



# CURSO SOBRE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

## Responsabilidades en la Inspección

José Agustín Gómez-Raggio Carrera  
Servicio Jurídico del Colegio de Arquitectos de Málaga

Málaga 22 de febrero de 2008

# SU VIVIENDA

GUIA INMOBILIARIA Y DEL HOGAR

EL MUNDO - Viernes, 6 de abril de 2001 - Número 200

## EN PORTADA

### **La responsabilidad de los técnicos de la ITE, «en el aire»**

La jurisprudencia se encargará de determinarla, puesto que en la ordenación jurídica vigente no aparece la figura del profesional que realiza las inspecciones de edificios

ÁUREA FELIPE

Qué sucedería si, después de que un técnico realizara una inspección de la ITE cuyo expediente resultase favorable, el edificio al que se refiere se derrumbara? De momento se trata de una hipótesis, puesto que no se ha dado ningún caso, pero si así ocurriera, cabría una pregunta más: ¿Qué responsabilidad tendría el técnico?

La ITE, como quien dice, acaba de echar a rodar y no por un camino muy llano. El primer bache con el que se ha topado ha sido con la pasividad de los propietarios. Pero la Ordenanza nació con otra brecha abierta que aún no se ha cerrado y que, a buen seguro coleará. Y es que, a la hora de determinar quiénes son los técnicos competentes para realizar la ya famosa inspección, los distintos profesionales no parecen ponerse de acuerdo.

Finalmente, y a juzgar por los convenios que el Ayuntamiento está a punto de firmar para emprender a partir de septiembre de este año –fecha en la que comenzarán aplicarse las multas– las ITEs subsidiarias, serán los arquitectos, aparejadores e ingenieros industriales superiores los encargados de las mismas, si bien en principio no se descarta que las no oficiales puedan hacerlas otros profesionales, como ocurre ahora.

De momento, cada propietario puede elegir libremente al técnico. Una vez hecha la inspección, el acta va firmada por el profesional y visada por el colegio al que pertenece y, finalmente, por el propietario. Se entrega en Urbanismo y, conforme a lo que el técnico ha redactado –un informe favorable o desfavorable–, se considerará acabado el trámite de la inspección –en el primer caso–, o desde la Administración local se instará al propietario a la rehabilitación –en el caso de las ITEs desfavorables–

Este tramo parece recorrerlo la ITE a paso ligero y sin obstáculos. Pero los responsables de la misma parecen haberse olvidado de algunos aspectos de bastante envergadura que en un futuro podrían darse. Se parte del supuesto de que quien realiza la inspección es una persona competente, como además corrobora el visado de su colegio. Pero, ¿qué sucedería si después de realizar una inspección cuyo veredicto es favorable se produjera un derrumbamiento o accidente?

## **Vacío legal**

La respuesta a esta pregunta –que a fecha de hoy ya planea por la cabeza de la mayoría de los profesionales que participan en la inspección– está en la jurisprudencia. Habrá que esperar a que un juez resuelva un caso similar para saber qué pasará. O al menos es la única respuesta que fuentes jurídicas expertas en el tema consultadas coinciden en dar. La Ley de Ordenación de la Edificación recoge cuáles son las responsabilidades de los profesionales que participan en la edificación, pero no de los que realizan inspecciones. La ITE es un concepto nuevo. La figura de este inspector de la edificación también lo es.

Según los expertos jurídicos consultados, actualmente la figura del técnico que investiga la edificación no existe en el ordenamiento jurídico. Si su trabajo y profesionalidad se ponen en tesitura, habría que acudir al artículo 1591 del Código Civil –en el que se recogen las responsabilidades civiles de los constructores–, apuntan las mismas fuentes, aunque la aplicación de este artículo en el caso presentado también resulta dudosa, «puesto que la LOE se ha comido algunas parcelas de éste».

Está claro que el técnico tiene una responsabilidad desde el momento en que realiza un dictamen. Según Gloria Alcázar, presidenta de la Comisión de Rehabilitación del Colegio de Arquitectos de Madrid, «el asunto se complicará sobre todo en el caso de las inspecciones visuales».

## **Visual o métodos**

Desde los colegios profesionales, desde un principio, se ha instado a los propietarios a que realicen la ITE con métodos, de forma que se pueda hacer una radiografía de las patologías que pueda presentar el edificio. Pero el hecho de que resulte más cara, hace que los propietarios se decanten por la visual.

Esto puede afectar a la seguridad de los inquilinos y a la responsabilidad de los técnicos. Con una inspección visual, la responsabilidad del técnico es menor, pero la posibilidad de que se produzca un incidente será superior.

En una con métodos, será más difícil que se produzca un incidente, pero si así sucediera, el técnico, se supone, debería haber detectado las patologías que ocultaba el edificio y que lo llevaron al accidente. En cualquier caso, por lo que se pueda avecinar, los colegios recomiendan a sus técnicos que adjunten al acta de la ITE todas las pruebas necesarias –como fotos– para corroborar su informe.

«Aunque éste sea favorable, conviene acompañarlo con el máximo número de pruebas, puesto que lo que hoy puede ser una pequeña grieta que no implica un informe desfavorable, no significa que dentro de cinco años pueda ser la causa de un incidente si no se repara. No hay que olvidar que ese edificio no volverá a pasar la ITE en 10 años», comenta José Antonio Ruiz, del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid.

# CURSO SOBRE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

## **Responsabilidades en la Inspección**

1. Responsabilidad civil: nociones generales.
  - A) La objetivación de la responsabilidad, tendencia actual.
  - B) El concepto tradicional de la responsabilidad
  
2. La Inspección Técnica de los Edificios
  
3. Responsabilidades en la Inspección Técnica de los Edificios
  - A) La responsabilidad del propietario
  - B) La responsabilidad de la Administración Municipal
  - C) Responsabilidad de los usuarios
  - D) Arquitectos. Responsabilidad resultante del encargo
  - E) La responsabilidad contractual del arquitecto en la ITE
  - F) La responsabilidad extracontractual en la ITE
  
4. El concepto de Lex Artis como herramienta para la evaluación de la diligencia profesional.
  
5. Conclusión en relación con la responsabilidad del arquitecto en la ITE

## Responsabilidades en la Inspección Técnica de Edificios

José Agustín Gómez-Raggio Carrera, Abogado  
Jefe del Servicio Jurídico Colegio de Arquitectos de Málaga

Unas reflexiones sobre la responsabilidad de los arquitectos en la Inspección Técnica de los Edificios supone, sin duda, una incursión en un terreno incierto, y ello no sólo por la inexistencia de jurisprudencia sobre la cuestión sino, además, porque como veremos, la responsabilidad del arquitecto, en general, viene siendo objeto de las reclamaciones de promotores, administraciones, constructores y usuarios, de tal modo que su ejercicio profesional se convierte en una carrera de obstáculos legales que, muchas veces, poco tienen que ver con las enseñanzas recibidas en las Escuelas de Arquitectura.

