

Construcción



Suben a tejados, a grúas para ver fachadas o cerramientos, visitan viviendas y patios, revisan informes y materiales. Todo para redactar un informe para que un juez determine a quién corresponde compensar una deficiencia en un edificio.

Arquitectura forense, los detectives de los

PILAR MORRÁS
Pamplona

NO analizan huesos ni destripan cadáveres, pero también son forenses. Forenses de la arquitectura, es decir, especialistas en emitir informes y una opinión fundada a los jueces sobre un punto litigioso en su materia. En este caso, el alcance y la causa del daño en una construcción o edificio. Desde apuntar la responsabilidad de una grieta o unas humedades, hasta diagnosticar por qué se ha derrumbado un garaje. Generalmente contratados por comunidades de vecinos o constructores, para presentar o defenderse de reclamaciones, también pueden emitir su informe como peritos designados por el propio juez.

Su trabajo consiste en hacer comprensible para alguien que no sea un experto en la materia cuál es el factor determinante de un daño y a quién puede reclamarse su reparación. De los 4.000 profesionales integrados en el Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro (Coavn), 140 pertenecen a la agrupación de arquitectos peritos-forenses y de ellos, 40 trabajan en Navarra.

La arquitectura forense dispone de todo un instrumental específico para intervenir de forma no destructiva en los edificios. Están los fisurómetros (miden la evolución de las grietas); sonómetros (verifican la calidad del aislamiento acústico); pachómetros (juego de imanes para detectar cuánto hierro hay dentro del hormigón); las cámaras termográficas (detectan el nivel de aislamiento térmico) *blower door* (la estanqueidad), etc... Pero, a veces, para detectar el origen de la lesión, no queda más remedio que "abrir" al paciente (hacer obra), reconoce Joaquín Gortari Solbes, vocal de la Agrupación de Arquitectos Forenses en Navarra, y con una larga trayectoria en el peritaje de obras.

En realidad, los arquitectos forenses no se prodigan en la compra de sofisticados aparatos. Los alquilan según las necesidades. Y en muchos casos prefieren encar-



Técnicos del laboratorio de arquitectura forense analizan muestras del hormigón del garaje comunitario que se hundió en 2008 en Huarte CEIDIA

gar la medición directamente a uno de los tres laboratorios de arquitectura forense ubicados en Navarra: el del antiguo colegio de aparejadores, Labensa; el de la escuela de Arquitectura de la UN; y Entecsa.

"Nuestro principal arma es la cámara de fotos", argumenta Gortari "porque el juez no se va a subir al tejado ni a una grúa" para ver sumideros atascados, cerramientos oxidados, fisuras en fachadas o baldosas reventadas. Ellos son sus ojos, y además le proporcionan una opinión fundada de por qué ha ocurrido el daño y a quién podría atribuirse. Cada informe es una guía documentada de los daños en la edificación (descripción, fotos detalladas y gráficos explicativos)

que el forense realiza teniendo en cuenta el proyecto, las órdenes de obra (si las hay) y los materiales empleados. En su análisis, el perito arquitecto añade qué reparaciones hay que acometer y una valoración del coste que tendrían. "No-

La agrupación de arquitectos forenses agrupa a 40 colegiados del gremio en Navarra

sotros apuntamos, pero el que dice de quién es la culpa es el juez" se excusa Gortari.

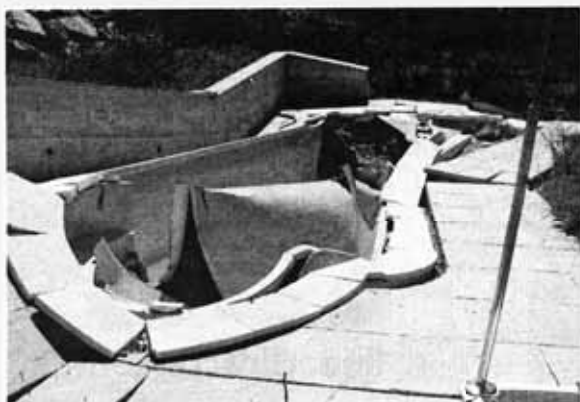
Cuando aparece una deficiencia en un edificio o vivienda puede deberse a tres causas distintas: un fallo de diseño, una mala construcción o la falta de mantenimiento adecuado del propietario. A la hora de reclamar, los arquitectos forenses asesoran a comunidades de vecinos, promotores y constructores sobre qué es atribuible a cada cual y qué puede reclamarse judicialmente a un tercero. "Antes, siempre apuntaban a tres, el promotor, constructor y arquitecto, con responsabilidad solidaria. Ahora la Ley de Ordenación de la Edificación dice que el vecino tiene que reclamar al promotor y es-

te, en su caso, que derive luego responsabilidades al arquitecto, aparejador, constructor o suministrador de los materiales de obra", explica Gortari.

