

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.

Autor de dos libros de carácter práctico sobre peritaciones en los que las ha clasificado diferenciándolas en *arquitectónicas* y *urbanísticas*, según sea su objeto predominante de estudio el edificio o el suelo, en los *Cuadernos de Peritaciones* expone nuevos ejemplos tomados de su propia labor pericial no incluidos en publicaciones anteriores, tanto de las arquitectónicas –cuaderno naranja- como de las urbanísticas –cuaderno verde-; pero añadiendo, como complemento y novedad, un apartado teórico-aclaratorio que justamente cabría llamar de *teoría de peritaciones*, relacionado en cada caso con las incluidas en el cuaderno correspondiente y extraído del temario de los cursos y jornadas que ha impartido en distintos colegios profesionales e institutos tecnológicos de España, con la intención de auxiliar a los técnicos de las ramas de la arquitectura y de la ingeniería que quieren introducirse o se desenvuelven ya en esta exigente y atractiva parcela profesional.



BELLISCO
EDICIONES TÉCNICAS
Y CIENTÍFICAS

Cuadernos de Peritaciones

José Alberto Pardo Suárez

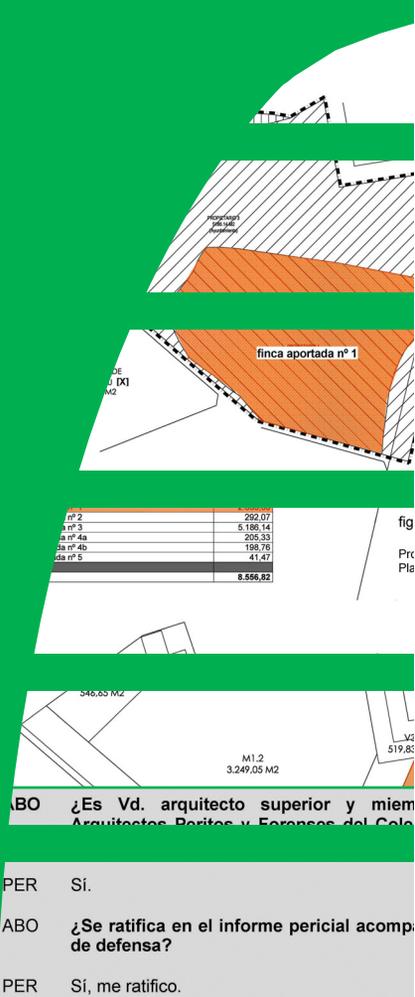
EL LENGUAJE Y LA EXPRESIÓN EN LA PERITACIÓN (II)

El perito en los tribunales de justicia: transmisión efectiva del mensaje en la vista oral y dominio del interrogatorio. Actuación del perito en la sala: lo dispuesto por la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicado a la plena comunicación de su dictamen. El lenguaje hablado del perito

- 53 **PERITACIÓN I.** CONDICIONES PARA EDIFICAR EN FINCA RÚSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE UTILIZACIÓN ESPECIAL
- 59 **PERITACIÓN II.** ALINEACIÓN, FONDO EDIFICABLE Y LINDEROS DE EDIFICIO DE DOS VIVIENDAS Y GARAJE EN PROYECTO BÁSICO CON LICENCIA DENEGADA
- 70 **PERITACIÓN III.** LEGALIDAD DE OBRAS Y ACTIVIDADES REALIZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO
- 85 **PERITACIÓN IV.** VALORACIÓN DEL SUELO Y FORMA DE RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR AYUNTAMIENTO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN
- 107 **PERITACIÓN V.** CONTENCIOSO SOBRE TITULARIDAD DE FRANJA DE TERRENO EXPLANADO DESTINADA A CALLE
- 127 **Anejo 1.** ¿Mediador o perito?
- 131 **Anejo 2.** Guía tecnológica del arquitecto perito: ¿todo lo que no es medir es opinar?
- 138 **Anejo 3.** La escala de daños de Burland
- 147 **Anejo 4.** El perito reparador-infractor en los Estatutos Generales del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España



Bellisco Ediciones



Cuadernos de Peritaciones

08

José Alberto Pardo Suárez



Por la noche dijo el Señor a Pablo en una visión: no temas, sino habla y no calles; yo estoy contigo y nadie intentará hacerte mal, porque tengo ya en esta ciudad un pueblo numeroso.

Hechos, 18, 9-10

Salvo en la PERITACIÓN I, que básicamente es un informe urbanístico y no era esperable que terminara en un juzgado, las restantes se han acompañado de guiones de preguntas y respuestas que los letrados hicieron o pudieron haber hecho a su autor en la vista oral: los de las PERITACIONES II y IV son interrogatorios de preparación realizados en exclusiva por el perito, cuya comparecencia no se solicitó; el de la PERITACIÓN III es un interrogatorio de preparación y realizado, pues que se desarrolló de manera muy similar a como se planeó por el perito y la abogada de los demandados; y con la PERITACIÓN V se adjuntan un interrogatorio de preparación y los que finalmente tuvieron lugar, que son completamente diferentes porque el primero lo preparó el perito judicial exclusivamente sin dar pista alguna a las partes, y los segundos los prepararon las partes sin dar pistas al perito. A éste, a todo perito de cualquier rama, se le recomienda este ejercicio de preparación de la vista elaborando preguntas y respuestas, ya sea en solitario, ya junto con el abogado de su parte. Es un modo óptimo de repasar el trabajo realizado, es un modo óptimo de conocer sus profundidades y sus puntos fuertes y flacos, y es un modo óptimo de preparar la comparecencia. Además, el ejercicio mismo de redactar estos guiones es una excelente práctica para adelantar tanto en la expresión escrita como en la oral. Todo perito que se empeñe en esta tarea verá resultados de inmediato, y a medio plazo adquirirá soltura y reflejos para moverse con comodidad en ambos medios.

