

“El técnico, y ante todo el arquitecto, puede y debe en la medida de sus posibilidades enjuiciar y reparar todo aquello que encuentre torcido en su profesión y en su arte: la legislación, la deontología, la organización colegial, el visado, los modelos educativos y formativos, el diseño mismo -el puro diseño arquitectónico-, la especialización profesional con sus problemáticas particulares, y tantas otras cosas. Afróntelas como un perito afronta un problema y resuélvalas, términelas como lo termina, pero a otro nivel. No lo vea, por favor, como una invitación, porque lo verá distorsionadamente: es una obligación. Pues vive de su profesión y de su arte, su profesión y su arte le exigen esto a él, para poder vivir como él...”.

Gira todo el tercer volumen del *Código Ético de la Edificación* en torno a la figura del perito, pero no al que comúnmente se considera como tal sino a uno, un nuevo perito y un nuevo técnico, que, con una metodología y sistemática verdaderamente periciales, trabaja en niveles a los que el perito común no alcanza, pero apoyado precisamente en él, como si este profesional hubiese evolucionado y se hubiese superado, pasando de ser reparador de edificios y obras arquitectónicas, a ser reparador de la profesión y el arte de la arquitectura. Si, pues, el perito común o *perito mediano*, como en el último capítulo se lo denominará, es el fundamento y el paso obligado del *perito mayor*, es menester primero conocer ese fundamento, y así inicia su recorrido el autor por el papel del perito arquitecto y arquitecto técnico en las **mutuas de responsabilidad civil** respectivas, AEMAS y MUSAAT, y por la formación en la que participan junto con los **colegios profesionales** y las **agrupaciones de peritos**: dos cursos serán analizados desde su programa, descubriendo sus carencias que los hacen en la práctica inhábiles o insuficientes para su propósito. Pasará luego a los peritos de las **compañías de seguros** y las **empresas de peritaciones**, y sobre todo a los de las **empresas de tasación**, estudiando en detalle la legislación que les dio origen para concluir que no cumplieron su objeto que el modesto perito autónomo sí puede cumplir con mayor garantía, siempre que las leyes se lo permitan y él mismo se corrija por medio de dos mecanismos: el recurso interno de la vigilancia y el recurso externo de la exposición, necesarios para mantener su independencia sin que peligre su supervivencia. Finalmente, tres capítulos completos se dedican al perito como redactor de **informes de ITE**, ampliando y completando el estudio iniciado en el primer volumen, y reafirmando con nuevas evidencias aquellas conclusiones, y básicamente la de que este informe es un sucedáneo de un informe pericial, de calidad francamente inferior pero que compromete sin embargo mucho más.

*

JOSÉ ALBERTO PARDO SUÁREZ nació en Plasencia (Cáceres) en 1970, y es arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla desde 1995. En la actualidad desarrolla una actividad profesional triple: como perito, escritor y formador; caracteres que deja ver en esta obra, conjugados de una manera personal y harto singular.



BELLISCO
EDICIONES TÉCNICAS
Y CIENTÍFICAS

ÍNDICE

	PRÓLOGO	18
Cap. I	El papel del perito arquitecto y arquitecto técnico en las mutuas de responsabilidad civil respectivas. Peritos y pseudo-peritos	
	<i>Circular de ASEMAS con referencia a dos tipos de peritos y de periciales: (I) el perito que dictamina sobre responsabilidades y (II) el perito que dictamina sobre vicios. El perito arquitecto que realiza bien o muy bien su trabajo, emitiendo exclusivamente (1) juicios normativo-legales y (2) juicios técnico-periciales, no merece ser denigrado sino reconocido, pues dignifica su profesión y su arte</i>	25
	<i>ASEMAS es una mutua noble, a pesar de lo injusto del mensaje circulado. Su razón de ser es afrontar las consecuencias de los errores de los mutualistas, y en ese cometido y contexto debe aceptar que sus peritos determinen, cuando los haya, los vicios de proyecto (P) y los vicios de dirección mediata (DM) que sean origen de problemas patológicos</i>	30
	<i>El abogado y el perito de la mutua se ajustan a reglas y cometidos profesionales distintos: aquél parte de una posición apriorística, el perito no debe hacerlo. El perito arquitecto que manifiesta que un compañero proyectista o director de obra no es responsable de una patología, es tan necio como el que manifiesta que sí lo es. De qué manera defiende el perito el interés de su cliente: errado punto de vista de Álvaro García Messeguer</i>	33
	<i>Agustí Borrell i Calonge, perito excepcional y ejemplar, y corona de la mutua: distinguió y separó netamente, antes que nadie, los conceptos de vicio y responsabilidad, así como el (1) juicio normativo-legal y el (2) juicio técnico-pericial, dando preeminencia al segundo sobre el primero. Los profesionales de la justicia también se han de imbuir de estos principios</i>	36

MUSAAT, la mutua de los aparejadores, es también una mutua noble, pero la mayoría de sus peritos tampoco desarrollan al completo el apartado de los vicios concurrentes. Necesidad de hacerlo así. Paradójicamente, muchos peritos inician este desarrollo sin ser conscientes de ello 42

