto técnico substituido por el ingeniero de edificación, otro licenciado: los “superiores conocimientos” dejan de ser argumento válido.

Finalmente, en lo relativo a la figura de la dirección de obra compartida, cabe decir que resulta frecuente en obras de arquitectura, en donde previamente se ha separado también el proyecto de ejecución de carácter propiamente constructivo, del de instalaciones que, a su vez, puede estar subdividido.

Es obvia la interrelación de cometidos, –en el presupuesto del proyecto suele preverse una partida específica de ayudas de albañilería para cada una de las instalaciones– por lo que también parece razonable la responsabilidad solidaria que se exige en principio; aunque en la práctica suele ser posible afinar más en función de la naturaleza del daño, cuando éste afecta principalmente a la instalación.

EL DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

Este agente, –en los casos de edificación arquitectónica, un arquitecto técnico o aparejador– tiene las obligaciones de verificar la recepción en obra de los productos de construcción, comprobando su idoneidad mediante ensayos, cuando sea preciso; y de dirigir la ejecución material, comprobando su adecuación al proyecto y a las instrucciones del director de obra.

Del primer apartado se deduce la necesidad de una cierta frecuencia de las visitas de este agente a la obra, al menos equivalente en intensidad a la de llegada a obra de tales productos.

Sin embargo la constancia de tales visitas no queda garantizada en la ley, pues sólo se le pide al técnico que consigne en el Libro de Órdenes las “instrucciones precisas” que, por otra parte deben ser las propias de su labor de dirección de esa ejecución material, sin que pueda verse otro contenido relevante de tales instrucciones, más que el de corrección de errores o aclaración y complemento de omisiones del proyecto.

Como antes señalábamos, para este cometido resulta preciso el estudio y análisis del proyecto de ejecución por su parte.

Es obvia una vez más la interferencia de actuaciones con el director de obra en algunos puntos concretos del control de la ejecución, motivo por el que resulta al perito de extrema dificultad plantear las respectivas obligaciones; dificultad que se extiende a la labor del juez a la hora de establecer responsabilidades, si no es posible delimitar con claridad los ámbitos de actuación de cada uno de los agentes.

LAS ENTIDADES Y LOS LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN

Su obligación es prestar asistencia técnica a quien le haya hecho el encargo y siempre al director de ejecución. Su misión es el control o la verificación de la calidad del proyecto.

El papel pasivo de estos agentes les aleja por lo general del foco de atención del perito. Sin embargo, muchas de las decisiones que han de ser tomadas, bien durante la elaboración del proyecto bien durante la ejecución, dependen del buen comportamiento de entidades y laboratorios.

Véase por ejemplo, la elección del sistema de cimentación y el cálculo de los cimientos a partir de datos seguros de los informes geotécnicos; o las decisiones derivadas de los ensayos de control de materiales estructurales o de las propias estructuras.

Respecto al primer ejemplo, conviene recordar que en artículo 1.591 del Código Civil se hacía responsable al arquitecto de los vicios del suelo, –antiquísima responsabilidad, como es sabido, podemos remontarnos hasta el Código de Hammurabi– pero el citado artículo se redactó hace más de un siglo, en un determinado estado de conocimientos científicos que ha sido largamente superado; sin embargo se mantiene la responsabilidad del citado técnico, no obstante resultarle ahora obligado el recurso a estudios geotécnicos que llevan a cabo especialistas de otras titulaciones, con unos conocimientos específicos en la materia, que superan a los del arquitecto.

Es posible que convenga reconducir la responsabilidad de este último al adecuado diseño de una tipología de cimentación que habrá sido previamente establecida por el especialista en geotecnia, a partir de las hipótesis que determine respecto a las características del terreno en virtud de su propia ciencia.

Puestos a establecer un símil con otra profesión que tiene ya muy claras sus especializaciones, ello equivaldría a la actuación de un cirujano que opera de apendicitis tras el diagnóstico de un especialista en medicina interna: a nadie se le ocurriría pedir al cirujano que abriese al paciente para ver si su apéndice está en buen o mal estado.