Un dato que nunca puede faltar en el informe forense es la fecha de fin de obra, fundamental para saber si cabo o no reclamación. A partir de un mes, empieza a correr el plazo de un año para reclamar daños estéticos (los que se ven), por ejemplo, diferencias de color en parké o paredes, una baldosa rota, etc... Si se trata de un defecto estructural (de obra) la responsabilidad son 10 años. Para el resto de defectos, que no sean estéticos ni estructurales, hay tres años para reclamar.

Pese a algunas fotos que acom-

ALGUNOS CASOS LLAMATIVOS DE LITIGIOS POR DEFICIENCIAS EN LA CONSTRUCCIÓN EN NAVARRA



Piscina en Zariquiegui. El derrumbe de una escollera próxima a esta finca en Zariquiegui provocó un corrimiento de tierras que terminó dejando de esta guisa la piscina de la unifamiliar. CEIDIA



Muro caído en una nave cerca de Pamplona. El derrumbe de la pared desembocó luego en la pérdida del tejado que salió volando con el viento. El forense debe determinar si es un error de proyecto o de construcción. CEIDIA



Garaje de Azagra. Al estar por debajo del nivel del río el agua se filtró desde el subsuelo levantando así el cemento.

edificios

pañan este reportaje de casos sonados, el representante de los arquitectos forenses sostiene que, por lo general, sus intervenciones son discretas y tienen que ver con cosas "poco espectaculares": goteras en terrazas, fisuras en fachadas e interiores, filtraciones en garajes, defectos en instalaciones, acabados y carpinterías, ciegues de desagües y tuberías y fallos en los aislamientos térmicos y acústicos de la vivienda. "En general, la construcción no es mala en Navarra. Las calidades se vigilan. Aunque ha habido algunos años..." dice en alusión a los del boom de la construcción.

Tipos de informes

Gortari asegura que los informes periciales, solicitados por demandantes, demandados o por jueces de lo Civil, pueden ser de tres tipos atendiendo a lo que se reclame. Por una parte, están los defectos de construcción y patologías de viviendas, donde se trata de verlos, documentarlos al juez y diagnosticar si son errores de proyecto (obra y diseño) o de materiales. Otro tipo de informes versan más sobre incumplimientos de contrato (instalaciones solares en número inferior al previsto; aislantes térmicos y acústicos distintos, etc). Por último, hay arquitectos forenses especializados en temas de urbanismo que se centran en temas de tasación y valoración de inmuebles y terrenos en pleitos de expropiaciones y reparcelaciones, generalmente contra la Administración.

Los arquitectos forenses tienen un último campo de actuación fuera de los juzgados: las ITV de edificios. Son revisiones técnicas encargadas por las comunidades de vecinos que no obedecen a ninguna pauta legal, pero cuya tendencia es creciente. "Con la crisis se está olvidando mucho el mantenimiento: hay viviendas desocupadas que no se ventilan, no se limpian los sumideros, etc..." Generalmente, los administradores de fincas nos lo encargan a nosotros, porque "somos los que estamos viendo los pecados todos los días".



Joaquín Gortari Solbes, vocal de los forenses en el colegio navarro. P.M. JOAQUÍN GORTARI AGRUPACION ARQUITECTOS FORENSES

"En tiempos de crisis no se construye pero sí que se reclama más"

P.M. Pamplona

Para ser arquitecto forense, basta tener tres años de titulación como arquitecto y apuntarse a una lista única de los juzgados de Navarra. Ni siquiera se exige estar colegiado. En Navarra, hay unos 35 apuntados. El colegio es más exigente. Para pertenecer a la agrupación de arquitectos peritos forenses exigen un mínimo de 7 años de antigüedad en la profesión y haber emitido al menos 6 informes judiciales.