PERITACIÓN I

CONDICIONES PARA EDIFICAR EN FINCA RÚSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE UTILIZACIÓN ESPECIAL

en 10616 CASAS DEL CASTAÑAR (Cáceres),
Paraje "La Seguirilla", Polígono [X], Parcela [1]

El propietario de la parcela [1] había recibido en herencia esta finca rústica, con algo más de 4.600 m² y situada al pie de la carretera N-110 que discurre por el Valle del Jerte y con acceso directo desde ella, en el término municipal de Casas de Castañar. Tenía, pues, una posición magnífica en un lugar envidiable, y fue debido a ello que comenzó a considerar la idea de embarcarse en una promoción de entre 6 y 8 viviendas. Pero antes de saber si era viable económicamente, debía saber si lo era urbanísticamente, y para saberlo optó por encargar esta sencilla pericia, en la que se trata no más que de conocer las condiciones urbanísticas y de edificabilidad de la finca.



Se dijo “optó” porque el propietario podía perfectamente haber solicitado una cédula urbanística al ayuntamiento, pero prefirió encargarlo a un técnico particular porque esperaba algo más que los fríos y áridos textos con que suelen componerse esos documentos, que en muchas ocasiones ni siquiera son comprensibles para sus solicitantes. No se quiere decir con ello que el aquí incluido sea un informe subjetivo en algún modo: en absoluto es así; mejor le convendría el calificativo de progresivo, en el sentido de que la información se va dando por partes, comenzando por los conceptos más fácilmente entendibles para quienes no son técnicos, y terminando por los más complejos. Es decir, que la información se da progresivamente... No costaría tanto que los técnicos funcionarios o contratados encargados de emitir informes urbanísticos de este tipo para las Administraciones públicas, los redactaran de este modo o de un modo similar, con estas miras de hacerse entender, de llegar, sin perder por ello objetividad o rigor.

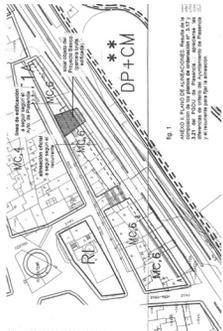
PERITACIÓN II

ALINEACIÓN, FONDO EDIFICABLE Y LINDEROS DE EDIFICIO DE DOS VIVIENDAS Y GARAJE EN PROYECTO BÁSICO CON LICENCIA DENEGADA

en 10600 PLASENCIA (Cáceres), Avda. del Valle, nº [---]

*Encargado por un pequeño promotor el proyecto básico de un edificio de dos viviendas y garaje en la Avda. del Valle de Plasencia, paralela al río Jerte que discurre a pocos metros de ella, y una vez visado éste, al presentarlo en el ayuntamiento para solicitar una primera licencia de obras, se le dice que tiene que retranquear su cerramiento de fachada cosa de **dos metros más**, para ajustar correctamente su alineación. Como entendiera por un lado que en el proyecto el edificio se había ajustado a la alineación oficial, y por otro que la reducción de superficie edificable en un solar reducido de por sí no haría rentable la promoción y dificultaría incluso el encaje de las viviendas, recurrió la resolución municipal en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, al tiempo que, por medio de su representante legal, solicitó de ese juzgado se nombrara un perito que redactara una pericial judicial, que es la que aquí se expone.*

*Lo que de las mediciones realizadas resultó era, por un lado, que el proyecto era conforme con las alineaciones del PGOU de Plasencia, y por otro que, si ese edificio se construyera, quedaría desalineado con otros edificios de la misma manzana construidos entre 10 y 15 años atrás. ¿Cómo era esto posible?... En uno de esos edificios donde se encontraba el origen del problema se halló parte de su explicación: estudiado su expediente, que databa de 1992, resultó que la alineación de su cerramiento de fachada, ni era conforme con la del antiguo PGOU de 1985, ni era conforme con el PGOU de 1997 en vigor en el momento de redactarse el proyecto, sino que estaba retranqueada o remetida con respecto a ambos: exactamente a **15,50 m.** del eje de la calzada de la Avda. del Valle, según había venido dictado por los Servicios Técnicos Municipales. Aquella decisión al margen del planeamiento era la causa de la que se había tomado recientemente, del mismo tenor: se fijaba explícitamente una alineación que no era la recogida en los planos de ordenación... Tal como se ha explicado se justificó y dictaminó, pero el hecho es que, diez años después de emitido este informe pericial, seguía en pie el antiguo edificio que debía ser demolido para la construcción del nuevo: la promoción no prosperó.*



PERITACIÓN III

LEGALIDAD DE OBRAS Y ACTIVIDADES REALIZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

en 10450 JARANDILLA DE LA VERA (Cáceres),
Paraje "Los Horcajos", Polígono [A], Parcela [X]



En el año 2002, el propietario de la finca [X] solicitó y obtuvo de la Junta de Extremadura los permisos para talar el bosque de robles en ella existente para explotarla con la plantación de frutales, concretamente cerezos. Realizada la transformación ese mismo año, cinco después, en 2007, comenzó a construir un edificio de dos plantas destinado al servicio de la explotación, según constaba y se explicaba en la memoria constructiva-justificativa suscrita por un ingeniero agrónomo en base a la cual se levantó. Pero esta obra fue detenida y denunciado su propietario por el Servicio de Protección de la Naturaleza de la Guardia Civil (SEPRONA), por un supuesto delito contra la ordenación del territorio, por encontrarse la edificación sobre Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ecológico, de acuerdo con la clasificación que se le daba en las NNSS de la localidad. Fue en ese contexto en el que el acusado encargó la presente pericia, en la que se separan ambas cuestiones, la transformación de la finca y la posterior construcción del edificio, para estudiarlas con mayor claridad:

- 1) *con respecto a la primera, la transformación y explotación de la finca, se concluye que, de acuerdo con las NNSS de Jarandilla, antes de comenzar ese proceso habría sido preciso contar también con la autorización de la administración local aparte de la de la Consejería de Agricultura, que se obtuvo; mas por aquella administración se aceptó de hecho la explotación, pues la finca [X] quedaba ubicada al pie de la carretera de acceso a la población de Jarandilla de La Vera, y era clara y diáfananamente visible toda ella desde ella;*
- 2) *con respecto a la segunda, la construcción del edificio destinado al servicio de la explotación, se concluye igualmente que debía de haberse solicitado y obtenido la licencia de obras municipal; pero, esto aceptado, no se podía entender que el motivo de la denuncia fuese la comisión de un delito contra la ordenación del territorio cuando cinco años antes, en 2002, se habían perdido los elementos susceptibles de protección –el robledal-, y ello había sido conocido y aceptado de hecho por las mismas autoridades que interpusieron la denuncia.*

Para resumir: si se permitió la transformación y explotación de la finca, se debía permitir también la construcción del edificio ligado a ella; y si no se permite la construcción del edificio por motivo de la protección de los elementos autóctonos del bosque, entonces no se debía haber permitido cinco años antes su tala. Pero los artículos de las NNSS se entendieron y aplicaron a la letra, y, si bien el propietario de la finca resultó absuelto, recayó la condena sobre el contratista que por encargo suyo levantó el edificio, sin que ni siquiera se atendiese al hecho de que, en la finca [Y] contigua, con la misma clasificación urbanística y el mismo grado de protección, se estuviese construyendo en las mismas fechas una auténtica mansión, para lo que fue necesario talar parte del bosque donde se asentaba: aquí sí había una relación directa y causal entre la pérdida de los elementos protegidos –el robledal- y la construcción de un edificio. Sin embargo, la construcción de la finca [X] se levantó sobre terrenos de cultivo, cinco años después de talado el bosque. Resultaba sorprendente que en las mismas fotografías incorporadas al atestado del SEPRONA y tomadas por los agentes, apareciesen ambas edificaciones, y que solo fuese objeto de denuncia la más humilde.

PERITACIÓN IV

VALORACIÓN DEL SUELO Y FORMA DE RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR AYUNTAMIENTO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN

de las NNSS de 10440 ALDEANUEVA DE LA VERA (Cáceres), **UE – [X]**

Para el desarrollo de la **UE – [X]** de Aldeanueva de La Vera, el ayuntamiento, como poseía algo más del **60 %** de su suelo, se erigió en agente urbanizador y redactó una *Proposición Jurídico-Económica* y un *Proyecto de Compensación-Reparcelación*, documento este último en el que los propietarios de la segunda gran bolsa de suelo, una comunicad de herederos que contaba con algo más del **30 %**, detectaron dos puntos negros que les llevaban a desconfiar de la manera en que iba a desarrollarse el proceso urbanizador:

- 1) *el primero era el de los valores del suelo antes y después de urbanizar, que era necesario conocer, si no con exactitud, pues esto es casi imposible, sí con una cierta aproximación, más que nada para cerciorarse de que la actuación urbanizadora dejaría beneficios, no pérdidas. Pues bien, el valor asignado al suelo en su estado actual, antes de urbanizar, era de **383,11 €/m²**, y el asignado al suelo urbanizado de las parcelas edificables, de **450,00 €/m²**, muy alto este segundo e imposible de creer se mirase como se mirase el primero;*
- 2) *el segundo punto negro era la forma de retribución al agente urbanizador, pues, mientras en la *Proposición Jurídico-Económica* se había indicado con toda claridad que la forma de retribución por defecto sería en terrenos, a no ser que explícitamente se solicitase por los propietarios retribuirle en metálico, en el *Proyecto de Compensación-Reparcelación* se consideraba esta segunda forma de retribución, que no había sido elegida ni explícita ni implícitamente.*

*Abierto el plazo para presentar alegaciones, en ellas los propietarios particulares mayoritarios pusieron de manifiesto lo señalado en los dos puntos anteriores, pero no tuvieron acogida: cuanto a lo primero, se les contestó que los del suelo eran precios de mercado, sin dar razón de la muestra de testigos de la que los obtuvieron; cuanto a lo segundo, la cuestión se derivó a la *Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (LESOTEX)*, en cuyo art. 131 se lee que “el agente urbanizador podrá optar por la retribución mediante terrenos edificables...”: habían olvidado el contenido de la *Proposición Jurídico-Económica*, que ataba a ambas partes más en corto que esa ley. Fue una vez contestadas con la negativa sus alegaciones cuando los propietarios encargaron la presente pericia, que se estructuró así:*

- 1) *en la PERICIA PRIMERA se desarrollaría la alegación primera, y, como resultado, se asignó al suelo antes de urbanizar, o SUNC, un valor unitario de **35,02 €/m²**, y de **142,04 €/m²** al suelo urbanizado o SUC, obtenido el primero directamente de los valores catastrales, y el segundo por aplicación del método residual estático;*
- 2) *en la PERICIA SEGUNDA se desarrollaría la alegación segunda, en la que se concluiría lo antes dicho, o sea que la propia *Proposición Jurídico-Económica* era más restrictiva que la LESOTEX, y en ella se había dicho y tenía que cumplirse que la opción por defecto era la retribución en terrenos al agente urbanizador.*

Con la base de esta peritación se abrió un recurso contencioso-administrativo en el que se solicitaba que se anulase la resolución municipal por la que quedaron definitivamente aprobados el Proyecto de Compensación-Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de la UE – [X], que en efecto se anuló.