Dentro del ámbito de este grupo de agentes, merecen una especial mención los Organismos Técnicos de Control. (OCT). Aunque en el apartado 6 de la exposición de motivos de la LOE se indica la obligatoriedad del promotor de suscribir un seguro que cubra los daños materiales que ocasionen en los edificios de viviendas los incumplimientos de las condiciones de habitabilidad durante un plazo de tres años o de las que afectan a la seguridad estructural durante un plazo de diez años, en la práctica, como es bien sabido, sólo se suscribe el seguro decenal; pero para ello, las compañías aseguradoras exigen un control del proyecto, de modo que al menos en aquél se garantice el cumplimiento estricto de la normativa, en la confianza de que tal cumplimiento reduciría notablemente la siniestralidad relativa a la seguridad estructural.

Sin embargo la propia normativa técnica, –a semejanza de las demás leyes por lo demás– necesariamente debe plantearse de modo genérico, resultando preciso recurrir a su adaptación al caso concreto, cosa que en la ley se hace a través de la jurisprudencia para que ambas juntas constituyan fuente del derecho. La necesidad de interpretación en la normativa técnica puede no ser tan acusada, pero existe; en cambio lo que puede observarse en las OCT, –con frecuencia pobladas de jóvenes profesionales con poca experiencia práctica– es una escasísima flexibilidad de interpretación y por el contrario, una fuerte tendencia a la aplicación literal de la normativa.

Ello supone un inconveniente que comienza a aparecer en el ámbito pericial, al hilo de que las OCT formarían parte de estas entidades de control de calidad en la edificación que define la LOE.

Con independencia de que esta intervención además tiende a encarecer la construcción, –pues en muchas ocasiones y con ánimo de evitar problemas con ellas se tiende al sobredimensionamiento, al cumplimiento holgado de la normativa pues la alternativa supone como mínimo la ralentización del proyecto y la consiguiente pérdida de tiempo– queda en el aire la incógnita del reparto de responsabilidades en el caso de que, a pesar de todo, surja algún tipo de patología estructural.

Aún no conocemos ningún caso en que las OCT hayan sido traídas a pleito si se producen daños en una estructura previamente sometida por ellas a control y dada por buena. Se ignora su responsabilidad, aunque en los casos referidos, parece haberse atribuido sólo al proyectista o a éste y al director de obra cuando estas dos figuras han coincidido en una misma persona.

Probablemente sería de utilidad analizar más en profundidad la figura de las OCT, pero no sólo desde el punto de vista técnico sino también desde el jurídico, cuestiones que exceden del alcance de este artículo.

LOS SUMINISTRADORES DE PRODUCTOS

Aunque también aquí la LOE mete en el mismo saco a fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción, los que verdaderamente despiertan el interés del perito son sólo los fabricantes. Dentro de las obligaciones expuestas, asimismo nos interesa el que respondan de la calidad de sus pro-

ductos así como del cumplimiento de las exigencias normativas que les afecten.

Los fabricantes de productos de construcción no se sustraen, como es obvio, al carácter industrial y comercial de cualquier otra actividad empresarial que tenga por objeto crear productos y ponerlos en el mercado; como tampoco pueden sustraerse por ello a su inmersión en una cultura del consumo.

Sin embargo en ocasiones puede apreciarse que los límites admisibles del mensaje publicitario, –que no pueden ser iguales, según sea la idiosincrasia y actividad del destinatario– tienden a difuminarse hasta el punto de que la omisión de algunas características del producto publicitado o la exageración desmesurada de otras, puede desnaturalizarlo e inducir al receptor a darlo indebidamente por bueno.

La responsabilidad de la elección de un material inadecuado suele recaer sobre el proyectista. Es raro el aporte a un pleito de la publicidad que le ha inducido a tomar la decisión y más raro aún que la queja se dirija de entrada contra el fabricante, pues se supone que el proyectista sabe lo suficiente como para elegir con corrección; pero sin duda he aquí otra de las zonas ambiguas en lo tocante a la responsabilidad.

