

## Anejo 1

### **El perito como supervisor de las obras de reparación: seguimiento de obra y dirección de obra**

En el apartado teórico se dijo que era conveniente que el perito, una vez considere terminado su informe y conformado su dictamen, se ponga en la situación de que se le encomiende (1) dirigir o (2) supervisar esos trabajos de reparación. Se diferenciaron ambos verbos con un número para indicar que la dirección de las obras corresponde al *técnico interviniente*, sea éste director de obra o director de ejecución, mientras que su supervisión es el objeto del *técnico perito*, como se muestra en el esquema adjunto:

- |                         |   |                              |
|-------------------------|---|------------------------------|
| (1) dirección de obra   | → | <i>técnico interviniente</i> |
| (2) seguimiento de obra | → | <i>técnico perito</i>        |

Libre es el perito autor del informe para decidir cuál de estos dos lugares quiere ocupar, salvo que legalmente no pueda ocupar alguno: así, por ejemplo, un perito arquitecto técnico no puede ser director de obra si la reparación es estructural, pues se requiere para ello a un arquitecto; ni éste puede, en ese mismo caso, ser director de ejecución, para lo que se requiere un arquitecto técnico o aparejador. Mas, para comprender la diferencia entre la dirección y el seguimiento, es mejor pensar en una reparación no estructural, en la que el perito que redactó el informe pericial sea

arquitecto o arquitecto técnico, o incluso ingeniero, y puede elegir entre ser supervisor o director.

¿Cuál es la diferencia y en base a qué parámetros y consideraciones tomará la elección? Ha de tenerse presente esto: la (1) dirección de obra es un concepto que se llena y se entiende desde otro, el de *técnico interviniente*, y no a la inversa; y el (2) seguimiento de obra, lo mismo: su concepto se llena y se entiende desde otro, el de *técnico perito*. Así se caracterizaron ambos técnicos en el *Cuaderno de Peritaciones nº 02*, 2ª edic.:

- “(1) el **técnico interviniente (TI)**, que como su nombre indica (1.1) *interviene* en un proceso constructivo, es un agente de ese proceso, por lo que (1.2) le cabe en él una responsabilidad mayor y más directa que la de cualquier otro técnico que no intervenga en él sino que solo lo enjuicie o lo analice o lo perite: por esto mismo (1.3) su campo de acción es más restringido que el de ese técnico, y (1.4) sus atribuciones dentro de él las adquiere exclusivamente con titulaciones oficiales y (1.5) se regulan por leyes, como es el caso de la LOE; y
- (2) el **técnico perito (TP)**, que (2.1) analiza o perita un proceso constructivo, o su resultado, sin ser o haber sido un agente dentro de él, de donde (2.2) le cabe una responsabilidad menor e indirecta. En consonancia con ello (2.3) su campo de acción es más amplio, como se representa en la **fig. 9**, y (2.4) sus atribuciones las adquiere tanto con las titulaciones oficiales como con las no oficiales, y también por la suma de sus conocimientos y experiencia a lo largo de su trayectoria profesional, y (2.5) no vienen reguladas por leyes sino en todo caso por reglamentos internos: así, por ejemplo, los colegios oficiales de arquitectos, para aportar anualmente a los órganos judiciales las listas de peritos, exigen para su inscripción en ellas un determinado número de años de colegiación o de actividad profesional, o bien la emisión de un número mínimo de informes periciales...”.

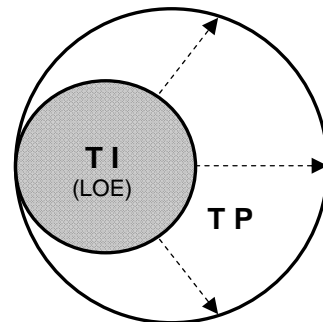


fig. 9

Esferas de acción o actuación del *técnico interviniente* (TI) y del *técnico perito* (TP).