Llamada final a las mutuas y a sus peritos para que favorezcan el desarrollo completo y correcto del apartado de los vicios concurrentes: solo por esta vía podrán dignificar la arquitectura 49

Cap. II

Formación de los peritos arquitectos y arquitectos técnicos: cursos impartidos por mutuas, colegios profesionales y agrupaciones de peritos

Importancia de la formación de los peritos: el papel de las mutuas, colegios y agrupaciones. Presentación del curso para peritos de los arquitectos 51

Programa del curso para peritos de los arquitectos: ética y deontología, tipos y clasificación de las periciales, el lenguaje del perito, la pericia patológica, la vista oral, la responsabilidad del perito, la estructura y el contenido de la peritación, un ejemplo o caso práctico y daños que afectan a la habitabilidad. Listas de peritos judiciales 56

Conclusiones respecto al curso para peritos de los arquitectos: un curso básico de peritaciones arquitectónicas-patológicas cuya columna vertebral no la conformen los conceptos de (1) daño, (2) defecto y (3) vicio, carece de lo esencial y fundamental 74

Curso para peritos de los arquitectos técnicos. Presentación y programa: tipos de peritos que tenemos y que necesitamos, responsabilidad solidaria en las reclamaciones por daños en construcción y terminología jurídica para peritos 75

Conclusiones generales. Formación conjunta de los peritos por las mutuas, agrupaciones y colegios de arquitectos y aparejadores 83

Cap. III

El perito arquitecto y arquitecto técnico en las compañías de seguros y las empresas de peritaciones. Códigos deontológicos de las compañías y de APCAS, la Asociación de Peritos de Seguros y Comisarios de Averías

Primera vía de estudio: las empresas aseguradoras. Definición de empresa. Una empresa no puede ser noble. El perito, puesto en la coyuntura de trabajar mal o no trabajar 86

Códigos deontológicos de las compañías aseguradoras: AXA, Catalana Occidente, Generali, MAPFRE y Reale. Falta de protagonismo del perito y de amparo efectivo de su labor e independencia 90

Segunda vía de estudio: las empresas de peritaciones. Polaridad de las empresas de peritaciones: servicio a la aseguradora versus defensa del asegurado. Los casos de ASEVASA, INDEXA y VALORA PERITACIONES. La direccionalidad de la empresa direcciona al perito 97

El código deontológico de APCAS, la Asociación de Peritos de Seguros y Comisarios de Averías: nobleza de principios y objetivos, carencia de recursos para alcanzarlos 101

Cap. IV

El perito arquitecto y arquitecto técnico en las sociedades de tasación. Ley 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario: atentando del legislador contra el perito tasador al devaluar su trabajo si no lo realiza bajo el amparo de una sociedad de tasación. Doble demostración de este error

Tercera vía de estudio: las empresas tasadoras. El infame art. 7 de la Ley 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario 108

Lectura comentada del art. 3 de la Ley 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario, modificado por la Ley 41/2007. Lo que el legislador exige a las empresas tasadoras, entiende que el perito tasador autónomo no lo podrá satisfacer 110

Desconfianza profunda del legislador en la capacidad profesional del perito arquitecto y arquitecto técnico como tasador autónomo para las entidades de crédito: Exposición de Motivos y art. 3 del Real Decreto 775/1997, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación 119

Primera prueba de que la desconfianza del legislador es infundada: los peritos arquitectos y arquitectos técnicos autónomos pueden realizar tasaciones de igual o mayor calidad que las sociedades de tasación. El tasador autónomo no necesita de grandes medios para realizar un gran trabajo, que además enriquece cuando no concentra sus actuaciones en un solo ámbito profesional 124

Desconfianza profunda del legislador en la honestidad del perito arquitecto y arquitecto técnico como tasador autónomo para las entidades de crédito: art. 6 y 13 del Real Decreto 775/1997. Deben ser las sociedades de tasación las que demuestren su honestidad 127

El Código Deontológico de AEV, la Asociación Española de Análisis de Valor, síntesis de una deontología incapaz de poner al descubierto los errores propios 130

Segunda prueba de que la desconfianza del legislador es infundada: los peritos arquitectos y arquitectos técnicos autónomos pueden realizar tasaciones con mayor honestidad que las sociedades de tasación, por el simple hecho de que una persona tiene mayor nobleza que una empresa. Las medidas correctoras de las sociedades de tasación están movidas por el deseo de supervivencia, no por la compunción del arrepentimiento, pues no cabe la culpa en quien obró conforme a su naturaleza 136

Cap. V

Dos mecanismos de corrección para que el perito supere la presión a que se ve sometido, condición indispensable para que su trabajo sea de calidad: el recurso interno de la vigilancia y el recurso externo de la exposición

Producto y opinión. Las empresas son excelentes organizaciones para producir, pero pésimas para opinar. La tasación, como cualquier otra peritación, no es un producto, sino una opinión 139

Es imposible extirpar la subjetividad de una valoración inmobiliaria. La potencia subjetiva del tasador es el factor que determina la calidad de su trabajo, según la corrección con que la oriente 143

Esperanza en la corrección del tasador, desesperanza en la de la empresa tasadora. Primer mecanismo de corrección: el recurso interno de la vigilancia y la atención. Es imposible su implantación en la empresa 145

