

sc+a



Nº1 Xullo 2.003

REVISTA DO C.O.A.G. - DELEGACIÓN DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

# doutrinal

- 3 EDITORIAL  
Carlos Almuiña Díaz.  
Presidente da Xunta Directiva da Delegación do COAG en Santiago de Compostela.
- 4 INFORME SOBRE A VIVENDA PROXECTADA NA ÁREA DE SANTIAGO. Anos 2000-2001.  
Carlos Henrique Fernández Coto. Arquitecto de Control.  
Susana Mosquera Mosteiro. Licenciada en Ciencias Políticas.
- 10 INFORME COMPARATIVO DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO 311/1992, SOBRE HABITABILIDAD, EN LOS AYUNTAMIENTOS DEL ÁREA DE SANTIAGO DE COMPOSTELA  
Por: Alfredo Varela Nogueira.  
Manuel Suárez Bermúdez.
- 14 LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.  
Por: María Moreno Berguer.  
Concello Santiago.
- 39 EL SUELO DE NÚCLEO RURAL EN LA LEY 9/2002, 30 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL DE GALICIA  
Por: Juan Jesús Raposo Arceo.
- 51 EL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS  
Por: M<sup>a</sup> Milagros Sieiro Constenla.  
Ignacio Fernández Fernández (\*)
- 55 EL DICTAMEN DEL PERITO ARQUITECTO ANTE LA L.O.E. y LA L.E.C..  
UNIÓN DE ARQUITECTOS PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA  
UNIÓN DES EXPERTS ARCHITECTES D'ESPAGNE
- 76 NOTAS SOBRE LOS ESTATUTOS GENERALES DE LOS COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS Y SU CONSEJO SUPERIOR, APROBADOS POR REAL DECRETO 327/ 2002 DE 5 DE ABRIL  
Por: Aurelia Blanco Gonzalez.
- 82 LA NUEVA Y ATREVIDA "CIUDAD DE LA CULTURA DE GALICIA" COMIENZA A EREGIRSE SOBRE EL MONTE GAIAS  
Por: Marian Montañes Fernandez.
- 86 REHABILITACIÓN DE LA CASA DE LA CONGA PARA AMPLIACIÓN DEL COAG DE GALICIA Y SUBDELEGACIÓN DEL COAG DE SANTIAGO  
Proyectistas:  
D<sup>a</sup>. Belinda Besada Vergara.  
D<sup>a</sup>. Marister Failde Ferreiro.  
D. Victor - Manuel González Magdalena.  
D. Jua Luis Piñeiro Ferradás.
- 90 CONJUNTO RESIDENCIAL EN LA VAQUERÍA CARME DE ABAIXO EN SANTIAGO DE COMPOSTELA  
Por: Victor López Cotelo.
- 97 EL SANATORIO DE NUESTRA SEÑORA DE LA ESPERANZA  
Juan José Sagarra Prado.
- 98 PROYECTO DE EJECUCIÓN: REFORMA DEL ANTIGUO CONVENTO DE LAS OBLATAS PARA HOTEL DE CINCO ESTRELLAS Y EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL  
ARQUITECTOS:  
Manuel Briones Devesa.  
José Luis Dalmau Miralles.  
Lorenzo Marqués de la Riva.  
José Luis Pereiro Alonso.
- 108 PAZO "TORRE DO MONTE"  
Luisa García Gil  
PREMIO EUROPA NOSTRA
- 112 NOVAS PUBLICACIÓNS DO COAG
- 115 BIBLIOGRAFIA JURÍDICA.  
Juan J. Raposo Arceo, Juan  
Doctor en Derecho, Profesor UDC, Asesor Delegación.  
COAG Santiago de Compostela.

**Presidente**  
Carlos Almuiña Díaz

**Consejo de Redacción**  
Juan J. Raposo Arceo  
Alfredo Varela Nogueira  
Carlos H. Fernández Coto  
Comisiones

**Diseño y Producción**  
Publicidad PRAKTIKA

**Secretaría**  
Alfredo Varela Nogueira  
Juan Jesús Raposo Arceo

**Publicidad**  
Publicidad PRAKTIKA

**Impresión**  
Graficas Duher

**Depósito Legal**  
C-1689.03

# editorial

O Colexio é, e debe ser, un punto de referencia, de encontro para os Arquitectos, calquera que sexa o xeito no que desenvolvan a súa profesión, unha canle para a expresión de opinións e un medio de difusión na sociedade das actividades e das preocupacións dos seus colexiados. Encontro para o cal hoxe non abonda con doce ou catroce sillas arredor dunha mesa, como no tempo no que se creou a Delegación de Santiago (temos xa un número de colexiados algo maior que o Colexio enteiro no momento da súa segregación do antigo de León, Asturias e Galicia). Canle que precisa de instrumentos, á parte da expresión oral (*verba volant, scripta manent*). Medio de difusión que se apoie en tódolos recursos que a sociedade da información pon á nosa disposición.

Por iso, porque o Colexio aínda non esgotou plenamente as súas posibilidades de presenza escrita, e aproveitando o entusiasmo dalgúns dos seus colexiados, atrévese a Delegación a poñer en marcha a publicación que tedes nas mans. Os seus impulsores pretenden facer dela símbolo desas tres funcións colexiais, punto de encontro, canle e medio, e prometen manter o esforzo para que periodicamente chegue a estar sobre a nosa mesa de traballo, como unha ferramenta profesional máis, un servizo máis dos que o Colexio dá.

E tamén instrumento para contribuir a que o Colexio, no ámbito da Delegación de Santiago, desenvolva os seus mandatos estatutarios, para ter presenza pública, incluso social e politicamente, nos asuntos directamente relacionados co noso mundo profesional: o problema da vivenda, os problemas da ordenación territorial, das aglomeracións urbanas, das implantacións industriais, ou da desertización rural, os problemas culturais relacionados coa recuperación, conservación e difusión do patrimonio arquitectónico, urbano e territorial, o problema da continua actualización dos coñecementos profesionais. No medio destes problemas ten o arquitecto que desenvolver o seu labor.

O Colexio ten que manter o esforzo de comunicar, de promover e difundir os valores da arquitectura como actividade humanística. Conta para iso co interese asegurado dos profesionais e do gran público, xa que o camiño pasa polo terreo dunha necesidade vital, a da vivenda e dos espazos para o desenvolvemento da vida. As iniciativas como a presente teñen por forza que ser apoiadas polos órganos de goberno colexiais.

Carlos Almuíña Díaz  
Presidente da Xunta Directiva da

sc+a

# INFORME SOBRE A VIVENDA PROXECTADA NA ÁREA DE SANTIAGO Anos 2000-2001

Delegación do COAG en Santiago de Compostela

***Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia***

***Delegación de Santiago de Compostela***

***Por: Carlos Henrique Fernández Coto***

***Arquitecto de Control***

***Susana Mosquera Mosteiro***

***Licenciada en Ciencias Políticas***

## Consideracións previas

Os datos que se reflicten no presente informe son aportados polo departamento de informática do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia, e son extractados da base de datos de visado na Delegación de Santiago de Compostela, polo que hai que tomalos como orientativos no que se refire ás bisbarras e concellos, xa que pode haber vivendas visadas noutras delegacións colexiais. Asimesmo, os datos das bisbarras de Ordes e Terra de Melide son parciais por non considera-los datos dos concellos de Sobrado, Cerceda, Tordoia, Mesía e Ordes (área de visado de A Coruña). Tamén se debe ter en conta que os datos que se manexan non se refiren a vivendas construídas, senon que a vivendas que presentaron a visado o proxecto nestes anos (2000 e 2001).

## Conclusións do informe

Á vista dos datos contidos neste informe, correspondentes ós 32 concellos da área de influencia da Delegación de Santiago do COAG, podemos obter as seguintes conclusións:

No ano 2001 houbo un incremento no número de vivendas proxectadas e visadas que se pode cifrar, globalmente, en torno ó dez por cento máis ca no ano 2000, o que supón 555 vivendas máis, que se considera notorio en relación con anos anteriores. Destas vivendas, a meirande parte son vivendas de financiamento privado (vivendas libres), en edificios colectivos e de nova construción. As vivendas protexidas seguen manténdose nunha porcentaxe baixa respecto do total, agás no concello de Boiro; a súa tendencia é estable en xeral, se ben a diferenza que se amosa nos datos que anteceden refírese exclusivamente a actuacións puntuais, no ano 2001, no termo municipal de Santiago de Compostela.

Por outra banda, segue sendo baixas as cifras de rehabilitación de vivendas, por mor, seguramente da non existencia, por parte de moitos concellos, de proxecto para a execución destas obras.

Considerando os datos por comarcas, as de Santiago e Barbanza seguen sendo as de maior crecemento, o que nos indica unha tendencia migratoria cara ás dúas cidades máis importantes da nosa área (Santiago e Ribeira), nun claro indicio de éxodo rural. Pola contra, as comarcas máis rurais coma Arzúa, Terra de Melide e Ordes perden poboación; proba disto é a receso constructivo, en case un 50% no propio concello de Melide.

A crise no sector pesqueiro déixase notar, cun temerario descenso xeral, na construción de vivendas nos concellos de tradición mariñeira, feito que non ocorre -paradóxi-

camente- no concello de Ribeira, que tén un incremento do 70%. Dentro desta mesma zona xeográfica, cómpre destacar a tendencia en alza do concello de Noia, gracias á boa xestión urbanística municipal.

Concellos coma Muros, Porto do Son, Carnota e Outes, ó non teren diversificada-las súas actividades productivas súmense nunha fonda crise no sector que nen o propio turismo logra evitar (Muros descende dende 82 a 13 vivendas, Porto do Son descende dende 289 a 170, Outes descende dende 16 a 6 vivendas, e Carnota dende 42 a 30 vivendas).

O estado do planeamento urbanístico é outro dos factores que máis inciden nas cifras reflectidas neste informe:

- Desenvolvemento dos sectores de solo urbanizable (SUNP), ata agora aletargados, fixo que o concello de Santiago tivera un incremento de 600 vivendas proxectadas máis no ano 2001 ca no 2000.

- A dilación na tramitación do plan xeral de Ames produciu un forte desprazamento do sector cara á Brión e Teo, malia as últimas vicisitudes que sufríu éste último pola suspensión decretada pola Xunta, que lle fixo reducir nun 10% a construción de vivendas.

- Na área de influencia da Capital, mentres Boqueixón comezou a ser unha alternativa, cun incremento de máis dun 40%, O Pino perde unha porcentaxe semellante.

- Cómpre salientar asimesmo que a inacción na tramitación do planeamento e a propia carencia de solo susceptible de ser transformado en vivendas nos concellos de Boiro, Rianxo e Oroso, facilitou que os axentes promotores que tradicionalmente alí construían trasladaran a súa actividade ós veciños concellos de A Pobra do Caramiñal, Ribeira e Santiago. A aprobación do PXOM de Negreira e Dodro evitou que tamén viran reducido o seu crecemento.

- Os concellos da comarca do Sar (Padrón, Rois e Dodro), malia ó feble incremento, non acaban de consolidarse como alternativa de área-satélite ós municipios da comarca de Santiago.

- Hai concellos no eido rural coma Lousame, Frades, Boimorto, Toques, A Baña, Arzúa, Touro, Trazo, Vedra e Val do Dubra, que manteñen cifras estables no tempo.

- Chaman a atención as cifras do concello de Santiso: unha única vivenda visada nos dous anos (2000-2001), o que non parece creíble.


# TÁBOAS

## DE DATOS DE VISADO

Número de vivendas visadas, por CONCELLO

Anos 2000 e 2001

CONCELLOS		2000	2001
Ames	▼▼▼	700	453
Arzúa	▼	55	50
Baña (A)	▲	8	11
Boimorto	▼	16	12
Boiro	▼▼	436	372
Boqueixón	▲	21	30
Brión	▲▲▲	231	632
Carnota	▼	42	30
Dodro	▲	8	11
Frades	▼	9	7
Lousame	-	11	11
Melide	▼▼▼	167	77
Muros	▼▼▼	82	13
Negreira	-	185	183
Noia	▲▲▲	194	305
Oroso	▼▼	352	284
Outes	▼▼	16	6
Padrón	▲▲	47	64
Pino (O)	▼▼▼	56	24
Pobra do Caramiñal (A)	▲▲	165	205
Porto do Son	▼▼▼	289	170
Rianxo	▼▼▼	185	119
Ribeira	▲▲▲	296	499
Rois	▲▲	21	37
Santiago de Compostela	▲▲▲	1.124	1.723
Santiso	▲	0	1
Teo	▼▼	703	636
Toques	-	2	2
Touro	▲	11	15
Trazo	▲	3	9
Val do Dubra	▲	14	17
Vedra	▼	54	50
<b>TOTAL</b>	▲	<b>5.503</b>	<b>6.058</b>

<b>BISBARRA</b>		<b>2000</b>	<b>2001</b>
ARZÚA Arzúa, Boimorto, O Pino, Touro	▼	138	101
BARBANZA Boiro, A Pobra do Caramiñal, Rianxo, Ribeira	▲	1.082	1.195
BARCALA (A) A Baña, Negreira	-	193	194
MUROS Carnota, Muros	▼	124	43
NOIA Lousame, Noia, Outes, Porto do Son	-	510	492
ORDES Frades, Oroso, Trazo	▼	364	300
SANTIAGO Ames, Boqueixón, Brión, Santiago, Teo, Val do Dubra, Vedra	▲	2.847	3.541
SAR (O) Dodro, Padrón, Rois	▲	76	112
TERRA DE MELIDE Melide, Santiso, Toques	▼	169	80

<b>Número de vivendas visadas, por TIPOLOXÍA</b>		<b>Anos 2000 e 2001</b>	
--------------------------------------------------	--	-------------------------	--

		2000	2001
Vivendas unifamiliares	▼	1.481	1.403
Vivendas en edificios colectivos	▲	3.961	4.716

<b>Número de vivendas visadas, NOVAS / REHABILITADAS</b>		<b>Anos 2000 e 2001</b>	
----------------------------------------------------------	--	-------------------------	--

		2000	2001
Vivendas de nova construción	▲	4.904	5.748
Vivendas rehabilitadas	▼	599	310

<b>Número de vivendas visadas, por FINANCIAMENTO</b>		<b>Anos 2000 e 2001</b>	
------------------------------------------------------	--	-------------------------	--

		2000	2001
Vivendas libres	▲	5.258	5.435
Vivendas de protección oficial	▲	245	623

<b>Número de vivendas TOTAIS</b>		<b>Anos 2000 e 2001</b>	
----------------------------------	--	-------------------------	--

		2000	2001
Vivendas visadas COAG	▲	5.503	6.058

**CONCELLOS**

Con maior número de vivendas proxectadas

Ano 2000		vivendas		vivendas	Ano 2001	
1	Santiago de Compostela	1.124		1.723	Santiago de Compostela	1
2	Teo	703		636	Teo	2
3	Ames	700		632	Brión	3
4	Boiro	436		499	Ribeira	4
5	Oroso	352		453	Ames	5
6	Ribeira	296		372	Boiro	6
7	Porto do Son	289		305	Noia	7
8	Brión	231		284	Oroso	8
9	Noia	194		205	A Pobra do Caramiñal	9
10	Rianxo	185		183	Negreira	10
	Negreira					

**BISBARRAS**

Con maior número de vivendas proxectadas

Ano 2000		vivendas		vivendas	Ano 2001	
1	Santiago	2.847		3.541	Santiago	1
2	Barbanza	1.082		1.195	Barbanza	2
3	Noia	510		492	Noia	3
4	Ordes	364		300	Ordes	4
5	A Barcala	193		194	A Barcala	5

# Software para Ingeniería y Construcción



Instalaciones de Edificios



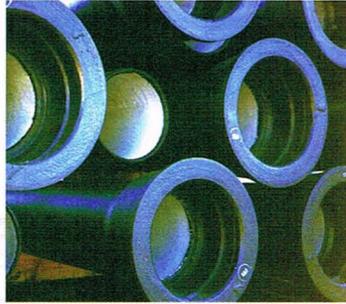
Instalaciones de Edificios



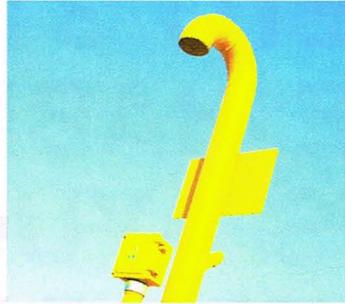
Instalaciones de Edificios



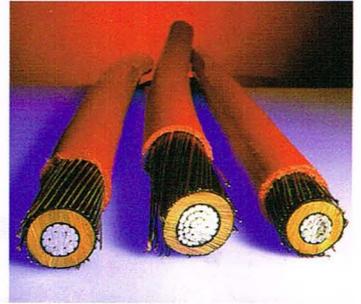
Infraestructuras Urbanas



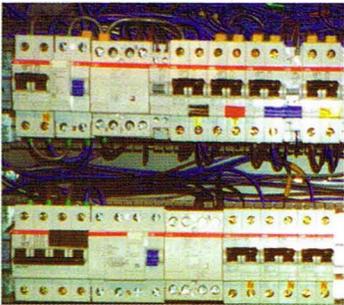
Infraestructuras Urbanas



Infraestructuras Urbanas

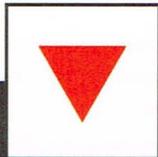


Infraestructuras Urbanas



Cypelec

Versión 2003



**CYPE Ingenieros** tiene en usted y en los más de **30.000 usuarios** que confían en sus productos como su mayor garantía.

Más de **130 profesionales titulados** con experiencia y conocimiento desarrollan las herramientas informáticas más precisas y fiables.

Además, **técnicos altamente cualificados** se encargan de atender y resolver sus demandas y preguntas gracias a su **Servicio de Soporte Técnico**, con el fin de asegurar un **software sólido y fiable**.

En **CYPE Ingenieros** le ofrecemos cada día **más y mejor servicio**.

**1ª Empresa Española** de Software Técnico con certificación **ISO 9002**

[www.cype.com](http://www.cype.com)

## Instalaciones de Edificios

Óptimo dimensionado de redes internas  
**Instalaciones de edificios** es un programa diseñado para el dimensionado y comprobación de redes interiores de viviendas, industria, etc., de los tipos siguientes:

- Fontanería** (agua fría y caliente sanitaria).
- Gas.**
- Incendio** (BIEs y rociadores).

## Cypelec

Instalaciones eléctricas de baja tensión

**Nueva versión actualizada al Nuevo Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión RBT-2002 (UNE 20-460)**

**Cypelec** es nuestro nuevo programa, concebido para atender las demandas de los profesionales que necesitan realizar de forma rápida y eficaz el **cálculo, comprobación y dimensionado de instalaciones eléctricas en baja tensión** para viviendas, locales comerciales, oficinas, naves industriales, institutos e instalaciones generales de edificación.

Realiza el **proyecto eléctrico** compuesto por: memoria, cálculos, pliego de condiciones, mediciones y esquemas eléctricos.

## Infraestructuras Urbanas

**ALCANTARILLADO, AGUA POTABLE, GAS Y ENERGÍA ELÉCTRICA**  
Dimensionado de instalaciones, óptimo e intuitivo

Es un grupo de programas desarrollado para el cálculo, diseño, comprobación y dimensionado automático de conducciones de **alcantarillado, agua potable, gas y energía eléctrica**.

Envíe al fax **965 124 950** este cupón debidamente cumplimentado y recibirá información sobre los programas para Instalaciones de CYPE Ingenieros.

Nombre y apellidos .....

Profesión .....

Dirección .....

Población .....

C.P. .... Provincia .....

C. electrónico .....

Teléfono .....

Fax .....



# INFORME COMPARATIVO DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO 311/1992, SOBRE HABITABILIDAD, EN LOS AYUNTAMIENTOS DEL ÁREA DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

**Por: Alfredo Varela Nogueira.  
Manuel Suárez Bermúdez.**

Habiendo realizado un estudio comparativo de las Condiciones Mínimas de Habitabilidad en los Ayuntamientos de Arzúa, A Baña, Boimorto, Boiro, Brión, Carnota, Melide, Noia, Oroso, Outes, O Pino, A Pobra, Porto do Son, Rianxo, Santiso, Teo, Val do Dubra, Vedra, Ordes, Boqueixón, Negreira, Frades, Ribeira, Rois, y Santiago de Compostela, con respecto al Decreto 311/1992, de 12 de noviembre (D.O.G. 20-11-1992) y Rectificación de errores (D.O.G. 05-02-93) sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las viviendas y supresión de la Cédula de Habitabilidad, así como de las Normas Urbanísticas establecidas por estos Ayuntamientos, se han obtenido las siguientes conclusiones:

En primer lugar hay que destacar la diferencia existente entre la superficie útil mínima de la estancia comedor exigida en el Decreto 311/1992, que es de 14,00 m<sup>2</sup> para viviendas de 1 dormitorio, 16,00 m<sup>2</sup> para viviendas de 2 dormitorios, 18,00 m<sup>2</sup> para viviendas de 3 dormitorios y 20,00 m<sup>2</sup> para viviendas de 4 dormitorios y la fijada por algunos Ayuntamientos (Boimorto, Arzúa, Boiro, O Pino, Rianxo, Santiso y Frades) en las que se establece un mínimo de 10,00 m<sup>2</sup>, independientemente del nº de habitaciones. En lo que a la estancia destinada a cocina se refiere, mientras que en el Decreto se determina como superficie mínima 7,00 m<sup>2</sup>, pudiendo ser dividida en cocina de 5,00 m<sup>2</sup> y lavadero y tendal de 2,00 m<sup>2</sup>, dicha exigencia tan sólo se respeta en el Ayuntamiento de Ames, Porto do Son, Negreira y Santiago de Compostela, mientras que en otros

Ayuntamientos se establece como superficie mínima para la cocina 5,00 m<sup>2</sup>, sin que se establezca superficie mínima alguna para el tendal.

A destacar también las discrepancias existentes en cuanto al diámetro mínimo de los vestíbulos. Mientras que el Decreto establece un ancho mínimo de 1,10 m., algunos Ayuntamientos establecen un mínimo de 1,00 m. (Arzúa, Boimorto, Boiro, O Pino), mientras que otros lo fijan en 1,20 m. (Rianxo) e incluso 1,50 m. (Porto do Son).

Hay que subrayar asimismo las divergencias que se observan en cuanto a la iluminación y ventilación de las piezas. Mientras que el Decreto establece que toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de un hueco que disponga de una superficie mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de su planta, algunos Ayuntamientos, como es el caso de Arzúa, Carnota, Noia, O Pino o Negreira, fijan como superficie mínima 1/8.