Los modos en que se ensancha el campo de acción del TP con respecto al TI se estudiaron también en aquel Cuaderno, aplicado a los ámbitos de la dirección: el **arquitecto**, como *interviniente*, opera dentro del ámbito de la dirección de obra o dirección mediata, sin salir de él, pero como *perito* juzga las operaciones que se realizan en todos los ámbitos...; mientras que el **arquitecto técnico**, como

*interviniente*, opera dentro del ámbito de la dirección inmediata, sin salir de él, pero como *perito* puede igualmente juzgar las operaciones que se realizan en todos los ámbitos. Y es que, de hecho, en una misma obra se pueden encontrar y pueden cohabitar el técnico interviniente y el técnico perito, caso en el que mejor se puede comprender lo que los asemeja y lo que los diferencia, que básicamente es esto: **las instrucciones del director, sea de obra o de ejecución, son ejecutivas, son órdenes, que como tales se pueden reflejar en el libro de órdenes; mientras que las instrucciones del perito no son ejecutivas, ni podrían reflejarse en ese libro, aunque su autor las podría reflejar por escrito si lo deseara. El mismo término *instrucción* puede referirse a las dos operaciones: el director, como TI, da instrucciones en el sentido de que da órdenes; el perito, como TP, da instrucciones en el sentido de que *instruye*, es decir, enseña, advierte, recomienda, asesora o simplemente informa.**

Es tan sustantiva y tan radical esta diferencia, que hace diferentes a ambos técnicos incluso cuando hacen o dicen lo mismo. Así, por ejemplo, si el director dice: “debe levantarse el solado porque se está ejecutando sin haber trazado correctamente las pendientes”, y el perito lo repite: “debe levantarse el solado porque se está ejecutando sin haber trazado correctamente las pendientes”; aunque ambos digan lo mismo, no debe entenderse lo mismo, porque el primero da una orden, que es ejecutiva, y el segundo da un dictamen, que no lo es. De donde se sigue que, si ambos técnicos tuviesen opiniones diferentes, siempre y en todo caso prevalecería la del primero, pues que la orden prevalece sobre la recomendación. Por eso el diferente nombre de uno y otro cometido, (1) *dirección de obra* y (2) *seguimiento de obra*: el director, por el mismo acto de dirigir o planificar, va por delante de la obra, *la dirige*; el perito, sin embargo, va detrás de la obra, *la sigue*. Puede, sí, dictaminar sobre el mejor plan a seguir, pero no puede imponerlo, o elegirlo, o decidirlo. De suerte que **el director, el TI, responde de sus órdenes y del resultado de su ejecución, mientras que el perito, el TP, responde única y exclusivamente de sus dictámenes: si son acertados, es responsable de un dictamen acertado, y si son desacertados, es igualmente responsable de un dictamen desacertado, o erróneo.** Salvo en dos casos excepcionales fijados por la ley: (I) cuando el perito comete un error grosero, difícilmente excusable, y (II) cuando, sin necesidad de que su error sea grosero, se demuestra que incurrió en él a sabiendas, o sea, con dolo o mala fe, entonces habrá de responder de ambas cosas: de su dictamen y de las consecuencias de la aplicación o de la ejecución de su dictamen. Se habla, no se olvide, de responsabilidad legal; pues, si se hablare de responsabilidad moral, el perito es siempre responsable de ambas cosas: de su dictamen y del resultado de su aplicación.

Dejadas de lado las dos excepciones de índole legal, continúese por el camino de la regla para preguntar: ¿qué ocurre cuando las obras de reparación son obras menores, y no requieren de la redacción de un proyecto ni del concurso de

directores, ni de obra ni de ejecución? En este caso, ¿en qué lugar quedan los dictámenes del perito?; ¿la ausencia de directores le convierte implícitamente en director y hace de sus instrucciones auténticas órdenes? En absoluto: su papel es el mismo y aporta lo mismo, o sea, su dictamen. Si, en un caso como éste, el perito volviera a decir: “debe levantarse el solado porque se está ejecutando sin haber trazado correctamente las pendientes”, no porque no haya directores se convierte en una orden, sino que sigue siendo un dictamen, sigue siendo una instrucción no ejecutiva, con la que el perito *instruye*. La pregunta ahora es: si esa instrucción se toma en consideración, ¿quién la hace ejecutiva? Nótese el condicional “si”: la instrucción se puede tomar en consideración o no; entonces, quien decide tomarla en consideración es quien la hace ejecutiva, que, en el caso de las obras menores son uno de estos dos sujetos o los dos: el contratista y la propiedad. Son, pues, esos sujetos quienes cargan con la responsabilidad que antes hubiese cargado el director de obra o de ejecución. Si a este respecto hay dudas, para despejar la cuestión considérense unas obras menores de reparación en las que no participan ni directores ni peritos, ni técnicos intervinientes ni técnicos peritos, como es, por otro lado, lo más común. ¿Verdad que, aunque no estén presentes las personas, continúa habiendo un *ámbito de la dirección*? ¡Naturalmente!, pues se planifica, se organiza, se replantea, se controla... Entonces, como antes, sobre alguno de los dos o sobre los dos sujetos actuantes, contrata y promotor o propietario, recae la responsabilidad que tienen los directores cuando están presentes y participan.