En el perito más que en cualquier otro profesional, el defecto ético precede al defecto técnico: subsanado aquél, éste no llega a ser. Segundo mecanismo de corrección para el perito: el recurso externo de la exposición. Prueba de su efectividad por la experiencia personal del autor 147

Puesta en práctica del recurso externo de la exposición para aumentar la calidad de las peritaciones. Los colegios profesionales, marco preexistente adecuado para hacerla realidad. Resolución de diez cuestiones varias 152

Consideraciones finales. Llamada al legislador 161

Cap. VI

La exposición de las peritaciones y tasaciones en los ámbitos colegiales, frente a las disposiciones de la LOPD y las normas relativas al secreto profesional: la Ley de Protección de Datos la avala; el secreto no debe ocultar lo que es materia técnica ni entorpecer su desarrollo y divulgación

<i>Alegato y petición al legislador para que reconsidere su postura: los peritos y tasadores autónomos merecen cuando menos una oportunidad</i>	163
<i>La exposición común de los trabajos de los técnicos-peritos frente a la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal, o LOPD, y su Reglamento. Profundización en el concepto de "dato de carácter personal": el dato y la vinculación con la persona física. Una peritación o una tasación pueden exponerse y resultar útiles sin mostrar tales datos</i>	164
<i>El secreto profesional, último recurso de las compañías de seguros, empresas de peritaciones y sociedades de tasación para evitar la exposición, analizado a la luz del juramento hipocrático</i>	169
<i>El singular caso de Sigmund Freud y el psicoanálisis: hubiera sido imposible enseñar y divulgar esta terapia sin dar cuenta de los tratamientos de las personas a quienes se la aplicó</i>	174
<i>El secreto profesional en el Real Decreto 775/1997, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación: la lectura profunda del texto del art. 11 permite descubrir el espacio libre y apto para la exposición de los datos técnicos, diferente del espacio de los datos personales</i>	175
<i>Conclusión final: el doble gran error del legislador consistió en conceder a las tasadoras la exclusividad de las tasaciones hipotecarias y amparar después su trabajo en la oscuridad</i>	180

Cap. VII

Situación precaria del perito como redactor de informes de ITE según el modelo de aplicación general descrito en el Anexo II del Real Decreto 233/2013: ni puede garantizar el estado de conservación del edificio, ni puede describir correctamente sus patologías

<i>Tara común de los informes de tasación y los informes de inspección o de ITE: el ajuste a plantillas-modelo para tratar de objetivizar un desarrollo y un resultado que no pueden dejar de ser subjetivos</i>	182
<i>Base para la ampliación del estudio de los informes de ITE que se dejó establecida en el Código Ético de la Edificación I. Estado de conservación y deber legal de conservación</i>	184
<i>Análisis del modelo de informe de ITE del Anexo II del Real Decreto 233/2013, regulador del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016. Apto. I.1 DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN. Comentarios a la nota (7)</i>	187
<i>Apto. I.3 VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO. Imposibilidad del modelo de informe de ITE, estructurado en sistemas constructivo-materiales, para describir</i>	

<i>el dinamismo de los procesos patológicos: su estudio se tiene que ordenar en patologías</i>	195
<i>Estudio del contenido de la fichas del modelo de informe, referidas a sistemas constructivos-materiales: 1.3.1 CIMEN-TACIÓN, 1.3.2 ESTRUCTURA, 1.3.3 FACHADAS Y MEDIA-NERAS, 1.3.4 CUBIERTAS Y AZOTEAS, y 1.3.5 INSTALA-CIONES. El técnico-inspector, como perito patólogo que es, no puede terminar su trabajo con un dictamen FAVORABLE o DESFAVORABLE: ha de describir la patología y proponer las actuaciones necesarias para subsanarla. El dictamen FAVO-RABLE compromete al técnico-inspector, un técnico perito, más allá de lo razonable, casi al mismo nivel al que se compromete un técnico interviniente, proyectista o director de obra</i>	202
<i>Aptdo. 1.5 VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSER-VACIÓN DEL EDIFICIO. El dictamen en sentido FAVORABLE condena al técnico-inspector: el no ver o el no estar o no acceder, difícilmente le excusarán en un procedimiento judicial ...</i>	206
<i>Aptdo. 1.6 DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFI-CIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO. Se pide anotar las deficiencias graves, pero no se indica cuándo y cómo pueden serlo: el daño, parámetro esencial para valorar la gravedad de las patologías por delante del defecto, es completamente ignorado en el modelo de informe. En un estadillo no se puede recoger la riqueza ni la ilación de un dictamen pericial</i>	209

Cap. VIII

Aplicación informática IEE, informe de evaluación de edificios y cursos de informes de ITE para la formación de los técnicos inspectores: las herramientas informáticas y la carga docente no rebajan la precariedad de este profesional, sino que la consolidan