PERITACIÓN V

CONTENCIOSO SOBRE TITULARIDAD DE FRANJA DE TERRENO EXPLANADO DESTINADA A CALLE

en 10136 CAÑAMERO (Cáceres), C./ Manantial, s/n



Disputan dos familias sobre una franja de terreno en el borde urbano de la localidad, un pequeño pueblo de la comarca de Las Villuercas. Sus parcelas-solares respectivos los adquirieron de las sucesivas particiones y segregaciones de una única finca matriz con las que, en las décadas de los 80 y 90, se configuró una especie de urbanización, no dirigida por un plan ni diseñada por un técnico, sino más bien a sentimiento... Pues bien, el último solar de esta urbanización en ser edificado, tiene en un costado la franja sobre la que se litiga: los actores dicen ser parte de lo que resta de la finca matriz, un olivar que adquirieron, mientras que los demandados dicen ser una calle, a la que, de hecho, han abierto huecos, y por la que pueden acceder a su vivienda. Estas posiciones eran defendidas asimismo por los respectivos peritos, un ingeniero agrónomo y un arquitecto, y quiso después la parte actora solicitar una tercera peritación judicial, que es la que se adjunta, en la que se concluye que el espacio de la franja es o está destinado a ser el de una calle, por indicarlo así (1) los títulos de las propiedades, (2) los indicios físicos y (3) la cabida de la finca matriz.

Si algo llama la atención de este trabajo son las extensísimas preguntas del letrado de los actores, algunas de las cuales llenan una página entera: se hizo necesaria la labor previa de ordenarlas en guiones, como aquí se leen, porque en párrafos compactos como estaban en el documento original, su lectura resultaba más difícil y tediosa. De hecho, más que preguntas, eran afirmaciones de las tesis de esa parte, cuya ratificación se le pedía al perito; ahora bien, por su mismo contenido no planteaban el problema de un modo adecuado para resolverlo, sino de una manera harto limitada, y por ello en las respuestas se quiso romper desde el primer momento ese orden impuesto.

Anejo 2

Guía tecnológica del arquitecto perito: ¿todo lo que no es medir es opinar?

En julio de 2019 la Fundación Arquia editó el e-book de título *Guía tecnológica del arquitecto perito. Todo lo que no es medir es opinar*, cuya autora es la arquitecto Débora Serrano García. Con toda razón explica en su introducción que “el objetivo con el que se escribe este libro es que pueda usarse a modo de manual y no como un libro de lectura al uso”, porque su contenido es una colección de fichas de útiles, equipos y aparatos de medida para la peritación de los edificios. Estos que componen su índice, ordenados en seis grupos temáticos:

"...1. DEFORMACIONES

- 1.1. Cinta láser
- 1.2. Niveles láser de interior y exterior
- 1.3. Inclínómetro digital
- 1.4. Galga
- 1.5. Pie de rey manual y digital
- 1.6. Plomada
- 1.7. Bola de acero
- 1.8. Topómetro
- 1.9. Fotogrametría
- 1.10. Límites de deformación en los elementos constructivos

2. ESTRUCTURAS

- 2.1. Tarjeta de fisuras
- 2.2. Tipos de testigos
- 2.3. Clasificación de los daños en edificios según Burland
- 2.4. Flexímetro de prueba de carga

- 2.5. Consideraciones generales de las flechas
- 2.6. Banda o galga extensiométrica
- 2.7. Extensómetro de cuerda vibrante
- 2.8. Esclerómetro o impactómetro
- 2.9. Pachómetro
- 2.10. Timolftaleína
- 2.11. Ensayos de laboratorio
- 2.12. Líquidos penetrantes
- 2.13. Ultrasonidos
- 2.14. Acelerómetro
- 2.15. Resistógrafo
- 2.16. Fluorescencia de Rayos X (XRF)

3. TERRENOS

- 3.1. Tomografía eléctrica
- 3.2. Georradar. *Ground Penetrating Radar (GPR)*
- 3.3. Penetrómetro estático
- 3.4. Sonda inclinométrica
- 3.5. Tubo piezométrico
- 3.6. Geófono de suelo
- 3.7. Medidor de pH
- 3.8. Ensayos de laboratorio

4. ENVOLVENTE

- 4.1. Pipeta
- 4.2. Endoscopio
- 4.3. Termómetro de infrarrojos
- 4.4. Cámara termográfica
- 4.5. *Blower door*. Test de infiltraciones de aire
- 4.6. Termoflujómetro. Sonda valor U
- 4.7. Medidor de espesor de pinturas
- 4.8. Multidetector de materiales
- 4.9. Humidímetro
- 4.10. Vitrómetro
- 4.11. Ensayo de adherencia

5. INSTALACIONES

- 5.1. Botes de humo
- 5.2. Manómetro
- 5.3. Caudalímetro
- 5.4. Polímetro o multímetro

6. AMBIENTE

- 6.1. Carta psicrométrica
- 6.2. Higrómetro
- 6.3. Luxómetro
- 6.4. Sonómetro
- 6.5. Termoanemómetro de molinete

- 6.6. Termoanemómetro de hilo caliente
- 6.7. Medidor de CO2
- 6.8. Luz ultravioleta
- 6.9. Olfatómetro dinámico".