Lo cierto es que, en el ámbito de la responsabilidad, el ejercicio de la Arquitectura, a diferencia de los restantes servicios profesionales, va mucho más allá de la relación jurídica establecida con el cliente y, por ello, su análisis debe abordarse con extrema cautela.

En la inmensa mayoría de las profesiones, la responsabilidad derivada del acto profesional termina en el cliente y es únicamente exigible por éste con fundamento en el contrato de prestación de servicios. Así, el abogado responde frente a su cliente, del mismo modo que el médico lo hace ante el paciente o el farmacéutico con quien adquiere la medicación prescrita.

En la práctica de la Arquitectura, el producto final del servicio profesional trasciende a la relación contractual con el cliente-promotor, de tal modo que la legislación atribuye legitimación activa contra el arquitecto a los usuarios de dicho producto.

A diferencia de las Ingenierías, cuyo producto final tiene como destinatario y/o usuario a sujetos *cualesificados o expertos* (empresarios y trabajadores), la Arquitectura como servicio profesional dirige el proceso edificatorio teniendo como sujeto final del mismo a personas inexpertas en el uso del edificio, habitualmente distintas a su propio cliente, de tal modo que la independencia intelectual y la libertad de criterio del arquitecto, son inherentes a la garantía de tutela de la seguridad de las vidas humanas de los usuarios del hábitat que diseña y cuya realización dirige, y ello por encima de cualquier otra consideración o interés empresarial o societario, atribuyéndose a su servicio profesional los rasgos propios del acto de interés público.

En su ejercicio profesional y con independencia de la técnica propia, el arquitecto asume responsabilidades que pueden serle exigidas desde distintos ámbitos.

La más patente es la **responsabilidad contractual**, derivada de cualquier incumplimiento del encargo recibido, de tal modo que su cliente, promotor, podrá reclamarle que el proyecto no se ajusta a lo solicitado, que lo ha entregado fuera del plazo pactado en el contrato, que no está completo, que no ha utilizado sus dotes de adivino para prever una modificación en la Ordenanza, que en la dirección de las obras no ha sido diligente, que se ha encarecido el presupuesto de la obra, que aunque el estudio geotécnico no lo advertía, debía haber tenido en cuenta problemas en el suelo, en definitiva, casi todos los inconvenientes derivados de una promoción terminan siendo imputados al arquitecto que, en este sentido, termina siendo la válvula de escape de las inquietudes del promotor.

Las reclamaciones al arquitecto no acaban aquí, de hecho sólo han comenzado. Por supuesto siempre cabe la posibilidad de que los edificios colindantes a la obra se vean afectados por ésta y, en ese caso, tendremos un ejército de abogados reclamando la **responsabilidad extracontractual** del arquitecto<sup>1</sup>. A veces nos reclamarán que, a pesar de

---

<sup>1</sup> El Tribunal Constitucional en su [sentencia de 29 de junio de 2000 \( RTC 2000, 181\)](#) lo explica en breves palabras: La responsabilidad civil extracontractual o *aquiliana* fue incorporada a nuestro Código Civil como una de las fuentes de las obligaciones (art. 1089) uno de cuyos supuestos desencadenantes es la existencia de un daño causado mediando culpa o negligencia (art. 1902). No es necesario insistir en el hecho de que esta íntima conexión entre culpa o negligencia y obligación de reparar el daño causado se adaptaba perfectamente al carácter individualista que presidía las relaciones jurídicas existentes en la etapa codificadora y que, por ello mismo, a medida que evolucionaron los presupuestos de partida, el llamado Derecho común de la responsabilidad civil, ha experimentado una profunda transformación tanto cuantitativa como cualitativa, hasta el punto de convertirse en un genuino «Derecho de daños», abierto al concepto más amplio de la responsabilidad colectiva y que, en su proyección a ciertos sectores de la realidad, ha tendido a atenuar la idea originaria de culpabilidad para, mediante su progresiva objetivación, adaptarse a un principio de resarcimiento del daño (*pro damnato*)

seguir fielmente el plano del terreno aportado por el promotor, hemos invadido suelo ajeno. Otras veces alegrarán que el movimiento de tierras ha afectado a la estabilidad del inmueble vecino o que limita las maravillosas vistas que disfrutaba<sup>2</sup>.

Si no asume todas las cautelas necesarias, el arquitecto puede ser objeto de otras reclamaciones derivadas de su **responsabilidad legal**. Durante años, cualquier usuario del edificio puede reclamarle las deficiencias advertidas en su estructura o el mal funcionamiento de las instalaciones y, por supuesto, cualquier diferencia entre el proyecto objeto de la licencia y el edificio construido, puede suponer una acción de responsabilidad legal emprendida por la Gerencia de Urbanismo de turno.

Ante la ingente cantidad de cuestiones que, en el ámbito de la responsabilidad, puede incurrir el arquitecto, parece conveniente detenernos un instante y abordar unos conceptos genéricos sobre la responsabilidad.

### **Responsabilidad civil: nociones generales.**

#### *La objetivación de la responsabilidad, tendencia actual*

En una iniciativa magnífica, que muchos arquitectos desconocen, cada dos años el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos y el Consejo General del Poder Judicial se reúnen durante varios días en unas Jornadas de estudio. Jueces y arquitectos reunidos, debaten y reflexionan sobre la práctica profesional de la Arquitectura, en un encomiable intento de acercar a la Magistratura a los problemas derivados del ejercicio de los arquitectos.

En las Jornadas celebradas en Logroño en 2005, se debatía la inminente entrada en vigor del Código Técnico que, indudablemente, ha supuesto una curiosa modificación tanto en la técnica legislativa como en la práctica profesional diaria del arquitecto, al establecer su artículo 3.2 que los Documentos Básicos, *que contienen por definición legal la caracterización de las exigencias básicas que debe cumplir el edificio*, señalan unos procedimientos cuya utilización acredita el cumplimiento de aquellas exigencias básicas.

La redacción de éste artículo suponía, a primera vista, un claro componente de seguridad jurídica y de tranquilidad para el arquitecto ya que, conforme a su interpretación literal, cumpliendo escrupulosamente los procedimientos señalados en los Documentos Básicos se acreditaba que el edificio cumplía las exigencias legales y, en consecuencia, el arquitecto debía quedar a salvo de responsabilidades.

La reflexión era impecable. Si, a pesar de seguir rigurosamente los procedimientos establecidos en los Documentos Básicos, se producía un siniestro parecía lógico concluir que la causa del mismo debía imputarse a un error en el Documento Básico, y nunca al arquitecto que lo había cumplimentado estrictamente.

El hilo argumental y lógico antes descrito, sembró la inquietud entre los miembros de la Magistratura ya que, de aceptarlo, supondría que la responsabilidad habría de ser exigida a la Administración autora del Documento Básico y esta consecuencia no es fácil de admitir.