Estas consideraciones, el perito que actúe como tal en el seguimiento de unas obras, debe tenerlas meridianamente claras y hacerlas entender en lo posible a sus clientes y al resto de agentes de la edificación. Adviértase cómo en la transacción judicial adjuntada en el Apéndice 3 de la PERITACIÓN II.1, se advirtió que la supervisión de las obras no era una dirección, o lo que es lo mismo, que el perito no era ni iba a actuar como un director de obra. Éste es el texto:

“...Dicho perito, que no será director de obra sino supervisor de las mismas, inspeccionará y hará un seguimiento de las obras informando a la comunidad, siendo que [---- PROMOCIONES, S.L. ----] facilitará que éste desarrolle tal labor con total libertad, facilitándole cuanto le sea preciso, y estará a su disposición para ello (tanto ella misma como las personas contratadas por ésta, facilitando documentación, asistiendo o examinando algún elemento ejecutado, abrir catas, etc.); y también [----PROMOCIONES, S.L. ----] dispondrá a tal menester en la obra y como enlace con el perito de un jefe de obra, capacitado y que comprenda el informe pericial...”.

Cuando, algunas semanas después de celebrarse esa transacción, se presentó a la comunidad de propietarios del edificio un presupuesto-contrato para el seguimiento de las obras de reparación, en él se incluyeron estas cláusulas:

- “1. **El informe pericial [PERITACIÓN II.1] es la referencia para la ejecución de las obras**, aun en el caso de que se tuviere que redactar un proyecto por arquitecto o aparejador: ese proyecto recogería todas las especificaciones de la pericial.
2. **El seguimiento general de las obras lo llevará a efecto el perito autor de ese trabajo**, de suerte que, si hubiere que realizar proyectos adicionales y se incorporaran directores de obra o de ejecución, el mismo perito supervisará tanto su labor profesional como esos proyectos.
3. **El perito no es un director de obra ni de ejecución**: no podrá, por tanto, dar órdenes de ejecución a los ejecutantes, ni por consiguiente será responsable de lo ejecutado, ni de la seguridad de las personas y las cosas en el proceso de ejecución; pero sí informará a la Comunidad si algo no se ejecutara correctamente o conforme estaba previsto, para que tome las medidas pertinentes.
4. **Haya o no directores de obra o de ejecución, el ejecutante designará a un jefe de obra, técnico o no, que será el enlace con el perito**. Este jefe de obra ha de cumplir dos condiciones: **(a)** ha de encontrarse permanentemente en la obra, y **(b)** ha de conocer y saber interpretar la pericial [PERITACIÓN II.1], y, en su caso, los proyectos que fuere necesario realizar.
5. **Los ejecutantes, así como las personas contratadas por éste, como proyectistas o directores, estarán a disposición del perito y le facilitarán en lo posible su labor**: para entregarle la documentación que precise, para asistir a una determinada ejecución, para examinar un elemento ejecutado, para abrir catas donde se compruebe el modo de ejecución, para realizar ensayos o pruebas, etc...”.

En definitiva y para resumir, la misma diferencia y distancia que existe entre un proyecto de ejecución y un informe pericial, es la que se tiene entre una dirección de obra y un seguimiento de obra. El *técnico interviniente* proyecta y dirige, el *técnico perito* dictamina en ambos casos; la labor del primero se parte en esas dos grandes ramas: el documento ejecutivo y la acción ejecutiva; la del segundo no: perite un edificio terminado, un edificio a medio construir o un edificio construyéndose, en todos los casos perita y solo perita.