Todos ellos se describen de manera sucinta pero suficientemente completa en una o dos páginas, en ocasiones tres, en las que no falta una fotografía del instrumento o, a veces, también una imagen del resultado de su utilización: p. ej., una fotogrametría de una fachada (aptdo. 1.9. Fotogrametría), o un plano de planta de un edificio con curvas de nivel que delatan sus asientos (aptdo. 1.2. Niveles láser de interior y exterior). Cada ficha descriptiva, en forma de tabla de 2 columnas x 10 filas, se estructura a su vez en diez apartados, a saber: APLICACIONES, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS, CALIBRACIÓN, RANGO DE PRECIOS, NORMATIVA, EQUIPOS COMPLEMENTARIOS, PROTOCOLO DE MEDICIÓN, UNIDADES, OTRAS CONSIDERACIONES y APP. En este último, muy interesante, se da cuenta de aplicaciones para móvil que pueden hacer las veces de algunos de los instrumentos descritos, con más o menos limitaciones.

Lo mejor que se puede decir de la obra es que es útil, que será de ayuda en la práctica profesional del perito, el que se está iniciando en ella y también el experto. Lo menos bueno, que también hay que decirlo, es que se parece demasiado a un catálogo comercial, tanto por su propio formato como por su contenido. Se parece pero no lo es: se aportan menos datos técnicos y numéricos que en una guía comercial y, por el contrario, se dan más indicaciones relativas al uso y al contexto del uso. No se percibe, por otro lado y como era de esperar, una voluntad de vender, sino una de informar e incluso de enseñar.

Sin embargo, las guías técnicas comerciales superan a esta *Guía tecnológica del arquitecto perito* en un aspecto fundamental: en ellas no se limita el uso de los productos a un profesional específico, como la guía estudiada con el arquitecto, sino que los ofertan a todos y en general. Es verdad que no por otra cosa que por ensanchar su abanico de potenciales clientes, pero a la postre aciertan tanto como se ha errado en la guía comentada, o más bien en su desafortunado título, con el que se debería haber ensanchado el abanico de profesionales con deseos de instruirse y aprender, sobre todo con uno injustamente ignorado: el aparejador o arquitecto técnico. Si todos y cada uno de los cincuenta y ocho instrumentos descritos puede ser óptimamente manejado por un perito arquitecto técnico, ¿por qué esta guía se dice y se llama exclusivamente *del arquitecto perito*?

Podría quizá la autora esgrimir en su defensa que los de los apartados 2. ESTRUCTURA y 3. TERRENO, son de uso exclusivo del arquitecto porque el aparejador no puede ni calcular ni diseñar una estructura o una cimentación. Esto

se le respondería: una cosa es que no pueda legalmente, y otra que no pueda en el sentido de que no sepa, de que le falten conocimientos para hacerlo. En las escuelas de arquitectura técnica no se enseña el cálculo estructural, y, en consecuencia, la legislación –la LOE- no les faculta para suscribir proyectos de edificios de nueva planta en los que hay que dar forma a una estructura, o proyectos de reforma donde una preexistente se modifique sustancialmente. Sin embargo, con lo que sí se les enseña adquieren una base suficiente como para aprender e incluso dominar ese cálculo una vez titulados, y algunos, en efecto, lo dominan. Éstos, si saben lo que hacen y como lo saben, no solo pueden sino que deben peritar estructuras o cimentaciones: se dice “pueden” en el sentido de que la ley sí les permite hacer esto; se dice “deben” en el sentido de que, si tienen capacidad para hacerlo, no se llamaría amigo del arte de la peritación el que se lo estorbara o impidiera, sea aparejador o arquitecto, porque dignificarán ese arte haciéndolo. Se explicó en el *Cuaderno de Peritaciones nº 02*: cuando son peritos, se igualan, se hermanan; su arte común los hermana. Ese arte, antes que cualquier ley, faculta al aparejador para hacer suyo el campo del arquitecto, y faculta al arquitecto para hacer suyo el campo del aparejador. Se dijo en aquel cuaderno y se repetirá aquí: si un perito arquitecto no pudiera entrar en el estudio del ámbito de la dirección inmediata (DI) para averiguar si se dieron vicios de ese nombre que fueran causantes de *defectos* y *daños* porque, como técnico interviniente, no puede ser director de ejecución; y si un perito arquitecto técnico no pudiera entrar en el estudio del ámbito de la dirección mediata (DM) o del proyecto (P) para averiguar si se dieron en ellos vicios originadores o causantes de patologías, porque él no puede ser director de obra o proyectista, p. ej., de un edificio de viviendas, ¿a qué se llegaría? A que solo una persona con la doble titulación podría realizar una pericia patológica.

No habría titulado así su libro si antes hubiese comprendido que el arquitecto y el aparejador, cuando son *técnicos intervinientes* (TI) –proyectistas, directores de obra y de ejecución- tienen un campo de acción exclusivo y un campo de acción común o compartido, como si se dijera que sus esferas de acción se intersectan; y que, cuando son *técnicos peritos* (TP), prácticamente todo su campo de acción es común, sus esferas de acción se confunden. Como sabría que, cuando son técnicos intervinientes, la LOE los somete, y cuando son técnicos peritos, los libera. En el segundo cuaderno de esta colección se explicó con mayor detalle, e incluso se representaron gráficamente esas relaciones. En éste, el octavo, que se titula *EL LENGUAJE Y LA EXPRESIÓN EN LA PERITACIÓN (II)*, segunda parte del cuarto, no se podía dejar de hacer este trabajo de crítica, que es de esperar lleve a una corrección. Es muy difícil titular bien una pericial –se dijo en ese cuarto cuaderno-, tanto como titular un libro o una guía. Ésta, bien se podía haber llamado *Guía tecnológica para la peritación de edificios*. Ni siquiera se habría dado del todo por bueno el de *Guía tecnológica para los peritos arquitectos y arquitectos técnicos*, con el que se dejaría en mal lugar a los ingenieros y los ingenieros técnicos, que

también peritan edificios y utilizan los aparatos descritos, que, de hecho, ellos diseñan. Esto, que los ingenieros de diversas ramas pueden también peritar, en determinados casos, en materia arquitectónica y urbanística, tampoco se dejó de decir en el segundo cuaderno; como lo otro, se ilustró con abundancia de ejemplos, y se dio asimismo expresión gráfica de estas relaciones.