<i>Enmienda de lo dicho en el primer libro al respecto del dictamen o conclusión de los informes de ITE. Informe patológico e informe urbanístico: diferencias en cuanto a la concreción y el alcance del dictamen. El informe patológico comprende (1) juicios normativo-legales y (2) juicios técnico-periciales, que serán, o bien FAVORABLES, o bien DESFAVORABLES; pero su dictamen, aunque los contiene y se fundamenta en ellos, no es ninguno de esos juicios ni se puede expresar con la misma simplicidad</i>	218
<i>La aplicación informática IEE, informe de evaluación de edificio, elaborada por el Ministerio de Fomento y el Instituto de la Construcción de Castilla y León, ICCL, fiel reflejo del modelo de informe de ITE/IEE en papel del Real Decreto 233/201. Ejemplo de informe de ITE</i>	223
<i>Certificación profesional ITE01 especialista y curso práctico online Informe de Evaluación de Edificios – IEE: otorgada la certificación por el mismo ICCL que diseñó e imparte el curso, su contenido, bueno en sí mismo, resulta inútil para hacer bueno el</i>	

<i>informe de ITE. Dilema irresoluble: si quien lo suscribe no es un perito, ¿qué clase de profesional es?; y si lo es, ¿a qué ha venido a parar el noble arte de la peritación?</i>	230
<i>Interlocución con el Instituto de la Construcción de Castilla y León, ICCL, y el Ministerio de Fomento, al respecto de la aplicación informática IEE – informe de evaluación de edificio. Servicios que presta al perito y podría prestar al legislador la comprensión y utilización de la tríada (1) daño, (2) defecto y (3) vicio</i>	236
<i>Interlocución con el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, CSCAE, en relación al curso de informes de ITE de su Plan de Formación. Invalidez de la excusa del mandato legal para redactarlos en su formato actual: el legislador puede ordenar el modo en que el arte repercute en la vida de las personas, pero nunca el arte mismo. Un curso ha de procurar seguridades; si no las procura, no debe impartirse</i>	241
<i>Interlocución con otros profesionales encargados de impartir cursos de formación para los técnicos inspectores. Invalidez de la excusa de la superficialidad del estudio para redactar y suscribir informes de ITE</i>	247

Cap. IX

El modelo oficial y general de informe de ITE, valorado a la luz de una peritación patológica real y del Anejo D del DB SE, Evaluación estructural de edificios existentes

<i>Plan del capítulo: aproximación indirecta al modelo oficial de informe de ITE a partir de una peritación real y por medio del Anejo D del DB SE. Exposición de informe pericial-patológico: colapso de forjado abovedado de edificio de tres viviendas y local</i>	251
<i>El redactor del informe de ITE, frente a un problema de conciencia, un problema técnico y un problema legal cuando aparecen daños en el edificio después de la inspección: inspeccionó solo una parte, pero dio un dictamen referido a la totalidad de la construcción</i>	268
<i>Análisis del contenido del Anejo D del DB SE: Evaluación estructural de edificios existentes. Su aplicación y observancia en el informe de ITE no garantiza una correcta evaluación estructural, como no la garantiza su observancia en un proyecto cuando se aplica la (II') evaluación cualitativa-subjetiva, en detrimento de la (I') evaluación cuantitativa-objetiva</i>	274
<i>Ni el técnico inspector, ni el perito, ni el proyectista pueden, desarrollando el trabajo que a cada cual le es propio, garantizar el estado de conservación del parque edificado del país: solo puede hacerlo el técnico conservador, sea arquitecto (AC) o arquitecto técnico (ATC), en cuya persona se conjugan armónicamente las funciones de los tres primeros</i>	283

Cap. X	Perito menor, perito mediano y perito mayor: clasificación del perito en función del juicio que emite. Operativa común de los tres peritos e importancia de la expresión escrita para dar a las peritaciones forma de sistemas	
	<i>Tres tipos de peritos en atención a la dignidad de la materia tratada: el perito menor, capaz de emitir (1) juicios normativo-legales; el perito mediano, capaz de emitir (2) juicios técnico-periciales; y el perito mayor, capaz de emitir (3) juicios ético-críticos. Materias tratadas por el perito mayor. Correspondencias de estos peritos con otros profesionales. El perito mayor es un nuevo perito y un nuevo técnico</i>	288
	<i>Operativa característica del perito de cualquier rama y grado: (I) correcto planteamiento del problema y (II) correcta resolución: esto implica que el planteamiento se ha de comprender en un primer sistema y la resolución en un segundo sistema, que han de complementarse en un tercero. Definición de sistema. Ilustración de este mecanismo para los tres tipos de juicios y tres tipos de trabajos periciales: (1) informe urbanístico, (2) informe patológico y (3) estudio normativo</i>	296
	<i>La expresión escrita es tan propia del perito como la expresión gráfica lo es del proyectista o diseñador: la herramienta suprema del primero es el lenguaje, la del segundo es el dibujo. Una correcta expresión escrita es condición indispensable para plantear y resolver un problema en el contexto de una pericial, y transmitir el proceso y el resultado. No se puede alcanzar sin la práctica asidua de la lectura, ante todo de la literatura de sistemas, como la histórica, la filosófica o la religiosa, por medio de la cual se aprende a comprenderlos y a proponerlos</i>	304
ANEXO I	Errado y limitado concepto de vicio en el curso <i>Patología de la edificación</i> organizado por el COA de Gran Canaria en 2016	313
ANEXO II	Exposición de las peritaciones en el proceso de visado en el futuro Colegio de Arquitectos y Aparejadores	317
ANEXO III	Conclusiones de las X Jornadas CGPJ-CSCAE al respecto de los informes de ITE	320
ANEXO IV	Sentencia 143/2017 del TC que declara la inconstitucionalidad de varios preceptos de la Ley 8/2013 y el RDL 7/2015, relativos a los informes de evaluación de edificios	322
ANEXO V	Curso de <i>Implantación del Informe de Evaluación de Edificios (IEE)</i> en Extremadura	325
ANEXO VI	El modelo de Certificado de Seguridad Estructural basado en el Anejo D del DB SE, del COAAT de Lanzarote	329
ANEXO VII	El <i>arquitecto de la casa</i> del COA de Madrid	336