Hoy, en el mundo desarrollado, vivimos en lo que ha venido a denominarse como "una sociedad de seguros", esto es, en un sistema de actuación responsable en el que toda actividad susceptible de ocasionar un daño, creadora en consecuencia de un riesgo, debe contar con instrumentos de prevención y si, a pesar de ellos, se produce el daño ha de procederse a su reparación.

Muchos juristas vienen entendiendo que existe un solo concepto de responsabilidad: la que surge del deber impuesto por la Ley de cubrir o reparar el daño causado. De acuerdo con esta idea, la responsabilidad civil se convierte en una herramienta de disciplina social fundamentada en la solidaridad, que pretende garantizar la reparación a la víctima del daño, más que la sanción al causante del siniestro.

---

<sup>2</sup> La importancia de la responsabilidad extracontractual en la actuación de los profesionales ha llegado hasta el punto de que, en el Índice analítico de los Códigos Civiles españoles, la voz "responsabilidad civil profesional" suele tener como referencia el artículo 1902, paradigma, sin duda, de la responsabilidad aquiliana.

Éste concepto único de responsabilidad supone la superación del elemento de la culpa, basado en criterios subjetivos de valoración, imponiéndose una responsabilidad objetiva y conceptuándose el daño como la alteración del funcionamiento normal del orden social.

En la tradición jurídica civil de nuestro país, se ha venido exigiendo una actuación culpable que suponía, siempre, la omisión de la diligencia exigible, sin entrar a valorar supuestos de actuación dolosa, propios del ámbito del Derecho penal. Sin embargo, como ha señalado el Profesor Guillermo Orozco<sup>3</sup>, la tendencia a la objetivación de la responsabilidad ha hecho que los criterios subjetivos ( *animus nocendi* , negligencia) cedan terreno en cuanto criterios de valoración de conductas a estos efectos y sobre fuerza la responsabilidad por actividad de riesgo , a cuyo dictado la realización de toda actividad susceptible de ocasionar un daño implica el deber de responder y, por tanto, de contar con los medios precisos para asegurar la reparación (v. gr. seguro de responsabilidad civil). Ello no obstante, existen supuestos en los que aún quedaría una responsabilidad subjetiva de carácter residual, tal es el caso de la medicina o la abogacía, si bien la legislación sobre consumidores y usuarios introduce una objetivación de la responsabilidad por la prestación de servicios que permite dudar de esta última afirmación.

Por tanto, la tendencia actual es la de considerar que *donde hay un daño ha habido un fallo*<sup>4</sup> y, si bien el artículo 1214 CC en sede contractual impone al acreedor la obligación de probar la existencia de la acción, daño, nexo y culpa , en la responsabilidad extracontractual objetiva se invierte la carga de la prueba, pues el perjudicado ha de probar la existencia de la conducta, del daño y el nexo, **pero no la culpa**, pues es la otra parte quien debe probar que actuó con la diligencia debida (cumpliendo con su *Lex Artis* y, por tanto, aplicando las normas técnicas que disciplinan su actividad).

Asistimos pues, al nacimiento de la responsabilidad civil profesional *cuasi objetiva*, eso sí, con sus propias regulaciones especiales que coinciden al configurar una responsabilidad por riesgo o de carácter objetivo (responsabilidad como regla, salvo causas tasadas de exoneración, o, en otros casos, inversión de la carga de la prueba), prescindiendo de la idea tradicional de culpa del agente causante del daño<sup>5</sup> que, habitualmente en el caso del arquitecto, tendrá que demostrar el *cumplimiento riguroso de sus obligaciones* como profesional.

### *El concepto tradicional de la responsabilidad*

El concepto clásico de la responsabilidad venía a unir el nacimiento de ésta al *incumplimiento de una obligación*, de tal modo que únicamente eran exigibles responsabilidades a quien, de un modo u otro, hubiese incumplido sus deberes.

En este punto conviene recordar que toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa y que, conforme a lo especialmente establecido en nuestro ordenamiento jurídico, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y de los actos y omisiones ilícitos en los que intervenga cualquier género de culpa o negligencia<sup>6</sup>.

Obviamente, para evitar la exigencia de responsabilidades bastaría con que el arquitecto fuese riguroso en el cumplimiento de las obligaciones que, en su ejercicio profesional, le impone la ley y el contrato con su cliente quedando a salvo, de este modo, de toda responsabilidad.

---

<sup>3</sup> Responsabilidad civil de los técnicos, Aranzadi Civil num. 2/2006

<sup>4</sup> Véanse los artículos 139 y siguientes de la Ley 30/92 ( Aranzadi RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246) que establecen el derecho de todo ciudadano a ser indemnizado, salvo fuerza mayor , por las lesiones y daños a sus bienes y derechos ocasionados por el funcionamiento *normal o anormal* de los servicios públicos; siempre que ese daño sea efectivo, individualizado y evaluable económicamente y el perjudicado no tenga el deber de soportarlo.

<sup>5</sup> Véase la Sentencia del Tribunal Constitucional de 29 de junio de 2000, (Aranzadi RTC 2000\181)

<sup>6</sup> Artículos 1088 y 1089 del Código civil

En este sentido – cumplimiento de las obligaciones profesionales – interesa resaltar que la promulgación, en el año 1999, de la vigente Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E.) supuso la concreción, en el derecho positivo español, de los deberes u obligaciones exigibles al arquitecto en su doble condición de proyectista o director de obra.

Así, el artículo 10 del texto legal viene a señalar que el arquitecto, deberá redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que en su caso fueran preceptivos y, acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales. Es decir, el arquitecto cumplirá sus obligaciones redactando el proyecto conforme a las prescripciones del Código Técnico y a la normativa urbanística de aplicación, entregándolo al promotor con el preceptivo visado colegial.

Por otro lado, el artículo 12 de la L.O.E., detalla escrupulosamente las obligaciones del arquitecto cuando actúa como director de obra, señalando que deberá

- a) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectada a las características geotécnicas del terreno.
- b) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.
- c) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.
- d) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- e) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

De acuerdo con lo anterior, y conjugando la inversión de la carga de la prueba originada por la actual tendencia de objetivación de las responsabilidades, corresponderá al arquitecto demostrar que ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones, para quedar exento de responsabilidad.