Son, como se ve, muchos los hijos de la madre arquitectura. Son muchos los hijos a los que abraza el arte de la peritación de los edificios, y todos ellos deben corresponder a ese amor con su dignificación, no con su troceamiento. Es regla de oro que el arte no se puede dividir, aunque los artistas sí. Pueden los arquitectos agruparse en torno a una entidad que se pensó y conformó para ellos, como es Arquia Banca –la antigua Caja de los Arquitectos-, cuya fundación edita la guía comentada. Pueden asimismo dar forma a la Unión de Arquitectos Peritos y Forenses de España, o UAPFE, que colaboró en esa edición y la promociona. Pero eso no faculta a estas organizaciones, ni tampoco a la autora, para seccionar o sectorizar primero y apropiarse después del arte común de la peritación.

*

La segunda parte del anejo se quiere ocupar de la segunda parte del título: *Todo lo que no es medir es opinar*. Enseguida este argumento, por razón de su incoherencia y nocividad, con su propio impulso se va a retorcer y dirigir contra quien lo usó, contra la mano que lo alimentó y sostuvo: ese subtítulo, que es en sí mismo una opinión, ¿en qué medición lo fundamenta?

La tierra y la luna siguen distintos movimientos y órbitas que han sido conocidos y cuantificados; pero ninguno de esos cuerpos, siendo medida y medibles, tiene opinión. El hombre sí la tiene; y como la tiene, mide, y midiendo y leyendo inteligentemente esas medidas, ha conseguido llegar desde el planeta a su satélite. Es como decir que la opinión gobierna a la medición: la opinión dice cuándo es menester medir, dice cómo y de qué manera hay que medir, y, por último, lee, interpreta los resultados, y en su caso los aplica. Peritar es algo más, mucho más que medir. Peritar es, ante todo y en primer lugar, opinar; solo que el perito, en virtud de sus específicos conocimientos y de la habilidad que ha de tener de expresar con corrección y dignidad sus argumentos, y al mismo tiempo de modo que puedan ser comprendidos y compartidos por quienes no tienen conocimientos técnicos, entrega una opinión de especialista, que ha de estar además justificada y fundada, no necesariamente ni siempre en medidas, en números. ¿Dónde están las mediciones en este texto, en estas líneas? ¿Y no está acaso un perito peritando, no un edificio sino el trabajo de otro, de modo no igual pero sí similar a como perita un proyecto o enjuicia la pericial de un colega, que son también documentos escritos?

Justo será, no obstante, transcribir la parte del preámbulo donde el lema que subtítulo el libro se menciona por segunda vez; si la crítica quiere ser imparcial, ha de exponer en su conjunto el pensamiento de la autora, sin omitir nada esencial. Esto dice:

“...En el campo de la toma de datos, ha sido fascinante ir descubriendo gran cantidad de herramientas que nos permiten pasar de una inspección organoléptica a un valor irrefutable y contrastable con repercusión directa en la calidad de un dictamen, la proporcionalidad de una propuesta de reparación y los argumentos a defender ante un juez.

De esta forma, se ha ido introduciendo en mi práctica profesional la frase de lord Kelvin «todo lo que no es medir es opinar», que ha abierto un amplio campo de recursos ante mí. Pero, al mismo tiempo, me ha exigido disciplina, estudio y dedicación (e inversión)...”.

Trae, pues, a escena al que, en principio, parece ser un poderoso aliado para sostener su argumento: nada menos que a William Thomson (1824 – 1907), llamado en efecto lord Kelvin desde que, en 1892, recibió por el rey de Inglaterra, Jorge V, la dignidad de par: Baron Kelvin of Largs; pareja, en cuanto a honor, al que recibe un grande de España.

Basta de historia. Importa lo que dijo, y no dijo eso sino esto otro, de significación mucho más profunda, y profundamente opuesto a lo anterior: “Lo que no se define no se puede medir; lo que no se mide no se puede mejorar; lo que no se mejora se degrada siempre”. Ha quedado suficientemente claro: primero se define, después se mide aquello que previamente se definió. Y, ¿se podrá definir algo, lo que sea, sin una hipótesis, que no es otra cosa que una opinión previa? Pero aun en el caso de que aquella frase hubiese salido de su boca, habría que entenderla en el contexto su persona y su obra: era físico y matemático, científico; no técnico, ni tampoco perito. Casi nadie desconoce que es el padre de la escala de temperatura Kelvin, que viene siempre acompañando a las otras dos escalas: la de los grados Celsius o centígrados y la de los grados Fahrenheit. Incluso un perito, en una pericial, podría utilizar aquella máxima que no es de Kelvin, y hacerla aun así buena en un caso concreto: sin ir más lejos, cuando se mide la temperatura de un cerramiento; y, en general, cuando es preciso expresar con cantidades numéricas lo que no se podría expresar o comunicar de otro modo: la flecha de una viga no puede no ser una cifra, como no pueden dejar de serlo un asiento diferencial o el grado de resbaladidad de un suelo. Ahora bien, nótese que, en todos esos casos, es una cualidad subjetiva previa siempre asociada a una opinión, la que sustancia la escala de cifras: a partir de un determinado valor no se acepta la temperatura de un cerramiento porque los usuarios del edificio *sienten* demasiado frío o calor; a partir

de un determinado valor de la flecha de una viga, se comienza a *afectar* negativamente a los usuarios: desde la afección o (I) daño estético hasta la afección o (III) daño relativo a la seguridad; a partir de un determinado valor de la resbaladidad de un suelo, se dificulta su uso, se camina con dificultad sobre él, con excesivo cuidado y precaución, pudiendo incluso causar resbalones y caídas.