Especial atención hay que hacer a Ayuntamientos como el de Brión, donde se establece como superficie mínima 1/6 de la superficie útil, lo cual resulta excesivo, dado que se exigen ventanas tradicionales, con lo que resultan prácticamente imposible respetar la superficie mínima de iluminación y ventilación establecidas.

En lo que a las características de las escaleras se refiere, no se presta excesiva atención a las exigencias del Decreto.

Se han encontrado asimismo muchas divergencias en cuanto a los solares mínimos en parcelas urbanas y parce-

las mínimas en suelo rural. En este sentido hay grandes oscilaciones. Así los solares mínimos en parcelas urbanas oscilan entre los 250,00 m<sup>2</sup>/ 500,00 m<sup>2</sup>, de Ames, los 200,00/1.000, 00 m<sup>2</sup> de Brión, los 100,00/600,00 m<sup>2</sup> de Oroso, los 200,00/600,00 m<sup>2</sup> de Teo, los 200,00/500,00 m<sup>2</sup> de Vedra y entre los 250/280 de Santiago. En núcleo rural la parcela mínima se halla entre los 600,00 m<sup>2</sup> de Ames, los 500,00 m<sup>2</sup> de Brión y Noia, los 600,00 a 1.000,00 m<sup>2</sup> de Oroso, los 400,00 a 600,00 m<sup>2</sup> de Teo, los 500,00 m<sup>2</sup> de Vedra y entre los 250, 400, 600, 1000 m<sup>2</sup> en Santiago.

En suelo rústico hay menos diferencias, así en Ames, Brión, Noia, Oroso se exigen aproximadamente 2.000,00 m<sup>2</sup>, en Teo oscilan entre 2.000 y 3.000 m<sup>2</sup> en Vedra entre 3.000 y 4.000,00 m<sup>2</sup> y los 2.000 m<sup>2</sup> de Santiago.

En suelo protegido varían entre los 5.000 m<sup>2</sup> de Teo, los 10.000 m<sup>2</sup> de Brión, 15.000 m<sup>2</sup> en Noia y 4.000 m<sup>2</sup> (ó 2.000 + 6.000 m<sup>2</sup>) de Santiago.

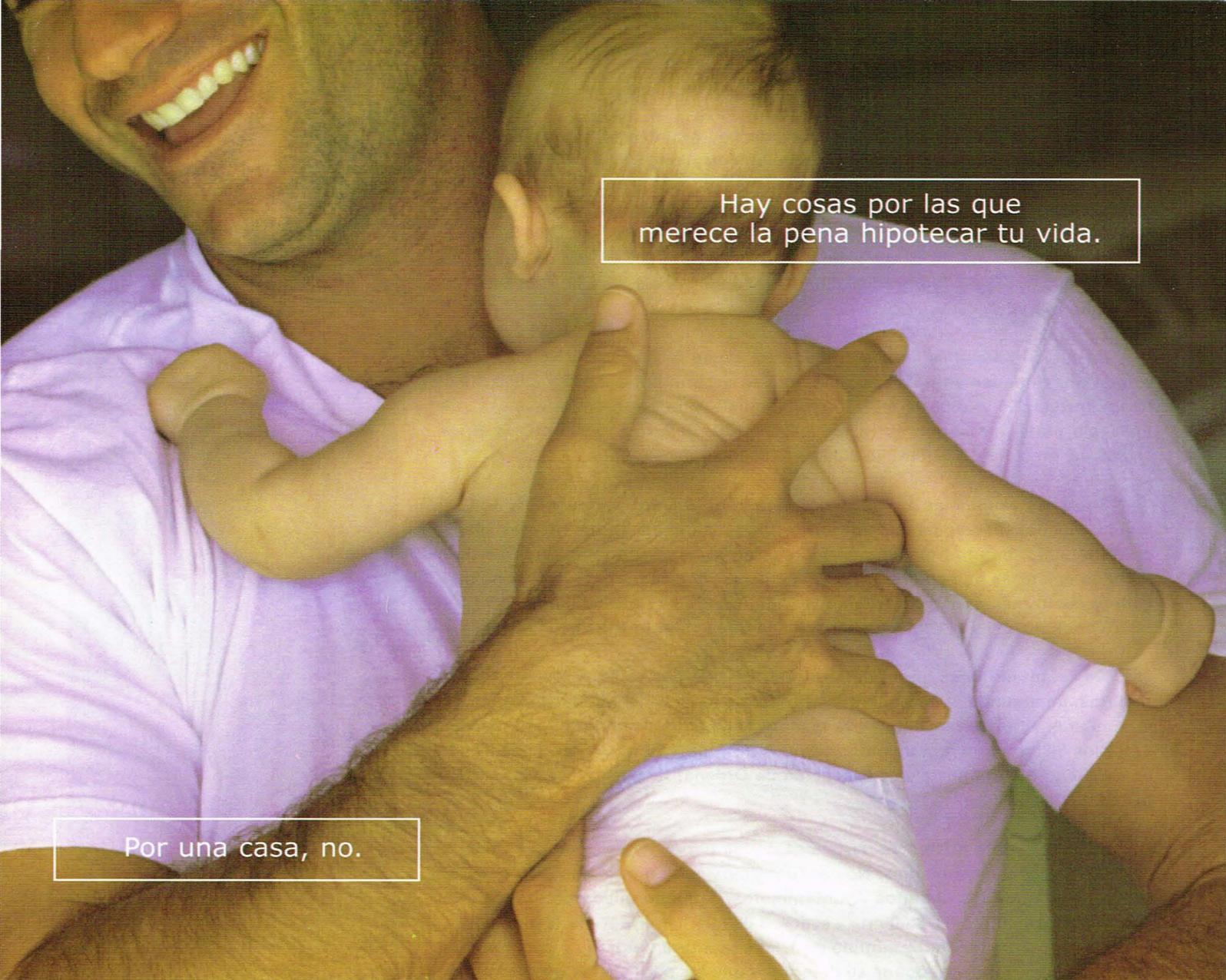
Sobre las exigencias en los vuelos y cuerpos volados cerrados, existen asimismo muchas discrepancias. Por una parte, en algunos Ayuntamientos sólo se permite como longitud máxima de los cuerpos volados cerrados el 50 % de la fachada, mientras que en otros, como el caso de Teo, se fija 1/10 del ancho de la calle y como máximo 1,00 m o en Santiago, donde hay oscilaciones entre 1,10 mts (Ordenanza 1) y 1/12 entre alineaciones de la calle (máximo 1,00 m).

No están definidos los retranqueos de los cuerpos volados respecto de los linderos. En algunos Ayuntamientos tan sólo se determina la altura mínima a la que pueden situarse respecto de la rasante de la edificación, que también varía entre los 3,25 m de Ayuntamientos como Ames, los 3,50 m. en Teo y los 3,50 m. en Santiago de Compostela (a excepción de Ordenanza 1 donde se fija un mínimo de 4,50 m).

En lo referente a las características de los patios están poco definidas las características de los mismos. Nos encontramos con un gran vacío en cuanto a las exigencias de los distintos Ayuntamientos. Tan sólo queda determinado en Brión (piezas habitables, 3,00 mts y aseos, 3,00 mts.), en Negreira (establece que el patio tendrá un diámetro mínimo de 1/6 de la altura del patio y como mínimo 2,00 mts.) y en Santiago, donde se determina que los patios a los que abran huecos de piezas habitables tendrán un diámetro como mínimo 1/3 de su altura libre (mínimo 4,00 mts) y aquellos a los que abran huecos de aseos, trasteros, vestíbulos, etc.... tendrán un diámetro mínimo de  $\frac{1}{4}$  de la altura libre (mínimo 3,00 mts). En el resto de los Ayuntamientos no consta ninguna referencia a las características de los patios.

Respecto a las alturas de las edificaciones, hay gran diferencia entre los distintos Ayuntamientos. Así, para edificaciones de una planta, Teo y Oroso establecen una altura de 4,70 mts. En edificaciones de 2 p. Brión establece una altura de 8,50 mts, Oroso 7,50 mts, Vedra 6,50 mts, en Santiago entre 6,50 y 7,00 mts. Para edificaciones de tres plantas, en Santiago se fija una altura de 9,50 mts, en Teo y Oroso 10,30 mts y en Vedra 9,50 mts. Para edificaciones de B + 3 plantas, en Santiago la altura queda fijada en 12,50 m, en Oroso 13,10 mts y en Ames 12,70 mts. Para edificación de B + 4 Santiago fija una altura de 15,20 m. Para B+5 Santiago fija la altura en 18,00 mts y Ames 18,50 mts. Para B + 6 Santiago fija la altura en 20,80 mts. Tampoco se definen claramente las alturas mínimas y máximas en calles en pendiente, así como en edificaciones en ladera.

Por último y en lo que a concierne a la altura de la cubierta, ésta no queda definida en muchos Ayuntamientos, y en general oscilan entre los 3,00/4,00 mts. de Santiago de Compostela, los 3,50 mts de Oroso y los 4,50 mts de Noia. Asimismo las pendiente de la cubierta presenta grandes diferencias entre los distintos Ayuntamientos, permitiéndose cubiertas de hasta el 80 % en Brión, de 100% en Noia, 80 % en Oroso y Teo y de 57,7 % de Santiago (a excepción de los 70 % permitidos en ciertas Ordenanzas).



Hay cosas por las que  
merece la pena hipotecar tu vida.

Por una casa, no.

## HIPOTECA REMUNERADA

La primera hipoteca que le paga intereses en su cuenta corriente.

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

EURIBOR +  
**0,45\***

**2,74\*\***  
T.A.E.

CUENTA CORRIENTE

EURIBOR +  
**0,45\***

A PARTIR DE 3.000 €.

**1,82\*\***  
T.A.E.

PARA UN SALDO MEDIO DE  
9.015,18 € CON DOMICILIACIÓN  
DE NÓMINA Y 3 RECIBOS.

SIN COMISIÓN DE APERTURA

INFÓRMESE

**901 123456**

[www.hipotecaremunerada.barclays.es](http://www.hipotecaremunerada.barclays.es)

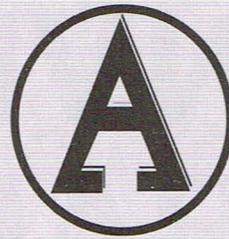
**BARCLAYS**

NO TODO ESTABA INVENTADO.

\*EURIBOR A 1 AÑO PUBLICADO EN EL B.O.E. + 0.45 SIN REDONDEO. REVISIÓN ANUAL. \*\*T.A.E SEGÚN EURIBOR PUBLICADO EL 23.06.03 (2,252).  
EL PRÉSTAMO CARECE DE COMISIÓN DE APERTURA Y CANCELACIÓN PARCIAL.

# AZABACHE

GESTIÓN INMOBILIARIA



Outeiro de Castiñeiro, 73 baixo  
15703 Santiago de Compostela  
Tel.: 981 53 42 46  
Fax: 981 53 42 47

# KOTLAS

## CONSTRUCTORA

RESTAURACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

General Pardiñas  
12-14 . 1ª planta, local 1  
Telf.: 981 59 81 18  
FAX: 981 59 15 18  
15701 Santiago de Compostela



UNE-EN-ISO-9001



ER-0477102

Transportes y excavaciones

## RAIZES



Telf.: 981 80 63 36  
Móvil: 686 68 55 90  
15824 OZA - TEO

VENTA DE  
ÁRIDOS



# LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

## INTRODUCCIÓN

### EVOLUCIÓN DEL DERECHO URBANÍSTICO EN ESPAÑA, BREVE REFERENCIA HISTÓRICA.

Convencionalmente, puede tomarse como punto de partida del nacimiento del Derecho Urbanístico en España, el siglo XIX porque es durante este siglo cuando han de producirse las expansiones demográficas, el proceso técnico e ideológico que podrán las bases para el nacimiento de la técnica de planeamiento y del derecho urbanístico.

Hasta la aparición del proceso de urbanización debido al crecimiento incontrolado y progresivo de las ciudades el interés público en lo urbanístico estaba acotado a la higiene y salubridad pública, creación y mantenimiento de espacios públicos y obras públicas, era en definitiva el desarrollo de la función de policía municipal.

La Administración no intervenía, prácticamente, en la vida social y la configuración absolutista del derecho de propiedad determinaban la inexistencia de una regulación urbanística centrada en las Ordenanzas municipales que limitaban un teórico derecho absoluto.

A mediados del siglo XIX surge la obligación de representar gráficamente la realidad física de las ciudades en los denominados Planos Geométricos de las Poblaciones, que iban más allá de un puro documento

informativo, estableciendo alineaciones para las futuras calles y plazas, produciendo una cierta ordenación de las poblaciones.

Es en este momento cuando surgen los pactos municipales con los propietarios de suelo para hacer viable los proyectos de alineaciones, evitando la única vía legalmente prevista de exigir a los particulares el retranqueo de sus fachadas para adecuarlas a las nuevas líneas trazadas, cual es la expropiación forzosa ( Real orden de 9 de febrero de 1.863 y Orden de 4 de abril de 1.869). Se articulan, de esta forma, dos tipos de acuerdos: los que se celebran como vía alternativa, a la expropiación forzosa y los que tienen lugar en el marco de este procedimiento como acuerdo de resolución bilateral del mismo ( Ley de Expropiación Forzosa de 1.836)

En el Derecho Español, la legislación del Ensanche es la siguiente fase en este proceso que en España al contrario del resto de Europa propugna una legislación basada en la expansión de las ciudades y no en la reforma interior de las mismas. Según la definición de García de Enterría el Ensanche consiste en " la adición de nuevos barrios al casco antiguo de las poblaciones, los cuales se planean enteros de una manera abstracta y, generalmente, en cuadrículas regulares".

En este momento aunque se están construyendo las bases de una planificación urbanística no existen sistemas de gestión y ejecución de dicho planeamiento, por

lo que se utiliza la técnica contractual como medida instrumental para hacer operativa esta planificación produciendo una verdadera ordenación urbanística que pasa por situar las edificaciones en las alineaciones proyectadas ampliando, gracias a las cesiones de los propietarios de suelo, los viales existentes y creando nuevas vías urbanas, a cambio de compensaciones de índole económica que compromete en gran manera los escasos fondos municipales. (la Ley del Ensanche de Poblaciones de 1.864 y la de reforma de la anterior de 1.876 y las Leyes de 1.892 del ensanche de Madrid y Barcelona.)

Ya a finales del siglo XIX surgen a raíz de las defectuosas condiciones sanitarias de las poblaciones, su inadecuación a los modernos medios de transporte y la desconexión de los núcleos tradicionales con los nuevos barrios burgueses nacidos del Ensanche, la necesidad de plantearse la reforma interior y el saneamiento de las poblaciones, aprobándose la correspondiente legislación en este sentido La Ley sobre Obras de Saneamiento o Mejora Interior de las Poblaciones de 18 de marzo de 1.895 y su Reglamento de 15 de diciembre de 1.896, la Ley sobre Construcción, Mejora y Trasmisión de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1.921 y su reglamento, la Real Orden de 9 de agosto de 1.923 sobre condiciones higiénicas de las viviendas, entre otras).

Es en 1.956 con la primera Ley del Suelo cuando se puede hablar con cierto rigor del Derecho Urbanístico, se establece con dicha norma una legislación coherente e integradora del régimen del suelo y la propiedad urbana que no había existido con anterioridad y cuya necesidad se hace patente por el ingente crecimiento de las ciudades en fase de recuperación frenética ante los desastres de la guerra civil y la fragilidad de la economía.

La bondad de la norma radica en la visión totalitaria e integral del urbanismo, no solamente se limita a regular las determinaciones sobre la planificación urbanística y la ordenación urbana, sino que construye una estructura global de planificación, gestión y ejecución del desarrollo urbano. El urbanismo pasa así a conceptuarse como una función pública y una potestad irrenunciable cuyo protagonista es el Ayuntamiento. Quiebra el principio absolutista del Derecho de Propiedad para ceder paso al principio democrático y social del Interés Público. La nueva legislación no excluye la participación

y colaboración de los particulares en la ordenación urbanística, admitiendo las sugerencias de los administrados en las fases de elaboración del planeamiento, sino que potencia su protagonismo en los sistemas de gestión de suelo. No obstante, estamos en una etapa marcada por el totalitarismo y la escasa autonomía municipal, por lo que tendremos que esperar al Texto Refundido de 1.976 para poder confirmar una importante presencia del acuerdo o convenio con los particulares como medida de gestión urbanística alternativa a la escasa o deficiente regulación legal. No podemos olvidar el contexto histórico en el que surge esta norma, que aunque respeta sustancialmente las determinaciones de la ley anterior, introduce la técnica del aprovechamiento medio, promocionando la iniciativa privada y instando la participación de los interesados en las fases previas de formulación del planeamiento, todo ello en el marco del Tercer Plan de Desarrollo Económico y Social en un momento de transición política hacia un nuevo estado social y democrático de Derecho.

Es en esta época cuando el convenio urbanístico alcanza carta de naturaleza con el marco político de las elecciones municipales y la situación económica deficitaria para las economías locales, que determina el nacimiento de la técnica convencional, como fórmula de negociación.

## **EL CONVENIO URBANÍSTICO.**

En la actualidad, el convenio urbanístico es un instrumento muy utilizado en la práctica administrativa, superando en ocasiones los límites de las habilitaciones legales y invadiendo campos reservados, en la legislación urbanística, a la competencia urbanística.

Su principal objetivo consiste en adaptar determinadas situaciones urbanísticas que por su especialidad, no encajan plenamente en las determinaciones legales. No obstante, y siendo este el fundamento de su nacimiento, las insuficiencias y lagunas de la Ley en la regulación de la gestión del suelo urbano y en el suelo urbanizable, se ha convertido en la actualidad en una normal forma de actuar en el campo del urbanismo. (1)

## **CONCEPTO.**

Es difícil aprehender un concepto de convenio urbanístico que pueda expresar las distintas modalidades de su formulación y contenido, y abarcar una realidad compleja y variada, si bien en una primera aproxi-

mación podría definirse como: acuerdo de voluntades entre la Administración y otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, de naturaleza jurídico-administrativa.

Su **fundamento** se encuentra en el principio constitucional de participación de los particulares en la acción urbanística de los entes públicos, y su **legitimidad** en la capacidad negocial de la Administración, cuyo objetivo es dar respuesta a la riqueza de las relaciones jurídicas con los particulares frente a la crisis de la Ley, por sus contradicciones o lagunas, y su **finalidad** (2) es posibilitar, mediante el cumplimiento del principio de eficacia administrativa y de intervención de los ciudadanos, el proceso urbanístico.

La Ley 9/02 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, establece en su art. 233, lo que denomina "Concepto" de convenio urbanística, aunque no se trate de una definición propiamente:

*"La Administración autonómica y los municipios así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta Ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios urbanísticos entre si y con personas públicas o privadas para su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística".*

## CLASIFICACION.

Puede establecerse innumerables clasificaciones de los convenios urbanísticos en atención a muy diversos criterios, según su previsión normativa: (3)

### - TIPICOS o Previstos en la norma:

Convenios de urbanización en los planes de iniciativa particular, Art. 46 del R.P.U.

Convenios expropiatorios en el ámbito urbanístico, Art. 207 del RGU

### - ATIPICOS o No previstos en la norma:

Dentro de esta categoría se pueden enmarcar multitud de practicas convencionales que han surgido esencialmente motivadas por causas relacionados con:

- La insuficiencia de la regulación legal, vacíos o lagunas legales que se han intentado suplir mediante la técnica convencional. (4)
- La complejidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, que restringen las posibilidades de intervención de los particulares en el desarrollo urbanístico, principalmente en la reordenación del suelo urbano. (5)
- La superposición de regulaciones legales en esta materia, que obliga a una continua referencia a las legislaciones sectoriales vinculadas, como por ejemplo la regulación sobre el Patrimonio Histórico Artístico, Ley de Costas, Ley de Carreteras etc. (6)
- La fragilidad del planeamiento permanentemente afectado por la coyuntura

(1) "Los convenios urbanísticos son instrumentos de acción concertada que en la práctica pueden asegurar una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general ( T.S. 15 de marzo de 1.997, Ar.1677; 28.09.1.998, Ar. 6951)

(2) "Los convenios urbanísticos tienden a complementar las determinaciones legales en la materia, posibilitando el acuerdo de las partes afectadas, contribuyendo a facilitar la gestión, y eliminando desde un principio los puntos de fricción y los obstáculos que una determinada actuación urbanística pueda originar ( TS 15.02.1.994 Ar. 1448)

política urbanística no solo municipal, sino supramunicipal. Determinando como señala el Profesor Parejo, "una formulación excesivamente inconcreta que favorecerá la proliferación de convenios para su definitiva fijación".

- La mudable y variada realidad que excede el marco legal, no sólo en el ámbito urbanístico, sino que afecta a la totalidad del ordenamiento jurídico.

- Los intereses de determinados sectores económicos o sociales que amparados en el derecho constitucional de participación en la actividad administrativa, obtienen prerrogativas que superan el marco legal de la legítima negociación.

El art. 234 de la Ley 9/02 distingue por su contenido y finalidad los siguientes convenios urbanísticos:

**A) Convenios urbanísticos de planeamiento.-** *Aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento urbanístico, bien directamente, bien por ser precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.*

**B) Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento.-** *Aquellos que no afectando en absoluto a la ordenación urbanística se limiten a la determinación de los términos y a las condiciones de la gestión y a la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su formalización. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivar o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento.*

Esta misma clasificación legal se contiene en el Art. 74.3 a la Ley 9/1995 de 28 de marzo de "Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo" de la Comunidad Autónoma de Madrid (DOCAM. N° 86 de 11 abril) (BOE n° 186 de 5 de agosto)

La Ley 9/02 desarrolla el contenido de esta clasificación legal regulando en el art. 235 los convenios urbanísticos de planeamiento en el artículo siguiente los de ejecución del planeamiento:

### **CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO.**

La ley gallega distingue en esta clase de convenios, aquellos celebrados en la fase previa a la elaboración del planeamiento y los celebrados en ejercicio de dicha potestad:

*1.- La Administración autonómica y los municipios, así como los organismos adscritos o dependiente de una y otros, podrán suscribir entre si y con otras administraciones convenios para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias:*

*a) Los criterios de ordenación a los que deba ajustarse el planeamiento urbanísticos y sus modificaciones y revisiones.*

*b) Los términos en los que deba preverse en el planeamiento, o en sus modificaciones o revisiones, la realización de los intereses públicos que gestionen.*

(3) Distinción basada en criterios de Derecho Romano estudiados ampliamente por Díez Picazo y A. Gullón, "Sistema de Derecho Civil" Vol. 1, Pág. 519 "En derecho administrativo la admisión de la categoría de negocios atípicos no específica. El principio de legalidad que preside la actuación administrativa exige que seamos cautos al aplicar este concepto."

