



UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA



CONSEJO GENERAL
DEL PODER JUDICIAL



CSCAE
Consejo Superior de los
Colegios de Arquitectos de España

XII JORNADAS CGPJ- CSCAE

Sábado 16 de noviembre, 09.45am

Comunicaciones

LA RELEVANCIA DEL TÁNDEM ARQUITECTO PERITO (DE PARTE) – ABOGADO

Joan Lluís Zamora, arquitecto y Oscar Benedico, abogado.



UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA



Los autores poseen una **dilatada experiencia** de participación en procesos judiciales de reclamación de anomalías en edificación y han **colaborado conjuntamente** en algunos de ellos.

Esta experiencia como equipo les ha animado a recoger e identificar **aspectos manifiestamente mejorables** con el objetivo de señalar futuras líneas de trabajo.

Se trata, en general, de **aspectos de contorno** pero que acaban por contaminar la resolución satisfactoria de los conflictos planteados.



CATEGORIZACIÓN DE LAS ANOMALÍAS A PARTIR DE UNA SERIE DE INSPECCIONES OCULARES CONJUNTAS



A partir de una primera noticia recibida de las anomalías, se constituye una comisión mixta de propietarios y de profesionales (el tándem arquitecto – abogado) que trabajan conjuntamente y con total implicación.

Se programa una **INSPECCIÓN/ES OCULAR/ES CONJUNTA/S** a pie de edificación para establecer un **PLAN DE ACTUACIÓN COMPLETO:**

- Detectar las anomalías que indican afectación a la resistencia mecánica y estabilidad del edificio (estructurales)
- Detectar las anomalías que indican afectación a las condiciones de habitabilidad
- Detectar las anomalías que indican afectación a las condiciones de acabado
- Discriminar las anomalías que deben ser abordadas con urgencia (improrrogables) respecto de aquellas con proceso de deterioro (colocación de testigos u otras pruebas para su seguimiento)
- Programar las pruebas necesarias para diagnosticar la causa de las anomalías (catas, ensayos, pruebas de empuje, pruebas de estanqueidad...)
- Categorización y análisis de las anomalías detectadas por grupos



UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA

EL VALOR DE LA FORMACIÓN DEL TÀNDEM PARA LA COLABORACIÓN INTERDISCIPLINAR



Resulta de vital importancia para la calidad y consistencia de los argumentos y evidencias aportadas que exista una **estrecha colaboración** entre el profesional de la arquitectura y el profesional de la abogacía.

Hay que reconocer, sin embargo, que esta **colaboración interprofesional** no se impulsa ni se fomenta durante la etapa formativa universitaria. En los actuales y futuros máster de acceso a la pericia debieran de programarse **PRÁCTICAS CONJUNTAS INTERDISCIPLINARES** a pie de EDIFICACIÓN/ OBRA, con casos reales, que realicen los futuros peritos arquitectos, ingenieros y abogados.

Esta necesaria colaboración, tanto si es entre perito y abogado como si es entre perito y juez, evidencia el **necesario equilibrio entre las cuestiones técnicas y las cuestiones legales** sin dar prioridad a ninguno de ambos.



FASE DE COMUNICACIÓN FORMAL DE LAS ANOMALÍAS A TODOS LOS AGENTES DE LA CONSTRUCCIÓN



Esta comunicación debe ser **ESPECÍFICA** (la genérica la impugnarían las contrarias) y tiene un triple objetivo:

- Comunicación de la manifestación de defectos dentro del plazo de garantía LOE. Hay que tener prueba gráfica de ellas en dicho momento para poder justificarlo, si es necesario durante el proceso judicial.
- Abrir la vía amistosa con los agentes responsables.
- Instar a una inspección ocular conjunta con todos los agentes de la construcción y el tándem arquitecto – abogado, para un debate técnico y propuesta de reparación transaccionada.

