

Peritaciones

Cinco son las pericias patológicas que se exponen, en todas las cuales pueden identificarse las reparaciones del defecto y del daño, y sus valoraciones, unas veces nítidamente y otras no tanto, cuando no es necesario explicitarlas y/o diferenciarlas. Aun siendo todas ortodoxas, en el sentido de que se sigue y completa el guión clásico de

- (2.1) Proceso patológico: defectos y daños,
- (2.2) Vicios concurrentes,
- (2.3) Actuaciones terapéuticas, y
- (2.4) Valoración;

sin embargo en cada una de ellas se encuentra alguna singularidad: en la PERITACIÓN I se determinan los vicios concurrentes cuando la responsabilidad de los agentes intervinientes ha prescrito según la LOE, porque el vicio, como concepto técnico que es, no se diluye con el paso del tiempo, no prescribe, se podría decir...; en la PERITACIÓN II.1 se da cuenta de un proceso patológico *consumado* en una porción de la cubierta de un edificio, que ha sido levantada y transportada por el viento, y de un proceso patológico *comenzado*, en la porción que sigue en pie, que tiene el mismo defecto con la sola diferencia de que aún no ha producido un daño; la PERITACIÓN II.2, que complementa a la anterior, es más bien una pericia valorativa, en la que se cotejan las valoraciones tanto de la sustitución de aquella porción de cubierta que fue levantada, como de las reparaciones de los daños que causó al estamparse contra la fachada del edificio...; en la PERITACIÓN III tiene que trabajarse con dos sub-ámbitos de la ejecución, pues el edificio estudiado, un hostel rural, fue construido por dos contratistas diferentes, y hay que determinar en qué fase nació y actuó el *vicio de ejecución* (E) que, junto a otros, fue origen de las patologías...; y, por último, en la

PERITACIÓN IV ocurre lo contrario que en la anterior: se unifican, para simplificar, los ámbitos de la dirección mediata (DM) y la dirección inmediata (DI), dando lugar a un único ámbito de la dirección (D), pues el proyectista-director, un ingeniero técnico industrial, asumió en su persona las dos direcciones.

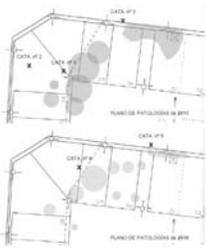
En ninguna se tiene un *defecto oculto*, porque éste, desde el momento en que se perita, ya no lo es. Todos los descritos en las periciales son, pues, *defectos perceptibles*. Por otro lado, únicamente en la PERITACIÓN III se consideró conveniente distinguir los daños (i) *por afección sensible* y (ii) *por afección material*: en la pericia se denominaron (i') daños sensibles y (i'') daños visibles respectivamente, con idénticos significados.

Los siguientes comentarios introductorios ayudarán a contextualizar su lectura:

PERITACIÓN I

PATOLOGÍAS POR FILTRACIONES EN GARAJES COMUNES DE EDIFICIO

en 10300 NAVALMORAL DE LA MATA (Cáceres), C./ Agustín Carreño, nº [---]



*En esta primera pericia se distinguen claramente la reparación del defecto y la reparación del daño: se tiene un defecto constructivo consistente en la defectuosa impermeabilización del soportal de un edificio, por no haberse solapado la lámina del piso sobre el cerramiento exterior; que produce (I) daños estéticos y (II) daños funcionales: los primeros cuando las manchas de humedad se manifiestan en el techo del garaje, y los segundos cuando, en los puntos de mayor afluencia de agua, se desprende el enlucido del techo y cae en ocasiones sobre los coches estacionados, cuyos dueños prefieren por ello no estacionarlos, o bien estacionarlos con una protección, en cualquiera de los casos el garaje no cumple plenamente su función. Así pues, la **reparación del defecto** conlleva unos trabajos de impermeabilización en el exterior, en el soportal, y la **reparación del daño** unos trabajos de remate y pintura en el interior, en el garaje mismo, y unos y otros trabajos no se confunden y ni siquiera se encuentran. Eran ambos de poca enjundia y no se hacía preciso especificar sus costes, pero en la Medición podían identificarse: con las partidas 01.01 a 01.06 se describía la primera reparación, y con las partidas 01.07 a 01.10 la segunda. Se inserta su ANEXO en este Cuaderno.*