LOS PROPIETARIOS Y LOS USUARIOS

Su obligación es conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, de conformidad con las instrucciones.

Es bien conocido el recurso a atribuir la responsabilidad de determinados daños de los edificios al uso inadecuado o imprudente por parte de los usuarios; el ejemplo más socorrido es el de inundaciones por cegado de conductos, de aguas pluviales o fecales, debido a la desidia o falta de higiene de los usuarios. Cierto es que hasta ahora sólo prosperaba en casos muy evidentes, precisamente por la ausencia de instrucciones de uso, inspección y mantenimiento. Pero desde la entrada en vigor de la LOE las cosas pueden cambiar pues existe la obligación de entregar al adquirente un “Libro del Edificio” en el que teóricamente al menos, están contenidas tales instrucciones.

Sin embargo, con frecuencia se trata de un documento demasiado largo y farragoso como para encontrar las instrucciones concretas que se refieren a cada uno de los extremos susceptibles de mantenimiento, –que son prácticamente todos los que componen el edificio, muchos de ellos inalcanzables por los usuarios con sus propios medios y conocimientos– de modo que, salvo cuando en el edificio hay instalaciones de tecnología puntera, –en cuyo caso la gente se preocupa por enterarse de su funcionamiento y conservación– la preocupación por el uso y mantenimiento vuelve a quedar supeditada en la práctica al nivel cultural y educativo del usuario, es decir, como lo venía siendo hasta ahora.

LOS AGENTES AUSENTES - LA ADMINISTRACIÓN

Antes nos referíamos a los Colegios Profesionales junto a la Administración como agentes reales aunque no figuren en la relación de la LOE. Ciertamente ambos desempeñan algún papel en el hecho edificatorio, si bien el de los Colegios parece más testimonial, los proyectos han de pasar por ellos para su visado, no tanto para su control efectivo sino más para la constatación de su cumplimiento formal de las exigencias legales, –principalmente las de

tipo técnico— a que aquéllos deben someterse; e incluso de su aspecto y apariencia, propio del nivel profesional de uno de sus colegiados. En cualquier caso ese control por parte de los Colegios se limita a comprobar qué se cumple, no cómo se hace.

En cambio el carácter del control de la Administración es más profundo: las estatales y autonómicas muestran una especial tendencia a fiscalizar el cumplimiento de la normativa que guarda más relación con los niveles establecidos de “estado de bienestar” que obviamente son crecientes, pues obedecen a respuestas políticas a las naturales aspiraciones de mejora social; y se integran en las ofertas de programa de gobierno, en términos muchas veces electoralistas, que pueden acabar convirtiéndose, —en caso de éxito— en verdaderas losas normativas.

Ello ocurre en todos los ámbitos y por supuesto, en el edificatorio. Sin embargo, los aspectos técnicos de estos controles a veces son demasiado leves y se quedan en las formalidades de la comprobación de una justificación meramente documental del extremo que se considere; y al contrario, ese control se centra, —y puede llegar a exacerbarse— en sus aspectos ergonómicos, aquéllos para cuya comprobación no hacer falta ser técnico: cosas tales como condiciones de habitabilidad o de accesibilidad o de evacuación de personas.

Las administraciones municipales tienen en sus manos un arma tan poderosa como es la concesión de licencias. No hace falta demasiado esfuerzo para constatar la notoria influencia de tal potestad en el hecho edificatorio y su consecuencia, que no es otra que la evidencia de que nos encontramos ante un verdadero agente, cuya misión de dar por bueno un proyecto para su ejecución pasa por comprobar su adecuación al planeamiento, pero también por hacerlo respecto a la normativa técnica de edificación.

Sin embargo su labor sobre este particular ni siquiera es homogénea: como es bien sabido, el Código Técnico abarca un gran número de aspectos, en este momento, prácticamente todos los que resultan de aplicación en edificación arquitectónica, incluso algunos que nacen de respuestas políticas a las aspiraciones de “estado de bienestar” a que antes hacíamos referencia, como los contenidos en los documentos básicos de “seguridad de utilización”. Los que faltan en el CTE ya se encuentran regulados por otras vías, como por ejemplo la construcción antisísmica o las estructuras de hormigón o los forjados.