En esta fase del proceso el arquitecto del tándem ya ha elaborado un primer **INFORME PERICIAL (con diagnósticos / categorización de anomalías / tratamientos reparadores valorados)**, instrumento que será la base técnica para afrontar el debate inicial de la reparación conjunta y acordada



LOS PLAZOS: UN RECURSO PERICIAL ESCASO

Una reclamación judicial....**necesita tiempo** porque el arquitecto del tándem:

- requiere una **campana de recogida** y alineación de las evidencias
- requiere la **formación de un equipo** mixto de profesionales que la sustente
- necesita de la **identificación de la persona física o jurídica** ante la que formular la reclamación



UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA

EL IMPRESCINDIBLE BENEFICIO DE LAS INSPECCIONES OCULARES/ REUNIONES DE TRABAJO DEL TÁNDEM JUNTO CON LA COMISIÓN DE PROPIETARIOS



- Aporta fluidez entre la información/ prueba gráfica de las anomalías manifestados en la edificación por parte de la comisión de propietarios y la gestión de todo ello por el tandem perito-abogado para su detección/ categorización
- Aporta alto nivel de participación de los propietarios, como parte integrante, que sube enormemente el nivel de implicación y comprensión del proceso de reclamación
- Ayuda enormemente para generar la empatía en las juntas de propietarios, dado que los propietarios han sido integrados en todo el proceso, en el método de trabajo, en el plan de actuación y en cómo afrontar la vía amistosa y que sólo tras fracaso de ésta, se iniciaría la vía judicial con objetivos claros



UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA



EL ACOMPAÑAMIENTO HUMANO

En el proceso judicial de estos conflictos son las **personas físicas** participantes las que **sufren personalmente** los embates propios de estos conflictos. En estos conflictos las **personas jurídicas**, por su mayor intangibilidad, se mantienen al margen del desgaste.

El tándem perito – abogado dedica una notable energía a dar **soporte emocional a su cliente** que se ve sometido a una inútil presión, innecesaria a todas luces para la calidad procesal.

En general no se valoran las acciones empáticas hacia los ciudadanos implicados, porque **la ley se considera en sí misma un** una carga



UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA

DETECCIÓN DE DEFICIENCIAS Y CATEGORIZACIÓN: trabajo conjunto del tándem



Por ejemplo, en el caso de una **CUBIERTA CON ANOMALIAS**

- La anomalía se considerará reclamable LOE sólo si hay filtraciones (daños). Una cubierta mal ejecutada pero sin filtraciones manifiestas dará lugar a una responsabilidad contractual pero no tendrá nunca el carácter de urgente para su reparación. El abogado del tándem debe dirigir la reclamación.
- La anomalía debe evidenciarse, por parte del arquitecto del tándem, con indicadores físicos (humedades ...) y pruebas (estanqueidad ...) para su correcto diagnóstico.
- Si hay filtraciones en viviendas o elementos comunes, se categorización como defecto de habitabilidad URGENTE, que tras comunicación e invitación a inspección a los agentes, podrá dar lugar a reparación por la propia comunidad y reclamación dineraria judicial si se ha dado la negativa a reparar. Esta reparación deberá ser guiada por el arquitecto del tándem.
- La actuación reparadora para recuperar su funcionalidad, que proponga el arquitecto del tándem, debe ser siempre proporcional (ni “chapuza” ni mejora).



LA AUSCULTACIÓN DE LAS ANOMALÍAS

Las maneras de desvelar las relaciones causa – efecto no son siempre alcanzable con **los recursos puestos a disposición** del arquitecto del tándem.

Todos los procesos de auscultación, monitorización y ejecución de catas resultan **ostentosos y molestos**, cuando no reiterativos y dilatados en el tiempo.

A menudo se imponen aquellas técnicas de inspección menos rigurosas o precisas pero que son **económicamente accesible, rápidas de ejecución** y con una gran **capacidad didáctica** de exhibir resultados.



UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA

DETECCIÓN DE NUEVAS ANOMALÍAS DURANTE LA PROSPECCIÓN



Durante la etapa de realización de las pruebas de prospección necesarias para diagnosticar las causa de las anomalías (catas, ensayos, pruebas de empuje, pruebas de estanqueidad ...) pueden detectarse **nuevas anomalías** que permanecían ocultas.

El abogado del tándem deberá decidir si las incorpora a la reclamación, en que apartado y con que categorización.