(4) Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Santiago y propietario de una finca, calificada por el PGOU como reserva dotacional educativa; mediante el cual el Ayuntamiento obtiene la parcela para a su vez, poderla ceder a la Administración autonómica para ejecutar un centro escolar, anticipadamente, antes del desarrollo de la unidad de actuación.

(5) Convenio entre el Excmo. Ayuntamiento de Santiago y propietarios de SUP-4, que establece las condiciones para agilizar y viabilizar su gestión urbanística.

2.- Cuando se tramiten los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación urbanística o de sus modificaciones o revisiones a los que se refieren los convenios previstos en el número anterior, estos deberán ser incluidos, para conocimiento general, como anexo á la memoria del proyecto y entre la documentación sometida al preceptivo trámite de información pública, si son posteriores a la aprobación inicial.

3.- **Con ocasión del ejercicio de la potestad de planeamiento**, la Administración autonómica y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias y conjunta o separadamente, podrán suscribir con cualquier persona, pública o privada, convenios urbanísticos relativos a la formación, modificación o revisión de un plan de ordenación urbanística.

La cuestión principal que suscita este tipo de convenios se plantea a la luz de la potestad pública de elaboración de los planes y el "Ius Variandi" de la Administración, sin perjuicio de la negociación con los particulares, consagrado constitucionalmente. No obstante, esta participación en la formulación y tramitación del planeamiento no puede suponer la conculcación de aquella potestad pública sino complementar ésta, tal y como se recoge en sentencias del T.S. de 1-12-1982 y 1-12-1986; así como en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de 28-11-994.

En este sentido nuestro texto legal, establece los límites de este tipo de convenios, así dispone:

a) *Que sólo se podrán negociar y suscribir con carácter de preparatorios de la resolución y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación del planeamiento o, si es el caso, de su modificación o revisión sea sometido al preceptivo trámite de información pública.*

b) *Sus estipulaciones solo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por las administraciones públicas, incluidas las que sean parte en ellos, de las potestades de planeamiento.*

Por tanto, y dentro del ámbito de su competencia el órgano urbanístico puede negociar las condiciones del planeamiento, no obstante, el límite se encuentra en la potestad reglada que el Ordenamiento Jurídico le otorga, que ha de limitarse a la estricta aplicación legal. Ello determina la invalidez de convenios que incumplan los criterios establecidos legal y reglamentariamente por el planeamiento y el régimen del suelo o de la edificación ( estándares urbanísticos, otorgamiento de licencias, etc). El límite es la prohibición legal de las reservas de dispensación.

#### **LOS CONVENIOS CELEBRADOS EN LA FASE DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. (7)**

(6) Convenios interadministrativos para el desarrollo de sistemas generales, (redes de comunicación, transporte, telégrafos, correos etc) por ejemplo, entre el MOPTMA y Ayuntamientos.

*Art. 236.- La Administración autonómica y los municipios así como las entidades públicas adscritas o dependiente de una y otros, y los consorcios creados por tales administraciones, podrán suscribir, en el ámbito de sus respectivas competencias y conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la formalización del convenio.*

Son estos convenios los que más claramente reflejan el principio constitucional de participación de los ciudadanos en la actividad administrativa, en el marco de la lícita negociación y como expresión de la potestad contractual de la Administración presidida por los principios de legalidad, interés público y buena administración.

Es, en estas fases del planeamiento cuando se intercomunican los intereses públicos y privados, al llevar a la práctica la norma urbanística, facilitando la complicada gestión urbanística prevista legalmente y complementando las lagunas de ésta ante la variedad y mudante realidad.

Como ejemplos de estos convenios de gestión y ejecución podemos citar todas las operaciones de rehabilitación urbana que han dado entrada a los promotores, propietarios e inquilinos en la actuación rehabilitadora a través de la técnica convencional ( R.D. 2329/83) para resolver situaciones de desalojo, realojo, condiciones económicas de los propietarios etc, Plan Puente de Rehabilitación en Santiago de Compostela, Plan de Rehabilitación integral de Valencia, entre otros. (8) (9)

No obstante, y como en el caso anterior el límite de esta actuación contractual se encuentra en el principio de legalidad.

#### **NATURALEZA JURÍDICA.**

La primera afirmación que sobre esta materia ha de realizarse es la naturaleza jurídico-administrativa de los convenios urbanísticos y, consecuentemente, las cuestiones relativas a su formalización, cumplimiento, interpretación, extinción y efectos, serán competencia del órgano jurisdiccional contencioso-administrativo (art. 233.4 de la Ley 9/02)

Partiendo de esta premisa, lo que no es posible es configurar el convenio urbanística como institución jurídica que responda a un régimen jurídico unitario, ajustado a sus diversas manifestaciones. Es necesario distinguir las distintas modalidades convencionales en función de la fase de planeamiento en la que tienen lugar. Así, en la fase de elaboración del planeamiento, es discutible aceptar de plano la naturaleza contractual, ya que los convenios no pueden tener por objeto una potestad administrativa irrenunciable, cual es la de elaboración y aprobación de los planes. (10)

Pero superando la noción clásica o tradicional de contrato y acercándonos a las posturas más progresistas, que incluyen en la naturaleza del nego-

(7) Convenios sobre costes de urbanización , Art. 190 del Reglamento de Gestión Urbanística. Convenios expropiatorios en el ámbito urbanístico, Art. 207 del Reglamento de G.U.)

(8) Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Santiago y propietarios de terrenos en el ámbito de la nueva unidad Urbanística nº 9 del PERI no previsto de Conxo de Abajo, creada para poder construir viviendas de sustitución a los expropiados de edificaciones como consecuencia de la ejecución de la denominada Ronda Sur por el MOPTMA

(9) Programa Puente de Rehabilitación Interior de Viviendas de la Ciudad Histórica, aprobado por el Ayuntamiento de Santiago para ayudas a la rehabilitación interior de viviendas de edificios en el Casco Histórico, y creación de la Oficina de Rehabilitación Municipal)

cio jurídico, los simples acuerdos o declaraciones de intenciones, con vocación de creación de obligaciones, en un sentido abierto e integrador ( Martín Bassols y Monedero Gil entre otros), podría afirmarse que incluso estos convenios elaborados con anterioridad o durante la elaboración y aprobación del planeamiento supondrían la expresión de una voluntad contractual, generando obligaciones para las partes contratantes.

Esta solución conlleva a la configuración de un régimen jurídico que viabilice estos pactos sin poner en peligro los principios de legalidad e interés público que han de presidir la actuación de la Administración Urbanística, en este sentido, un importante avance se ha producido desde el punto de vista legal y jurisprudencial.

Desde el punto de vista Jurisprudencial, destacamos la sentencia del TSJ de Castilla-La Mancha de 28.11.1994, el tribunal manifiesta, respecto al tema en cuestión: "*(...) no debe omitirse que se impugna un acto administrativo de carácter negocial y bilateral con entidad jurídico-administrativa autónoma e independiente a los efectos de su impugnación, aunque alguna de sus cláusulas deje condicionada la eficacia del Convenio a la adopción de determinaciones urbanísticas que en dicha cláusula se contiene mediante la utilización de las técnicas urbanísticas legales. (...)*

En la fase de ejecución del planeamiento, el objeto de los convenios son, en términos generales, obligaciones recíprocas delimitadas y cuyo cumplimiento origina un vínculo de carácter contractual, exigible a ambas partes esta relación contractual, realizada en el ámbito de la licita negociación que es defendible a ultranza legitimando los principios de seguridad jurídica y buena fe; transparencia y publicidad; así como el principio del equilibrio económico de las prestaciones; régimen de responsabilidades por incumplimiento y supuestos de invalidez. (11)

En este sentido la Ley Gallega 9/02 establece al regular los convenios de planeamiento,(cuestión que debería haberse recogido en un artículo distinto ya que afecta en el mismo sentido a los convenios para la ejecución del planeamiento), la necesidad de incluir entre sus estipulaciones la cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en la que estos serán cumplidos. (12)

En los convenios para la ejecución del planeamiento y con relación a la determinación de las prestaciones, establece que:

*Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento de los deberes legales de cesión por su substitución por el pago de cantidad en metálico deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general ante la correspondiente administración.*

(10) En este sentido, vid .E. García de Enterría" Observaciones sobre el fundamento de la inderogabilidad singular de los Reglamentos " R.A.P. nº 27, 1958,Garrido Falla "La Administración y la Ley " R.A.P. nº 5 de 1951, Villar Palasi, Apuntes de Derecho Administrativo", entre otros

En realidad lo que vienen a establecer ambas disposiciones es la necesidad de la concreción y determinación de las prestaciones a que se obligan las partes intervinientes en el convenio, que deberán estar claramente determinadas y cuantificadas económicamente.

### **RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONVENIO URBANÍSTICO.**

Dada la variedad de figuras convencionales y la multitud de aspectos sobre los que puede versar se hace difícil establecer un régimen jurídico unitario de la figura del convenio urbanístico.

No obstante, la legislación básica en materia de contratos administrativos es competencia estatal ( art. 149.1.18 de la CT) por lo que, en la tramitación de los convenios urbanísticos se aplican los principios básicos recogidos en la legislación administrativa general.

Desde el procedimiento administrativo general la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común regula en su Art. 88 la Terminación Convencional, estableciendo:

*"1.- las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sena contrarios al Ordenamiento Jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.*

*2.- Los citados instrumentos deberán establecer como contenido mínimo la identificación de las partes intervinientes, el ámbito personal, funcional o territorial, y el plazo de vigencia, debiendo publicarse o no según su naturaleza y las personas a las que estuvieran destinados.*

*3.- Requieren en todo caso la aprobación expresa del Consejo de Ministros, los acuerdos que versen sobre materias de la competencia directa de dicho órgano.*

*4.- Los acuerdos que se suscriban no supondrán alteración de las competencias atribuidas a los órganos administrativos ni de las responsabilidades que correspondan a las autoridades y funcionarios relativas al funcionamiento de los servicios públicos."*

Constituya ésta una primera regulación de los convenios administrativos, dando un claro contenido jurídico a la técnica contractual, no obstante, se hecha de menos una regulación general urbanística de la técnica contractual que permita unificar los criterios de las distintas normas autonómicas. (13)

En todo caso, las CCAA tienen competencia para desarrollar las bases estatales de la contratación administrativa, dictando normas de procedimiento específicas para la materia urbanística. En este sentido, es necesario destacar la ingente producción legislativa de las Comunidades Autónomas que han desarrollado profusamente esta figura legal.

(11) Bassols Coma, señala: "La institución contractual, no es una categoría lógica-dogmática petrificada, puesto que su configuración inicial, se ha visto sometida a importantes transformaciones, hasta el punto de que algunos de sus rasgos actuales parecen facilitar una mayor integración en el seno de los esquemas jurídico-administrativos". "Consideraciones sobre los convenios de colaboración de la Administración con los particulares para el fomento de actividades económicas de interés público" R.A.P. nº 82 de 1.977

(12) "Los contratos, y entre ellos los convenios urbanísticos, para que puedan reputarse existentes, requieren la concurrencia de ciertos requisitos generales ( C.C. art. 1261; TS 30.04.1.997, ar. 1592): consentimiento de los contratantes, objeto cierto que se materia del contrato y causa de la obligación que se establezca."

Por otra parte, es importante subrayar la incidencia que tanto en su naturaleza jurídica como en el régimen legal aplicable ha tenido la producción jurisprudencial, que aunque escasa ha establecido unos criterios interpretativos que han servido de base a la producción legislativa, así el Tribunal Supremo configura los convenios como acuerdos de voluntades y considera unilateral el procedimiento en el que tienen lugar.

Analizando la postura jurisprudencial llegamos a la conclusión de que el Tribunal Supremo conceptúa los convenios urbanísticos como verdaderos negocios jurídicos bilaterales, de ahí la obligatoriedad de su cumplimiento para ambas partes. ( En este sentido numerosas sentencias han establecido la obligatoriedad de la Administración de indemnizar a los particulares en los supuestos de incumplimiento de los términos del convenio St. De 13 de julio de 1.984 y otras a las que nos referimos al final de la exposición).

El hecho de asimilar el convenio urbanístico al negocio jurídico y acudir a la técnica contractual para establecer su régimen jurídico, en modo alguno ha de entenderse en detrimento de las potestades exorbitantes de la Administración y máxime en el Derecho Urbanístico. La potestad pública urbanística es irrenunciable por lo que, en modo alguno, está sujeta a transacción. El "Ius Variandi " de la Administración no puede ser objeto de negociación ni hallarse sujeto a vinculación alguna.

#### **CONTENIDO DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

El contenido de los convenios urbanísticos está constituido por las prestaciones a que se obligan las partes que los suscriben.

Por la profusión de prestaciones a las que se puede obligar tanto la administración como los particulares el contenido de los convenios puede versar sobre gran cantidad de temas que sería prolijo enumerar, no obstante tienen de común la necesidad de que dichas prestaciones han de establecerse con claridad, evitando así dudas acerca de su contenido y exigibilidad.

A título de ejemplo se pueden enumerar los siguientes:

- Convenios sobre costes de urbanización
- Condiciones y fases de urbanización
- Cesión anticipada de suelo para dotaciones públicas, etc, etc.

#### **LIMITES Y PRINCIPIOS DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

Los límites a los que han de sujetarse los pactos suscritos con la administración, son los principios que inspira la actuación administrativa. La administración en virtud del de interés público ha de actuar en virtud de los **principios** constitucionales de legalidad, interés general y buena administración.

En concreto podemos señalar que dichas **limitaciones** las **consituyen**.

- **Contracción con el Ordenamiento Jurídico.**- Se permite la celebración de contratos, pactos y por consiguiente convenios, en general, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ( LCAP art. 4; LRJAPPAC art. 88)

Los Ayuntamientos, y en general las administraciones públicas, solo pueden convenir o pactar dentro del ámbito de su competencia y dentro de los

(13) En cuanto a la competencia normativa (CE art. 149.1,18; 148,13; T.Co. 61/1997) en materia de convenios urbanísticos confluyen varias competencias distintas:

- Se atribuye al Estado la competencia para dictar la legislación básico sobre contratos administrativo y sobre procedimiento administrativo común; sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de las CC.AA

- Las CCAA, dentro del respeto a las garantías del procedimiento administrativo común, pueden dictar reglas especiales de procedimiento según la materia, dentro de sus competencias; en el presente caso: urbanismo (TCo 227/88

límites mínimos o estándares urbanísticos que la ley señala ( TS 28.03.1.988, Ar. 2448)

El convenio viene a ser un instrumento facilitador de la actuación administrativa, pero en modo alguno puede implicar la derogación de las reglamentaciones de carácter imperativo, ni en beneficio de la Administración, ni en perjuicio de los particulares ( TS 15.02.1.994, Ar 1448; 8.07.1989,Ar. 5729)

En este sentido dispone el art. 233.3 de la Ley 9/02, *serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las de planeamiento urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico del suelo y de los deberes de los propietarios de éste.*

La prohibición de infracción del procedimiento jurídico se refiere exclusivamente a normas imperativas o prohibitivas, es decir a normas que fijan un mandato o una prohibición, no existiendo dicha prohibición cuando la norma pretendidamente infringida es dispositiva, ya que, en este caso, la propia norma permite su no aplicación. TS Sala 1ª 8.05.1989, Ar. 3674)

- **Contravención de normas imperativas.**- En el caso de que el convenio contravenga normas imperativas se produce una reserva de dispensación que supone la nulidad de pleno derecho( TS 8.07.1989, Ar. 5729)

- **Negociación con prerrogativas irrenunciables.**- Aunque el urbanismo constituye una competencia jurídico-pública, ello no excluye la participación y colaboración de los administrados a través de los convenios urbanísticos, en la medida en que éstos no incidan sobre competencias de las que la Administración no puede disponer por vía contractual o de pacto ( Ts. 15.03.1.997; Ar. 1677, 28.09.1998, Ar. 6951). Las potestades administrativas han de ejercerse con la finalidad de lograr la más adecuada ordenación posible; sin perjuicio de las consecuencias indemnizatorias que puedan derivarse ( 15.04.1992; Ar.3376; 19.07.1994; Ar. 6382) (14)

En cuanto a los **principios** son los básicos del procedimiento de la contratación administrativa aplicables a los convenios urbanísticos son los de transparencia, publicidad y concurrencia. No obstante, este último es el que más especialidades presenta, ya que no toda la regulación de las comunidades autónomas recoge este principio de actuación, en este sentido, el art. 233.2 de la Ley Gallega dispone: *"La negociación, formalización y el*

*cumplimiento de los convenios se regirá por los principios de transparencia y publicidad"*. Entre las que si lo recogen estaría la madrileña y la murciana.

#### **PROCEDIMIENTO PARA SU CELEBRACIÓN, PERFECCIONAMIENTO Y PUBLICIDAD.-**

La inexistencia de un régimen jurídico único de los convenios urbanísticos lleva consigo la ausencia de un procedimiento general tasado al efecto.

La legislación básica en materia de contratos administrativos es competencia estatal (CT.art. 148.1.18º), por lo que, en la tramitación de los convenios se aplican los principios básicos recogidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; sin perjuicio de la regulación concreta del procedimiento que se realiza en la normativa.

En todo caso, las CCAA tienen competencia para desarrollar las bases estatales de la contratación administrativa, dictando las normas de procedimiento específicas para la materia urbanística ( TCo 227/1988. En consecuencia la normativa de algunas CCAA tratan de forma expresa el procedimiento aplicable a los convenios urbanísticos.

En este sentido La Ley 9/02 establece en su art. 237 denominado: "Formalización y Perfeccionamiento":

1.- *Una vez negociados o suscritos los convenios se someterán al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Galicia y, como mínimo en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia, por periodo mínimo de 20 días.*

2.- *Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, substituyendo esta a la prevista en el número anterior.*

3.- *Tras la información pública, el órgano que negociase el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o personas que negociasen o suscribiesen el texto inicial para su aceptación, reparos o, si es el caso, renuncia.*

4.- *El texto definitivo de los convenio deberá ser ratificado por el órgano competente y deberá firmarse dentro de los 15 días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo por la persona o personas intere-*

sadas, públicas o privadas. Transcurrido este plazo sin que tal firma tuviese lugar, se entenderá que renuncia a aquel.

Se hecha de menos en la regulación gallega la previsión y regulación de un Registro de Convenios y de un archivo administrativo en que se anotarán éstos y se custodie un ejemplar completo de su texto definitivo, y en su caso, de la documentación anexa al mismo. No sólo con la finalidad de tener constancia de la documentación y del propio convenio sino también para facilitar el ejercicio del derecho de consulta que tienen los ciudadanos y la posibilidad, en su caso, de obtener copias de los mismos.

A título indicativo se hace referencia a los textos legales de otras comunidades autónomas que regulan esta materia.

- **Procedimiento para su celebración y perfeccionamiento.**- Art. 141 de la Ley Foral 10/94 de Navarra y 75 de la Ley 9/95 de Madrid, Disposición Adicional cuarta.4 de la Ley 4/92 de la Comunidad Valenciana.

- **Publicidad y Registro de Convenios urbanísticos.**- Art. 142.2 de la Ley Foral 10/94 de Navarra y 76.1 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

- **Acceso a su consulta, copias y certificaciones.**- Art. 142.3 de la Ley Foral 10/94 de Navarra y Art. 76.3 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

#### **FORMALIZACIÓN, EFECTOS E INVALIDEZ.**

- **FORMALIZACIÓN.**- Los contratos de la administración se han de formalizar en documento administrativo, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público, pudiendo, no obrante elevarse a escritura pública cuando lo solicite el contratista y a su cargo.

La Administración no puede contratar verbalmente, salvo que se trate de una situación de emergencia. (15)

- **EFECTOS.**- Los principales efectos de los convenios pueden sintetizarse:

- **Vinculación a las partes** ( C.C. 1256), para ello es necesario que el convenio contenga con claridad y precisión las concretas prestaciones a que se obligan las partes. (16)

- **No vinculación a terceros** ( C.C. 1257).- Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que procedan del contrato no sean transmisibles, por su naturaleza, por pacto o por disposición de la ley. Sin embargo los adquirentes del terreno que haya sido objeto del convenio urbanístico de cesión, quedan subrogados, como tales adquirentes, en el compromiso que su anterior propietario contrajo con el ayuntamiento. ( art. 8 de la Ley 9/02)

- **Estipulaciones a favor de terceros** ( CC art. 1257 y 1.303).- Es posible que un convenio urbanístico contenga estipulaciones a favor de terceros. Por ejemplo convenio para el realojo de ocupantes legales.

- **Efectos derivados del incumplimiento de un convenio.**- Ha de distinguirse:

Si el convenio es declarado nulo, no produce efecto alguno y sus prestaciones son inexigibles, si bien cuando haya sido ejecutado en todo o en

(14) Corresponde a quine impugna un convenio urbanístico la prueba de que el citado pacto persigue un interés ajeno al acordado por la Ley (TSJCataluña 25.02.1997; País Vasco 16.02.1996).

Los convenios urbanísticos no pueden prevalecer sobre el planeamiento del que dimanen necesariamente. ( TS 30.05.1997, Ar. 4054.)

parte, los contratantes deben restituirse, recíprocamente, las cosas que hubiesen sido materia del contrato con sus frutos y el precio con los intereses ( TS Sal 1ª 28.09.1996, Ar. 6820) Todo ello, sin perjuicio de las acciones de responsabilidad que pueden derivar del incumplimiento de un convenio urbanístico nulo, que tratarían de restablecer la situación inicial, indemnizando el concreto perjuicio patrimonio sufrido. No incluirán, sin embargo, las ganancias razonablemente esperadas por el particular o por la administración.<sup>(17)</sup>

En el caso de convenios válidos, el incumplimiento por parte de la Administración de un convenio urbanístico válido, suscrito con un particular, no deja abierto a éste otro camino que la reclamación que corresponda con base en el ejercicio de acciones resolutorias ( TS 7.02.1990, Ar. 9709; 13.03.1991, Ar. 1998). Al tratarse de obligaciones recíprocas, la parte que cumple puede optar entre el cumplimiento total de la obligación contraída o la resolución del contrato del que dimana, si bien nada se opone a que tal obligación, en los aspectos en que no sea factible su cumplimiento, sea sustituida por la pertinente indemnización de daños y perjuicios. La indemnización de daños y perjuicios, en caso de incumplimiento de un convenio urbanístico válido comprende, no sólo el valor de la pérdida que haya sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor ( CC art. 1106)<sup>(18)</sup>

- **Sometimiento a condición.**- En ocasiones resulta conveniente introducir en el convenio, expresamente, condiciones de eficacia, fundamentalmente en aquellos que dependen de la aprobación de instrumentos de planeamiento, bien suspensiva o resolutoria. Con ello se trata de prevenir los incumplimientos de la Administración, en virtud de la falta de vinculación de la Administración a la aprobación, modificación o revisión de un plan.<sup>(19)</sup>

- **INVALIDEZ.**- Los convenios urbanísticos como contratos que son pueden resultar inválidos, cuando estén incurso en alguna de las causas de invalidez previstas en el ordenamiento jurídico. Estas causas son las previstas en el derecho administrativo o en el derecho civil.