Pues bien, además de decantarse, —como en el caso de las Administraciones General y Autonómicas— por los aspectos ergonómicos del cumplimiento de la normativa, la Administración Local controla de modo preferente todo lo relativo a la protección contra incendios, que no es más que uno de los aspectos normativos.

Suele hacerlo con una intensidad agobiante para los técnicos; pero sobre todo con un criterio interpretativo inflexible, planteado desde su posición predominante que no suele dejar lugar a más posturas que la oficial. Ello pasa relativamente desapercibido cuando se trata de edificios de obra nueva, pero puede acabar causando un gran trastorno en los casos de rehabilitaciones, en los que, por otra parte, suele mostrarse permisiva en cuestiones tales como acondicionamientos térmicos o acústicos.

Ello podría ser porque de incumplirse estos últimos, afectarían a los particulares, aunque nunca con la importancia mediática que podría adquirir la afección en caso de incendio.

Sea como sea, la influencia de la intervención de la Administración en el hecho edificatorio objeto de pericia es indi-

recta, pues no suele manejarse tal extremo en la jurisdicción ordinaria. No obstante conviene advertir que esa influencia existe y puede tener importancia en el conjunto de la pericia, a efectos de consideración de responsabilidades y obligaciones de otros agentes: como antes en el caso de las OCT, la obligada sumisión a las exigencias de la Administración puede inducir a soluciones excesivas, aunque de indeterminada —aunque siempre negativa— repercusión económica; aunque en el caso de patologías edificatorias, a pesar de tal sumisión, es raro ver implicada a aquélla en el ámbito de responsabilidades, pues en contadas ocasiones esa patología puede ser atribuida a los controles propios de la Administración.

LAS SITUACIONES ESPECIALES DE COINCIDENCIA DE AGENTES

Como hemos podido apreciar, existen determinadas zonas de responsabilidad en que resulta difícil establecer con claridad los límites entre la de unos u otros agentes. Pero esas zonas aún se amplían más cuando coinciden dos agentes en un mismo sujeto.

La excepción a esta afirmación es precisamente la coincidencia entre proyectista y director de obra, pues al solaparse sus obligaciones, también lo hacen sus responsabilidades. Esto es, en efecto, una excepción, pues las otras combinaciones habituales de agentes, paradójicamente complican la trama en vez de despejarla.

El caso más frecuente viene constituido por la figura del promotor constructor. Y la complicación se deriva del modo en que deben entenderse las relaciones de cada uno de esos dos agentes con los técnicos así como de las consecuencias de las incompatibilidades que pueden darse en dichas relaciones.

En efecto, en líneas generales los técnicos defienden los intereses de los usuarios finales de la obra edificatoria, puesto que en última instancia su actividad está encaminada al beneficio de aquéllos mediante el producto de su trabajo, que es de carácter arquitectónico en sentido amplio; intermedia un promotor quien, conociendo esos intereses los comparte y da vía a que se materialicen, cobrando por ello, de modo que su propio interés, también económico, pasa a ser defendido por los técnicos. Ello queda justificado por el contrato de arrendamiento de servicios que éstos suscriben con el susodicho promotor.

El abanico de intereses de los usuarios es muy amplio, pero su alcance debe ceñirse a su nivel económico, motivo por el que el promotor propone un cierto nivel de calidad, que se admite por la potencial horquilla de usuarios cuyo nivel económico es compatible con la calidad establecida.

El proyectista lleva a cabo su trabajo conforme a ese programa que se le plantea. Generalmente de modo simultáneo, el promotor da publicidad al producto ofreciendo una “memoria de calidades” que naturalmente ha de coincidir con la que él mismo ha impuesto al proyectista.