*Dos cuestiones singulares se plantean en este trabajo: una de ellas es que, en el intervalo de tiempo desde que el edificio se construyó hasta que se manifestó el problema, desde 2004 a 2010, en el local anejo al soportal desde el que se producían las filtraciones se llevaron a cabo unas obras de adaptación con base en un proyecto redactado por dos arquitectos técnicos, y fue preciso averiguar habían si sido causa o concausa de la patología, resultando que no, porque con ellas no se llegó a alterar el elemento impermeabilizante del solado exterior...; la otra es que el apartado de vicios concurrentes, donde precisamente se explica lo antes dicho, se desarrolla con toda normalidad, por mucho que se haya superado el plazo de respuesta de 3 años de los agentes intervinientes. ¿La razón? **La responsabilidad***

prescribe, pero el vicio no prescribe –es una manera de hablar, de entender que la primera es un concepto legal y el segundo un concepto técnico-; **ni el vicio, ni el defecto, ni el daño, todos los cuales puede estudiar el perito con independencia de las responsabilidades y los plazos de respuesta de las personas, de los agentes intervinientes.** ¿Era inútil hacerlo en este caso? No, porque un problema patológico solo se termina de conocer cuando se conocen y determinan esos tres conceptos y sus relaciones, y, obviamente, tanto los encargantes de este trabajo como su autor querían conocerlo.

PERITACIÓN II.1

PATOLOGÍAS EN CUBIERTA DE EDIFICIO DE 99 VIVIENDAS DE P.O. POR LEVANTAMIENTO Y DESPLAZAMIENTO DE LOS FALDONES

en 10600 PLASENCIA (Cáceres),

Avda. Dolores Ibarruri, nº [C1], [C2], [C3], [C4], [C5] y [C6], Edificio “[C]”

En esta extensa pericia, a la que se refería el presupuesto mostrado en la pág. 43 del Cuaderno de Peritaciones nº 06, la patología principal obedece a un esquema muy sencillo: un (II) defecto constructivo, la falta de sujeción de la cubierta ligera de chapa del edificio a su estructura, produce o puede producir (II) daños funcionales y (III) daños relativos a la seguridad; por donde se ve, para poner una vez más de manifiesto las limitaciones de la LOE, la Ley de Ordenación de la Edificación, que **la seguridad de los usuarios no depende únicamente de la estructura, o lo que es lo mismo, que no solo el defecto estructural puede causar daños relativos a la seguridad, sino también los otros dos defectos, tanto el constructivo como el de acabado.** Se tienen no obstante, dentro de este mismo esquema, dos procesos patológicos diferentes, pero no por su naturaleza sino por su desarrollo:

- (1) un primer proceso está **consumado** en una porción de **234 m²** de la cubierta que ha sido levantada por el viento y ha terminado empotrada en la fachada interior; y
- (2) un segundo proceso está **comenzado** en la superficie restante, de **3.294 m²**, donde el defecto aún no ha producido un daño, pues la cubierta continúa en su lugar; pero tiende a producirlo, quiere producirlo y levantarla, y probablemente lo hubiera hecho si no se hubiesen ejecutado anclajes provisionales en distintos puntos en los que se percibía un inicio de levantamiento. Había, pues, en este caso que **reparar el defecto** aunque aún no hubiese producido un daño, para que no lo produjera, para no dar una nueva ocasión para **reparar el daño**, que sería irreparable en el caso de que hubiese heridos o víctimas, como podía suceder si eran levantadas más porciones de la cubierta.

Como, cuando se redactó esta pericia, la porción levantada había sido ya reconstruida, y además de un modo impecable, resultó muy útil y ejemplar en dos sentidos: (a) para hacer

*ver cómo se tenía que haber diseñado desde un principio la cubierta del edificio, y (b) para proponer las reparaciones más idóneas y proporcionadas; pues, en efecto, se optó por la reparación de la cubierta original, no por la sustitución, atendiendo tanto a factores técnicos como económicos. Sin embargo, en la valoración solo se incluyó el coste de esas reparaciones, que ascendían a **190.142,38 €**, pero no el coste de reconstrucción de la porción levantada, que en primera instancia fue costeada por la comunidad de propietarios, ya que los vecinos esperaban que la compañía aseguradora se hiciera cargo de esa indemnización. Pero como no fue así, casi un año después se redactó un segundo informe pericial complementario a éste que incluye esa valoración, el de la PERITACIÓN II.2, en el que se explican esas circunstancias con mayor detalle.*

Se han incluido tres apéndices que pueden resultar de interés:

- *el **Apéndice 1** comprende el análisis a una propuesta realizada por los promotores-constructores durante el intervalo de tiempo transcurrido entre la interposición de la demanda judicial y la celebración de la vista, con el objeto de alcanzar un acuerdo que hiciera innecesaria la emisión de la sentencia...;*
- *el **Apéndice 2** es un boceto o guión del interrogatorio que el abogado de la comunidad de propietarios realizaría al autor de la pericia; que finalmente no tuvo lugar, pues las partes alcanzaron un acuerdo...; y*
- *el **Apéndice 3** contiene el texto del acuerdo, suscrito por los litigantes en la sede judicial y ratificado por el juzgado. Fue muy notable y sorprendente que aceptaran ejecutar las obras descritas en la pericia, sin quitar una coma.*