- Causas de invalidez genéricas de carácter administrativo ( LCAP Art. 62.1):

- 1.- Lesión de derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.
- 2.- Incompetencia manifiesta del órgano de contratación por razón de la materia o del territorio.
- 3.- Que tengan contenido imposible.
- 4.- Que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ella.
- 5.- Se pacten prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.
- 6.- Se adquieran, en virtud de ellos, facultades o derechos cuando se carezcan de los requisitos esenciales para su adquisición.
- 7.- Se infrinjan cualquier otro precepto imperativo contenido en norma de rango legal, especialmente las reglas expresas que regulan los propios convenios.

Las demás infracciones del ordenamiento jurídico también serán causas de

(15) La plasmación en documento público o privado del convenio urbanístico es requisito de su eficacia, dada su naturaleza de contrato administrativo ( TSJ Baleares 22.09.1993)

(16) El cumplimiento de un convenio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes ( CC art. 1256), por lo que no puede la administración incumplir unilateralmente el convenio negándose a cumplir las prestaciones a que obligó, siempre que sea posible, lícita y determinada ( TS 28.06.1983, Ar. 5702; 21.04.1989, Ar. 3218)

invalidez del convenio, aunque se establezcan por normas civiles o administrativas.

- Causas de invalidez específicas.- En cuanto a éstas derivan del incumplimiento de lo expuesto con relación a los límites o requisitos mínimos de estos convenios: —

- 1.- Infracción de normas imperativas o prohibitivas.
- 2.- Prohibición de negociación con potestades administrativas indisponibles. (20)
- 3.- Celebración del convenio por órgano que carece de capacidad para celebrarlo
- 4.- Infracción de las normas de procedimiento para su conclusión.

### **IMPUGNABILIDAD DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

Los convenios urbanísticos celebrados entre la Administración y los particulares son impugnables ante la jurisdicción contencioso-administrativa. ( TS Sala 1ª 23.03.1990, Ar. 1899) y, concretamente, la competencia material es de los Tribunales Superiores de Justicia, y la territorial, corresponde al órgano jurisdiccional en cuya circunscripción radiquen los inmuebles afectados.

Por otra parte se trata de impugnación directa ( LRJAPAC art. 109 y LJCA art. 25.1) es decir, se consideran finalizadores del procedimiento, ponen fin a la vía administrativa y, consecuentemente, son directamente impugnables en vía contencioso-administrativa.

La acción para impugnar los convenios urbanísticos es pública, ya que se otorga la acción pública en materia urbanística, por lo que cualquier persona puede impugnar el contrato en los aspectos urbanísticos que contiene ( TS 30.10..997, Ar. 7638)

Por el contrario, los convenios urbanísticos celebrados entre particulares o con sociedades mercantiles de participación pública, son contratos civiles, y por lo tanto, competencia de la jurisdicción civil.

### **FISCALIDAD DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

El único impuesto que debe presentar incidencia en los convenios urbanísticos es el impuesto de plusvalía o incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

No obstante, puede existir una excepción en el caso de que los bienes inmuebles o sus derechos sean objeto de cesión, obligatoria y gratuita, a consecuencia de la ejecución urbanística en virtud de convenio urbanístico. Ello por aplicación de la exención reconocida en las transmisiones de bienes operadas por el sistema de compensación y cooperación.

Una vez analizado, someramente, el convenio urbanístico llegamos a la conclusión de que la técnica contractual es fundamental para dinamizar y dar soluciones más progresistas que flexibilicen la actuación administrativa, con un importante contenido burocrático que coarta la agilidad del proceso urbanístico, y que ello no suponga una merma de la garantía que da la publicidad y transparencia del mismo.

### **EL CONVENIO URBANÍSTICO EN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.**

Las comunidades autónomas con competencia en materia urbanística

(17) El convenio urbanístico que ha sido declarado nulo no produce efectos, por lo que ninguna de las partes puede exigir su cumplimiento in natura, ni tampoco la pretensión de cumplimiento por equivalente, sin perjuicio de las acciones que puedan corresponder derivadas de la nulidad del convenio o del enriquecimiento injusto de la administración ( TS 18.10.1990 Ar. 8145)

(18) Si la ganancia frustrada o lucro cesante ofrece muchas dificultades para su determinación y límites. No basta la simple posibilidad de realizar la ganancia, sino que ha de existir una cierta probabilidad objetiva que ha de probarse rigurosamente, sin que sean dudosas y sólo fundadas en esperanzas ( TS. 8.06.1996, Ar. 4831)

han elaborado una profusa legislación que pretende superar el hermetismo de la legislación estatal, permitiendo, con gran generosidad, la práctica convencional incluso sustituyendo a los clásicos sistemas de actuación, dinamizando la legislación urbanística tradicional demasiado burocrática y encasillada en fórmulas rígidas que coarta la voluntad negociadora de las partes intervinientes en la gestión del suelo.

La presencia del convenio urbanístico como acuerdo de voluntades, verdadero negocio jurídico en sentido amplio que participa de la doble naturaleza jurídica civil y administrativa, ha adquirido en la legislación autonómica una presencia importante que ha legitimado la práctica convencional como un verdadero sistema de gestión y ejecución del planeamiento cuya implantación está teniendo una espectacular acogida en la administración local como medio más eficaz de solución de las lagunas e imprecisiones legales y de motorización de la gestión urbanística reduciendo los plazos legales.

Aunque sin afán exhaustivo se mencionan a continuación algunas de las normas autonómicas que en su contenido hacen referencia al urbanismo concertado.

## **GALICIA**

### **Ley 9/02 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (DOGA nº 252)**

#### **Artículo 233. Concepto, alcance y naturaleza.**

1. La Administración Autonómica y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta Ley, podrán celebrar, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios urbanísticos entre sí y con personas públicas o privadas, en orden a su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se regirá por los principios de transparencia y publicidad.

3. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente, en cualquier forma, normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico del suelo y de los deberes de los propietarios del mismo.

4. Los convenios regulados en esta sección tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su celebración, cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del órgano jurisdiccional contencioso-administrativo.

#### **Artículo 234. Objeto.**

Los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

a. Convenios Urbanísticos de Planeamiento: Aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del pla-

(19) Es perfectamente válido introducir una condición en el convenio que determine que la cesión de terrenos a que se obliga el particular tendrá efectos una vez aprobado el plan de que se trate (suspensiva) o bien, que dejará de producir efectos la cesión ya hecha y se producirá la resolución en el caso de no aprobación (resolutoria) (TS. 7.11.1990, Ar. 8805)

(20) Así son nulos los convenios que versen sobre potestades administrativas indisponibles, al imponer cargas o deberes urbanísticos de forma exorbitante a particulares y sin ningún título, lo que desborda el marco de las obligaciones impuestas expresamente en la ley urbanística (TSJ Cataluña 26.06.1997)

neamiento urbanístico, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

b. **Convenios Urbanísticos para la Ejecución del Planeamiento:** Aquellos que no afectando en absoluto a la ordenación urbanística se limiten a la determinación de los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento.

**Artículo 235. Convenios Urbanísticos de Planeamiento.**

1. La Administración Autónoma y los municipios, así como los Organismos adscritos o dependientes de una y otros, podrán celebrar entre sí y con otras Administraciones convenios para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias:

a. Los criterios de ordenación a que deba ajustarse el planeamiento urbanístico y sus modificaciones y revisiones.

b. Los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico, o sus modificaciones o revisiones, la realización de los intereses públicos que gestionen.

2. Cuando se tramiten los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación urbanística o de sus modificaciones o revisiones a los que se refieran los convenios previstos en el número anterior, éstos deberán ser incluidos, para conocimiento general, como anexo a la memoria del proyecto o entre la documentación sometida al preceptivo trámite de información pública, si son posteriores a la aprobación inicial.

3. Con ocasión del ejercicio de la potestad de planeamiento, la Administración Autónoma y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias y conjunta o separadamente, podrán celebrar con cualesquiera personas, públicas o privadas, convenios urbanísticos relativos a la formación, modificación o revisión de un plan de ordenación urbanística.

4. Los convenios a que se refiere el número anterior:

a. Sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la resolución y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación del pla-

neamiento o, en su caso, de su modificación o revisión sea sometido al preceptivo trámite de información pública.

b. Sus estipulaciones sólo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto a la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por las Administraciones Públicas, incluidas las que sean parte en ellos, de la potestad de planeamiento.

c. Deberá incluirse, entre sus estipulaciones, la cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos.

d. La ordenación urbanística derivada del convenio celebrado deberá incorporarse a las correspondientes determinaciones y documentos del plan.

**Artículo 236. Convenios Urbanísticos para la Ejecución del Planeamiento.**

1. La Administración Autónoma y los municipios, así como las Entidades Públicas adscritas o dependientes de una y otros y los Consorcios creados por tales Administraciones, podrán celebrar, en el ámbito de sus respectivas competencias y conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento de deberes legales de cesión por su sustitución por el pago de cantidad en metálico deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general ante la correspondiente Administración.

**Artículo 237. Celebración y perfeccionamiento.**

1. Una vez negociados y suscritos, los convenios se someterán al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Galicia y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia, por un período mínimo de veinte días.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el

número anterior.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo de los convenios habrá de ratificarse por el órgano competente, debiendo firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo por la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

## ARAGÓN.

**Ley 5/1999, de 25 de marzo. Normas reguladoras de Urbanismo.** (BOE núm. 95, de 21 de abril y BOA núm. 39, de 6 de abril).

### Artículo 83. Convenios sobre planeamiento.

1. Se consideran convenios sobre el planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico. Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo siguiente.

2. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de un mes sobre el proyecto de convenio.

3. El Ayuntamiento estará obligado a tramitar la aprobación o alteración del planeamiento a la que se haya comprometido, pero conservará la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público. Si, finalmente, no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto, sin perjuicio de las indemnizaciones que pudieran proceder.

### Artículo 84. Convenios de gestión.

1. Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tengan por objeto exclusivamente los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración del mismo.

2. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanísti-

co correspondiente al Municipio mediante el pago, siempre de manera excepcional, de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir la pertinente valoración pericial.

3. Cuando los particulares que suscriban el convenio, contando con la conformidad de todos los propietarios afectados, asuman la completa responsabilidad de la urbanización en una unidad de ejecución o en una etapa completa de la misma, podrán definir su ejecución en todos los detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta Ley.

4. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días sobre el proyecto de convenio.

## CANARIAS

**Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo. Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales** (BOCAN del 15).

### Art. 109.- Convenio urbanístico de gestión concertada.

1. El establecimiento del sistema de concierto requerirá la aprobación de un convenio urbanístico de gestión suscrito por todos los propietarios y formalizado en escritura pública.

2. El convenio urbanístico de gestión concertada tendrá carácter jurídico-administrativo y tendrá por objeto los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento capaz de legitimar esta última.

3. La aprobación de los convenios urbanísticos de gestión concertada con motivo del establecimiento del sistema:

a) Sólo podrá denegarse por razones de legalidad.

b) Determinará la constitución de la entidad urbanística de gestión y su inscripción en el pertinente registro administrativo o, en su caso, la obligación de la constitución efectiva e inscripción en el Registro Mercantil de la sociedad acordada, a cuyo cumplimiento quedará condicionada legalmente la eficacia de la aprobación administrativa.

c) Determinará, igualmente, la transmisión al Ayuntamiento por ministerio de la Ley y libre de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria

y gratuita.

d) Quedará condicionada, en todo caso, a la efectiva prestación de las garantías ofrecidas para asegurar la ejecución.

4. Los convenios urbanísticos de gestión concertada deberán contener las determinaciones y requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para permitir su inscripción registral y, en todo caso:

a) Las bases de la actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, de la edificación.

b) Los estatutos de la entidad urbanística o de la sociedad mercantil y el acuerdo de constitución de la primera y de creación de la segunda, cuando proceda.

c) Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización. Las garantías podrán consistir en la afectación real de fincas originarias al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema.

d) La distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, cuando proceda, en los mismos términos y condiciones que los prescritos para la reparcelación.

e) El procedimiento de liquidación final de la actuación.

f) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.

g) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación.

h) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

5. Reglamentariamente se determinará el contenido documental de los convenios urbanísticos de la gestión concertada.

**Art. 119.- Convenio urbanístico de ejecución empresarial.**

1. El establecimiento del sistema de ejecución empresarial requerirá la aprobación y suscripción de convenio urbanístico de ejecución empresarial, formalizado en escritura pública.

2. El convenio urbanístico tendrá carácter jurídico-administrativo y tendrá por objeto el establecimiento de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución

del planeamiento capaz de legitimar esta última, respetando en todo caso las reglas legales básicas de aquella gestión fijadas en el artículo anterior.

3. La aprobación de los convenios con motivo del establecimiento del sistema:

a) Sólo podrá denegarse por razones de legalidad.

b) Determinará la vinculación a los mismos del Ayuntamiento.

c) Quedará condicionada, en todo caso, a la efectiva prestación de las garantías ofrecidas para asegurar la ejecución.

4. Los convenios urbanísticos de ejecución empresarial deberán contener, en todo caso:

a) Las bases de la actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, la edificación.

b) Los estatutos y el acuerdo de creación de la sociedad mercantil a que se refiere la letra b) del número 1 del artículo anterior, cuando proceda.

c) Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización. Las garantías podrán consistir en la afectación real de fincas originarias al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema.

d) El procedimiento de liquidación final de la actuación.

e) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.

f) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación.

g) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

5. Reglamentariamente se precisará el contenido documental de los convenios urbanísticos de ejecución empresarial.

**Art. 165.- Colaboración en el ejercicio de las funciones urbanísticas.**

1. Los Ayuntamientos que no dispongan de medios técnicos, jurídicos o materiales suficientes para el ejercicio eficaz de las potestades a que se refiere el artículo anterior, podrán recabar en forma individual o mancomunada la asistencia del correspondiente Cabildo Insular para el

ejercicio de sus competencias. La asistencia se formalizará mediante convenios de colaboración entre las Administraciones implicadas.

## CAPITULO IV CONVENIOS

Art. 236.- **Concepto, principios, objeto y límites.**

1. La Administración de la Comunidad, los Cabildos Insulares y los Municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a este Texto Refundido, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de este Texto Refundido, incluso antes de la iniciación formal de éstos, así como también para la sustitución de aquéllas resoluciones.

La habilitación a que se refiere el número anterior se entenderá sin perjuicio de las efectuadas por disposiciones específicas de este Texto Refundido. El régimen establecido en este capítulo será aplicable a los convenios concluidos sobre la base de éstas en todo lo que no las contradiga.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el número anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

3. Los convenios se diferenciarán, por su contenido y finalidad, según que su objeto:

a) No afecte en absoluto a la ordenación ambiental, territorial y urbanística que esté en vigor, limitándose, cuando se refieran a la actividad de ejecución de la referida ordenación, a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración.

Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa algunas de la ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística.

b) Incluya o pueda tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado. Estos convenios sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes.

4. Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración. Aquellos que, por su objeto, sean subsumibles en la letra b) del número anterior deberán, además, cuantificar todos los deberes legales de cesión y determinar la forma en que éstos serán cumplidos.

5. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento de ordenación, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumento de que se trate sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación ambiental, territorial o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

Art. 237.- **Celebración y perfeccionamiento de los convenios.**

1. Una vez negociados y suscritos los convenios sustitutorios de resoluciones, deberán someterse, cuando el procedimiento en el que se inscriban no prevea el trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad o en el de la Provincia, según proceda, y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de veinte días. En otro caso deberán figurar entre la documentación sometida, en el procedimiento, a la información pública propia de éste.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación, o de ejecución de éste, con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo ante-

rior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo de los convenios, salvo el de los previstos en la letra b) del número 3 del artículo anterior y todos aquellos para los que este Texto Refundido contenga una habilitación específica, deberán ratificarse:

a) Por el Consejo de Gobierno, previo informe en todo caso de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando hayan sido suscritos inicialmente por cualquiera de los órganos de la Comunidad, con excepción de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

b) Por el Consejo Rector de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, cuando hayan sido suscritos inicialmente por el director ejecutivo de ésta.

c) Por el Pleno del Cabildo Insular y del Ayuntamiento, cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del Cabildo y del Municipio, respectivamente.

d) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

4. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

#### Art. 238.- **Publicidad de los convenios.**

1. En las Consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medio ambiente y conservación de la naturaleza y en todos los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos existirá un registro y un archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la docu-

mentación anexa al mismo.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones practicadas y de los documentos custodiados en los mismos.

#### Art. 239.- **Naturaleza de los convenios.**

Los convenios regulados en este Capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo.

## COMUNIDAD DE CASTILLA LA MANCHA

**Ley 2/1998, de 4 de junio. Normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo** (BOE núm. 180, de 29 de julio; DOCM núm. 28, de 19 de junio).

En el mismo contexto ha de situarse la regulación general de la figura de los convenios urbanísticos. Esta se inspira en precedentes que se han revelado adecuados y define un régimen jurídico-marco basado en los siguientes principios:

a) Posibilidad de la suscripción de convenios urbanísticos por todas las personas públicas y privadas, pudiendo aquellos ser tanto interadministrativos como ordinarios.

b) Sujeción de la negociación, formalización y cumplimiento a las reglas de la transparencia, la publicidad y, en su caso, la concurrencia. Debiendo destacarse la exigencia, de la sumisión en todo caso del proyecto de convenio a información pública como requisito para su firma y perfeccionamiento.

c) Salvaguardia de la integridad de la potestad de planeamiento, mediante la precisión de los efectos limitados que pueden desplegar los convenios que pretendan una alteración o innovación de la ordenación territorial y urbanística, hasta la ultimación del procedimiento legal de aprobación del correspondiente planeamiento, y la imposición de la sujeción del texto del convenio a información pública en el mismo trámite que el propio planeamiento.

d) Establecimiento de garantías para asegurar la regularidad de los que tengan por objeto la concreción de los términos del cumplimiento del deber de cesión del aprovechamiento, no susceptible de apropiación, mediante pago en metálico.

e) Concreción de los límites de los acuerdos ínter partes mediante la determinación, conforme a la cual, los supuestos de infracción de la legalidad en gene-

ral y de la ordenación territorial y urbanística en particular serán causantes de vicio de nulidad radical o insanable.

f) Fijación del procedimiento para su celebración y los términos de su perfeccionamiento.

## **CAPITULO II: LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS**

**Art. 11. El concepto, los principios, el objeto y los límites de los convenios.**

1. La Comunidad Autónoma y los municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.

2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, cuando proceda, concurrencia.

3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán, según tengan por objeto:

a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar innovación de dicho planeamiento. A los compromisos asumidos por las partes del convenio les será de aplicación la subrogación legal de los terceros adquirentes de unidades aptas para la edificación, parcelas, solares o inmuebles.

b) La determinación, en su caso además del objeto anterior, del contenido de posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

4. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración. En aquellos que, por su objeto, sean subsumibles en la letra b) del número anterior, deberá, ade-

más, cuantificarse todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos.

5. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan, o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste. Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 anterior sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.

**Art. 12. El procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios.**

1. Una vez negociados y suscritos, los convenios urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el diario oficial de la Comunidad Autónoma y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de veinte días.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número precedente.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o a las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia. El texto definitivo de los convenios deberá ratificarse:

a) Por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística o, en su caso, el

Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se hayan suscrito inicialmente en representación de alguno de los órganos de la Junta de Comunidades.

b) Por el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del respectivo municipio.

4. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, tras la ratificación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

#### Art. 13. **La naturaleza y la publicidad de los convenios.**

Los convenios regulados en este capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo. Una vez perfeccionados, cualquier ciudadano tendrá acceso a ellos en los términos establecidos en la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

## LA RIOJA

**Ley 10/1998, de 2 de julio. Regulación Ordenación del Territorio y Urbanismo** (BOE núm. 163, de 9 de julio; BOR núm. 80, de 4 de julio).

### SECCION 6ª LOS CONVENIOS URBANISTICOS

#### Art. 148. **Definición y naturaleza.**

1. La Comunidad Autónoma y los municipios, en la esfera de sus respectivas competencias, podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. Estos convenios tendrán naturaleza jurídico-administrativa.

3. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.5.

#### Art. 149. **Objeto.**

1. Los convenios tienen por objeto establecer los térmi-

nos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración del mismo.

2. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico, mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir la pertinente valoración pericial.

3. Cuando los particulares que suscriban el Convenio asuman la total responsabilidad del desarrollo de una unidad de ejecución, podrán definir su ejecución en todos los detalles, al margen incluso de los sistemas de actuación previstos en esta Ley.

4. La competencia para aprobar estos convenios corresponde a la Administración actuante, previa apertura de un período de información pública, por plazo de veinte días, sobre el proyecto de Convenio.

5. Cuando la realización de un Convenio exija la modificación del planeamiento, la Administración competente estará obligada a tramitarla, pero conservando, en todo caso, en plenitud, el ejercicio de sus facultades normativas.

6. Cuando el Convenio tenga por objeto el desarrollo de suelo urbanizable no delimitado en el planeamiento general, deberán indicarse las obras que hayan de realizar a su costa los particulares para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, así como las garantías para el cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes.

#### Art. 150. **Incumplimiento.**

El incumplimiento por los particulares de las obligaciones asumidas dará lugar a las responsabilidades que se fijan en el Convenio. En todo caso, la Administración actuante quedará en libertad de iniciar o proseguir la ejecución del planeamiento por los trámites previstos en el presente Título.

#### Art. 140. **Concepto, principios, objeto y límites de los convenios.**

1. La Comunidad Foral de Navarra y los municipios comprendidos en su territorio podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de

los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de transparencia y publicidad.