ANEXO VII

El *arquitecto de la casa* del COA de Madrid

En febrero de 2018, dos años después de la publicación del *Código Ético de la Edificación I*, desde el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, o COAM, se puso en marcha una iniciativa -con el singular nombre leído en el título: *arquitecto de la casa*-, basada en buena medida en la propuesta que se contenía y casi se prescribía en el capítulo XI de aquel libro: sustituir al *técnico inspector* que redacta los informes de ITE por el *técnico conservador* que ya no será necesario que los redacte, porque la suya no será una inspección puntual sino una inspección continua.

El orden exige que, antes de entrar a analizar lo que ese colegio propone y cómo lo propone, se recuerde lo que en el primer libro se dijo. Si el lector lo tiene a mano, lea ese capítulo; si no lo tiene a mano, puede leer el resumen que se incluyó en el prólogo de la obra:

“...El informe de ITE es una trampa mortal: esto es lo que se concluye al poco de iniciarse el capítulo XI. ¿Por qué? Porque lo redacta un y se redacta como *técnico perito*, pero se responde como *técnico interviniente*, pues se responde o se puede llegar a responder de todo, incluidos los daños producidos por los *defectos ocultos*. ¿Qué postura tomar? Muchos profesionales han opinado al respecto: tomar nota de todo y registrarlo, tanto de lo que está en mal estado como de lo que está en buen estado, por si empeora, ¡pero el técnico es un técnico, no un notario! Otros abogan

por los cursos, y recomiendan a los técnicos-inspectores formarse concienzudamente, e incluso ellos mismos los forman, pero con tan bienintencionado proceder se empeora el problema, porque se da fuerza a un sistema normativo que obliga a los técnicos a responder de algo de lo que no deberían responder. La cosa es grave: de la cimentación de un edificio de cuarenta o cincuenta años de edad, “¿cómo se puede hacer responder por un plazo de diez años a un técnico-inspector de un defecto del que, según la LOE, habrían de responder por el mismo plazo los integrantes de la dirección facultativa si el edificio fuese nuevo, cuando, a diferencia de éstos, el primero no ha conocido el edificio en fase de construcción, ni ha tenido tampoco la posibilidad de dirigir, controlar y corregir su ejecución?”. En este ejemplo queda de manifiesto cuán diferente es el peso de la responsabilidad del *técnico interviniente* y del *técnico perito*, cuánto más pesa la del primero que la del segundo. Pero el primero lo puede soportar porque pudo inspeccionar directamente todos los elementos del edificio durante su construcción, mientras que el segundo no lo puede soportar porque carece de ese conocimiento, de esa información, y careció asimismo de capacidad de decisión cuando el edificio se levantó... En definitiva: las normas mayores y menores que regulan la inspección técnica de edificios no pueden ser reparadas, sino que deben ser anuladas, derogadas; y la figura del técnico-inspector, mártir de sus errores, cabeza de turco de sus intereses, debe dejar su lugar a otras dos: las del **arquitecto conservador (AC)** y el **arquitecto técnico conservador (ATC)**, con quienes la *inspección puntual* quedará en el olvido y se instaurará la *inspección continuada*.

En realidad no se trata del algo nuevo: los edificios históricos, los hospitales, los centros de negocios, cuentan con *técnicos conservadores*. Solo hay que trasladar el sistema, extenderlo, a los edificios de viviendas: esta es la hora de hacerlo, no se puede esperar más. Pero es preciso estudiar el encaje, dedicar tiempo a elaborar la propuesta; en definitiva, hay que proponer, y proponer es en buena medida imaginar. Adelante pues, para poner en claro en primer lugar que “*el propietario, por serlo y por estar en y observar diariamente su edificio, tiene la obligación de ser la principal fuente de información de los técnicos conservadores: sin esta ayuda, sin esta base, nunca podrían realizar eficazmente su cometido. Los propietarios, los usuarios, aun no siendo técnicos, son también conservadores*”; para advertir de la importancia de que estos técnicos, AC y ATC, ocupen esos puestos en los mismos edificios durante muchos años: solo así los conocerán profundamente, y solo conociéndolos profundamente detectarán los menores cambios, las menores anomalías; para considerar incluso la conveniencia de que asuman su papel, no esperando cincuenta años, sino nada más terminarse la construcción, calculando unos honorarios crecientes en función de su antigüedad, reducidos al principio y