PERITACIÓN II.2

VALORACIÓN DE REPARACIÓN-REPOSICIÓN DE CUBIERTA LEVANTADA Y ZONAS AFECTADAS DE EDIFICIO DE 99 VIVIENDAS DE P.O.

en 10600 PLASENCIA (Cáceres),

Avda. Dolores Ibarruri, nº [C1], [C2], [C3], [C4], [C5] y [C6], **Edificio “[C]”**

*Interpuesta ya una demanda judicial con base en el informe anterior, la PERITACIÓN II.1, con éste se interpuso una segunda diez meses después, para reclamar a la promotora el coste de la reconstrucción de los **234 m²** de cubierta que fue levantada. Mas ese valor no era solo el de la reconstrucción propiamente dicha, sino que había que sumarle otros relativos a los distintos trabajos que el mismo siniestro había hecho preciso ejecutar, desde las medidas preventivas tomadas en la azotea pocas horas después del suceso, hasta las reparaciones de los elementos dañados en el patio interior del edificio y en las mismas viviendas afectadas, dos: una, en un bajo, recibió el impacto del faldón de la cubierta, y otra, en la planta 3ª, quedó gravemente afectada por las filtraciones del agua de lluvia... Pero aquí, más que valorar, se trataba de cotejar los valores ya facturados, tanto de informes y proyectos como de obras*



propiamente dichas. Todos se dieron por buenos salvo los de la contrata que realizó las reparaciones menores, distinta de la que realizó la reparación mayor de la cubierta: esta última facturó una cantidad correcta y creíble por el trabajo realizado, la misma que presupuestó; pero la primera, sin haber presupuestado previamente, valoró al alza lo que hizo, incrementándolo sensiblemente sobre lo que parecía proporcionado; y como se le invitó a justificar tales gastos y no pudo hacerlo, se corrigieron a la baja en esta pericia, para que el error no la contaminara y le restara valor. Finalmente, el importe por todos los conceptos ascendió a la cantidad de **29.226,09 €**, de los que **19.030,00 €** correspondían a la reconstrucción de la cubierta siniestrada.

PERITACIÓN III

PATOLOGÍAS EN SISTEMA COMPARTIMENTADOR DE HOSTAL RURAL

en 10328 FRESNEDOSO DE IBOR (Cáceres), C./ Calvo Sotelo, s/n



El contratista de un hostel rural fue demandado, junto con el aparejador de la obra, por sus propietarios, casi **15 años** después de haberse terminado, con la base de un informe pericial realizado por un arquitecto técnico donde se ponían de manifiesto los defectos numerosos y graves en el sistema compartimentador de la planta de habitaciones: **[1]** los tabiques divisorios no alcanzaban el forjado, sino que llegaban hasta el falso techo, con la consiguiente falta de aislamiento acústico e intimidad, además de ser contrario a la normativa contra incendios; **[2]** tampoco se había colocado el preceptivo aislante acústico en el forjado que separaba esa planta de la inferior, dedicada casi toda ella a bar-cafetería; **[3]** los pilares carecían de emparchado, **[4]** los enjarjes de los tabiques eran insuficientes o inexistentes, y **[5]** los falsos techos registrables se apoyaban en los tabiques, en lugar de suspenderse del forjado, con todo lo cual numerosas familias de grietas y fisuras poblaban prácticamente todos los paramentos de todas las habitaciones.

Encargó el presente informe el contratista demandado, y se desarrolló sobre la base del trabajo del primer perito, válido en su mayor parte y hay que decir que no exento de mérito, por estructurarse de manera ordenada y contener unas descripciones de los daños muy gráficas, completas y realistas. Era, en definitiva, un trabajo muy profesional, y lástima es encontrar tan pocos de esta calidad y que no se pueda decir esto muy a menudo; sin ir más lejos, el tercer informe, redactado por el perito del aparejador co-demandado, era confuso y ambiguo, de bajo nivel. El primero, no obstante, se corrigió en dos aspectos:

- (1) se añadió un nuevo defecto **[6]** a los cinco antes referidos, que el perito de los propietarios no detectó, consistente en la inadecuada disposición constructiva entre el forjado de cubierta y el falso techo continuo de las habitaciones, que era la causa principal de su agrietamiento; y
- (2) se tuvo en cuenta que también había participado en las obras un segundo contratista, cuya existencia era desconocida por el mismo perito, que fue el que

*terminó las obras cuando, por distintos desacuerdos, el contratista demandado se desligó de ella; de tal suerte que se tuvieron dos fases de ejecución, la **fase 1** y la **fase 2**, y por consiguiente dos sub-ámbitos de ejecución, y había que determinar en cuál de los dos se dio el vicio de ejecución (E) que, junto a los vicios de dirección mediata (DM) y dirección inmediata (DI), habían sido origen de los defectos y daños.*