3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento. Estos convenios, cuando las personas firmantes con la Administración actuante asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, podrán definir en todos sus detalles el estatuto de aquella ejecución. A los compromisos asumidos por las referidas personas parte en el convenio les será de aplicación la subrogación legal en ellos de los terceros adquirentes de parcelas o inmuebles.

b) La determinación, además, en su caso, de lo anterior, del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para viabilidad de lo estipulado.

4. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración. En aquellos que, por su objeto, sean subsumibles en la letra b) del número anterior, deberá, además, cuantificarse todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos.

5. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 anterior sólo tienen el efecto de vincular a las

partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad del planeamiento.

## NAVARRA.

**Ley Foral 10/1994, de 4 de julio. Normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo** (BOE núm. 209, de 1 de septiembre; BON núm. 84, de 15 de julio).

### Art. 141. Procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios.

1. Una vez negociados y suscritos, los convenios urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial de Navarra» y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Foral a información pública por un período mínimo de quince días.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento sustituyendo ésta a la prevista en el número precedente.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o a las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo de los convenios deberá ratificarse:

a) Por el Gobierno de Navarra, cuando se hayan suscrito inicialmente en representación de alguno de sus órganos.

b) Por el Ayuntamiento Pleno, cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del respectivo municipio.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

4. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan

desde su firma, tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

**Art. 142. Publicidad de los convenios.**

1. En todos los municipios de Navarra existirá un registro y un archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicadas y custodiadas.

## COMUNIDAD VALENCIANA

**Ley 6/1994, de 15 de noviembre. Reguladora de la Actividad urbanística** (BOE núm. 8, de 10 de enero; DOGV núm. 2394, de 24 de noviembre). Valencia

**Sexta. Convenios urbanísticos.**

Los Convenios urbanísticos que celebren los Ayuntamientos con los particulares estarán sujetos a las reglas expresadas en la disposición adicional cuarta de la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalidad. En ningún caso podrán dichos Convenios sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación de programas regulado en la presente Ley o prejuzgar los resultados del mismo.

## COMUNIDAD DE MADRID

**Ley 9/1995, de 28 de marzo. Medidas Ordenación del Territorio, Suelo y Urbanismo** (BOE núm. 186, de 5 de agosto). (BOCAM núm. 86, de 11 de abril).

### CAPITULO II: CONVENIOS URBANÍSTICOS

**Art. 74. Concepto, principios, objeto y límites.-**

1. La Comunidad de Madrid y los municipios comprendidos en su territorio podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios

de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, con carácter general, concurrencia.

3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento.

Estos convenios, cuando las personas firmantes con la Administración actuante asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, podrán definir en todos sus detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta Ley, el estatuto de aquella ejecución. A los compromisos asumidos por las referidas personas parte en el convenio les será de aplicación la subrogación legal en ellos de los terceros adquirentes de parcelas o inmuebles.

b) La determinación, además, en su caso, de lo anterior, del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

4. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración. En aquellos que, por su objeto, sean subsumibles en la letra b) del número anterior, deberá, además, cuantificarse todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos.

5. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del

planeamiento territorial o urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 anterior sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.

**Art. 75. Procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios.**

1. Una vez negociados y suscritos, los convenios urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de quince días.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número precedente.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o a las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo de los convenios deberá ratificarse:

a) Por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid previo informe de la Comisión de Urbanismo, cuando se hayan suscrito inicialmente en representación de alguno de sus órganos.

b) Por el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del respectivo municipio.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

4. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan

desde su firma, tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

**Art. 76. Publicidad de los convenios.**

1. En la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad de Madrid y en todos los municipios comprendidos en el territorio de ésta existirá un registro y un archivo administrativos de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicadas y custodiados.

**Art. 77. Naturaleza de los convenios.**

1. Los convenios regulados en este Capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo, por la actuación que representen como mínimo el 60 por 100 de la total superficie de ésta, teniendo derecho preferente a la adjudicación del concurso siempre que su oferta iguale la más ventajosa de entre las restantes ofertas presentadas.

2. Las entidades urbanísticas a que se refiere el párrafo anterior tendrán la condición de entidades urbanísticas colaboradoras. En ellas podrán participar, además de los propietarios, terceras personas que contribuyan a la financiación de la urbanización o asuman la realización de las obras en calidad de contratistas.

3. El concurso podrá adjudicarse, previo acuerdo entre los correspondientes, ofertantes y aceptación de la Administración actuante, conjuntamente a dos o más de ellos incluidos los propietarios a que se refiere el número anterior, siempre que se trate de las ofertas más ventajosas de entre las presentadas.

4. La concesión se formalizará en convenio urbanístico.

5. El concesionario del sistema de expropiación, que tendrá la condición de urbanizador, podrá incorporar a la gestión urbanística, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a cualesquiera de los propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante, y resolución favorable de ésta, de liberación del bien o de los bienes correspondientes de la expropiación. Los pactos entre urbanizador y propietarios de suelo no alterarán las condiciones de la concesión.

## JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE CONVENIOS URBANISTICOS

Habida cuenta de la importante labor que ha desarrollado la Jurisprudencia en esta materia como referente único de legalidad y legitimidad de los acuerdos adoptados entre la Administración y los particulares en el campo del urbanismo, es de destacar las siguientes sentencias, cuyo total contenido no podemos reproducir en aras a la brevedad que para esta publicación nos exigen, que han marcado un hito fundamental y han servido de referente legal a la normativa autonómica:

Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1.996.- Convenio sobre realojo y exención de costes de urbanización.

Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 1.995.- Cesión anticipada de suelo para construcción de un Centro de EGB.

Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1.993.- Convenio de formación de planeamiento incorporado a la documentación del Plan General.

Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 1.992.- Convenio de formación de planeamiento que no puede afectar a la potestad pública que ha de responder al interés público y no limitarse por pacto con particulares.

Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1.992.- Convenio de formación de planeamiento cuya incumplimiento puede general indemnización.

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1.991.- Claridad del pacto contractual que no puede generar indefensión ni limitación de la potestad pública.

Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 1.990.- Convenio sobre cesión de terrenos a cambio de gestiones para obtener mayor edificabilidad.

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 1.989.- Convenio sobre cesión de terrenos al ayuntamiento para ejecución de un vial a cambio de su inmediata urbanización por parte del mismo.

Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1.988.- Indemnización reclamada al Ayuntamiento por incumplimiento del pacto de aprobación de la modificación del planeamiento.

Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de julio de 1.987.- Convenio para subsanar la invasión de zonas verdes.

Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1.986.- Convenio sobre clasificación de un suelo como urbano.

Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 1.984.- Convenio de cesión de suelo a cambio de mayor volumen de edificabilidad sobre el resto del terreno.

# EL SUELO DE NÚCLEO RURAL EN LA LEY 9/2002, DE 30 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL DE GALICIA

**Por: Juan Jesús Raposo Arceo**

**Doctor en Derecho.**

**Profesor de la E.U. Estudios Empresariales de la UDC y de la UNED**

El ordenamiento urbanístico español se ha caracterizado en los últimos tiempos por su dinamismo y mutabilidad. A partir del año 1997, y en concreto de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, que supuso un punto de inflexión en la regulación jurídica del urbanismo, la actual tendencia a la promulgación de normas se ha convertido, en una auténtica "explosión" normativa. No de otra forma puede calificarse la multiplicación de textos autonómicos sobre la materia, en perfecta sintonía con la "ratio" de la precitada sentencia, a la que acompañan varias disposiciones en el ámbito estatal, cual la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y el Real Decreto ley 4/2000, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario, en el que se recoge el carácter limiado del suelo no urbanizable que se identifica con el susceptible de protección y el contenido residual del suelo urbanizable. A la promulgación de normas le sigue la evacuación de sentencias, como las de 5 y 11 de julio de 2001, y 27 de febrero de 2002 del Tribunal Constitucional, que inciden sobre el tema de las competencias autonómicas en el ámbito urbanístico.

En este marco normativo y jurisprudencial, habrá de situarse el subsistema jurídico autonómico de Galicia que se ha caracterizado también por un inusual florecimiento normativo. Así cabe citar, la Ley 11/1985, de 22 de agosto, de adaptación de la Ley del Suelo a Galicia; la Ley 7/1995, de 29 de julio, de Delegación y Distribución de Competencias en materia de Urbanismo; la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Galicia; y la Ley 1/1997, de 24 de marzo, de Normas Reguladoras del Suelo de Galicia, que viene ahora a ser sustituida por la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (en adelante LOUPMRG).

En la elaboración de esta última disposición se ha buscado, según se expresa en su Exposición de Motivos, un acuerdo con los actores públicos implicados, específicamente, la Comunidad Autónoma de Galicia y los alcaldes de los mayores municipios de Galicia. Así se dice en dicha Exposición de Motivos que: " La necesidad de elaborar un marco común del urbanismo del futuro para Galicia supuso la suscripción del Acuerdo marco para la reforma del urbanismo en Galicia, de 27 de julio de 2001, celebrado entre el conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, los alcaldes de los municipios de A Coruña, Vigo, Lugo, Pontevedra, Ferrol, Santiago de Compostela, Brión, Culleredo, Chantada,

Ortigueira, O Irixo, Forcarei y Ourense, y el presidente de la Federación Gallega de Municipios y Provincias.". La finalidad del acuerdo era "... contribuir al desarrollo armónico del territorio, preservar el patrimonio arquitectónico de Galicia, el medio ambiente urbano y rural y conseguir unas ciudades más habitables y sostenibles. El propio acuerdo previó los mecanismos de colaboración para redactar los criterios técnicos y jurídicos, instrucciones y recomendaciones que deberían impregnar la futura reforma de la legislación en esta materia. Fruto de ello fue la creación de la comisión técnica, que finalizó sus trabajos en julio de 2002 y que elaboró un acabado documento denominado «Criterios y recomendaciones técnicas para reformar la legislación urbanística de Galicia», en el cual se recogieron directrices concretas para la redacción del texto legal por la comisión normativa creada en el referido acuerdo marco."

En síntesis, el fin confeso de la ley es "... sustancialmente la [consecución de la] calidad de la ordenación urbanística de Galicia en orden a favorecer el desarrollo equilibrado y sostenible del territorio, contribuir a elevar la calidad de vida y la cohesión social de la población, proteger y potenciar el patrimonio natural y cultural y garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna."

Ahora bien, tal como se señala explícitamente en la referenciada Exposición de Motivos, "... uno de los grandes ejes sobre los que pivota esta reforma lo constituye la armazón y definición del medio rural y del suelo rústico. "

Sobre estas bases, el intento de reforma de la legislación existente, la vertebración de un nuevo modelo de ordenación del territorio, la preservación de los valores tradicionales del ámbito rural, y de los valores naturales, históricos y culturales de la Comunidad Autónoma de Galicia, se articula la nueva ley. Y en este punto, es fundamental la regulación que hace de las clases del suelo y de su régimen jurídico. Procederemos a continuación a un somero análisis de dichas cuestiones.

Pero, con carácter previo, queremos indicar que en el Título Preliminar de esta norma se incluyen dos artículos que entiendo son básicos para comprender la nueva regulación urbanística gallega. Me refiero a los artículos 1º, apartado 1, y 6º, que procedo a transcribir a continuación.

#### **Artículo 1º. Objeto de la ley. (1)**

*1. Es objeto de la presente ley la ordenación urbanística en todo el territorio de Galicia, así como la regulación, ordenación y protección del medio rural, de los núcleos rurales de población que se ubiquen en él y del patrimonio rural.*

#### **Artículo 6º. Reglas de interpretación.**

*Las dudas en la interpretación del planeamiento urbanístico producidas por*

(1) La Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia (en adelante LSG), establece en su Artículo 1. Objeto de la Ley: 1. Es objeto de la presente Ley la ordenación urbanística en todo el territorio de Galicia.//2. El régimen urbanístico del suelo y la regulación de la actividad administrativa con él relacionada vendrán determinados por lo establecido en la presente Ley o, en su virtud, por los instrumentos de ordenación previstos en la misma.

*imprecisiones o por contradicciones entre documentos de igual rango normativo se resolverán teniendo en cuenta los criterios de menor edificabilidad, de mayor dotación para espacios públicos y de mayor protección ambiental y aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas.*

Es decir, resulta evidente que del propio articulado de la norma se infiere claramente una prevalencia de la ordenación del ámbito rural, sobre el urbano, cuya referencia explícita se omite en el referenciado artículo 1º. Por otra parte es clara la vocación limitadora y restrictiva de la edificación que subyace en la norma, y que pudiera resumirse en un "in dubio contra edificatio". El artículo 6º, que aparentemente no hace sino consagrar una protección absoluta de lo público y del medio ambiente puede llevar, como otros apartados de la ley, dado su maximalismo, a consecuencias absolutamente contrarias a las pretendidas por el legislador.

En el Título Primero de la Ley ("Regímen Urbanístico del Suelo"), y en su Capítulo I ("Disposiciones Generales"), se recogen los principios tradicionales de nuestro urbanismo sobre la "delimitación" de la propiedad por mor de la ley y de los planes de ordenación "...con arreglo a la clasificación urbanística de las fincas, asegurando que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas y coordinadamente con la legislación sectorial." (cfr. artículo 7º.1 ).

Y se recoge también, en el apartado 2 del citado artículo 7º, que lo que ha sido conocido tradicionalmente como la "lotería del planeamiento" no confiere derecho a indemnización alguna, a salvo los mecanismos usuales de equidistribución articulados en el texto legal.

Importantísimo es, a mi juicio, el artículo 9º, que bajo el epígrafe "*Deberes de uso, conservación y rehabilitación*", consagra un inusitado, en el ordenamiento jurídico español contemporáneo, catálogo de deberes que se imponen a los titulares del derecho de propiedad sobre predios sujetos a los dictados de la presente ley. Dicho artículo señala que:

**Artículo 9º. Deberes de uso, conservación y rehabilitación.**

*1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones deberán:*

*a) Destinarlos a los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.*

*b) Mantenerlos en condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, y con arreglo a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y de la rehabilitación.*

*2. Los propietarios de inmuebles y edificaciones en suelo rústico y en suelo de núcleo rural, además de los deberes establecidos en el número anterior, estarán obligados a realizar las obras necesarias para la protección del medio rural y ambiental.*

*3. El deber de conservación a cargo de los propietarios alcanza hasta el importe de los trabajos correspondientes que no rebasen el límite del contenido normal de aquél que, en el caso de las construcciones, está representado por la mitad del coste de reposición del bien o de nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.*

*4. Los propietarios de tierras conservarán y mantendrán el suelo natural y en su caso la masa vegetal en las condiciones precisas que eviten la erosión y los incendios, impidiendo la contaminación de la tierra, el aire y el agua.*

Es especialmente significativa la preocupación del legislador por las obligaciones del titular de fincas clasificadas como rústicas y en suelo de núcleo rural (cfr. apartados 2 y 4 del artículo 9º), cuya literal intelección puede originar un "munus" o carga sobre el intitulado (utilizo este término por el régimen de este tipo de suelo, como luego veremos) "propietario" de fundos rústicos o en núcleo rural.

El capítulo II, del Título I (artículos 10 y ss), lleva como título la "Clasificación del suelo", y es el objeto primordial de mi exposición.

Se inicia con una referencia a las categorías o clases de suelo, y que cifra en: suelo urbano, de núcleo rural, urbanizable y rústico (cfr. artículo 10º), para a con-

tinuación proceder a una definición de las distintas tipologías enunciadas en los artículos siguientes.

Procedemos a exponer la definición de suelo de núcleo rural, que pasamos a transcribir.<sup>(2)</sup> Aquí, nos encontramos con una de las "joyas de la corona" del texto legal. La definición y regulación del "suelo de núcleo rural".

Artículo 13º. Suelo de núcleo rural. <sup>(3)</sup>

*1. Constituyen el suelo de núcleo rural los terrenos que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa y que figuren diferenciados administrativamente en los censos y padrones oficiales, así como las áreas de expansión o crecimiento de estos asentamientos.*

*2. El planeamiento urbanístico deberá realizar un análisis detallado de la formación y evolución de los asentamientos, de sus peculiaridades urbanísticas, morfológicas, de su grado de consolidación por la edificación y de sus expectativas de desarrollo, así como de las tipologías edificatorias, forma de los huecos y de las cubiertas, y características de los materiales, colores y formas constructivas empleadas en las edificaciones y construcciones tradicionales de cada asentamiento.*

*3. El planeamiento delimitará el ámbito de los núcleos rurales en atención a la proximidad de las edificaciones, los lazos de relación y coherencia entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado, la morfología y tipologías propias de dichos asentamientos y del área geográfica en que se encuentran (casal, lugar, aldea, rueiro u otro), de modo que el ámbito delimitado presente una consolidación por la edificación de, al menos, el 50%, de acuerdo con la ordenación propuesta y trazando una línea perimetral que encierre las edificaciones tradicionales del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes (caminos, ríos, regatos, cómaros y otros) y, como máximo, a 50 metros de dichas edificaciones tradicionales. Igualmente delimitará el área de expansión de dichos núcleos, de acuerdo con los criterios de crecimiento que el planeamiento urbanístico contemple. Dicha área estará comprendida por los terrenos delimitados por una línea poligonal paralela a la de circunscripción del núcleo existente y como máximo a 200 metros lineales de la misma sin que, en ningún caso, pueda afectar a suelo rústico especialmente protegido.*

*Los núcleos rurales ubicados en la franja de 200 metros desde el límite interior de la ribera del mar no podrán ser ampliados en dirección al mar salvo en los casos excepcionales en que el Consello de la Xunta lo autorice expresamente, por la especial configuración de la zona costera donde se encuentren o por motivos justificados de interés público, justificando la nece-*

(2) En la LSG, el artículo 63 "clasificación del suelo", establecía que:  
1. Los planes generales de ordenación municipal deberán clasificar el territorio municipal en todos o algunos de los siguientes tipos de suelo: Urbano, de núcleo rural, urbanizable y rústico.//2. Los proyectos de ordenación del medio rural podrán clasificar el territorio municipal en suelo urbano, suelo de núcleo rural y suelo rústico.

(3) LSG. Artículo 66. Suelo de núcleo rural: Se clasificarán como suelo de núcleo rural los terrenos que se incluyen en el ámbito de los núcleos rurales delimitados por el planeamiento.

(4) LSG: Artículo 75. Concepto de núcleo rural: 1. Tendrán el carácter de núcleos rurales las áreas del territorio que, por existir agrupaciones de viviendas y surgir relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población singularizado por un topónimo, diferenciado en los censos y padrones oficiales e identificado como tal por la población residente y por la práctica administrativa local, que se caracterizasen por su especial vinculación con las actividades del sector primario de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogos. // 2. Con arreglo a los parámetros señalados en el número precedente y en función de la división de la propiedad de los terrenos, condiciones topográficas, elementos naturales e infraestructura existente, el planeamiento delimitará gráficamente los núcleos rurales comprendidos en el territorio. // Artículo 76. Régimen del suelo de núcleos rurales: 1. Los terrenos que los planes generales o los proyectos de ordenación del medio rural incluyan en las áreas delimitadas como núcleos rurales de población serán destinados a los usos relacionados con las actividades propias del medio rural y con las necesidades de la población residente en dichos núcleos. // 2. No podrá autorizarse ninguna clase de edificaciones si no estuviese resuelta la disponibilidad, al menos, de los servicios de acceso rodado, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica. Cuando el uso a que se destine la edificación o el terreno lo requiera, se exigirá la dotación de aparcamiento suficiente. // 3. Cuando se pretenda construir nuevas edificaciones, o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso y ejecutar, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo. A estos efectos, cuando sea necesario proceder a la apertura de vías de acceso en áreas no consolidadas por la edificación, éstas habrán de tener un ancho mínimo de 8 metros. // 4. Los tipos de construcciones deberán ser adecuados a su condición de edificaciones propias del medio rural en el que se emplazan, quedando prohibidas las características de las zonas urbanas. // 5. En el supuesto de ejecución de planes especiales de mejora de los núcleos rurales previstos en el artículo 27.2 de la presente Ley, los propietarios de suelo están obligados a: a) Ceder

el terreno necesario para la ejecución de la iniciativa, la oportunidad y su conveniencia en relación con el interés general.

En síntesis, un núcleo de población, de cierta homogeneidad por factores urbanísticos, topográficos, orográficos y demográficos, constituye, o es susceptible de constituir "núcleo rural", en el que cabe distinguir dos tipos a su vez de suelo:

- a) El que podríamos denominar "núcleo rural urbano", que es el delimitado por el núcleo "stricto sensu" y una línea perimetral de 50 metros a partir de su finalización; y,
- b) La calificable como "zona de expansión de núcleo", (Aureola del NRU, la denomina STSJAs, de 28 de marzo de 2000), que se inicia a partir de la finalización de la anterior y se extiende en toda su línea perimetral en una franja de 200 metros, siempre que no tope antes con suelo rústico especialmente protegido.

Mención aparte merece el inciso final del artículo, relativo a los núcleos rurales ubicados en la franja de 200 metros contados desde la línea interior de la ribera del mar que, a salvo expresa ampliación por la Xunta, y teniendo en cuenta la configuración de la estructura de la propiedad gallega y la articulación urbanística actual de los municipios costeros, puede significar la práctica proscripción de toda posibilidad edificatoria en los mismos.

Ahora bien, el enunciado del núcleo rural en los términos indicados nos deja numerosas incertidumbres y lagunas al estar trufado de auténticos conceptos jurídicos indeterminados, lo que constituyen una constante de esta norma.

Ante esta situación, hemos de acudir a la Jurisprudencia, y quisiera destacar en este punto, la Sentencia del TSJ de Cantabria de 22 de marzo de 2002, que en su FJ segundo, exige que para la calificación de un suelo como urbano es preciso que esté insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministros de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos por su situación no estén desligados completamente del entramado urbanístico ya existente. Continúa señalando que entiende por núcleo rural (FJ Sexto), de acuerdo con la Ley 9/1994, de Usos del Suelo en el Medio Rural de Cantabria, "los asentamientos consolidados de población en suelo no urbanizable que el planeamiento municipal configure con tal carácter, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiesten la imbricación racional del medio físico donde se sitúa".