### **La Inspección Técnica de los Edificios.**

Tanto el artículo 30 de la Ordenanza municipal de Málaga, como el artículo 1 de la aprobada por el Ayuntamiento de Estepona, amparándose en la habilitación concedida por el artículo 156 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, vienen a definir la Inspección Técnica de los Edificios como una inspección periódica dirigida a determinar el estado de conservación de las construcciones y edificaciones y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> El artículo 156 señala, literalmente que: “**1.** El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.**2.** Los informes técnicos que se emitan a resultados de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de: *a)* Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación. *b)* El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

En ambas Ordenanzas la Inspección se materializa a través de la emisión de un *informe* expedido por técnico competente (artículo 31 Málaga y artículo 4 Estepona). Es importante resaltar que, mientras en los primeros borradores se pretendía por la Administración Municipal la emisión de un certificado o de un dictamen, lo establecido finalmente es un informe técnico. La mejora, a los efectos de la responsabilidad del arquitecto, es esencial debido a la clara diferencia entre los conceptos legales del informe, el dictamen o el certificado<sup>8</sup>, y ello por cuanto en el informe el arquitecto únicamente está obligado a exponer “las circunstancias observadas en el reconocimiento del edificio”, sin que, imperativamente, se encuentre forzado a emitir su opinión, como en el dictamen o a acreditar el estado del edificio tal y como se prevé para el certificado. Al solicitar un informe, las Ordenanzas se adecuan al texto establecido en el artículo 156 de la LOUA que, precisamente, regula la inspección a través de la emisión de *informes*.

Con similar redacción las Ordenanzas de Málaga y Estepona señalan (artículos 32.5 y 4.5, respectivamente) que será responsabilidad del técnico que los informes se emitan de forma “objetiva, real y adecuada al estado de conservación del inmueble”. En nuestra opinión la inclusión de esa norma – con la redacción citada- era innecesaria ya que, como no puede ser de otra manera, el técnico en su correcto ejercicio profesional siempre emitirá *cualquier* informe de modo objetivo, real y adecuado al estado del objeto sobre el que se informa, no sólo por honestidad personal sino porque, además, así lo exige la correcta praxis de su profesión.

### **Responsabilidades en la Inspección Técnica de los Edificios.**

El deber de mantenimiento de los edificios en un correcto estado de conservación y la entrada en vigor de las Ordenanzas Municipales, genera, sin duda, un elenco de responsabilidades atribuibles a propietarios, usuarios, técnicos y a la propia Administración Municipal.

#### **A) La responsabilidad del propietario**

El artículo 1.907 de nuestro centenario Código civil, establece que el propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de las necesarias reparaciones, y tiene su precedente histórico en el Derecho romano, el cual en garantía de indemnizaciones de daños que amenacen a una finca por el estado ruinoso de otra colindante, facultaba al posible perjudicado para exigir al propietario, enfiteuta, superficiario, usufructuario o acreedor pignoraticio del fundo ruinoso la denominada *cautio damni infecti*<sup>9</sup>, como medio preventivo con objeto de poder reclamar judicialmente la indemnización cuando el daño temido se produzca. De este modo, para requerir la caución, era suficiente la simple posibilidad de la amenaza de ruina. Esta limitación fue obra del derecho pretoriano y surgió como una imposición del pretor.

El deber de conservación de los inmuebles, impuesto como obligación a sus propietarios, fue sucesivamente acogido por el Derecho público en la legislación urbanística y de régimen local, teniendo su paradigma normativo en Andalucía, en el artículo 155 de la LOUA que literalmente establece el deber de éstos de mantener aquéllos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. En similar sentido, el artículo 16 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, establece la obligación de los propietarios de conservar el edificio mediante un uso y mantenimiento adecuados.

---

<sup>8</sup> Las diferencias existentes entre los tres tipos de trabajo profesional, son apreciables en las definiciones que, de los mismos, encontramos en el Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio (vigente en los aspectos no económicos): **Informe**. Exposición por escrito de las circunstancias observadas en el reconocimiento de precios, edificios, documentos, etcétera... **Dictamen**. Exposición por escrito de la opinión que emite el Arquitecto sobre la cuestión sometida a consideración, y justificada en base al informe. **Certificado**. Documento en el que se asegura la verdad de un hecho y/o circunstancias relacionadas con la edificación y/o el suelo.

<sup>9</sup> Origen, sin duda, del interdicto de obra ruinoso consolidado en el derecho procesal español.

La publicación de las Ordenanzas reguladoras de la Inspección Técnica de los Edificios, con fundamento en el citado artículo 156 de la LOUA, atribuye, pues, a los propietarios la responsabilidad/obligación de efectuar – con la colaboración de los técnicos competentes – una inspección periódica para determinar su estado de conservación. El incumplimiento de esa obligación generará en los propietarios una *responsabilidad administrativa*, que podrá ocasionar sanciones y órdenes de ejecución, y una *responsabilidad civil* para el caso de que se propicie cualquier daño derivado del inadecuado estado del inmueble.

## **B) La responsabilidad de la Administración Municipal**

Los Ayuntamientos, en su condición de Administración a la que se atribuyen las competencias de policía urbanística, asumirán la responsabilidad derivada del correcto cumplimiento de su propia Ordenanza, debiendo – conforme establecen los artículos 139 y siguientes de la Ley 30/1992 - indemnizar al ciudadano por las lesiones y daños a sus bienes y derechos ocasionados por el funcionamiento *normal o anormal* de los servicios públicos; siempre que ese daño sea efectivo, individualizado y evaluable económicamente y el perjudicado no tenga el deber de soportarlo.

En este sentido, interesa recordar que, entre las muchas obligaciones que, en la Inspección Técnica de los Edificios, asume la Administración Municipal, está la de verificar la *competencia* del técnico que ha expedido el correspondiente Informe sobre el estado del Edificio. Aún cuando existen pocas resoluciones sobre el particular, es interesante señalar que el Tribunal Supremo – en Sentencia de su Sala de lo Contencioso de 13 de junio de 2006 - ya ha tenido la ocasión de pronunciarse sobre la validez de un Informe emitido por un Ingeniero Técnico Aeronáutico, señalando en su fundamento de derecho segundo

*“Entendemos que dicho informe, en la medida que iba referido a una edificación, no entra dentro de las competencias de un Ingeniero Técnico Aeronáutico, especializado en la construcción y conservación de aeropuertos, por lo que dicha titulación no faculta para emitir informes sobre la situación y medidas correctoras a adoptar en un inmueble, siendo competencia –en la medida que afecta a la edificación - de un Arquitecto Técnico (siempre que, como así parece, no conlleve la ejecución de obras que afecten a la estructura del edificio), o, en su caso, a un Arquitecto, pero siempre a titulaciones académicas dentro del ámbito de la edificación”.*

Parece obvio deducir que, en el caso de que la Administración municipal admitiese la validez de un informe favorable emitido por técnico no competente y, posteriormente, se produjese un siniestro, cabría la acción de responsabilidad del perjudicado no sólo contra el propietario sino, además, contra el Municipio.

## **C) Responsabilidad de los usuarios.**

Aún cuando en el ámbito de la Inspección Técnica de los Edificios difícilmente es exigible responsabilidad a los usuarios del inmueble, y ello por cuanto la Inspección es una obligación impuesta a la propiedad de la finca, interesa recordar que conforme a los artículos 1563 y 1564 del Código civil, los arrendatarios, y por derivación las personas a su cargo, son responsables de los deterioros causados en el inmueble, habiendo sido conceptuados como “agentes de la edificación” por la Ley 38/1999, cuyo artículo 16.2 obliga a los usuarios en general a efectuar una utilización adecuada de los edificios, debiendo ajustarse a las instrucciones de uso y mantenimiento del inmueble.