*Si el primer perito valoró las reparaciones en **28.049,42 €**, en esta pericia se valoraron en una cuantía no demasiado inferior, de **20.727,48 €**. Así pues, hubo bastantes coincidencias en cuanto a las **actuaciones terapéuticas**, y no demasiadas divergencias en cuanto a su **valoración**; la diferencia más sustantiva entre uno y otro informe estribaba en el modo en que esas cantidades se asociaban a los distintos ámbitos: en el del primer perito se asociaba implícitamente al ámbito de la ejecución una cuantía de reparaciones de 1/2 del total, aprox. 14.000 €, pues dos eran los ámbitos en donde, a su juicio, existían orígenes viciosos: el de la dirección inmediata (DI) y el de la ejecución (E); en el de este informe, se asoció al ámbito de la ejecución global 1/3 del total, por haberse determinado que eran tres los ámbitos viciados, pero al sub-ámbito de la ejecución de la **fase 1** se asoció un montante de reparaciones de solo **327,36 €**, en la consideración de que no cabía peritar lo que no se había terminado en esa fase, y los únicos elementos defectuosos que se terminaron en ella fueron los alicatados. Sin embargo, al sub-ámbito de la ejecución de la **fase 2** en la que intervino el contratista desconocido, se asoció un montante de reparaciones de **6.581,08 €**.*

PERITACIÓN IV

DEFECTOS EN SOLERA DE NAVE DESTINADA A TALLER-CONCESIONARIO DE VEHÍCULOS

en 10300 NAVALMORAL DE LA MATA (Cáceres), Ctra. Madrid-Lisboa, nº [---]



*Ampliada una nave industrial por su fondo para dedicarla entera a la actividad de taller-concesionario, los cuatro nuevos vanos cubrían una solera de **480 m²** defectuosa tanto en su composición como en su terminación: se tenía el (II) defecto constructivo de carecer el hormigón de la preceptiva malla electrosoldada, así como del encachado de grava y las láminas separadoras, y el (I) defecto de acabado de no estar correctamente nivelada la capa de rodadura, superando ampliamente las tolerancias permitidas. Este último causaba un evidente (I) daño estético además de un (II) daño funcional, pues que dificultaba la nivelación de la maquinaria; mientras que el primer defecto podía ser causa en el futuro de problemas de humedades, asientos y fisuraciones y roturas, es decir, daños de los mismos dos tipos anteriores. No cabía otra reparación que la sustitución, y fue al valorarla según la base de precios regional de Extremadura cuando saltó a la vista el bajísimo coste de construcción reflejado tanto en el proyecto, redactado por un ingeniero técnico industrial, como en el presupuesto de la contrata que ejecutó la obra, lo que quizá pudo influir en su deficiente ejecución.*

Si bien el problema alcanzaba más allá: en el origen de los defectos y daños se encontraron vicios de proyecto (P), vicios de dirección (D) y vicios de ejecución (E). Cuando, como en este caso, se expresa “vicio de dirección (D)”, en lugar de “vicio de dirección mediata (DM)”

y/o “vicio de dirección inmediata (DI)”, hay que entender que esa dirección sin adjetivar participa de ambas cualidades: es mediata e inmediata. En el caso presente un mismo técnico las asumió ambas, y de ahí la simplificación; pero habría sido correcto igualmente distinguir entre la mediata y la inmediata, y entre uno y otro vicio. A la inversa no lo sería: si un técnico asumiera la mediata y otro la inmediata, el perito debería diferenciarlas junto con sus vicios si los hallara.

¿Estorba o desdice de alguna manera la labor del perito el hecho de que la obra no estuviese terminada, como aquí sucedía? No. Por un lado, la no terminación era solo formal: solo restaba firmar el acta de recepción y el certificado final de obra, de modo que los elementos problemáticos estaban terminados, que es como por lo general se deben estudiar. Aun así, ¿era ético el concurso del perito en el proceso constructivo, cuando todavía ocupaba su puesto en la obra el director? Sin duda ninguna lo era, porque este director-proyectista era un técnico interviniente (TI), y el autor de la pericial un técnico perito (TP), profesionales cuyos papeles se caracterizaron y diferenciaron en el Cuaderno de Peritaciones nº 02. Baste con este apunte: el papel del director de obra –y el del director de la ejecución- está regulado en la LOE, el del perito no, sencillamente porque éste no es un agente de la edificación, en el sentido de que no interviene, no tiene capacidad de decisión en el proceso constructivo. Así pues, el campo de acción de uno y otro técnico en nada se vio alterado o mermado, lo que no habría ocurrido si el segundo hubiese tenido pretensiones de intervenir o si el primero las hubiese tenido de peritar: como es sabido, un perito no puede serlo de su propio trabajo, ya que no sería imparcial.