El constructor ha de ejecutar conforme al proyecto, pero llevando un margen de ganancias que justifica como “gastos generales y beneficio industrial”. En teoría, los técnicos, —director de obra y director de ejecución— deben vigilar que se haga conforme se ha proyectado y que se certifique lo que se vaya ejecutando, con las unidades de obra definidas en aquél, ajustadamente medidas y a las que se habrá aplicado los precios pactados (¿?) entre promotor y constructor. Su cometido es velar por los intereses económicos del promotor frente a los del constructor, en teoría, no necesariamente coincidentes.

Puede bien imaginarse el lector la casuística que cabe en esta trama; sin embargo, hay un factor delicado que puede verse perjudicado en el trayecto y es la calidad.

Pueden ocurrir muchas cosas:

- El promotor decide cumplir con la memoria de calidades pero en su faceta de constructor, subcontratar con empresas de mano de obra barata y consiguiente mayor nivel de impericia.

- El promotor decide alterar la memoria de calidades, para lo que cambia materiales previstos por otros técnicamente admisibles, –lógicamente no puede imponerles a sus técnicos materiales que incumplan abiertamente las condiciones mínimas normativas de calidad– de modo que consiga que, por su parte, los técnicos admitan e incluso puedan justificar el cambio. Éstos, por su parte, pueden hacerlo: mientras las nuevas soluciones no infrinjan la normativa, quedarán exentos de responsabilidad y ese cambio, en el peor de los casos, se contemplaría como un incumplimiento de contrato; pero ellos han alcanzado su objetivo, que es velar por los intereses de su cliente directo, el promotor.

- La alteración se produce sin conocimiento de los técnicos: puestos de acuerdo promotor y constructor, –cosa fácil– se lleva a cabo en su ausencia o de modo que, aunque frecuenten la obra, no se percaten.

- Todas las variantes y/o combinaciones de algunas de las anteriores opciones e incluso otras más imaginativas que permite esta fusión de agentes.

OBJETO DE LA ACTIVIDAD PERICIAL

Por su parte, el perito tiene que procurar hurgar en toda esta intrincada madeja de posibilidades para concluir del modo más objetivo posible su informe; y podrá conseguirlo mientras se mantenga precisamente en ese nivel, el de informe, como si fuese simplemente

una cámara fotográfica que se limita a constatar la imagen que se le presenta delante, sin retoques, sin el menor asomo de crítica.

Sin embargo, no es eso lo que se le suele pedir: además de la objetiva exposición de los hechos, se espera de él que dictamine, es decir, que aventure las causas de las cosas.

También en este aspecto puede salir bien parado mientras tales causas se mantengan en planos científicos: ello es lo que desearía fervientemente cualquier perito, que las causas se limitaran a lo material, a la física o a la química.

Pero como ha podido apreciarse, incluso la patología edificatoria trasciende ese campo científico para extender sus raíces más atrás, en el campo de las actuaciones humanas en el que, como ha podido apreciarse, es posible que las responsabilidades se entrecrucen.

No es fácil que el perito se sustraiga de la influencia que sobre su opinión pueda ejercer el conocimiento de todas las circunstancias que concurren, por más que procure desenvolverse en un ámbito exclusivamente técnico; pero debe procurarlo por todos los medios, en la confianza de que, en cambio, el juez que ha de valorar su dictamen, sí que podrá ponderar tales circunstancias con ayuda de los demás medios probatorios de que dispone.

En cambio el perito arquitecto puede plantearse su actividad como una de las múltiples y ricas facetas de la Arquitectura enfocada a prestar un servicio a la sociedad. Así, en cierto modo simplificará la cuestión pues la beneficiaria de su trabajo será toda la Arquitectura, representada en sus usuarios que, en general, y a estos efectos, sólo requerirán de esa Bella Arte al menos dos de las tras condiciones vitrubianas clásicas: firmeza y utilidad.

El objetivo del perito arquitecto será contribuir a la reposición de aquéllas cuando fallen, ayudando al juez en el modo práctico de hacerlo. Con este objetivo y abstrayéndose en lo posible de los pasos intermedios, le será más fácil desarrollar con imparcialidad su tarea.