Es interesante recordar que el artículo 8 del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, impone a los usuarios la obligación, ante cualquier anomalía que observasen en el normal funcionamiento del edificio, de dar cuenta inmediata a los responsables del mantenimiento.

En el mismo sentido, el artículo 21.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos obliga al arrendatario a poner en conocimiento del propietario, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

Pero el artículo 21.3 de la Ley arrendaticia va más allá y establece que el arrendatario “deberá facilitar al arrendador la verificación directa por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda”.

Este deber del arrendatario, *podrá ser esgrimido a la hora de realizar la Inspección Técnica de los Edificios* y, con independencia de solicitar la autorización judicial de entrada en domicilio, derivará en la exigencia de responsabilidades al inquilino que se opusiese a la Inspección.

#### **D) Responsabilidad de los arquitectos. La responsabilidad resultante del encargo de realizar la ITE.**

Teniendo en cuenta que, según la tendencia clásica no será posible la exigencia de responsabilidades sin que, previamente, se haya incumplido una obligación, la primera cuestión que hemos de dilucidar, por tanto, a los efectos de establecer el régimen de responsabilidad, es el **tipo de obligación** que asume el arquitecto con el encargo de la inspección técnica de edificios, ya que de ello dependerá en gran medida el régimen de la responsabilidad que asume.

Ya hemos señalado que la inspección técnica de edificios tiene por objeto determinar el estado de conservación de las construcciones y edificaciones y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo, debiendo hacerse constar el resultado de dicha inspección en un informe, según el modelo aprobado por el Ayuntamiento.

Por lo tanto, estamos ante dos obligaciones fundamentales:

- Una de carácter *sustantivo*, esto es, la realización material de la inspección, que es aquella en la que el arquitecto ha de emplear sus conocimientos profesionales; y,
- Una segunda obligación de carácter *formal*, que es la traslación del contenido de esa inspección en el modelo oficial del Ayuntamiento, entregándolo al propietario con el preceptivo visado colegial.

La obligación de carácter formal es accesoria respecto de la obligación principal, ya que tiene sólo una finalidad instrumental respecto a la primera: hacer llegar a la Administración la información que precisa en un formato por ella determinado.

Por tanto, a los efectos de determinar qué tipo de obligación es la asumida por el arquitecto que realiza la inspección, habremos de analizar qué tipo de obligación es la que tiene carácter sustantivo.

Como ya hemos señalado, un aspecto fundamental de la obligación asumida es el carácter de “Informe” que tiene, ya que según el art. 4.5.1 del Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos (actualmente derogado en lo que respecta a los honorarios profesionales, aunque no respecto al resto de las cuestiones), un Informe es, por definición legal, la exposición por escrito de las circunstancias observadas en el reconocimiento del edificio en cuestión.

En otras palabras, conjugando el concepto legal de informe con el objeto de la Ordenanza de la ITE, estamos ante una *constatación de circunstancias realizada por un profesional, sobre el estado de conservación de las construcciones y edificaciones y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo*, este es, en nuestra opinión, el concepto jurídico del Informe de la Inspección Técnica de los Edificios.

En principio, parece que estamos ante una obligación de resultado, pues es esto lo que se solicita: *un informe con la constatación de las circunstancias observadas por un técnico*.

Sin embargo, analizando el contenido mínimo exigido a los informes (artículo 32.2 e y f de la Ordenanza de Málaga y artículo 4.2. e y f de la Ordenanza de Estepona) se advierte que, en el supuesto de que se constatasen deficiencias, el arquitecto estará obligado a determinar las *causas* de estas, indicando los trabajos necesarios para solventar las deficiencias, con indicación del orden de prioridad para su ejecución, expresando los plazos de inicio y un presupuesto estimado de las obras, lo que sin duda, va más allá de un informe de mera constatación.

Entendemos que, en este ámbito de la Inspección Técnica, la obligación asumida por el arquitecto es una obligación de actividad, que se cumple cuando se emplea la diligencia debida, con independencia del resultado obtenido.

#### **E) La responsabilidad contractual del arquitecto en la I.T.E.**

Es la responsabilidad que asume el arquitecto en relación con la propiedad que le contrata, y puede ser exigida por:

- *Incumplimiento respecto a las obligaciones formales.*

Surge cuando se produce algún error formal en el acta de la inspección técnica que diera lugar a que la Administración requiera a la propiedad para su subsanación. El arquitecto deberá subsanar las deficiencias observadas, indemnizando a la parte contratante en caso de incumplimiento. Dado que el acta ha de ser rellenada por el técnico que realiza la inspección (aunque la obligación de presentarla es de la propiedad), el incumplimiento de esta obligación, ocasiona la necesidad de que, por el técnico contratado, se subsanen las deficiencias, ya que ello forma parte de la obligación contractual.

Sólo se generaría la obligación de indemnizar a la contratante si hubiera un reiterado incumplimiento de esta obligación por el arquitecto contratado, o una rebeldía respecto a la subsanación de las deficiencias, que obligase a la propiedad a la contratación de un nuevo técnico.

- *Cumplimiento negligente de la obligación.*

Se genera cuando la inspección no se hace con la diligencia exigible a un profesional. *V.gr.:* el técnico emite el informe sin visitar el edificio, o sin examinar los elementos detallados en la ordenanza. En estos supuestos, con independencia del resultado de la inspección (que puede ser correcto ya que al ser alternativo hay a priori un 50% de posibilidades de acertar), dado que la obligación como hemos visto es de actividad y no de resultado, y que el cumplimiento de la misma consiste precisamente *en una actuación diligente* (no en un resultado), la propiedad podrá elegir entre exigir el cumplimiento de la obligación –que se haga la inspección correctamente- o resolver el contrato, de conformidad con lo dispuesto en el art. 1124 del Código Civil. E incluso podría conducir a la necesidad de indemnizar por daños si como consecuencia de la negligencia se causan daños a la propiedad, *v.gr.:* no adopta las medidas oportunas para reparar algo y, con posterioridad, ha de repararlo a un coste muy superior, podría exigirse al arquitecto la diferencia entre uno y otro.

- *Resultado de la inspección incorrecto conforme al criterio de la Administración.*

Efectuada la inspección con un resultado determinado (favorable o desfavorable), con posterioridad la Administración entienda que dicho resultado no es correcto. *V.gr.:* el arquitecto emite un informe de ITE desfavorable, la propiedad lo presenta a la Administración, ésta gira visita de inspección y determina que no hay deficiencias en el edificio; o a la inversa, el arquitecto emite un informe favorable, por casualidad la Administración gira visita de inspección y ordena la reparación de unas deficiencias. ¿Hay responsabilidad contractual? No necesariamente.