cada vez mayores; para considerar asimismo que el *técnico conservador*, AC o ATC, se acoplará a la estructura y se adaptará al funcionamiento de una comunidad de vecinos, sin hacer ruido, de la mano del administrador de fincas; para hacer notar que este conservador, a diferencia del técnico-inspector que redactaba los informes de ITE, no se quedará de brazos cruzados cuando advierta una obra ilegal en su edificio: ¿cómo se iba a quedar sin hacer nada, cómo lo iba a dejar pasar, si la Administración le puede requerir en cualquier momento para que informe del estado del edificio, si una obra o actuación ilegal es, en potencia, un *defecto* que puede ser causa de un *daño*? Por cierto, ¡gran desahogo para esa Administración!, que obtiene más por mucho menos: obtiene, sí, más información, cómo y cuando quiera; y los recursos que destinaba primero a regular y luego a revisar los informes de ITE, los puede destinar a tareas más fructíferas o más necesarias. De hecho, a la Administración le es bastante con saber que un edificio cuenta con un AC o un ATC, pues presume que éste realiza convenientemente su trabajo. Lo presume porque le puede pedir cuentas en cualquier momento, y se las ha de dar...”.

La iniciativa del COAM guarda muchas semejanzas con esa propuesta, en aspectos tan concretos como el ir de la mano el conservador con el administrador de fincas asistiendo con él a las reuniones de la comunidad, su severa vigilancia para detectar cualquier tipo de obra ilegal en el edificio –piénsese en lo común que es que se cierren terrazas, se aprovechen espacios bajo cubierta o se construya sobre azoteas, añadiendo estructuras y cargas sobre las originales-, su capacidad de anticiparse a los problemas o descubrirlos en su origen, lo económicos y asumibles que resultarán sus honorarios, y algunos otros más..., hasta el punto de que, a primera vista, se espera encontrar su desarrollo, su aplicación práctica; pero cuando se indaga en su contenido, defrauda enormemente lo escaso y poco sustancioso que es: en la *web* donde se expone, <www.arquitectodelacasa.com>, se describe con grandes y llamativos titulares, pero está tan poco detallada que a la postre resulta ser más detallada la propuesta del libro que el desarrollo del colegio. Por otro lado, siendo una iniciativa que parte de un ámbito técnico y de una institución colegial, su lenguaje simple y directo, similar al publicitario, denota, dígame también con sencillez, la intención de vender algo. Son elocuentes en este sentido las primeras frases con que se presenta el proyecto:

“Los edificios no se conservan solos.

Conservar tu edificio mejora tu calidad de vida. Porque en él transcurre tu vida y la de los tuyos, te acoge y te acompaña con el

paso del tiempo. Pero, cuando este le afecta, ¿quién se acuerda de cuidarlo?

La persona más cualificada para ello es un arquitecto especializado en la conservación y mantenimiento de edificios: el arquitecto de la casa...”.

Más elocuente aún, hasta llegar al nivel de lo que se puede considerar inapropiado para un profesional de la talla de un arquitecto, resulta lo que sigue:

“Funciones del arquitecto de la casa.

El arquitecto de la casa funciona: porque se ocupa de un montón de funciones muy importantes para tu edificio...”.

De nadie, y menos de un profesional tan cualificado y tan necesario para la sociedad como el arquitecto, se debe decir que “funciona”: ni decir eso, ni decirlo así. Primero, porque es una expresión baja, de baja condición o que denota una baja condición; segundo, porque se da a entender que, mientras otros arquitectos “no funcionan”, éste, el *arquitecto de la casa*, es mejor que muchos de ellos.

De este proyecto sí que se puede decir sin embargo, y con toda propiedad, que no funcionará, porque el problema es serio y la solución que se le pretende dar no lo es, no se dirá ya por “un montón” de razones sino por varias razones, de las cuales ésta es la primera: el arquitecto ha de comportarse como tal, no como un vendedor ni como un comercial; cuando sea lo que su nombre dice que es, comprenderá que las ideas y los proyectos que tienen que mover a mejor al colectivo, los ha de entregar al colectivo. En otras palabras: a quienes hay que convencer de la bondad y de la necesidad de las nuevas figuras del *arquitecto conservador* (AC) y el *arquitecto técnico conservador* (ATC) –basta, por favor, de llamarlo *arquitecto de la casa*-, es a los propios profesionales, a los propios colegiados. Cuando su inteligencia reciba esas ideas, cuando se sature con ellas y las comprenda en profundidad, las hará suyas; y, hechas suyas, será ya ese colectivo el que hablará, el que operará, el que actuará: frente al legislador y las Administraciones, para que faciliten con sus normas esa operación; frente a los usuarios y receptores de los servicios de los profesionales de la arquitectura: para que se presten a la operación; incluso frente a los técnicos de otras ramas: para que contribuyan desde el lugar que ocupan para alcanzar el

mismo objetivo. Ahora bien, el colectivo de profesionales nunca podrá amar, nunca podrá hacer suyo un proyecto que no toca su sensibilidad y su inteligencia, sino que se ofrece directamente al público, a los usuarios, a los potenciales clientes, con la mentalidad propia de un comercial y la doblez y el lenguaje calculado de un vendedor. El mismo con el que se explica cuáles son esas funciones:

- “...1 Ahorra derramas innecesarias a la comunidad, ya que al ocuparse de forma continuada de la conservación puede anticiparse a los problemas.**
- 2 Hace que la revisión de la ITE sea más sencilla porque conoce el edificio, dispone de los documentos técnicos y se encarga de gestionar todo el proceso...”.**

Si este mensaje se re-dirigiera al colectivo de arquitectos, con él se haría hincapié, no en que los vecinos y usuarios se ahorrarán derramas, sino, primero, en el porqué: porque con la *inspección continuada* se detectarán los pequeños problemas, las pequeñas patologías que afectan a cualquier edificio a lo largo de su vida, y se resolverán o se impedirá su crecimiento y que se conviertan en patologías medianas y grandes que hoy solo se detectan, y no siempre, con la *inspección puntual*; y, segundo, en el para qué: para que la inspección continuada haga innecesaria la inspección puntual, y por tanto el informe de ITE. Es un craso error, ya no de lenguaje sino de contenido y aun de concepto, compatibilizar o mantener ambas inspecciones: con vistas al colectivo de arquitectos es un error porque se valida un mal informe de inspección -de hecho, una inspección superficial y de baja calidad- y un mal sistema de trabajo; con vistas a los usuarios es un error porque los grava con una nueva carga: habrán de seguir costeando la redacción de los informes de ITE, y además las tareas propias del conservador.

En un tercer apartado de la misma *web* se muestra, se vende, se podría decir también, el mismo producto a las mismas personas, ahora desde otra óptica:

“Ventajas del arquitecto de la casa.

El arquitecto de la casa es todo ventajas para el edificio y sus vecinos.

Estas son las principales:

1 Un edificio sin problemas, perfecto todo el año, con pequeños ajustes que cuestan muy poco...”.

Por cierto no es así: un edificio, incluso un edificio joven, siempre tiene problemas, mayores o menores, porque envejece lo mismo que las personas, y padece daños y enfermedades como ellas; un edificio, ni es nunca perfecto, ni está nunca perfecto. De lo que se trata es de afrontar los problemas, los esperables y los sobrevenidos, desde el mismo momento en que aparecen, e incluso de adelantarse a ellos: esta tarea sí se debe realizar con la mayor perfección posible, para alcanzar un resultado que nunca será perfecto, pero sí correcto. Ahora bien, para alcanzarlo no se debe olvidar que el primer conservador es el habitante del edificio, el vecino: si éste no ayuda al conservador arquitecto o arquitecto técnico comunicándoles cualquier incidencia o anomalía que detecte, en su vivienda o en las zonas comunes, no podrán realizar su labor. Se dijo textualmente en el primer libro: “los propietarios, los usuarios, aun no siendo técnicos, son también conservadores”. Este que sigue es, y no el del enunciado aunque venda más, el mensaje que se debe transmitir al público desde el colectivo: para que los edificios tengan el menor número posible de problemas, sus usuarios se han de implicar activamente en su conservación, que no será posible sin esa colaboración.

Son de un tenor parecido las ventajas 2, 3, 4 y 5, y ya con las dos últimas, la sexta y la séptima, se concreta un tanto más:

“...6 Eficacia y garantía, porque en caso de ser necesaria cualquier intervención, el arquitecto de la casa controla todo el proceso de la obra. Garantizando la solución óptima en cada caso y el cumplimiento de la normativa.

7 El arquitecto de la casa tendrá siempre presente en cada actuación la mejor solución para el edificio en su contexto, contribuyendo, en definitiva, a hacer una ciudad mejor y más habitable para todos”.

El lector que no es arquitecto sino usuario de los edificios, lo que entiende al leer: (a) que interviene, (b) que controla, (c) que garantiza, (d) que elegirá la mejor solución, es que este *arquitecto de la casa* tiene necesariamente que ser el arquitecto de su casa, o sea, que hará de todo y lo hará todo, cuando no es así. Si, por ejemplo, un vecino quiere contratar a un arquitecto o un arquitecto

técnico para remodelar su vivienda, no tendría necesariamente que encargárselo al conservador, sea AC o ATC: esto se dejó claro también en el primer libro. La importancia del conservador radica, como se ha dicho en el **capítulo IX** de éste, en que puede conjugar en su persona estos tres papeles: (1) el de *técnico inspector*, (2) el de *técnico perito*, y (3) el de *técnico interviniente*, sea proyectista o director. Pero con esta diferencia: los dos primeros papeles los ha de asumir a priori y siempre; el tercero lo puede asumir a posteriori y por elección, por una doble elección: la del vecino o los vecinos, y la suya propia.

En el siguiente apartado la cuestión se enfoca desde la necesidad, ordenándose en cinco breves secciones encabezadas por otros tantos adjetivos: en cada una de ellas se describe primero el requerimiento, y después cómo lo satisfará el *arquitecto de la casa*, siempre de una manera escueta y superficial, según el tenor de todos los textos. Se transcribe completa solo la cuarta:

“Necesidades de un buen edificio.

Un edificio bien conservado debe ser...

- 1 Saludable...**
- 2 Confortable...**
- 3 Sostenible...**
- 4 Actualizado**

Debe estar al día: los edificios no se mantienen solos. Como tu coche, tu edificio necesita ser revisado cada cierto tiempo, para que siga estando en forma y cumpla su función.