Joaquín Gortari reconoce que, en realidad, los habituales en los juzgados son 6 ó 7 arquitectos con muchas tablas en esto. Asegura que la arquitectura forense es una especialidad "dura" por el encomendamiento que supone intervenir entre las partes enfrentadas largo tiempo "y porque hay mucho dinero en juego".

Tampoco los horarios son complacientes. "Para ver una vivienda tienes que ir cuando está el propietario, generalmente, a mediodía o a la noche". Se requiere también un amplio conocimiento retrospectivo de las sucesivas leyes de edificación que regían en la fecha de construcción del edificio en cuestión. Y lo fundamental, para él,

"haber pisado obra", una experiencia que los jóvenes titulados desgraciadamente no tienen.

Recientemente, el colegio impartió un curso de acreditación oficial como mediadores en la escuela de Arquitectura. La mayoría de los arquitectos forenses que participaron eran veteranos, de cuarenta años para arriba. La intervención de los peritos hasta hace poco se restringía al ámbito judicial: informes periciales y testificar con su opinión ante el juez de lo Civil. Cabe también acudir al arbitraje ante notario. "Te ahorras abogados y gastos del juicio, pero ambas partes tienen que elegir un arquitecto del que se fien los dos".

La tercera vía de intervención que se acaba de abrir para los arquitectos forenses es la mediación. A diferencia del juez o el árbitro, el mediador no impone una resolución a las partes sino que sugiere un acuerdo. "Es un procedimiento más rápido, más barato y como se requiere el acuerdo de las partes afectadas, que pueden ser dos o tres, se cumple más", explica, sobre todo, en un contexto de crisis en el que la desaparición de empresas dificulta la reparación efectiva del daño.

LOS DAÑOS MÁS HABITUALES

GOTERAS

Es la reina de las reclamaciones en los seguros de vivienda. Las goteras y filtraciones de agua, de vecinos descuidados, tuberías rotas y filtraciones sobre todo en garajes de zonas próximas a ríos son el pan nuestro de cada día en algunas construcciones.

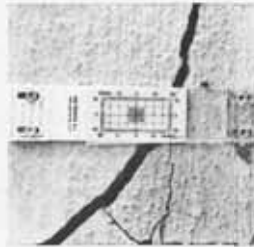


CONDENSACIÓN

Ocurre a veces que en ángulos entre techo y paredes, o juntas de ventana se enmohecen. No es un problema de filtraciones sino de condensación, por la diferencia de temperatura del la pared entre interior y exterior. En unos casos atribuible al propietario, que no ventila lo suficiente o sella cerramiento con cinta americana para no perder calor. En otros, el problema es de obra.

GRIETAS Y FISURAS

Se diferencian en el grosor. Si es menor de un milímetro, es una fisura. Si lo supera, una grieta. Pueden salir por el proceso de asentamiento normal de la estructura del edificio y con el tiempo no van a más. Hay otras, en cambio, las derivadas del movimiento del terreno, por filtraciones de corrientes de agua subterránea que afectan a la cimentación. Estas no paran.



CIEGUES Y TUBERÍAS

Habitual en terrazas y bajantes, a menudo la causa del cieguo de un desagüe es una mala limpieza (pisos desocupados, etc). Cuando es de obra, suele ser por decantación de carbonato cálcico del cemento usado en la terraza o tejado: algunos elementos que lleva el cemento son arrastrados por el agua y sedimentan en el interior de la tubería, formando roca. En tuberías de calefacción, algunos defectos vienen del uso de juntas y empalmes de materiales de peor calidad que se desencajan.

MATERIALES

Difícil encontrar una memoria de promoción de vivienda que no diga "materiales de primera calidad". No existe ninguna clasificación estándar que diga qué es o no material de primera calidad. Con el tiempo, se comprueba. Rejillas de balcones que terminan oxidándose porque en lugar de chapa galvanizada se usó un hierro cualquiera pintado. O baldosas de terraza que se agujeraron como gruyere por el calor, o que revientan por mala dilatación con el hielo.



Rampa de acceso a garajes en Cizur. En 2008, un grupo de viviendas unifamiliares de Cizur vio cómo venía el techo de la rampa de acceso al garaje subterráneo por un problema de cálculo de peso de la estructura. CEDIDA



Inundación. Una riada del Arga en plena obra de construcción del Molino de Caparrosa derivó en un pleito entre constructora y la administración por el sobrecoste que supuso para el proyecto. CEDIDA