Es cierto que el resultado obtenido no se ajusta a los criterios de la Administración, pero de ahí no se sigue automáticamente que no se haya cumplido con la obligación.

Como se ha señalado lo que caracteriza a las obligaciones de actividad es que aunque se persigue un resultado, la obtención de éste es aleatoria, por lo que la obligación se cumple si se actúa con diligencia.

En consecuencia, puede que exista una discrepancia entre el informe que emite la Administración y el emitido por el técnico que ha realizado la ITE y, sin embargo, haber cumplido éste con el contrato, lo cual sucederá cuando haya empleado la diligencia exigible a un profesional en el informe y no existan errores por impericia.

#### **F) La responsabilidad extracontractual en la I.T.E.**

La responsabilidad que puede asumir el arquitecto es similar a la que asume en virtud de un contrato, ya que la obligación que impera en el ejercicio de su profesión es el deber de actuar diligente, lo cual implica que, producido un daño a personas o bienes el arquitecto quedará eximido de culpa *cuando acredite un actuar diligente*, STS. 10-06-1985 Art. 3965, 17-07-1987 Art. 9974.

La responsabilidad extracontractual, esto es, la derivada de daños causados a terceros (o incluso a la otra parte contratante) es en apariencia un tanto extraña. ¿Cómo pueden derivarse de un informe daños para terceros?. Daños que además son materiales o personales. Veamos.

El artículo 1907 del Código Civil ya citado, señala que:

*“El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias.”*

Ya hemos señalado que, aunque inicialmente este precepto fue entendido en un sentido subjetivo, esto es, para apreciar responsabilidad era preciso acreditar la existencia de negligencia en la conservación (así las SSTS de 29 de octubre de 1957 y 5 de julio de 1977), con posterioridad la doctrina jurisprudencial ha evolucionado hacia un sistema de teoría del riesgo o inversión de la carga de la prueba (así las SSTS de 30 de junio de 1982 y 17 de octubre de 1991), por la que producido un daño por un arruinamiento (rotura de comisas, caída de muros, etc.), se presume la culpabilidad, debiendo demostrar *el propietario* que ha adoptado todas las medidas necesarias para la reparación, para evitar la imputación.

Es aquí donde entra la posibilidad de responsabilidad extracontractual del técnico de la inspección técnica de edificios.

En efecto, si un técnico efectúa una inspección y emite un informe sobre el estado del inmueble, se puede entender que el propietario tiene el conocimiento del estado del edificio, de modo que puede adoptar las medidas necesarias para su conservación adecuada.

La responsabilidad puede surgir si en la inspección no se han detectado deficiencias y con posterioridad se produce una caída de algún elemento del inmueble, o detectadas deficiencias, la caída se produce en algún elemento cuya deficiencia no se detectó en la inspección.

Efectuada la inspección, el propietario del inmueble podría demostrar que sí hizo todo lo necesario para mantener el edificio en condiciones de seguridad, por lo que difícilmente (aunque no imposible) le sería imputable la responsabilidad del art. 1907 del Código Civil.

La consecuencia es que se produce un traslado de dicha responsabilidad del propietario al técnico que ha realizado la inspección.

La situación es similar a la del médico que hace un *diagnóstico erróneo*, ya que éste es el presupuesto para hacer un tratamiento. Las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de febrero y 22 de mayo de 1995, así lo establecen, señalando la última de ellas que:

*“se especifican los «facta» acreditativos de la negligencia en la asistencia sanitaria que la Sala así aprecia, y que, literalmente son las siguientes: «...que los médicos que asistieron al demandante en el Servicio de Urgencias de Cruces, el día 17 de julio de 1989, no obraron con toda la diligencia que les era exigible, según su “lex artis”, y ello porque a la vista de la evolución anterior del paciente, que 8 días antes, concretamente el día 9 de julio había sido asistido en el mismo Servicio con iguales síntomas, síntomas que es obvio, según se deduce del examen de la documentación aportada, de la prueba testifical y de la pericial, no remitieron con el tratamiento, en lugar de someterle a nuevas pruebas, ingresarle o remitirle, inmediatamente, a su especialista, se limitaron a ordenar que continuara con el mismo tratamiento”*

La primera cuestión a analizar es si el traslado de la responsabilidad se produce en términos de responsabilidad objetiva, o dicho de otra manera, si al hacer la inspección el técnico asume el riesgo del inmueble. En nuestra opinión esto no sucede.

El arquitecto en su actuar lo hace con arreglo a las reglas de su profesión (lex artis), siendo por tanto la emisión de un informe técnico una obligación de actividad, debiendo establecerse la responsabilidad en función del carácter de dicha obligación, sin que cambie la naturaleza de la obligación (y consecuentemente de la responsabilidad) por el hecho de que eventualmente se considere que un propietario ha cumplido con su obligación de mantener el edificio en condiciones al contratar a un profesional.

La responsabilidad extracontractual que puede asumir un técnico es, por tanto, similar a la que asume en virtud de contrato, ya que como profesional tiene la obligación de un actuar diligente, así lo expone el Tribunal Supremo en su Sentencia de 17 de julio de 1987 (Aranzadi 9974).

Esta necesidad de un actuar diligente implica que, producido un daño (a personas o bienes), el técnico actuante sólo quedará eximido de culpa cuando acredite esa actuación diligente, así la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 10 de julio de 1985 (Aranzadi 3965) señaló:

*“Es doctrina constante de esta Sala que en materia de culpa extracontractual debe **presumirse la existencia de negligencia** en el causante del daño, salvo cuando, aparte de fuerza mayor, el autor de la acción u omisión acredite debidamente haber actuado con el cuidado que requieren las circunstancias del lugar y tiempo.”*

El actuar diligente está relacionado con el aspecto subjetivo de la culpa de un modo recíproco, en el sentido de que **hay culpa** cuando se ha actuado sin diligencia, **y falta la diligencia** cuando siendo previsible el resultado dañoso, no se adoptaron las medidas para evitarlo.

Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 9 de abril de 1963, la falta de diligencia presenta dos aspectos:

*“La culpa o negligencia es la omisión de la diligencia exigible en el tráfico, mediante cuyo empleo podría haberse evitado un resultado no querido, la realización no querida del supuesto de culpa consciente que se da cuando aún reconociendo que la propia conducta puede conducir a cierto resultado dañoso, el agente tiene, sin embargo, la esperanza de que en las circunstancias dadas aquél no se ha de producir, y la culpa inconsciente, en la cual no se reconoce la posibilidad del resultado, por ignorar el agente que tiene lugar el supuesto de hecho legal, pudiendo haber evitado la infracción mediante la diligencia exigible en el tráfico, siendo bastante en ambas hipótesis que el resultado haya sido previsto como posible, o que haya tenido que ser previsto, verosimilitud del resultado que no puede ser tan pequeña de incluso a la persona que obre conforme a sus deberes, no le hubiera hecho desistir de la acción, enjuiciamiento que ha de hacerse teniendo en cuenta, además de la medida de esa verosimilitud, muy especialmente el valor ético y económico del acto en cuestión y el valor de los bienes por él puestos en peligro.”*

Esta Sentencia establece las dos posibilidades de responsabilidad en que puede incurrir un técnico.