Quizás sea muy interesante, a efectos de articular una configuración expansiva del NR la Jurisprudencia del TS, no sobre materia urbanística, sino sobre "núcleos de población" relativas a concesiones de farmacias, que los analiza desde una perspectiva teleológica o funcional. Así, en STS Sala 1ª, de

15 de diciembre de 1986, señala que : "lo que definirá al núcleo de población en el sentido que aquí nos interesa no son las características físicas o materiales de la zona donde se asienta la población, que pueden ser muy diferentes, ni tampoco la concentración o dispersión de sus habitantes, lo que realmente ha de caracterizar a núcleo es la nota fundamental de integrarse por un conjunto de personas con deficiente atención farmacéutica y que van a ver mejorado el cuidado de su salud con la instalación de la nueva farmacia."

En este sentido la legislación sobre edificación en el ámbito rural, recientemente promulgada en diversas autonomías (vgr. Murcia, Islas Baleares, etc.); nos da una visión menos reglamentista y encorsetada de la que nos proporciona nuestra legislación [CITAR LEGISLACIÓN].

El capítulo III de la LOUPMRG regula el régimen de las distintas clases y categorías de suelo, que en relación en el suelo de núcleo rural, se ocupa del mismo en su Sección tercera (4). De su importancia para el legislador da una idea su extensión (que contrasta con la magra regulación de la LSG), y que posibilita la estructuración de la referenciada sección en subsecciones. La primera (artículo 24), se ocupa de los derechos y deberes de los propietarios.

#### **Artículo 24º. Régimen.**

*1. Los terrenos que los planes generales incluyan en las áreas delimitadas como núcleos rurales de población serán destinados a los usos relacionados con las actividades propias del medio rural y con las necesidades de la población residente en dichos núcleos.*

*Los propietarios de esta clase de suelo tienen derecho a su uso y edificación en las condiciones establecidas en esta sección.*

*2. Cuando se pretenda construir nuevas edificaciones, o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso y ejecutar, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo.*

*3. En el supuesto de ejecución de planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural que contemplen actuaciones de carácter integral en los núcleos rurales y delimiten polígonos, los propietarios de suelo están obligados a:*

*a) Ceder gratuitamente a los ayuntamientos los terrenos destinados a viales, equipamientos y dotaciones públicas.*

*b) Costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en el plan especial.*

*c) Solicitar la licencia de edificación y edificar cuando el plan especial así lo establezca.*

gratuitamente a los ayuntamientos los terrenos destinados a viales, equipamientos y dotaciones públicas.// b) Ceder el terreno necesario para situar el 15 por 100 del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.// c) Costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en el plan especial.// d) Solicitar la licencia de edificación y edificar cuando el plan especial así lo establezca.// En este caso, el aprovechamiento urbanístico de los propietarios de los terrenos será el 85 por 100 del aprovechamiento que resulte de lo establecido en el correspondiente plan especial de mejora del núcleo rural.

Se trata de una regulación que, entiendo, es absolutamente acertada y que, posibilitando unas actuaciones más amplias, y con mayores perspectivas edificatorias, no ha profundizado en esta dirección.

La subsección segunda tiene por objeto regular las condiciones de uso de este tipo de suelo, distinguiendo: tipología de actuaciones, obras de derribo y demolición, usos permitidos y actuaciones prohibidas. Pasemos a su estudio, siquiera de forma somera, y prácticamente enunciativa.

#### **Artículo 25º. Tipos de actuaciones.**

En los núcleos rurales delimitados de conformidad con la presente ley se permitirán, previa licencia municipal y sin necesidad de autorización autonómica previa, las siguientes actuaciones:

a) *Obras de conservación y restauración de las edificaciones existentes, siempre y cuando no supongan variación de las características esenciales del edificio, ni alteración del lugar, volumen y tipología tradicional. En todo caso, se ajustarán a lo dispuesto en el art. 29 de esta ley.*

b) *Obras de rehabilitación y ampliación en planta o altura de las edificaciones existentes que no impliquen variación de su tipología, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el art. 29 de esta ley.*

c) *Nuevas edificaciones de acuerdo con las reglas establecidas en el art. 29 de esta ley.*

Como vemos se produce una limitación notoria, característica de esta ley, de la autonomía municipal. Los supuestos edificatorios en los que cabe erigir una construcción con licencia municipal se hallan enunciados de forma tasada, y muy limitativa.

En otro orden de cosas, observamos aquí, de nuevo, la utilización de conceptos jurídicos indeterminados que originaran, probablemente, no pocos quebraderos de cabeza a los aplicadores e intérpretes de la ley. Se utiliza en este artículo, en varias ocasiones el término "tipología", que quizás esté definido en el ámbito arquitectónico pero que, sin duda, originará una amplia hermenéutica en el jurídico.

#### **Artículo 26º. Obras de derribo y demolición.**

1. *Queda prohibido el derribo o demolición de las construcciones existentes, salvo en los siguientes supuestos:*

a) *Aquellas construcciones sin interés arquitectónico alguno en las que, por su reducido tamaño o imposibilidad de acceso, no sea posible su recuperación, restauración o reconstrucción para cualquier uso de los autorizados en esta ley.*

b) *Las edificaciones de escaso valor histórico o etnográfico de las que, estando en ruina material de acuerdo con la legislación urbanística, con evidente peligro para las personas o cosas, no sea viable su recuperación total o parcial.*

c) *Todos los añadidos que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva, o que por los materiales en ellos empleados supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio. Igualmente todos los alpendres, almacenes y edificaciones auxiliares que estén en las mismas condiciones.*

2. *En los supuestos previstos en el número anterior, se solicitará licencia de demolición acompañando al proyecto técnico un estudio justificado y motivado del cumplimiento y veracidad de las circunstancias que concurren de acuerdo con lo especificado anteriormente.*

A mi juicio, la indeterminación, la inconcreción de la norma, llega aquí a un cierto paroxismo que considero posibilitará una pluralidad de actuaciones, no ya discrecionales, sino puramente arbitrarias. Hablar de construcciones "sin interés arquitectónico alguno", "edificaciones de escaso valor histórico o etnográfico", o de "añadidos que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva, o que por los materiales en ellos empleados supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio", supone, en puridad, la simple y llana proscripción de cualquier elemento reglado en la materia. En última instancia se concede un instrumento habilitante para decidir con criterios preconstituidos sobre el tema de la posible demolición o no de una construcción.

**Artículo 27º. Usos permitidos en los núcleos rurales.**

*El uso característico de las edificaciones en los núcleos rurales será el residencial. Asimismo, se podrán permitir usos comerciales, productivos, turísticos y tradicionales ligados a la vida rural, así como pequeños talleres, siempre que no se altere la estructura morfológica del asentamiento y el nuevo uso contribuya a revitalizar la vida rural y mejorar el nivel de vida de sus moradores y que, en todo caso, resulten compatibles con el uso residencial.*

Estamos ante uno de los artículos claves de la ley teniendo en cuenta que el suelo de núcleo rural es uno de los ejes centrales de dicha disposición. De la exégesis de este precepto y del siguiente se deduce la intención que ha guiado al legislador en su redacción. Parece seguir el modelo de las urbanizaciones tipo "Disney", pudiendo entenderse que diseña urbanizaciones para personas ajenas, originariamente, al ámbito rural. Configura el núcleo rural como un lugar de asentamiento residencial en el que no cabe otro uso primordial que éste. Y los restantes que se permiten, con carácter residual, tienen una mera concepción instrumental de servicio al residencial enunciado.

A continuación pormenoriza el amplio elenco de actuaciones proscritas del núcleo rural.

**Artículo 28º. Actuaciones prohibidas.**

*Dentro del núcleo rural no se permitirán:*

*a) Las edificaciones, ya sean de vivienda, auxiliares o de otro uso, cuya tipología no responda a las del asentamiento en el que se ubiquen.*

Aparece de nuevo aquí el término "tipología". La cuestión es qué ha de entenderse por tal, cuando habrá de estimarse que una forma edificatoria es la tipológica, qué criterios (antigüedad, materiales constructivos, número de edificaciones), son los que definen una tipología.

*b) Viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y colocadas en continuidad en más de tres unidades.*

No podemos sino destacar el voluntarismo del

legislador en este apartado, teñido, a mi entender de un cierto candor. Basta para obviar tal prohibición la separación lateral de las edificaciones por grupos de tres unidades.

*c) Naves industriales de cualquier tipo.*

Es decir en los núcleos rurales no cabe realizar ninguna actividad industrial. Así, los vaquerías, viveros, aserraderos, y otras de similar naturaleza deben de entenderse proscritas.

*d) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.*

Introduce el legislador, "a sensu contrario" la interesante, por novedosa figura, aunque de difícil intelección, de los movimientos de tierra que no varían la morfología del paisaje.

*e) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén contemplados en el planeamiento, así como la ampliación de los existentes y el derribo, de manera injustificada, de muros tradicionales de los rueiros o corredoiras.*

*f) Los nuevos tendidos aéreos de telefonía, electricidad y otros.*

Curiosa es también la proscripción de la prestación de estos servicios en el núcleo rural por medio de tendidos aéreos, lo que puede originar, por razones económicas, la imposibilidad de instalación y prestación de los mismos en aquellos núcleos que carezcan de ellos.

*g) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción agropecuaria que excedan del tipo tradicional y familiar determinado por la consellería competente en materia de agricultura.*

Por tanto, es preciso determinar cuando estamos ante una producción agropecuaria "industrial". Se hace preciso determinar cuando excedemos del ámbito tradicional y familiar, que está permitido, para adentrarnos en lo prohibido. A fuer de ser sinceros no entendemos muy bien la redacción de este párrafo pues las razones de salubridad e higiene que pueden exigir la prohibición de

este tipo de actividades agropecuarias, especialmente de las pecuarias, habrán de aplicarse tanto, y especialmente, a explotaciones tradicionales y familiares, cuanto a las de tipo industrial, que normalmente gozarán de mayores medidas de profilaxis, seguridad e higiene.

*h) Aquellos usos que, ya sea por el tamaño de las construcciones, por la naturaleza de los procesos de producción, por las actividades a desarrollar o por otras condiciones, aun cumpliendo con los requisitos de la legislación medioambiental, no sean propios del asentamiento rural.*

Dejamos aquí totalmente al arbitrio del intérprete de turno, la Administración competente, la exégesis del precepto.

La subsección tercera, trata de las condiciones de edificación. Su detallismo y pormenorización, quizás más propios de una norma de rango reglamentario que legal, configuran un detallado y acabado estatus que han de cumplir las edificaciones en núcleo rural.

#### **Artículo 29º. Condiciones de edificación.**

*1. Las nuevas edificaciones que se pretendan emplazar en los núcleos rurales se identificarán con las características propias del lugar y estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente. Todas ellas cumplirán las siguientes condiciones:*

*a) La parcela mínima edificable será de 300 metros cuadrados salvo casos excepcionales debidamente justificados de parcelas inferiores ubicadas entre otras ya edificadas que imposibiliten alcanzar la parcela mínima.*

En el área de expansión del núcleo delimitada según lo dispuesto por el art. 13, la parcela mínima edificable no será inferior a 600 metros cuadrados.

Se establece por tanto una parcela mínima de 300 metros cuadrados en lo que hemos denominado "núcleo rural urbano", y 600 metros cuadrados, en la "zona de expansión de núcleo". Entiendo que quizás hubiera sido positivo una ampliación de esta última a

1000 metros cuadrados.

*b) Las nuevas construcciones mantendrán las condiciones ambientales del núcleo, la morfología del asentamiento y la tipología de las edificaciones del lugar y utilizarán para su edificación los materiales, colores y formas constructivas tradicionales y comunes del propio asentamiento. En tal sentido, para el acabado de las edificaciones se empleará la piedra u otros materiales tradicionales y propios de la zona; excepcionalmente, por razones justificadas y previa autorización del ayuntamiento, podrán emplearse otros materiales siempre que se garantice su adecuación al entorno. La carpintería exterior deberá ser de madera pintada o de aluminio lacado y con colores acordes con el medio rural.*

Se trata, a mi juicio, de una norma impropia de un texto legal por dos razones. Primera, estrictamente jurídica. Se trata de una disposición propia de un reglamento, o incluso de una orden, no de una ley. Segunda, de tipo técnico. No existe razón alguna para reducir los materiales constructivos que puedan emplearse a los enunciados en el precepto. Además de la dificultad de determinar qué se entiende por material tradicional de una zona, e incluso de precisar ésta, el exigir que el aluminio sea lacado hoy en día, con la evolución de tratamiento de este material, no parece de todo punto justificado.

*c) El volumen máximo de las nuevas edificaciones será similar a las edificaciones tradicionales existentes, pudiendo adosarse o retranquearse a otras construcciones.*

No veo la razón de que el estatuto de la propiedad sufra tal restricción. Si una de las causas, además de la carestía del suelo, de que la población se ubique en las zonas de núcleo rural es disponer de espacio, parece un contrasentido que se exija que las nuevas edificaciones tengan como máximo el volumen de las tradicionales existentes que, en Galicia, a salvo Pazos y "Casas Grandes", eran generalmente de reducidas dimensiones, cuando no consituían pura y simplemente infravivienda.

*d) La altura de la edificación no excederá de planta baja y piso, ni de un máximo de 7 metros medidos en la forma*

establecida en el art. 42, apartado 1, letra c), de esta ley.

e) La cubierta tendrá una pendiente igual o inferior a la media de las existentes en el asentamiento, nunca superior a 40°, y estará formada por planos continuos sin quiebras en sus vertientes. En el supuesto de que el planeamiento urbanístico permita el aprovechamiento bajo cubierta, éste deberá ser como prolongación de la vivienda inferior, recibiendo su iluminación y ventilación por los testeros y por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de las cubiertas. Salvo en casos debidamente justificados y previa autorización preceptiva del ayuntamiento, los materiales a utilizar en la terminación de la cubrición serán teja cerámica y/o pizarra, según la tipología propia de la zona. Quedan prohibidas las mansardas o buhardillas, salvo en aquellas zonas en que se justifique que formen parte de las tipologías tradicionales y cuenten con la previa autorización preceptiva del ayuntamiento.

f) Para las nuevas construcciones, serán obligatorios, salvo en alineaciones estables o consolidadas, los retranqueos mínimos con respecto a las vías de acceso, que en todo caso deberán separarse un mínimo de 4 metros del eje de la vía, y 3 metros con respecto al lindero posterior. En caso de que se desee retranquear una edificación a los linderos laterales, este retranqueo deberá ser, como mínimo, de 3 metros.

Pudiera haber sido conveniente la ampliación de estos retranqueos, estableciendo el mínimo de 4 metros no respecto al eje de la vía, sino desde el límite exterior de la zona de dominio público de la vía. Y los retranqueos posteriores y laterales, debieran ser, al menos de 6 metros, a efectos de garantizar la privacidad indispensable para los titulares de cada parcela.

g) Para autorizar las edificaciones se exigirá tener resueltos, con carácter previo y a costa del promotor, al menos los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de las aguas residuales y suministro de energía eléctrica o, en otro caso, garantizar la ejecución simultánea con la edificación.

Este precepto entendido en sus términos litera-

les y considerando que los servicios han de prestarse por redes públicas propiciará una enorme restricción de las construcciones en núcleo rural. En esa forma, es decir que los servicios se han de prestar por redes públicas ha sido entendido ya por el Ayuntamiento de Santiago de Compostela que ha redactado una disposición en tal sentido: "Criterios interpretativos para aplicación de la ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia en las Odenanzas 11 – 1". Sobre las mismas es necesario indicar:

a) Que el Ayuntamiento de Santiago de Compostela, tiene plena habilitación competencial para dictar dichas disposiciones. Cuestión distinta es que otras entidades, en desarrollo de la normativa pretendan realizar una hermeneútica contra legem a fin de solventar las aparentes deficiencias de la norma, lo que a mi juicio supone una contravención del principio consuetudinario de respeto a la jerarquía normativa, además de carecer de virtualidad, toda vez que las funciones interpretativas de las leyes corresponden, entiendo que en un Estado de Derecho, a los Tribunales y no a otras instancias. Inanidad de la interpretación, mayor aún si cabe en un ámbito como el urbanístico donde se ha reconocido la existencia de acción pública.

b) Desde un punto de vista sustantivo, la regulación es enormemente restrictiva, y supone una vuelta de tuerca aún mayor a las posibilidades edificatorias que la ley de por sí ya restringe notablemente.

2. Reglamentariamente podrán establecerse condiciones adicionales específicas de edificación y uso del suelo aplicables a cada área del territorio.

### **Artículo 30º. Condiciones excepcionales para equipamientos comunitarios.**

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, y con carácter excepcional, se podrán autorizar edificaciones destinadas a equipamientos comunitarios que, dando respuesta a los parámetros formales actuales y a las condiciones medioambientales del asentamiento en el que se emplazan, no cumplan las condiciones mencionadas en el citado artículo. En este caso, para la obtención de la licencia, será necesario obtener el previo infor-

me favorable del conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a cuyo efecto se presentará un estudio justificativo de la solución aportada que habrá de ajustarse en la medida de lo posible al carácter rural de las edificaciones existentes en su forma, volumen y tipología.

*En todo caso, el volumen total no podrá exceder en tres veces al individual de las edificaciones tradicionales existentes en el asentamiento ni suponer una forma desproporcionada con relación a las construcciones rurales allí existentes. Será posible, no obstante, la fragmentación de este volumen en varios interconexiónados entre sí, con el fin de adaptar las volumetrías a las tipologías existentes cuyo aspecto se asemeje a las agrupaciones de las edificaciones del lugar.*

Diseña el legislador a través de preceptos como el enunciado una auténtica forma de hacer las edificaciones, suponiendo una auténtica inmisión en la labor del arquitecto que, entiendo, no está del todo justificada.

No quiero terminar mi exposición sin una referencia a las disposiciones adicionales y transitorias de la Ley.

*Disposición Adicional Primera. Actuaciones públicas en municipios sin planeamiento.*

1. En municipios con población inferior a 5.000 habitantes y sin planeamiento general, podrán formularse planes especiales cuyo objeto sea la ejecución de actuaciones públicas para crear suelo urbanizado con destino a usos industriales, terciarios, de equipamientos públicos o la construcción de viviendas de promoción pública.

2. El ámbito territorial de la actuación no excederá de 3 hectáreas y deberá localizarse en terrenos colindantes con un núcleo de población. En ningún caso podrá afectar a suelo rústico de especial protección.

3. El contenido del plan especial será determinado reglamentariamente y, en todo caso, serán de aplicación los estándares de reserva de suelo para dotaciones y las limitaciones de intensidad exigidas para el suelo urbanizable no delimitado.

4. El plan especial deberá incluir entre su documentación el estudio del medio rural circunscrito a su ámbito e incidencia de la nueva actuación en su entorno y el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico a que se refiere el art. 61.4 de la presente ley.

*Disposición Adicional Segunda. Régimen del suelo en los municipios sin planeamiento.*

1. En los municipios sin planeamiento general únicamente podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado por reunir los requisitos establecidos en el art. 12.a) de la presente ley y se garantice previamente las obras necesarias para cumplir la condición de solar.

2. Para la edificación en los núcleos rurales existentes en estos municipios, será necesaria la previa autorización autonómica de conformidad con el procedimiento establecido en el art. 41 de la presente ley.

3. En el resto de los terrenos se aplicará el régimen del suelo rústico establecido en la presente ley.

*Disposición Adicional Tercera. Núcleos rurales afectados por la legislación de costas.*

Será de aplicación a los núcleos rurales preexistentes de carácter tradicional contemplados en la Ley 11/1985, de 22 de agosto, de adaptación de la del suelo a Galicia, y al suelo del núcleo rural previsto en la presente ley el régimen previsto en el número 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, así como lo establecido en el número 3 de la disposición transitoria séptima y en los números 1 y 3 de la disposición transitoria novena del Reglamento general para el desarrollo y ejecución de dicha Ley de costas.

*Disposición Transitoria Cuarta. Régimen de autorizaciones y licencias otorgadas en suelo rústico y suelo de núcleo rural.*

1. Las autorizaciones y licencias otorgadas en suelo rústico y en suelo de núcleo rural antes de la entrada en vigor de esta ley en las que no se hubiera iniciado la edificación se podrán declarar extinguidas por el órga-

no que las hubiese otorgado, previa audiencia del interesado, en cuanto sean contrarias o disconformes con el nuevo régimen establecido en la presente ley, sin perjuicio de los eventuales derechos de indemnización que pudieran corresponder, en cuyo caso deberán fijarse en el mismo expediente.

En el supuesto de que ya hubieran transcurrido los plazos para la iniciación, se entenderán automáticamente caducadas por ministerio de la ley.

2. En el supuesto de que las obras ya se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley y resultaran incompatibles o disconformes con el nuevo régimen del suelo rústico o de núcleo rural, el consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o el ayuntamiento podrán modificar, dejar sin efecto o revocar, respectivamente, la autorización o licencia, sin perjuicio de los eventuales derechos de indemnización, que, en su caso, deberán fijarse en el mismo expediente.

3. Las construcciones concluidas antes de la entrada en vigor de la presente ley que se ejecutaron al amparo de la preceptiva licencia urbanística municipal podrán mantener su uso autorizado aun cuando no cumplan las condiciones establecidas en esta ley. Asimismo, podrán ser autorizadas obras de mejora y reforma y, en casos justificados, obras de ampliación hasta un máximo del 10% de la superficie edificada originaria.

Disposición Transitoria Quinta. *Edificaciones existentes sin licencia municipal.*

Las edificaciones o construcciones que se hubieran realizado en suelo rústico o suelo de núcleo rural sin la preceptiva autorización autonómica o licencia municipal, concluidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, y respecto de las que no hubieran transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad, deberán ser demolidas por sus propietarios, salvo que pudieran ser legalizadas conforme al procedimiento que a continuación se establece.

A estos efectos, los propietarios de las edificaciones o construcciones o, en su caso, los promotores de las obras deberán solicitar en el plazo máximo de un

año desde la entrada en vigor de la presente ley su legalización, de conformidad con lo establecido en esta ley para el suelo rústico o el suelo de núcleo rural. Transcurrido este plazo sin haber solicitado la preceptiva licencia y autorización, o si éstas fueran denegadas, deberán ser demolidas por sus propietarios, una vez que éstos sean requeridos por el consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o por el ayuntamiento, previo expediente tramitado con audiencia del interesado.

Disposición Transitoria. Decimoprimera. *Explotaciones agropecuarias existentes.*

Las explotaciones agrícolas y ganaderas existentes a la entrada en vigor de la presente ley contra las que no se hubiese incoado hasta ese momento expediente de reposición de legalidad por no disponer de las licencias urbanísticas de edificación o de actividad, podrán mantener las actividades que venían desarrollando en la forma y manera en que lo venían haciendo.

