



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL  
IX JORNADAS CONSEJO DEL PODER JUDICIAL –CONSEJO SUPERIOR DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS



Consejo Superior  
de los Colegios de Arquitectos  
de España

UNIÓN DE ARQUITECTOS PERITOS FORENSES DE ESPAÑA.

IX JORNADAS CONSEJO DEL PODER JUDICIAL –CONSEJO SUPERIOR DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS

**Zaragoza, 14, 15 y 16 de noviembre de 2013.**

**Ley de ordenación de la edificación.**

**Experiencia de trece años de aplicación, presente y futuro.**

## Conclusiones

### Primera:

Tras 13 años de aplicación, la LOE ha sido un instrumento muy útil para mejorar la calidad de la edificación, dotar de una mayor seguridad a los usuarios y establecer con claridad las responsabilidades de los intervinientes en el proceso de edificación.

### Segunda:

Como cualquier norma, la Ley de Ordenación de la Edificación ha necesitado un tiempo para asentarse. A fecha actual, las principales dudas que su aplicación planteaba en el origen, como: la existencia de dos regímenes distintos e incompatibles en relación a las responsabilidades, plazos de garantía y prescripción según se trate o no de obras con licencia de obras solicitada antes del 6 de mayo del año 2000, los efectos de la llamada en garantía, el concepto y consecuencias de la responsabilidad solidaria propia e impropia o el momento desde el cual comienzan a operar los plazos de prescripción, han sido resueltas por reiteradas Resoluciones del Tribunal Supremo.

En cualquier caso, para poder considerarla plenamente desarrollada quedan pendientes cuestiones tan importantes como regular los requisitos de experiencia y formación del constructor, y establecer la obligatoriedad de todas las garantías de aseguramiento previstas en la Ley.

### Tercera:

El nuevo marco jurídico establecido por la ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, abre expectativas para la actuación profesional de los arquitectos expertos, en campos de actividad antes inexistentes o inaccesibles. La exigencia de formación especializada en cada uno de ellos es imprescindible.

### Cuarta:

La diversidad de la problemática que se dirime los procedimientos sobre edificación es cada día mayor. Los peritos arquitectos deben especializarse, mediante una formación complementaria y continua.

#### Quinta:

Los requisitos de especialización, formación y experiencia, son esenciales para la incorporación de los arquitectos peritos a las listas de peritos judiciales. La administración debe establecer mecanismos que garanticen la adecuada preparación de los peritos y propicien la calidad de las pruebas periciales. Los Colegios de arquitectos coadyuvarán en ese proceso elaborando ficheros, con los datos de los arquitectos dispuestos a incorporarse a las listas de peritos, que contemplen el cumplimiento de esos requisitos y la información complementaria necesaria que permita seleccionar, en cada caso, los peritos más competentes para la materia que se dirima y que pondrá a disposición de la administración de Justicia.

#### Sexta:

En el nuevo esquema reglamentario, de aplicación del CTE en la intervención sobre edificios existentes, el arquitecto debe asumir la responsabilidad al aplicar el criterio de flexibilidad, de acuerdo con las condiciones específicas del edificio, respetando los principios de no empeoramiento de las prestaciones iniciales del edificio y el de proporcionalidad económica de las actuaciones.

#### Séptima:

El proyecto, también el de rehabilitación, según se contempla en la LOE tiene un carácter unitario, sin que ello impida la existencia de proyectos parciales complementarios, que deberán coordinarse, en todos los casos, por el arquitecto proyectista e integrarlos en el propio proyecto.

#### Octava:

La implementación del seguro trienal comportará una mayor seguridad para los usuarios, evitará incertidumbres en la Ley de Ordenación de la Edificación, disminuirá los costes en la resolución de conflictos judiciales, y propiciará la mejora de calidad. El seguro trienal debe garantizar los daños materiales referidos a habitabilidad e instalaciones, sin excepciones o limitaciones que la Ley no pretende. La definitiva entrada en vigor del seguro trienal, redundará además, en el aumento en las perspectivas de actividad y negocio de la rehabilitación de edificaciones.

#### Novena:

Las demandas confusas y exageradas basadas en periciales faltas de objetividad, las periciales que tratan de oscurecer en vez de aportar claridad, y en algunos casos una cierta pereza valorativa del juzgador ante periciales contradictorias, dificultan la individualización de la responsabilidad conforme establece la ley.

#### Decima:

El usuario es agente del proceso constructivo. Como tal tiene obligaciones ineludibles en la conservación y mantenimiento del edificio, de cuyo incumplimiento resulta responsable. Para un correcto cumplimiento de esas obligaciones en muchos casos precisará asistencia facultativa especializada.

Zaragoza 16 de noviembre de 2013.