Aquél que teniendo los conocimientos adecuados no obra con la pericia que le exigen dichos conocimientos, v.gr.; el técnico especialista en patologías que teniendo los conocimientos técnicos necesarios, sin embargo, asume un riesgo en la emisión de su dictamen que da lugar a un daño; y aquél que obra sin pericia por carecer de los conocimientos que le son exigibles al trabajo que está realizando, v.gr: aquel técnico que teniendo la titulación necesaria, sin embargo no tiene pericia suficiente para hacer un dictamen y como consecuencia del error en la emisión del mismo se ha producido algún daño.

Por otra parte, la responsabilidad puede provenir tanto de una actuación positiva como omisiva.

Estaríamos en el primer supuesto cuando como consecuencia de un consejo de reparación o de actuación sobre algún elemento, éste u otro conectado con él se deteriora más y ello causa algún daño a personas o bienes.

También estaríamos ante una responsabilidad por *omisión*, cuando no se informa de la existencia de deficiencias en algún elemento y su ruina causa algún daño.

Hasta ahora hemos hablado de la diligencia exigible y de la culpa, queda pendiente la cuestión del error.

En otras palabras, cabe preguntarse si siempre que se ha cometido un error se incurre en responsabilidad.

Errar es de humano, de modo que la actuación profesional no se puede convertir en un juicio de infalibilidad, así lo ha declarado el tribunal Supremo en la Sentencia de 23 de febrero de 1979 (Sección 2).

Por lo tanto, el error en el diagnóstico del estado de un edificio, sólo será relevante a los efectos de la responsabilidad en tanto en cuanto el mismo sea debido a una falta de diligencia en el cumplimiento de la obligación (negligencia o impericia), pero no cuando sea un aspecto normal de un resultado que por su propia naturaleza es aleatorio.

En otras palabras, para que un error pueda dar lugar a responsabilidad se exige la existencia de culpa.

No obstante, aquí es aplicable la jurisprudencia relativa a que cuando se produce un hecho dañoso hay una inversión de la carga de la prueba, de modo que corresponde al arquitecto acreditar que se actuó con la debida diligencia y, naturalmente, que el error no fue consecuencia de negligencia o impericia.

### **El concepto de Lex Artis como herramienta para la evaluación de la diligencia profesional.**

Tal y como señala el Profesor Guillermo Orozco<sup>10</sup>, en los sistemas jurídicos de carácter formalista predomina la justicia en su perspectiva de estabilidad, consagrada a través de la idea de seguridad jurídica, frente al necesario dinamismo y esencial mutabilidad que debe presidir la evolución de la norma, a fin de que ésta se adapte a los nuevos cambios sociales. Para conciliar ambas exigencias de la justicia, evolución y estabilidad, surgen en este ámbito un cierto

---

<sup>10</sup> Op. Cit.

número de conceptos «estándar» que juegan un papel muy importante pues al dotarles de contenido actual permiten adaptar la interpretación de la norma que los contiene a la realidad social del momento de su aplicación.

La utilización del «estándar» jurídico es el procedimiento que permite al juez tomar en consideración el tipo medio de conducta social correcta para la categoría de actos que debe juzgar. Algunos tratadistas han señalado que los estándares jurídicos constituyen límites autónomos de la voluntad judicial en los que ésta ha de inspirarse siempre que no tenga precisa apoyatura legal.

Así pues, el concepto «estándar» sirve para que a través de la evolución de su contenido pueda interpretarse y aplicarse la norma que lo contiene conforme a los criterios imperantes en la sociedad en cada momento, lo cual evita un continuo cambio de normas en el ordenamiento a la vez que su desfase.

Existen unos estándares dogmáticos y otros puramente descriptivos, que pueden ser a su vez legales o jurisprudenciales, y cuyo contenido se fija en cada momento según la mentalidad de la sociedad de la época. Básicamente, tienden todos ellos, de una forma más o menos directa, a contrastar si la conducta analizada es predicable del «estándar» más genérico: «el hombre razonable». En consecuencia, el juzgador utiliza en su evaluación de los comportamientos una referencia a una cualidad determinada que le permite normalizar las conductas, que en el caso de la responsabilidad del técnico consiste en el concepto distintivo del *buen profesional*.

Este concepto del buen profesional, contiene una alta valoración por lo que se le atribuyen un importante catálogo de deberes entre los cuales cabe recoger desde el de información y consejo, el de aptitud técnica y formación científica, la puesta al día de los conocimientos y procedimientos, hasta el de cautela y diligencia en su proceder. A través de su cumplimiento adecuado es como el juez puede valorar la realidad de conducta y establecer si hay nexo de responsabilidad por su conducta entre su actuación y el resultado.

La misma finalidad reguladora persigue el legislador cuando introduce un estándar dentro de la norma, pues se trata de un concepto normalizador de conductas a la vez que un criterio de valoración adecuado a las circunstancias. Dentro de este marco surge la necesaria alusión a un «estándar» directamente aplicable al tema que nos ocupa: las llamadas «reglas del arte» o «Lex Artis», que generalmente se entiende referido al campo de la responsabilidad profesional, si bien tienen un carácter de norma imperativa de conducta, como reglas que rigen y establecen directrices a la actuación del profesional, y que pertenecen a ese núcleo de «libertad esencial» presente en toda profesión.

El problema inicial consiste en que la Lex Artis *ad hoc* suele ser un concepto tan utilizado como poco analizado, de tal suerte que no se delimita claramente su contenido conceptual. De otro lado, se aplica a un campo práctico de problemas técnicos a los cuales el juzgador es ajeno ***por lo que se precisan técnicos en la materia que le asesoren*** y le introduzcan en la misma, porque conocimientos, técnicas y terminología son datos extraños para el juez y que, sin embargo, precisa conocer y descifrar para poder formarse un juicio que fundamente su decisión<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup>El artículo 335 de la LECiv 1/2000 ( RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892) establece que cuando sean necesarios conocimientos científicos, artísticos, técnicos o prácticos para valorar hechos o circunstancias relevantes en el asunto o adquirir certeza sobre ellos, las partes podrán aportar al proceso el dictamen de peritos que posean los conocimientos correspondientes o solicitar, en los casos previstos en esta ley, que se emita dictamen por perito designado por el tribunal. Este perito ha de ser objetivo y veraz, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito.