El arquitecto de la casa conoce en profundidad tu edificio y sabe qué elementos hay que revisar y con qué frecuencia. Las ITES dejarán de ser una preocupación.

- 5 Seguro...”.**

De nuevo el mismo error: la *inspección continuada*, bien entendida y concebida,

no se debe sumar a la *inspección puntual*, sino que la debe sustituir. Se ha utilizado, además, el ejemplo que mejor lo delata: no se trata de que el conservador realice una pre-ITE como los mecánicos realizan una pre-ITV; se trata de que, como el técnico que redacta estos informes no puede en absoluto garantizar la seguridad de los edificios ni tampoco la suya propia, pues se compromete firmándolos, hay que dejar de lado y superar esa inspección y esos informes; sin que nadie se lleve a engaño cuando lea con grandes letras **“Seguridad”**: la inspección continuada no va a garantizar tampoco al cien por cien la seguridad de las construcciones, pero es sin embargo el tipo de inspección, el tipo de conocimiento del edificio que más o en mayor medida la puede garantizar. En este punto los promotores cometen un error similar al de la comunicación: si en cuanto al lenguaje y a la dirección de su mensaje, oscilan entre hablar al colectivo profesional y al público, y resulta una jerga que no es ni atractiva, ni válida, ni digna para ninguno de los dos, ahora, en cuanto al contenido de ese mensaje, oscilan entre la innovación y el inmovilismo: innovación para proponer la figura del *arquitecto de la casa*; inmovilismo para condenarlo a seguir realizando informes de ITE. Es imposible conjugar esas parejas: su falta de avenencia será la causa y es el anuncio del corto recorrido del proyecto.

No es menester comentar, porque básicamente se incidiría en las mismas cuestiones, el apartado que sigue al anterior: **“Preguntas al arquitecto de la casa”**, y el que sigue a éste: **“Estos datos te interesan”**, en el que se dan cifras del parque construido en la C.A. de Madrid y en su capital, y del porcentaje de edificios de edad que necesitan de revisión o conservación, así como datos estadísticos relativos a sus patologías más comunes. Sí se comentará el último:

“Encuentra tu arquitecto de la casa.

Hay muchas arquitectas y arquitectos entre los que elegir a tu arquitecto de la casa. Seguramente tienes uno muy cerca. Si no conoces ninguno, el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid te permite acceder a ellos, ayudándote a encontrar el que mejor se adapte a las necesidades de tu edificio.

Contacta con ellos aquí”.

Se encuentra una cosa, se encuentra a una persona. Según la gramática española, esa cosa es un *objeto directo*; la persona es, por el contrario, un *objeto indirecto*. Debería, pues, haberse leído: “Encuentra a tu arquitecto de la

casa". ¿Por qué, consciente o inconscientemente, se nombra a este arquitecto como cosa y no como persona? Porque se está vendiendo.

Dejando de lado la lingüística y yendo a lo importante, a los contenidos, se comete un gran error transmitiendo que solo un arquitecto puede ser conservador. Se dijo y se encareció en la propuesta esbozada en el primer libro: no se puede ignorar al colectivo de arquitectos técnicos; el *arquitecto conservador* (AC) y el *arquitecto técnico conservador* (ATC), como tales, como conservadores, a priori están y deben ponerse y nombrarse al mismo nivel, por esta razón fundamental: básicamente, el conservador actúa como perito; y como, cuando actúan como peritos, se igualan sus campos de acción -léase a este respecto el *Cuaderno de Peritaciones nº 02*, donde se explica con mayor detalle lo que diferencia y caracteriza al *técnico perito* y el *técnico interviniente*-, como a priori un arquitecto técnico puede peritar sobre todo aquello que pueda ser peritado por un arquitecto y viceversa, para este concreto cometido, para ser conservador, ni se le puede ni se le debe dar preferencia a uno sobre el otro.

Si se quiere guardar fidelidad a la propuesta que se realizó en el primer libro, si se quiere desarrollar, se tiene antes que comprender en toda su profundidad, y ante todo hay que comprender que es o se conforma en un *sistema*: si se le amputa algo necesario, muere; si se le añade algo innecesario, se la perjudica y estropea. Un sistema tiene vida o la promete porque cada cosa está en su lugar: en aquel con el que se quiso dar forma a la nueva figura del técnico conservador, no faltaba sino que ocupaba el suyo el arquitecto técnico. Ese sistema, esa propuesta no admite, no tolera el menor interés partidista; exige, por el contrario, que se asuma que, para realizar esa labor, la arquitectura necesita de los arquitectos técnicos y aparejadores tanto como de los arquitectos. Si un colegio profesional decide avanzar, dar pasos para hacerla realidad, no puede hacerlo mirando solo por el propio interés, mirando solo por el interés de su colectivo: primero, ya se dijo, porque no se trata de vender sino de ofrecer, no se trata de buscar oportunidades de negocio sino, sencillamente, de mirar por la arquitectura y amarla, pues es por medio de ella como el arquitecto sirve al hombre; segundo, porque la creación y consolidación de esa nueva figura necesita de las energías, los conocimientos y el trabajo unido y compartido de los dos colectivos. Solo cuando el desarrollo siga ese doble guión se podrán esperar resultados.