LAS ANOMALÍAS “EMERGENTES”

A todo ello se está sumando **una nueva realidad** y que son las **anomalías técnicas emergentes**.

Hay que reconocer que muchos de los peritos no disponen de acceso a bases de datos que recopilen geográficamente estos casos, dispersos inicialmente, por lo que en muchas ocasiones son valorados como **defectos puntuales o anomalías excepcionales**, lo que dificulta notablemente su éxito procesal.

A menudo son los medios de comunicación social generalista los que se hacen eco de la incidencia, la etiquetan y generan una opinión social al **“derecho a reclamación”**.

EL ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN



La importancia del tándem arquitecto – abogado en el análisis conjunto de toda la documentación de la edificación es clave: tanto Libro del Edificio, proyecto básico/ ejecutivo, plan de mantenimiento del edificio, as built, libro de órdenes, etc. ...

Este análisis ha de permitir determinar perfectamente cuales han sido los reales agentes de la construcción participantes y cual es su status actual (personas concursadas, en liquidación, extinguidas ...), aspecto clave para el análisis judicial.

La valoración pericial de la puesta en obra deberá realizarse siempre en el contexto de aquello proyectado, lo que constaba en el ejecutivo y lo que realmente se ejecutó (los “as built”).



LA CALIDAD Y CLARIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN

Los expertos legales lamentan la dificultad, a veces, de interpretar unos planos, pero los expertos técnicos **no son tampoco siempre capaces de interpretar con claridad los entramados contractuales actuales.**

Cuando existe confusión o contradicción en las evidencias documentales recopiladas, sean estas legales o técnicas, se recurre a menudo a consultar en el propio edificio las evidencias físicas pero muchas veces **sorprende como estas evidencias materiales tampoco concuerdan con las evidencias documentadas.**



COLABORACIÓN DE EMPRESAS ESPECIALIZADAS PARA EL DIAGNÓSTICO Y LA REPARACIÓN



En algunos casos, el arquitecto del tándem deberá sugerir la conveniencia de contratar otros técnicos y empresas especializadas, para complementar el informe pericial general con informes específicos realizados por entidades acreditadas. Por ejemplo:

- **ANOMALÍAS ACÚSTICAS** (identificación, delimitación, plan de sonometrías, propuesta de intervención, indicadores significativos de lesión ...)
- **ANOMALÍAS EN INSTALACIONES** (energía solar, aerotermia, producción agua caliente sanitaria ...) (Análisis normativo, de su funcionalidad, pruebas significativas con usuarios, ...)



EL “INDUSTRIAL” COLABORADOR

El tándem perito – abogado **no es exclusivo ni autosuficiente** , y a menudo debe recabar, con la máxima modestia, criterios no recogidos por los sistemas formales (congresos, publicaciones, normas, etc.) y para ello recaba la colaboración de **expertos de la industria productiva.**

La pericia de la industria no es una pericia judicial pero sí que hay que considerarla como profesionales con pericia suficiente para ser aportados como **complemento a la labor del tándem perito – abogado.**



EL NECESARIO SEGUIMIENTO DE LAS ANOMALÍAS CON PROCESO DE DETERIORO



La colaboración del tándem perito – abogado tiene casi siempre un **largo recorrido** porque los procesos judiciales se dilatan en el tiempo y muchas de las decisiones procesales relevantes se toman en base a datos periciales con años de antigüedad. Pero los peritos saben que las anomalías en edificación tienen una importante dimensión de **evolución temporal** que resulta clave, en muchas ocasiones, para determinar la gravedad de su afectación. Sería útil, en estos casos, de disponer de un **informe pericial de seguimiento**.

- Los procesos de deterioro temporal deben de ser evaluados, por **el arquitecto del tándem**, con respecto al tiempo (colocación de testigos u otras pruebas para su seguimiento) y contrastados con los procesos de envejecimiento o durabilidad habitual esperados.
- **El abogado del tándem** , en el momento de aportar en el proceso el informe pericial inicial, anunciar la presentación de un informe pericial de seguimiento orientado al estudio de las anomalías con proceso de deterioro.



ACTUALIZACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN

UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA



Para que la labor del tándem arquitecto – abogado sea fructífera y simétrica es preciso velar por la **actualización constante de las exigencias técnicas y de las exigencias legales**. Esta actualización debiera no tan solo reflejar las características de la **conflictividad real** planteada sino también el perfil de las sentencias dictadas.

Es preciso disponer de **observatorios accesibles y consultables**. Esta disponibilidad abriría la posibilidad de aplicar la metodología del **estudio de casos** en la formación de los tándemes arquitecto – abogado.

Esta observación debiera permitir una retroalimentación, más orientada y más solvente, tanto del **cuerpo legal como del cuerpo técnico**.

LA FASE DE MEDIACIÓN EN LAS ANOMALÍAS DE POSTVENTA



Justo en el momento de su adquisición, los bienes inmuebles, ya generan en el ciudadano consumidor una **insatisfacción por la manifestación de anomalías** de diversa índole que generan conflictos con el vendedor y que fácilmente se convierten en reclamaciones judiciales al **no existir plataformas eficientes de mediación** a las que acudir.

Estas plataformas debieran ser **mixtas**, donde arquitectos y abogados abordaran conjuntamente los casos planteados. La labor conjunta del tándem arquitecto – abogado en la fase de reclamación en vía amistosa resulta imprescindible para que esta esté bien enfocada.

El VEHÍCULO para trasladar a los agentes de la edificación responsables una propuesta transaccional consistente y viable es el tándem arquitecto – abogado . Se recomienda centrarse en aquellos aspectos sólidos y viables, con el objetivo de descartar aquellos aspectos menores que restan credibilidad a la reclamación.



OPCIONES EN EL PROCESO: ¿PEDIR LA REPARACIÓN O BIEN LA INDEMNIZACIÓN?

- El abogado del tándem puede instar la reparación “ in natura ” y alternativamente, para el caso de no realizarse, la compensación indemnizatoria según mediciones/ valoración del INFORME PERICIAL
- El abogado del tándem puede instar también la acción directa indemnizatoria, cuando durante toda la reclamación ha sido notoria la negativa de los agentes a la reparación
- La estrategia procesal del abogado del tándem para instar una u otra dependerá de la tipología de las anomalías/ patologías a reparar, según complejidad técnica, pluralidad de patologías reclamadas y de soluciones, variación de precios entre dichas soluciones etc. ...
- El instrumento clave, en cualquier caso, es un informe pericial completo con indicación de un tratamiento reparador proporcionado, mediciones detalladas para cada actuación reparadora y una valoración económica de acuerdo a estándares aceptados o presupuestos reales.



REPARAR O INDEMNIZAR?

- La implantación generalizada de **las aseguradoras** > ha conllevado a **extinguir la práctica de la reparación** llevada a cabo por el propio responsable del daño.
- La extinción, de facto, del deber de reparar > transforma el proceso judicial en un **regateo económico** antes de redactar un proyecto.
- Sustentar un valor de indemnización > requiere minuciosidad en el detalle de todas las actuaciones de **reparación, de restitución o de mejora** propuestas por el arquitecto del tándem.
- El tándem perito – abogado somete el éxito de su labor continuada y sostenida a **una jugada final de negociación** más propia de profesionales mercantiles.



RECOMENDACIONES FINALES

Una futura Ley de la Pericia, por lo que respecta a la edificación, debiera:

- **Promover** la implantación de bases de datos de anomalías, consultables por los peritos profesionales acreditados, que faciliten acceder a *lo que sabemos entre todos pero que no lo sabe nadie*.
- **Impulsar** la *actualización* de las exigencias técnicas a la edificación de acuerdo con los nuevos conocimientos adquiridos diariamente a través de la experiencia y el estudio contratado.
- **Introducir** el *seguimiento temporal preceptivo* de las anomalías para disponer siempre de una visión actualizada del estado de la anomalía evaluada.



UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA



Todo ello con el fin de conseguir para los tándemes peritos – abogado alcanzar una **PERICIA DE CALIDAD**, la única que ofrece garantías de **SATISFACCIÓN AL CIUDADANO** y refuerza el ejercicio de la justicia.

Gracias!

joan.luis.zamora@upc.edu

oscar.benedico@gmail.com