Las definiciones conceptuales que se han dado acerca de la *Lex Artis* comprenden distintas notas pues suponen un «saber hacer» y un «saber concebir», que implican un condicionante ético y deontológico a la vez que un contenido técnico y científico. Así, siguiendo al Profesor Orozco, podemos entender por tales el conjunto de conocimientos científicos y técnicos que debe poseer todo profesional y observar en el ejercicio de su actividad, atendiendo al estado de los avances técnicos y científicos; así concebidas, serían exigencias de conducta y de formación a la vez. Más brevemente, cabe decir que trata del conjunto de conocimientos técnicos y científicos establecidos para una profesión determinada en un momento dado, pero este tenor sólo hace referencia a un aspecto de su contenido. Por eso consideramos más adecuada una definición amplia según la cual las reglas de la profesión estarían constituidas por las prescripciones que dictan el modo de actuar o de abstenerse, así como por la búsqueda de modalidades de actuación inspiradas en la prudencia y la diligencia, y que resultan apropiadas para evitar consecuencias inconvenientes.

No obstante, como hemos dicho ya, estas reglas no se acomodan a la estructura clásica de las normas jurídicas, ni a la de los usos, ya que no suelen estar formalizadas por escrito, ni recogidas en un texto legal y tampoco son conocidas por la comunidad. Empero, ello no impide para que de alguna forma se les pueda considerar como fuente de normas para una determinada categoría de relaciones jurídicas: las que se establecen a través del actuar profesional de los sujetos. Además, cabe decir que no precisan en absoluto que se les plasme por escrito para su existencia y eficacia, pues incluso puede que ello fuere inconveniente ya que su contenido ha de evolucionar a la par que lo hace el estado de la ciencia y de la técnica, que conforman un contenido de principios, ideas, enseñanzas y técnicas ajenos a un formalismo que exigiría su constatación escrita y su sanción legal. La ciencia y la «praxis» forman una fuente de experiencia y conocimiento que evoluciona día a día y dotan de nuevos contenidos a las reglas del arte, que vienen a confluir con los «códigos deontológicos» para formar un conjunto normativo regulador del quehacer del «buen profesional». Así pues, conocimientos, capacitación y dominio de la técnica actual conforman, junto a una conducta diligente conforme al estándar, el contenido que se aplica a la noción de reglas del arte (*Lex Artis ad hoc*) en cada campo profesional, lo que en el fondo supone incorporar las normas técnicas al contenido de esta definición.

En esta línea, la STS de 10 de noviembre de 1999 ( RJ 1999, 8057) afirma que dentro de la obligación de medios, cuando la prestación tiene contenido técnico es donde entra en juego la *Lex artis ad hoc* y, en este sentido, el criterio para determinar si la actuación del profesional ha sido cuidadosa no es el ordinario, el de la persona media normalmente diligente, sino otro técnico, **el del buen profesional del ramo**, o sea, el relativo a la diligencia empleada por el buen especialista, que se deriva de su específica preparación científica y práctica, siempre desde la óptica del estado actual de la ciencia.

Por tanto cabe definir, siguiendo a la doctrina mayoritaria, la «*Lex Artis*» como el ***conjunto de reglas de contenido ético, científico y técnico que debe observar el sujeto en el desarrollo de su actividad profesional, de acuerdo a las circunstancias y factores presentes en el caso concreto, y cuyo grado de cumplimiento sirve de criterio de valoración e imputación de responsabilidad por el resultado de su actuación.*** Son las que dotan de contenido a la conducta que en ese caso concreto presumimos que llevaría a cabo el «buen profesional» y que se determinan para cada profesión y especialidad.

El Tribunal Supremo ha tenido ocasión de abordar la cuestión fijando el contenido y alcance de la «*Lex Artis ad hoc*» en varias sentencias, entre otras, las de 11 de marzo de 1991 ( RJ 1991, 2209), 25 de abril de 1994 ( RJ 1994, 3073), 2 de octubre de 1997 ( RJ 1997, 7405) y 13 de abril de 1998, a cuyo tenor la llamada *Lex Artis ad hoc* debe regir la actuación del profesional, es decir, que éste ha de atender «al caso concreto en que se produce la actuación y las circunstancias en que la misma se desarrolle y tenga lugar, así como las incidencias inseparables en el normal actuar profesional».

En su trabajo sobre la responsabilidad civil de los técnicos, el Profesor Orozco, señala cómo la concepción de la «*Lex Artis*» como criterio de valoración de la corrección del acto

profesional en atención a las circunstancias y factores ya mencionados, origina según la jurisprudencia unas notas esenciales:

**1ª** Como tal "Lex" implica una regla de medición de una conducta a tenor de unos baremos que valoran dicha conducta.

**2ª** Objetivo: valorar la corrección o no del resultado de dicha conducta, o su conformidad con la técnica normal requerida, o sea, que esa actuación sea adecuada o se corresponda con la generalidad de conductas profesionales ante casos análogos.

**3ª** Técnica: los principios o normas de la profesión, en cuanto ciencia, se proyectan al exterior a través de una técnica y según el arte personal de su autor o profesionalidad.

**4ª** El objeto sobre el que recae: según el campo de actividad del profesional y en atención a su especialidad: Arquitectos, Ingenieros Técnicos, Aparejadores, etcétera.

**5ª** Concreción de cada acto o presupuesto ad hoc: tal vez sea éste el aporte que individualiza a este concepto estándar. Efectivamente, las circunstancias presentes en cada caso o supuesto concreto determinan o modulan de forma específica las posibilidades de actuación, es decir, las opciones posibles y las soluciones concretas adecuadas al contexto de la situación. Así pues, en toda profesión rige una "Lex Artis" que condiciona la corrección de su ejercicio y se modula merced a las *circunstancias del supuesto*.

### **Conclusión en relación con la responsabilidad del arquitecto en la Inspección Técnica de los Edificios.**

Mientras que los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación señalan unos procedimientos cuya utilización servirá no sólo para acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas del edificio sino, además, para demostrar que el arquitecto ha actuado con la debida diligencia al seguirlos, lo cierto es que en la Inspección Técnica no existe un procedimiento establecido por las Ordenanzas para su cumplimentación por lo que, sin duda, las posibles responsabilidades que se pretendan exigir a los técnicos en la emisión de sus informes, habrán de ser examinadas por peritos y jueces valorando su adecuación al estándar jurídico de la «Lex Artis» como criterio de valoración de la corrección del acto profesional.

En este sentido, estas Jornadas y las que sucesivamente se organicen por los Colegios, vendrán a fijar los principios o normas de la profesión en relación con la Inspección Técnica, principios o normas a los que tendrán que acudir los tribunales a la hora de enjuiciar la diligencia profesional desplegada por el arquitecto en su informe de Inspección Técnica.

Málaga 22 de febrero de 2008

José Agustín Gómez-Raggio Carrera, Abogado  
Jefe del Servicio Jurídico del Colegio de Arquitectos de Málaga