Si como consecuencia de la aplicación de la presente ley su situación resultase o deviniese a la de fuera de ordenación, podrán ser autorizadas en las mismas obras de rehabilitación, conservación, adecuamiento, mejora, reforma e incluso ampliación hasta un máximo del 10% de su capacidad o superficie. Este límite podrá incrementarse hasta un 50% cuando las explotaciones no excedieran en el momento de la entrada en vigor de la presente ley del tipo familiar y tradicional que determine la consellería competente en materia de agricultura.

En síntesis, la regulación de la nueva norma reguladora del urbanismo en Galicia, se caracteriza por un notable voluntarismo jurídico, por una pretensión de convertirse en un ordenamiento totalizador, y quizás por una excesiva confianza en las posibilidades de incidencia y transformación de la realidad social de las normas. Veremos si su aplicación no nos depara más problemas de los que su promulgación trata de resolver. Y es que, no debemos olvidar que el feísmo, el desorden urbanístico y otros males que determinan la ordenación del territorio de Galicia tienen profundas raíces de carácter económico, social, demográfico y cultural, que difícilmente se resolverán por la simple publicación de una ley.

# EL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.

Por: *M<sup>a</sup> Milagros Sieiro Constenla*  
*Ignacio Fernández Fernández (\*)*

## SUMARIO:

- I.- Aspectos generales del ICIO.
- II.- Obligados tributarios.
- III.- Base imponible.
- IV.- Cuota tributaria y bonificaciones.
- V.- Aspectos temporales.
- VI.- Gestión del impuesto.

## I.- Aspectos generales del ICIO (1).

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) es un tributo indirecto. Municipal y de exacción voluntaria, cuya gestión está exclusivamente encomendada al municipio que lo establezca. El marco normativo básico está constituido por los artículos 101 a 104, ambos inclusive, de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre.

El hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de licencia de obras o urbanística, siempre que la expedición corresponda al Ayuntamiento exactor. (2)

La compatibilidad entre el ICIO y la tasa exigida por la licencia de obras obedece a las siguientes razones:

- La tasa grava el acto administrativo de expedición o tramitación de la licencia, verificando que concurren los requisitos legales exigidos, mientras el ICIO recae sobre el acto de construcción, siempre y cuando esté sujeto a solicitud de la licencia de obra.

- El hecho imponible del ICIO es diferente al de esta tasa que consiste en la prestación de un servicio al contribuyente: el examen de planos y documentos, previo o la expedición de licencia. (3)

Existe, igualmente, plena compatibilidad entre el ICIO y el precio público establecido por los aprovechamientos especiales del suelo, subsuelo, o vuelo de las vías públicas municipales. (4)

Están exentas del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de que sea dueño el Estado, Comunidades Autónomas o Entidades

(\*) Universidad de A Coruña

(1) Artículo 101 de la Ley 39/1988, según redacción dada por el artículo 18.26º de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre

(2) Las obras ilícitas no pueden obtener licencia municipal, por tanto, no se realiza el hecho imponible (STSJ C. Valenciana 4 de mayo de 1998). Las obras de interés público extraordinario no se encuentran sujetas al impuesto, la que no necesitan la obtención de la oportuna licencia de obras (STS de 19 de febrero de 2000).

(3) DGCHT 20 de diciembre de 1990 y STS 11 de octubre de 1994.

(4) TSJ Aragón 11 de febrero de 1998 y TS 9 de diciembre de 1997.

(5) Para gozar de exención es necesario que el titular de la obra sea uno de los entes públicos anteriores: No basta con ser el propietario de los terrenos (STS de 11 de diciembre de 1998). La Iglesia Católica no goza de beneficios fiscales en este impuesto (DGCHT 19 de junio de 2000). Las Universidades tampoco están exentas del impuesto (TS de 20 de enero de 2000).

locales, destinada directamente a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, con independencia de que su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos y tanto si se trata de obras de nueva inversión como de conservación. <sup>(5)</sup>

## II.- Obligados tributarios.

Son sujetos pasivos del impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, cuando sean:

- Propietarias de los inmuebles sobre los que se realizan las construcciones, instalaciones u obras, siempre que sean dueños de las obras;
- Propietarias de las construcciones, instalaciones y obras, cuando no tengan a la vez la condición de propietarias del terreno en que se realicen. <sup>(6)</sup>

Tienen la consideración de sujetos pasivos sustitutos del contribuyente quienes, no siendo contribuyentes en el sentido señalado anteriormente, soliciten las licencias o realicen las construcciones, instalaciones y obras, siempre y cuando no actúe en nombre y representación de un tercero. <sup>(7)</sup>

## III.- Base imponible. <sup>(8)</sup>

La base imponible está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, del que no forma parte, en ningún caso, el IVA y demás impuestos análogos propios de los regímenes especiales, ni las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas con las construcciones, instalaciones y obras.

Los criterios administrativos y jurisprudenciales al respecto permiten efectuar la siguiente delimitación, positiva y negativa, de las siguientes partidas susceptibles o no de integrar la base imponible:

- a) Pueden formar parte de la base imponible los siguientes conceptos: <sup>(9)</sup>
- El importe de las entregas de bienes necesarias para la ejecución de las obras, construcciones - e instalaciones;
  - El beneficio empresarial del constructor. <sup>(10)</sup>
  - Los sueldos y salarios abonados como consecuencia de la ejecución material de las construcciones, instalaciones y obras;
  - Los suministros, como calefacción, electricidad, fontanería y vidriería, ya que no tienen singularidad respecto de la construcción, sino que forman parte de la estructura del mismo. <sup>(11)</sup>
  - Los honorarios profesionales por redacción de proyectos y dirección de obras;
  - Las obras de adaptación a un edificio para mejora, del fluido eléctrico y construcción de centros de transformación de energía <sup>(12)</sup> así como el montaje electromagnético y material auxiliar. <sup>(13)</sup>
- b) Por contra no se integrarán en la base imponible:
- La maquinaria industrial colocada en naves e instalaciones industriales para su propia actividad. La maquinaria instalada no forma parte de la base imponible <sup>(14)</sup>. También se consideran excluidos todos sus complementos, como transformadores, baterías, celdas, cuadros, y material auxiliar. <sup>(15)</sup>
- Los honorarios de arquitecto y aparejador. <sup>(16)</sup>
  - La instalación de medios de comunicación en general, como televisión, teléfo-

6) El ayuntamiento puede dirigirse contra quien solicite la correspondiente licencia y, en su defecto, contra quien realice materialmente la construcción, instalación u obra. (TSJ Andalucía de 26 de marzo de 1991).

El concesionario que concierta con un tercero un contrato de obra, asumiendo la obligación de sufragarla a su costa, es el dueño de la obra (TSJ de La Rioja 30 de septiembre de 1992). En la misma línea, se considera sujeto pasivo contribuyente al adjudicatario de una concesión administrativa de construcción y explotación, no alterando dicha circunstancia la posterior reversión a favor de la Administración (TS de 17 de mayo de 1994).

La concesión administrativa otorgada para construir un aparcamiento subterráneo determina el deber de presentar un proyecto definitivo; ello implica que la obra está sujeta al ICIO (STS 13 de marzo de 1995).

(7) TSJ C. Valenciana de 9 de diciembre de 1993.

(8) Artículo 103.1 de la Ley 39/1988, según redacción dada por el artículo 18.27º de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre.

no, hilo musical, megafonía, circuito cerrado y red local, ya que no requieren licencia urbanística. (17)

- Determinadas instalaciones, especialmente las relativas a aire acondicionado y climatización. (18) En ocasiones, se han considerado como instalaciones inseparables de la obra y, por tanto, debían integrar la base imponible. (19)

- Los gastos de investigación y desarrollo necesarios para determinar el correcto emplazamiento territorial de ciertas instalaciones, así como los gastos sobre estudios de impacto ambiental. (20)

- Los gastos generales, el beneficio del contratista ni los gastos de equipamiento. (21)

- La reducción que realiza el contratista, renunciando a parte del beneficio industrial, llamada baja de adjudicación. (22)

- Los elementos de la propia construcción, instalación u obra cuya colocación o remoción, aisladamente considerada, no precise de la obtención de licencia urbanística de obras, ni, las instalaciones de seguridad e higiene, equipos de control de calidad o medición y control cuya colocación o remoción no requiera, tampoco, de la solicitud de la repetida licencia urbanística, sin perjuicio de que para dicha colocación se necesite el otorgamiento de otras licencias de distinta índole, como la de apertura. (23)

- El importe de las pruebas efectuadas para comprobar el correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas. (24) Sin embargo los ensayos previos son una actividad necesaria, considerados coste de la obra, y deben incluirse. (25)

#### IV.- Cuota tributaria y bonificaciones.

La cuota es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen fijado por el Ayuntamiento, sin que pueda rebasar estos límites: (26)

Población de derecho (habitantes)	Límites (%)
Hasta 5.000	2,40
De 5.001 a 20.000	2,80
De 20.001 a 50.000	3,20
De 50.001 a 100.000	3,60
Superior a 100.000	4,00

La norma prevé las siguientes bonificaciones:

a) Las construcciones, instalaciones u obras declaradas de especial interés o utilidad municipal pueden disfrutar de una bonificación de hasta el 95% de la cuota, por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico - artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

En este supuesto es necesario que se apruebe en las Ordenanzas Fiscales, la cual debe regular los restantes aspectos sustanciales y formales de esta bonificación (27).

b) Las cuotas del impuesto devengadas en Ceuta y Melilla, gozan de una bonificación del 50%.

c) Existe una bonificación especial, de carácter coyuntural, por la celebración de los siguientes eventos: Proyecto Cartuja 93 (vigente hasta el 31-12-2001), Salamanca Capital Europea de la Cultura 2002 (vigente hasta el 31-12-2002) y Fórum Universal de las Culturas Barcelona 2004 (vigente desde el 1-1-2002 hasta el 31-12-2004).

Por otra parte, el importe de la tasa por otorgamiento de la licencia urba-

(9) DGCHT 22 de mayo de 1990; 14 de mayo de 1991; 20 de diciembre de 1991 y 22 de febrero de 2000.

(10) En sentido contrario se ha pronunciado la STSJ Castilla y León de 6 de junio de 1997.

(11) STSJ Extremadura de 26 de enero de 1998.

(12) STSJ Andalucía de 12 de mayo de 1997.

(13) STSJ Castilla-La Mancha de 16 de octubre de 1998.

(14) STSJ La Rioja de 18 de enero de 1999.

(15) STSJ Castilla-La Mancha de 16 de octubre de 1998.

(16) STS de 1 de febrero de 1994 y 21 de febrero de 1995.

(17) STSJ Castilla-La Mancha de 31 de diciembre de 1996.

(18) STSJ Cataluña de 22 de octubre 98 y STSJ Madrid de 1 de julio de 1998.

(19) STSJ Extremadura 26 de enero de 1996 y STSJ País Vasco de 3 de mayo de 1996.

(20) STSJ La Rioja de 18 de enero de 1999 y DGCHT 1 de diciembre de 1997.

(21) STS 3 de febrero de 1994 y 29 de junio de 1994. En contra de estos pronunciamientos la STS de 26 de mayo de 1994.

(22) STSJ Castilla y León de 22 de enero de 1999.

nística correspondiente a la construcción, instalación u obra es deducible de la cuota íntegra o bonificada del impuesto. Esta deducción ha de aprobarse en las Ordenanzas Fiscales, la cual debe regular los restantes aspectos sustanciales y formales de esta deducción (28).

**V.- Aspectos temporales.** (29)

El devengo del impuesto se produce en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia. En consecuencia, el devengo no es el día de la concesión de la licencia sino aquél en que materialmente comenzaron las obras (30). Los criterios jurisprudenciales al respecto permiten efectuar las siguientes concreciones:

- Dentro del concepto de realización no se pueden incluir las operaciones que se realizan en una fase previa, como estudios, anteproyectos, y proyectos básicos de ejecución (31).
- Las obras previas y de preparación para ejecutar otras posteriores, si están amparadas por licencias propias y distintas, dan lugar a hechos imponibles distintos, y por lo tanto, el devengo tendrá lugar también en momentos distintos, siendo independientes las obras entre sí, aunque se trate de obras de preparación o previas (32).
- Los estudios geotécnicos realizados en el terreno antes de proceder a su cimentación y el replanteo general de un edificio se han de calificar como de iniciación de la obra y en consecuencia, determinan el devengo del ICIO, ya que están amparados por la licencia concedida para la edificación y directamente encaminadas a su realización (33).

**VI.- Gestión del impuesto.** (34)

La competencia de gestión del ICIO corresponde íntegramente a cada Ayuntamiento. En el proceso liquidatorio es necesario diferenciar dos fases: Cabe distinguir la liquidación provisional de la definitiva, practicada tras la oportuna comprobación administrativa.

a) La liquidación provisional a cuenta se practica obligatoriamente al conceder la licencia preceptiva o cuando, no habiéndose solicitado, concedido o denegado aún dicha licencia, se inicie la construcción, instalación u obra.

Su base imponible se determina:

- En función de del presupuesto presentado por los interesados, que debe ser visado por el Colegio oficial correspondiente cuando sea obligatorio;
  - Atendiendo a los índices o módulos, cuando así lo establece la Ordenanza fiscal.
- En el supuesto de que no se inicien las obras, al no haber nacido la obligación tributaria ni haberse producido el hecho imponible ni el devengo, y al ser la liquidación provisional un pago a cuenta, habrá de procederse por el Ayuntamiento correspondiente a la devolución de la cantidad ingresada.

En ningún caso las ordenanzas fiscales municipales pueden anticipar la liquidación provisional a un momento anterior a la concesión de la licencia, convirtiéndose la liquidación en una condición previa para obtenerla (35) .

b) Liquidación definitiva. Concluidas las construcciones, instalaciones y obras, a la vista de las efectivamente realizadas y de su coste real y efectivo, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, debe efectuar la declaración definitiva modificando, si procede, la base imponible determinada en la liquidación provisional. Como consecuencia de la liquidación definitiva que se practique, se reintegra o exige la cantidad correspondiente al sujeto pasivo (36).

Los ayuntamientos, cuando así se establece en la respectiva ordenanza, pueden exigir, tanto la presentación de la liquidación provisional como la definitiva de de acuerdo con el régimen de autoliquidación.

(23) DGCHT 22 de febrero de 2000.

(24) STSJ La Rioja 18 de enero de 1999 y DGCHT 1 de diciembre de 1997.

(25) STSJ Murcia 28 de septiembre de 1998.

(26) Artículo 103.3. de la Ley 39/1988, según redacción dada por el artículo 18.27º de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre Las ordenanzas municipales no pueden establecer criterios impositivos distintos ni variar los elementos esenciales del tributo (STSJ Valencia de 21 de diciembre de 1990).

(27) Artículo 104.2 de la Ley 39/1988, según redacción dada por el artículo 18.28º de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre.

(28) Artículo 104.3 de la Ley 39/1988, según redacción dada por el artículo 18.28º de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre

(29) Artículo 103.4 de la Ley 39/1988.

(30) STS de 31 de mayo de 1994.

(31) STS de 21 de mayo de 1998.

(32) STS 8 de febrero de 1994.

(33) STS de 31 de octubre de 1994.

(34) Artículo 104.1 y 4 de la Ley 39/1988, según redacción dada por el artículo 18.28º de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre.

(35) DGCHT de 31 de enero de 1991 y STSJ Cataluña de 20 de noviembre de 1991.

(36) En casos de discordancia entre el presupuesto presentado y el efectivo de ejecución el Ayuntamiento puede modificar la base imponible y adaptarla al coste real de la obra que resulte de la correspondiente comprobación de valores, exigiendo o reintegrando al sujeto pasivo la diferencia de cuota señalada en la liquidación provisional (STSJ Cantabria de 16 de diciembre de 1993).

# EL DICTAMEN DEL PERITO ARQUITECTO ANTE LA L.O.E. y LA L.E.C. (I PARTE).

(1) Una de las claves a considerar para entender que es un promotor, deriva de una estadística que pone de manifiesto el gran número de promotores que existen en nuestro país. En Madrid se estima en 42 viviendas la media de una promoción, en el Área Metropolitana de Barcelona de 22, en Catalunya de 11 y en Catalunya sin contar Barcelona, de 8. Como puede comprenderse esta estadística demuestra que la mayoría de promociones son de muy reducida dimensión. En otras zonas de España el tema es similar. Se estima que en España la empresa familiar controla más del 95% del sector de la promoción de viviendas y el conjunto de las grandes empresas (Vallhermoso, Urbis, Metrovacesa, Ferrovial, Zubalbaru,... y las grandes empresas familiares) tienen una cuota de mercado inferior al 20%. Es decir, más de un 80% de las promociones las hacen pequeñísimos promotores, con un alto porcentaje de falta de profesionalidad.

(2) Tradicionalmente, si el promotor responde frente al adquirente y reclama posteriormente a los demás agentes, puede quedar liberado de toda responsabilidad. La tradición no ha sido esta, y el promotor se ha alineado con los demás agentes frente al adquirente, lo que le ha llevado a esta responsabilidad "in eligendo", e incluso la más dudosa de "in vigilando". Los motivos son diversos, pero para un buen número de promotores el problema es la vinculación que tienen con el constructor, con el aparejador y en alguna ocasión, con el arquitecto, que los hace, en muchos casos, responsables finales de todos ellos. Los promotores "puros", de carácter exclusivamente financiero, parecería lógico que respondiesen frente a su cliente, el adquirente, y después, repitiesen contra los demás agentes. Pero esta solución no responde a la norma seguida habitualmente. La nueva Ley, mantiene abierta esta posibilidad a los promotores inteligentes: Primero pague y luego repita. No los veo muy dispuestos.

**UNIÓN DE ARQUITECTOS PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA  
UNIÓN DES EXPERTS ARCHITECTES D'ESPAGNE**

## RESUMEN

Empezar una ponencia por su resumen, puede parecer un procedimiento erróneo, que hará perder todo interés en el posterior desarrollo de su contenido, pero tal vez mi deformación profesional como perito de los Tribunales de Justicia, me lleva a pensar lo contrario, y, además, es una técnica que en algunos países se utiliza con frecuencia, precisamente, por los peritos; en la emisión de los Dictámenes, buscando con ello el interés previo del juzgador sobre cual va a ser la conclusión, sin tener que empezar el Dictamen por el final, como hacen la mayoría de los abogados en la rendición de las pruebas, para después, sosegadamente, y conocida la conclusión, pasar a analizar la argumentación en que se fundamenta el Dictamen.

### A) LA LOE UN NUEVO MARCO JURÍDICO PARA EL SECTOR.

La conclusión a la que se llega, después de un somero análisis de la Ley de Ordenación de la Edificación, es que, va a cambiar totalmente el marco jurídico del sector.

a) La Ley, determina un ámbito de aplicación muy estricto: regular el proceso de la edificación, entendido como el resultado de construir un edificio de carácter permanente. Pero también el Art. 1591 del Código Civil se limitaba a los "edificios que se arruinasen", y la Jurisprudencia ha tenido una visión claramente expansiva. Sospechamos que la LOE también se aplicará de forma expansiva, a falta de otras regulaciones para obras menores, obras públicas, etc. Lo que está claro es que hay que crear una nueva jurisprudencia y la LOE es un marco bastante mejor definido que el Art.1.591, y que condicionará o acotará mucho mejor la interpretación, siempre libre y en ocasiones sorprende.

dente, de los Tribunales.

b) La Ley confirma al Promotor <sup>(1)</sup> como figura principal vertebradora de los demás agentes, y máximo responsable frente a sus clientes, los adquirentes de una vivienda, y destaca su carácter de responsable solidario "en todo caso", pero cada vez son más los que entienden que si se trata de un promotor "puro", es decir no constructor, podrá repetir contra todos los agentes responsables y liberarse "totalmente" de su responsabilidad. <sup>(2)</sup> Lo mismo podrá hacer su aseguradora. La impresión es que la responsabilidad "in eligendo", puede llevarles a una condena en exclusiva y no solidaria, con derecho a repetir contra los "elegidos". La Ley, no obstante, no deja las cosas suficientemente claras en tan importante tema.

c) La creación, por primera vez en nuestro país, del marco jurídico regulador de una figura por todos conocida, llamada "constructor". <sup>(3)</sup> La clarificación de las figuras del arquitecto y el aparejador o arquitecto técnico.

d) Se recoge así, la más moderna jurisprudencia sobre la "dirección mediata y la dirección inmediata" de ambos agentes, y como contrapartida, se les declara "pareja de hecho", hasta el punto de que para todo edificio, incluso para los destinados a usos industriales, siempre que la dirija un arquitecto, se impone, que vaya acompañado de un aparejador. Se acompaña a este reconocimiento de la "doble dirección", la posibilidad de que un arquitecto pueda ser "aparejador" de un ingeniero, e incluso de un aparejador. <sup>(4)</sup>

e) Algunos Colegios de Aparejadores, pretenden extrapolar las competencias que les otorga el Art.2, entendiendo que pueden incluirse en esta relación obras tales como las naves industriales, las oficinas, los centros lúdicos, los tanatorios, cementerios, puentes y calzadas, urbanizaciones, centros comerciales y deportivos, etc. No se dan cuenta de la situación en que sitúan a sus colegiados, ya que son más de una las Sentencias de responsabilidad por perjuicios causados por un técnico por uso indebido de su titulación. En el caso de los peritos el tema es menos claro, y especialmente en temas donde se discutan aspectos sobre la ejecución de una obra, su competencia parece clara. En otros temas, tenemos muchas dudas. En algunos, como pueden ser los relacionados con cálculos de estructura, valoraciones urbanísticas, y otros muchos, no creemos que la tengan. Pero finalmente será el tribunal el que admitirá o no la competencia del perito.

f) La incorporación de una figura novedosa, de origen francés, denominada "Entidad de Control" u "Órgano de Control Técnico", con funciones técnicas de una cierta ambigüedad, <sup>(5)</sup> impuesta, según dicen, por las grandes reaseguradoras <sup>(6)</sup>.

g) La importante mejora en la definición de funciones y responsabilidades de los fabricantes y suministradores, tema mal resuelto en la Ley de Consumidores y Usuarios, y que tiene por principal elemento destacable, su responsabilidad en adecuar las entregas a las condiciones del pedido que

(3) Para darse una idea del tamaño de la empresa constructora española, baste señalar que sólo en Catalunya hay casi 3 empresas constructoras por arquitecto en ejercicio. El mayor número de empresas, tiene uno o dos trabajadores, y son subcontratados, por otro subcontratista, que a su vez lo contrata otro subcontratista, etc. en una cadena interminable que llega hasta las grandes constructoras.