Se profundizará un tanto más en este último ejemplo, de manera que la explicación sirva y se constituya como en el patrón de cualquier otro. La resbaladidad de un suelo se mide en una cifra que es una magnitud adimensional, un número puro sin dimensión física asociada: 7, 10, 15, 20, 25, etc.; que se alcanza con el ensayo del péndulo de fricción, realizado según la norma UNE-ENV 12633:2003. Consiste en dejar caer, desde la posición horizontal, el brazo de un péndulo con una zapata que, al rozar el material ensayado -una muestra o *in situ*-, pierde parte de su energía y no puede, por tanto, alcanzar la horizontal del cuadrante contrario. Lo que la escala del aparato mide es, precisamente, cuánto le falta para alcanzarla: si la muestra ensayada es muy deslizante el péndulo llegará casi a la horizontal, y si es muy poco deslizante le separará de ella un ángulo mayor. Se expresa después en el Código Técnico de la Edificación y el DB SUA 1.1. *Resbaladidad de los suelos*, que un suelo cuya resistencia al deslizamiento R_d sea inferior a 15, es de clase 0, a saber, no apto en ningún edificio. Pero, ¿cómo se alcanzó ese valor?; ¿cómo se llegó a establecer esa cifra de referencia?; ¿por qué 15, y no 10, o 20, o 25? Porque alguien estimó, comprobó, experimentó y opinó finalmente que, por debajo de 15, un suelo resbala demasiado. Lo estimó sin cifras; luego, asoció a su estimación una cifra. Pero esa estimación era ya correcta y verdadera antes de asignársele. La verdad subjetiva precede siempre a la verdad objetiva, y es de una calidad superior.

De ahí que la expresión *Todo lo que no es medir es opinar* se pueda aceptar solo para ilustrar un muy particular o concreto caso, para demostrar la importancia de una medición específica en la conformación de un dictamen muy específico; pero no se acepta como lema, ni mucho menos como título de un libro, que es, además, un libro para peritos. Porque en ese caso, que por desgracia es este, su espíritu se impone sobre la generalidad de su profesión, trastocándola profundamente y devaluándolo como profesional y también como persona, pues que nada caracteriza tanto al ser humano como la opinión, de la que muchos animales carecen y otros tienen solo en forma rudimentaria y básica, antes gobernada por el deseo y la voluntad que por la inteligencia. La medida, en cambio, la tienen en plenitud lo mismo que el hombre.

¿Por qué, entonces, se dijo páginas atrás que la guía es útil? Porque lo será para quien se sirva de ella con el espíritu que debe tener un perito.

Cuadernos de Peritaciones

Números publicados

01
ARQ
2ª edic.

LA PERICIA PATOLÓGICA (I)

Daño, defecto y vicio: el proceso patológico. El concepto de vicio y el concepto de responsabilidad: los cuatro ámbitos de actuación y las cuatro personas actuantes

PERITACIÓN I. DEFECTOS DE GEOMETRÍA EN CUBIERTA DE VIVIENDA REHABILITADA. **PERITACIÓN II.** ESTUDIO PATOLÓGICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON DEFECTOS ESTRUCTURALES. **Anejo.** *Daño, defecto y vicio* en el Diccionario de la RAE

02
URB
2ª edic.

EL PERITO Y LA PERITACIÓN (I)

La peritación arquitectónica y la peritación urbanística. Atribuciones y campo de acción del perito: el técnico interviniente y el técnico perito. Partes y contenido de una peritación: (1) Planteamiento, (2) Pericia, (3) Dictamen y (4) Anexos

PERITACIÓN I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DE FINCA URBANA EDIFICADA. **PERITACIÓN II.** DEFECTOS EN PISCINAS DE URBANIZACIÓN

03
ARQ

LA PERICIA PATOLÓGICA (II)

Vicios de dirección: la dirección mediata (DM) como dirección de obra, la dirección inmediata (DI) como dirección de la ejecución. Análisis crítico de las atribuciones profesionales fijadas en la LOE. La doble importancia del perito: con vistas a un contencioso y con vistas a la profesión

PERITACIÓN I. PATOLOGÍAS EN EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS, LOCAL Y GARAJE. **PERITACIÓN II.** PATOLOGÍAS EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

04
URB

EL LENGUAJE Y LA EXPRESIÓN EN LA PERITACIÓN (I)

Las personas gramaticales de la redacción y el modo impersonal. Cuatro reglas para la expresión escrita. Práctica para la correcta expresión

PERITACIÓN I. TITULARIDAD, DESCRIPCIÓN Y VALOR DE PORCIÓN TRIANGULAR DE SUELO. **PERITACIÓN II.** AVERÍAS EN CONDUCCIONES DE AGUA Y GAS DE URBANIZACIÓN DE 112 VIVIENDAS. **PERITACIÓN III.** DAÑOS EN RAMPAS EXTERIOR DE ACCESO A GARAJES DE EDIFICIO DE 71 VIVIENDAS. **PERITACIÓN IV.** VALORACIÓN DE FINCA RÚSTICA DE SECANO EN PROCEDIMIENTO EJECUTORIO. **Anejo 1.** Encuesta comentada a peritos técnicos: recursos y errores del lenguaje pericial. **Anejo 2.** Opiniones de los profesionales del derecho sobre el modo de expresión de los peritos

05
ARQ

LA PERICIA GENÉRICA (I)

Características y composición de las pericias genéricas: el argumento de base o introductorio y el argumento pericial. Temas de las pericias genéricas: (a) servidumbres, (b) valoraciones de edificios o tasaciones, (c) valoraciones de obras, (d) dataciones, (d) descripciones y estado de obras y edificios, (f) causas y efectos. El Código Civil y los distintos tipos de servidumbres

PERITACIÓN I. ESTADO DE PARED DIVISORIA ALZADA SOBRE MEDIANERA. **PERITACIÓN II.** SERVIDUMBRE DE LUCES Y MEDIANERÍA, Y PATOLOGÍAS DE HUMEDADES EN VIVIENDA. **PERITACIÓN III.** ESTUDIO DE SERVIDUMBRES CONTRACTUALES DE VISTAS, LUCES Y PASO. **PERITACIÓN IV.** ANTIGUA SERVIDUMBRE DE PASO EN PATINILLO DE EDIFICIO. **PERITACIÓN V.1.** EVACUACIÓN DE AGUAS POR PARED SEPARADORA DE VIVIENDAS. **PERITACIÓN V.2.** FILTRACIONES DE AGUAS FECALAS EN PISCINA, Y VISTAS RECTAS Y OBLICUAS. **Anejo 1.** Extractos comentados de peritaciones relativas a las servidumbres

06
URB

EL PERITO Y LA PERITACIÓN (II)

El perito de parte, el perito judicial y el perito tercero: peculiaridades del trabajo pericial según el contexto en que se realiza. Consejos prácticos para el desenvolvimiento profesional. Honorarios del perito: cuantía, solicitud y forma de abono

PERITACIÓN I. OBRAS NO PERMITIDAS REALIZADAS EN TERRAZA DE BAR-CAFETERÍA. **PERITACIÓN II.1/II.2.** DESLINDE DE FINCAS [A] Y [B] / [A] Y [C] EN DESNIVEL CON LINDERO POR DELANTE DE PARED DE CONTENCIÓN. **PERITACIÓN III.** CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCA URBANA OBJETO DE EXPROPIACIÓN. **PERITACIÓN IV.** TASACIÓN PERICIAL CONTRADICTORIA: VALORACIÓN DE FINCA URBANA. **Anejo 1.** Análisis crítico de los deberes del perito en las normas deontológicas de los aparejadores y los arquitectos. **Anejo 2.** El perito en el ámbito notarial. El *perito notarial* en la Jurisdicción Voluntaria, semejante al *perito judicial* en la Jurisdicción Contenciosa. **Anejo 3.** ¿Las dos verdades del perito?

07

ARQ

LA PERICIA PATOLÓGICA (III)

Actuaciones terapéuticas y valoración. La reparación del defecto y la reparación del daño. Valoración de la reparación y valoración de la afección. Precisiones sobre la “reparación del daño” y los conceptos de daño y defecto, y sus definiciones y tipos

PERITACIÓN I. PATOLOGÍAS POR FILTRACIONES EN GARAJES COMUNES DE EDIFICIO. **PERITACIÓN II.1.** PATOLOGÍAS EN CUBIERTA DE EDIFICIO DE 99 VIVIENDAS DE P.O. POR LEVANTAMIENTO Y DESPLAZAMIENTO DE LOS FALDONES. **PERITACIÓN II.2.** VALORACIÓN DE REPARACIÓN-REPOSICIÓN DE CUBIERTA LEVANTADA Y ZONAS AFECTADAS DE EDIFICIO DE 99 VIVIENDAS DE P.O. **PERITACIÓN III.** PATOLOGÍAS EN SISTEMA COMPARTIMENTADOR DE HOSTAL RURAL. **PERITACIÓN IV.** DEFECTOS EN SOLERA DE NAVE DESTINADA A TALLER-CONCESIONARIO DE VEHÍCULOS. **Anejo 1.** El perito como supervisor de las obras de reparación: seguimiento de obra y dirección de obra. **Anejo 2.** ¿Un programa informático para tipificar defectos y daños? **Anejo 3.** El perito, emisor de (1) *juicios normativo-legales* y (2) *juicios técnico-periciales*: el segundo juicio supera y trasciende al primero

08

URB

EL LENGUAJE Y LA EXPRESIÓN EN LA PERITACIÓN (II)

El perito en los tribunales de justicia: transmisión efectiva del mensaje en la vista oral y dominio del interrogatorio. Actuación del perito en la sala: lo dispuesto por la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicado a la plena comunicación de su dictamen. El lenguaje hablado del perito

PERITACIÓN I. CONDICIONES PARA EDIFICAR EN FINCA RÚSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE UTILIZACIÓN ESPECIAL. **PERITACIÓN II.** ALINEACIÓN, FONDO EDIFICABLE Y LINDEROS DE EDIFICIO DE DOS VIVIENDAS Y GARAJE EN PROYECTO BÁSICO CON LICENCIA DENEGADA. **PERITACIÓN III.** LEGALIDAD DE OBRAS Y ACTIVIDADES REALIZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO. **PERITACIÓN IV.** VALORACIÓN DEL SUELO Y FORMA DE RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR AYUNTAMIENTO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN. **PERITACIÓN V.** CONTENCIOSO SOBRE TITULARIDAD DE FRANJA DE TERRENO EXPLANADO DESTINADA A CALLE. **Anejo 1.** ¿Mediador o perito? **Anejo 2.** Guía tecnológica del arquitecto perito: ¿todo lo que no es medir es opinar? **Anejo 3.** La escala de daños de Burland. **Anejo 4.** El perito reparador-infractor en los Estatutos Generales del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España