(4) Sigue costando que un Juez entienda el funcionamiento de la doble dirección, y algunos todavía sostienen el viejo aforismo de "quien puede lo más, puede lo menos", sin darse cuenta de que sus misiones están cada vez mejor definidas y diferenciadas. En unos coloquios recientes con 280 jueces de la Escuela Judicial, que está en Barcelona, esta duda la han planteado reiteradamente. ¿Pero quien manda en la obra? y la respuesta siempre ha sido la misma: cada cual en lo suyo. También tiene interés señalar que el otro tema que les preocupaba de forma importante era el de los accidentes laborales.

(5) Si alguien tiene interés en "entender" lo que piensan las Entidades de Control de sí mismas, y como interpretan la LOE, pueden acudir al libro de D.Faustino Merchán Gabaldon, "Manual para la aplicación de la LOE" (editorial CIE DOSSAT 2.000), que a pesar de estar prologado por el Ilustre Arquitecto D.Antonio Lamela, aporta una visión muy particular de la LOE.

(6) En Francia las grandes aseguradoras empiezan a dudar de la eficacia de este control, y algunas prefieren prescindir del control y aumentar la prima. Evidentemente esto solo sucede cuando se trata de empresas constructoras "serias", ya que esta solución sólo es viable cuando el asegurador puede poner "bola negra" al que reiteradamente incumple y es causa de siniestros.

se les hace

h) El recordatorio, una vez más, de que el mantenimiento es una pieza clave en el proceso, hasta el punto de considerar "agente" al propietario, y eximir la responsabilidad si el propio perjudicado es el causante del daño. No obstante, la Ley no impone ningún sistema para obligar a que se cumpla este precepto, que ha existido siempre en el Código Civil y en otras disposiciones.

## B) LO MAS TRASCENDENTE DE LA LOE

Pero hay algunos aspectos que, en mi opinión, son los más trascendentes en este cambio que suscita un antes y un después de la LOE y que merecen destacarse con mayor énfasis dada su importancia en el marco jurídico

a) El primer tema, es el artículo 3, que define el hábitat humano como un lugar, que, en definitiva ha de servir para permitir, al ser humano, su uso satisfactorio en su intimidad. Finalmente alguien parece haberse dado cuenta de que además de proteger las ballenas y los propágulos de las especies autóctonas, lo más importante es proteger a un animal llamado "hombre", y a su hábitat: la vivienda.

b) Un segundo aspecto igualmente trascendente, es el cambio que se produce en los plazos que afectan a responsabilidades y reclamaciones. Aquí la Ley aporta algo trascendente y lógico, que es un plazo razonable de prescripción de la acción, que se ha establecido en dos años, en lugar de aplicar el plazo "residual" de las acciones personales, carentes de plazo definido, de 15 años que establece el Art. 1964 del Código Civil. Parece dudosa, pero no imposible ni descabellada, la aplicación retroactiva de los dos años de prescripción de la acción a las obras construidas antes de la LOE, y según eminentes juristas, el hecho de que la prescripción de 15 años del Código Civil, sea una responsabilidad "residual" a falta de un plazo específico, que la LOE aporta, es razón suficiente para que a partir del día 5 de mayo del año 2002, estas reclamaciones ya no sean admisibles. Esta tesis aunque tiene una base legal bastante sólida, no es unánime. (7)

c) Un tercer aspecto es el hecho de que cuando el Art.18 de la LOE se refiere a "desde que se produzcan dichos daños" cabra añadir, los criterios Jurisprudenciales y entender que falta añadir: "o desde que se manifestaron o pudieron ser conocidos", siempre, no obstante, en el marco de los plazos de responsabilidad de 1,3 y 10 años que marca la Ley. Hay opiniones discrepantes, aunque minoritarias, sobre esta tesis expansiva de los plazos (¿prescripción o caducidad?), que nos llevarían a plazos indefinidos de responsabilidad..

d) La cuarta cuestión trascendente, es la incorporación de "la llamada en garantía", adelantándose a una nueva figura ("intervención provocada") que hoy esta regulada en el Art.14 de la LEC. Los tribunales pueden aceptar o no esta intervención, pero fundamentalmente sirve para evitar los pleitos de repetición. Hay una opinión más restrictiva y no mayoritaria, que entiende que

(7) Según dicen algunos expertos, esta tesis ya fue aplicada por el Tribunal Supremo en un supuesto similar con motivo de un tema referente a la Ley de Sociedades Anónimas, en función de lo que dispone la Disposición Transitoria 4ª del Código Civil. La Sentencia de tres Magistrados, tuvo un voto particular contrario de un eminente Magistrado. Mi buen amigo, y compañero de bachillerato Javier O'Callahan Muñoz. Una de las figuras más reconocidas de nuestro Derecho Civil.

esta Disposición sólo es aplicable a los agentes contra los que el usuario tiene acción directa (promotor, constructor, arquitecto y arquitecto técnico) quedando los demás agentes (calculistas, geólogos, etc) sujetos a la vía de la repetición. (8) Pero esta no era la intención del legislador, sino la de evitar los pleitos de repetición previstos en la LOE..

## C) LO MAS PREOCUPANTE DE LA LOE

Y, como suele ocurrir, nada es perfecto. Y, en mi opinión, la Ley "falla", en algunos temas igualmente importantes:

a) En los seguros. Y no precisamente por el sistema de aseguramiento que la Ley impone, sino en la timidez que supone la Disposición adicional segunda, que deja en suspenso el seguro de 1 y 3 años, con lo que la mejor garantía del adquirente que era la plena solvencia de los agentes responsables, en el periodo de máxima siniestralidad (9) puede ser cuestionada. Y en mi opinión, no es un tema de aseguradoras, como se ha dicho, sino un tema de prudencia política del Gobierno. En este tema nos jugamos mucho:

- ¿Sr.Promotor, tiene Vd. seguro?
- Si Señoría de 100 millones pero solo para la estructura?
- ¿Y por qué plazo?
- Por diez años.
- ¿Y no tiene seguro para la habitabilidad?
- No Señoría. No es obligatorio.

Su señoría, lógicamente sonreirá. Por lo menos si se considera decenal, habrá un agente solvente. Luego analizaremos el riesgo de esta situación.

b) En no haber derogado expresamente el Art.1591 y haber completado el tema de las responsabilidades. Sobre este punto puede decirse lo siguiente:

- El Ministerio de Fomento creyó haberlo derogado, con una formula genérica que evitaba el informe del Ministerio de Justicia y de la Comisión de Codificación.

- Empiezan a ser minoría los que defienden su plena vigencia.
- La tesis que se va consolidando es la de que el Art.1591 ha quedado "vacío de contenido". Algunos van mas lejos y afirman que su contenido nace de la Jurisprudencia y no del citado artículo, cuyo contenido real es mínimo: ninguno. (10)

- también la mayoría señala que la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, estará, desde ahora, muy condicionada por la LOE.

- Pero igual que el TS reinterpreto el 1591, algunos creen que también puede hacer muy diversas lectura de la LOE.

- Pero la LOE no lo cubre todo, y habrá que recurrir a otros artículos del Código Civil, y a otras Leyes para poder mantener unas garantías similares a las actuales para el adquirente. Los Tribunales tienen muchas opciones por estas otras vías.

c) En las severas criticas jurídicas de que ha sido merecedora la LOE en

(8) Esta opinión, la sostenía en un coloquio, aunque con su habitual prudencia y reserva, nada menos que el Presidente de la Sala Primera del Tribunal Supremo D.Ignacio Sierra y Gil de la Cuesta.

(9) Según estadísticas de las aseguradoras francesas, la siniestralidad se concentra en los primeros años, de forma que a los 5 años ya supera el 87% y a los 3 años se sitúa el 78%.

(10) Ángel Carrasco Perera, Catedrático de Derecho Civil en la Universidad de Castilla-La Mancha, "La insistente recurrencia de un falso problema: ¿Esta derogado el art.1591 Código Civil?. Artículo publicado en "Actualidad Jurídica Aranzadi", numero 454 de 28 de septiembre de 2.000, cuya lectura recomiendo vivamente a todos los agentes. Este mismo autor, ha publicado un interesantísimo libro titulado "Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación" (Aranzadi 2.000) en colaboración con las Profesoras de Derecho Civil Encarna Cordero Lobato y M<sup>a</sup>.del Carmen González Carrasco. Recomiendo a los especialistas jurídicos su lectura. Para los arquitectos resulta bastante farragoso.

(11) Ya han muerto los rumores de que se prorrogaría su entrada en vigor. Otra cosa es que su verdadera "puesta en escena" de forma completa, se demore durante algunos años.

(12) Hay que pedir excusas a José M<sup>a</sup>.Carreño, Presidente de la Agrupación de Peritos del COACY-LE (Valladolid) si en ocasiones utilizamos indebidamente la palabra "pericia" en lugar de "peritaje". Un respeto a la Lengua Española.

(13) El Art.348 de la LEC, que se titula "Valoración del Dictamen Pericial" dice: "El tribunal valorará los dictámenes periciales según las reglas de la sana crítica", no obstante la LEC en su Art. 218, obliga al tribunal a motivar la Sentencia "...expresando los razonamientos fácticos y jurídicos que conducen a la apreciación y valoración de las pruebas..."

(14) El Art.348 de la LEC, que se titula "Valoración del Dictamen Pericial" dice: "El tribunal valorará los dictámenes periciales según las reglas de la sana crítica", no obstante la LEC en su Art. 218, obliga al tribunal a motivar la Sentencia "...expresando los razonamientos fácticos y jurídicos que conducen a la apreciación y valoración de las pruebas..."

Según Antonio del Cacho, Magistrado y entonces miembro del Consejo del Poder Judicial, señalaba en una conferencia en el Colegio de Arquitectos de Catalunya, que la valoración de la prueba pericial por parte del Juez se basa en los siguientes puntos:

1.-La fuerza probatoria de los dictámenes periciales reside esencialmente, no en sus afirmaciones ni en la condición, categoría o número de sus autores, sino en su mayor o menor fundamentación y razón de ciencia, debiendo tenerse, por tanto como primer criterio orientador de la determinación de su fuerza de convicción el conceder prevalencia, en principio, a aquellas afirmaciones o conclusiones dotadas de una mayor explicación racional, sin olvidar la utilización conjunta o subsidiaria de otros criterios auxiliares, como son la mayor credibilidad de los técnicos más alejados de los intereses de la parte y la de la mayoría coincidente.

todos los ámbitos jurídicos por sus "atentados" contra el derecho. Casi nadie relacionado con el mundo jurídico habla bien de la LOE, en este aspecto. Pero la Ley de Enjuiciamiento Civil no sale mucho mejor parada de esta crítica, y "se dice" que la LOE la han hecho los arquitectos, pero la LEC, nadie duda que es obra de juristas. En realidad una y otra son obra de políticos, mejor o peor asesorados. Pero estas son nuestras Leyes.

d) En el hecho indiscutible de que el usuario o adquirente tiene "presunción de inocencia" y los agentes tienen "presunción de culpabilidad". Esto no ha cambiado, y tendremos que irnos haciendo a la idea de que es así.

#### D) EL PERITO ANTE LA NUEVA L.E.C.

Y para que los tribunales puedan aplicar esta compleja Ley, cuyo trasfondo esta repleto de contenidos técnicos, los jueces necesitaran, mas que nunca, el apoyo pericial. Coincide además la previsible aplicación de la LOE, una vez otorgadas las nuevas licencias y concluidas las nuevas obras, con la plena vigencia de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Una Ley, todavía mucho mas criticada, pero que finalmente empieza a tener defensores, aunque se duda de las posibilidades reales de aplicación. (11)

Y esta nueva LEC, si en algo plantea un cambio trascendente es en el medio de prueba definido como "Dictamen de peritos".

La desaparición del mal llamado perito de parte; las dudas que lógicamente ha de suscitar al tribunal, la independencia y objetividad de un perito designado por las partes; las dificultades impuestas al tribunal para designar a un perito dirimente de su confianza; y en general el hecho de tener que resolver las dudas por el propio tribunal, oyendo como los peritos discuten "de sus cosas", no dejan a los juzgadores demasiado tranquilos, y seria muy oportuno que junto con la loable novedad de dejar en manos de los Colegios profesionales la formación de las listas y la cualificación de los peritos, se les permitiese organizar estas listas con la eficacia que exige el auxilio a la Justicia, que siempre ha de ser el norte de todo buen peritaje. En principio son mayoría los juristas que sostienen, que sólo son peritos los que estén en las listas colegiales. Pero tampoco en este punto los criterios son unánimes.

La conjunción LOE - LEC, sobrecarga a los peritos con una importantísima responsabilidad, en la aplicación de numerosos aspectos técnicos que la literalidad de la Ley ha tratado de solventar, pero que no ha de hacernos perder de vista que el tribunal, recaba de nuestros conocimientos algo mas que la fría apreciación de los hechos, y es la opinión, el criterio formado en la experiencia, y en general un verdadero "auxilio", que no debe confundirse con una apreciación "subjetiva" de unos hechos técnicos, que, en principio, siempre han de ser objetivos. Opiniones, si, pero fundadas en datos objetivos.

Es por ello, que esta ponencia tiene dos partes, cuyo orden, en este resumen inicial he invertido, para dar a la LOE la importancia que merece en este foro, pero que en la ponencia analizo empezando por la LEC, como marco procesal para ver, después, sus implicaciones en la LOE. Al analizar la LEC desde la

óptica del perito, pretendemos sensibilizar a nuestra sociedad, y especialmente a la Administración de Justicia, para que nos ayuden a mejorar el servicio que nos imponen y que gustosamente aceptamos.

Al analizar la LOE, pretendemos desmenuzar, cuales van a ser los elementos que el perito tendrá que ponderar en su aplicación. Se trata de ayudar a los tribunales para que puedan aplicar a cada agente su cuota de responsabilidad, sin tener que recurrir repetidamente a la regla de la solidaridad, que como todos sabemos es la menos solidaria de las reglas.

Finalmente un criterio compartido por todos. Habrá que esperar unos años para saber con certeza cual es el futuro de la LOE. Porque tal como concluyo mi ponencia en frase de alguien que ignoro, pero que me parece como mínimo inteligente: Una de las cosas mas difíciles de predecir, es el futuro.

## PRIMERA PARTE: EL PERITO Y LA LEC

### 1.-EL DICTAMEN DE PERITOS COMO MEDIO DE PRUEBA.

El Dictamen pericial o "peritaje" (12) es un elemento coadyuvante esencial para el Juez en cualquier materia, ya que por medio del mismo los técnicos de diversas especialidades tienen como misión fundamental la de informar al Juez sobre cuestiones de su competencia para que este pueda administrar Justicia. Estas intervenciones técnicas, no son decisorias para el Juez, ni siquiera cuando el perito ha sido designado por el propio tribunal. Cuestión, que debe satisfacer al perito, aunque no le libere de su responsabilidad. Pero a pesar de que la peritación no es vinculante para el Juez (13) (14) lo cierto es que cuando este analiza estos Dictámenes periciales con sujeción a la regla de la "sana crítica", en temas eminentemente técnicos, y por simples razones de la lógica mas elemental, basada en su falta de conocimientos en la especialidad, causa principal de la existencia de la prueba pericial, el tribunal se verá muy condicionado por los Dictámenes de los diversos peritos, siendo fundamental para el razonamiento y motivación de la Sentencia, el análisis de los contenidos de los diversos informes y dictámenes técnicos aportados a los autos.

Para los arquitectos, el Dictamen esta definido en el RD 2512/1977 de 17 de junio, que sigue plenamente vigente en sus aspectos conceptuales aunque la Ley 7/1997 de 14 de abril, derogase la parte tarifaria del mismo. (15)

Para los arquitectos, el Dictamen esta definido en el RD 2512/1977 de 17 de junio, que sigue plenamente vigente en sus aspectos conceptuales aunque la Ley 7/1997 de 14 de abril, derogase la parte tarifaria del mismo. (16) Un Dictamen se basa en un Informe, sobre el que el perito o experto emite una opinión profesional objetivamente justificada. Desde el próximo 8 de enero, ya no podremos hablar de dictamen oral, \* (17) salvo en los procesos penales, y tampoco podremos distinguir entre la intervención pericial forense o no forense, porque todas ellas, siempre que se ventilen en el ámbito judicial, han sido elevadas a la categoría de prueba en el proceso, incluso cuando son aportadas

2.-La no vinculación del tribunal al resultado de una de las pruebas practicadas, cualquiera que sea el valor de ella.

3.-La consideración de los informes periciales aquilatando y apreciando su respectivo valor, conjugándolos con las normas legales que les sean de aplicación.

4.-La concesión de mayor valor a los informes de los peritos que garanticen una mayor objetividad derivada de su alejamiento de los encontrados intereses de las partes, reputándose como tales a los técnicos municipales y peritos designados judicialmente.

5.-La prevalencia de los informes de los peritos judiciales sobre los técnicos municipales, cuando estos últimos aporten insuficiente luz, por carecer de precisión, de datos o de antecedentes.

(15) Esta Norma define así lo que es un Informe:

"la exposición por escrito de la opinión que emite el Arquitecto sobre la cuestión sometida a consideración y justificada en base al informe."

El Dictamen parte del Informe, el cual, a su vez se define como:"

la exposición por escrito de las circunstancias observadas en el reconocimiento de precios, edificios, documentos, etc., o en el examen de la cuestión que se considera, con explicaciones técnicas, económicas, etcétera."

Y en materia forense, nuestras Tarifas distinguen la Peritación como:

" el dictamen pericial, oral o por escrito, que con arreglo a lo dispuesto por la Ley se emite en un juicio o sumario como medio de prueba, después del examen de los hechos relacionados con la edificación y/o el suelo que se someten a apreciación, ejercitando los conocimientos y la práctica profesionales necesarios para discernir sobre aquellos."

(16) Esta Norma define así lo que es un Informe : "la exposición por escrito de la opinión que emite el Arquitecto sobre la cuestión sometida a consideración y justificada en base al informe."El Dictamen parte del Informe, el cual, a su vez se define como: " la exposición por escrito de las circunstancias observadas en el reconocimiento de precios, edificios, documentos, etc., o en el examen de la cuestión que se considera, con explicaciones técnicas, económicas, etcétera."

Y en materia forense, nuestras Tarifas distinguen la Peritación como:

" el dictamen pericial, oral o por escrito, que con arreglo a lo dispuesto por la Ley se emite en un juicio o sumario como medio de prueba, después del examen de los hechos relacionados con la edificación y/o el suelo que se someten a apreciación, ejercitando los conocimientos y la práctica profesionales necesarios para discernir sobre aquellos."

(17) El Art.336 de la LEC, exige que sea escrito.

(18) La denominación europea del perito es la de "Experto". Desde la entrada de España en el "Colegio Internacional de Arquitectos Expertos", la Agrupación de Catalunya, adoptó la denominación de "Agrupación de Arquitectos Expertos Periciales y Forenses", con no pocas críticas de quienes entienden redundante la españolísima palabra "perito" (en catalán: "perit") con la europea de "experto". Pido excusas por ser culpable de esta redundancia, pero lo cierto es que para muchos un "perito" es todavía un "ingeniero de grado medio".

(19) "Artículo 340. Condiciones de los peritos.

1. Los peritos deberán poseer el título oficial que corresponda a la materia objeto del dictamen y a la naturaleza de éste. Si se tratare de materias que no estén comprendidas en títulos profesionales oficiales, habrán de ser nombrados entre personas entendidas en aquellas materias.

acompañando a la demanda o a la contestación a la demanda por las partes.

Según el diccionario, el perito es el hombre sabio, experimentado, hábil o práctico, en una determinada ciencia o arte. (18) De esta definición cabe deducir que se es perito, solo si se conoce la materia sobre la que se perita. En nuestra profesión, existen arquitectos que dentro de alguna de las disciplinas propias de la profesión de arquitecto (Urbanismo y Arquitectura legal, Estructuras, Instalaciones, etc.) se han especializado y pueden considerarse peritos (expertos) en estas especialidades. Y si algo le falta a esta definición académica, diríamos que es la imperiosa necesidad de que este hombre experto, tenga la capacidad de transmitir al tribunal estos conocimientos, en un lenguaje inteligible por personas no técnicas, elemento esencial para adornar a este figura de un elemento funcional imprescindible. Aquí es necesario valorar mas la sabiduría del "enseñante" que ha de ser capaz de transmitir sus conocimientos, que la del gran experto, que, en ocasiones, ni sus propios colegas son capaces de comprender.

## 2.- CONDICIONES PARA SER PERITO

La LEC en su Art.340 define las condiciones para ser perito, (19) pero si se analiza la Ley en su conjunto, se advierte fácilmente que la condición de perito no se limita a la titulación y son los Colegios los encargados de su reconocimiento expreso. La nueva LEC, impone diversos criterios restrictivos, y, además, da a los Colegios Profesionales, atribuciones trascendentes en esta materia, al margen de que la propia Ley impone una serie de requisitos que podemos sintetizar en la siguiente relación:

a) El perito ha de abstenerse si se dan las causas legalmente previstas (Art.105 en la LEC) (20)

b) Los peritos designados por el tribunal pueden ser recusados, los presentados por las partes sólo podrán ser objeto de tachas (art.124 de la LEC) (21)

c) Las "tachas" no suponen la recusación y se entienden en su sentido gramatical, es decir: "falta, nota o defecto, que se halla en una cosa (en este caso en una persona) y que la hace imperfecta", que es la definición del Diccionario de la Real Academia. Pero la "tacha", no invalida al perito sino da lugar a "temeridad o deslealtad procesal", lo cual entendemos que solo puede ocurrir si se oculta su existencia, aunque el tribunal puede tener en cuenta dichas tachas en el momento de la valoración de la prueba. Ello hace suponer que será el abogado, con mayor frecuencia que el tribunal, el que realmente "tachara" al perito, para que su oponente no ponga en evidencia sus "defectos o imperfecciones".

d) El perito ha de abstenerse si se dan las causas legalmente previstas (Art.105 en la LEC) (22)

e) Los peritos designados por el tribunal pueden ser recusados, los pre-

sentados por las partes solo podrán ser objeto de tachas (art.124 de la LEC) (23)

f) Las "tachas" no suponen la recusación y se entienden en su sentido gramatical, es decir: "falta, nota o defecto, que se halla en una cosa (en este caso en una persona) y que la hace imperfecta", que es la definición del Diccionario de la Real Academia. Pero la "tacha", no invalida al perito sino da lugar a "temeridad o deslealtad procesal", lo cual entendemos que solo puede ocurrir si se oculta su existencia, aunque el tribunal puede tener en cuenta dichas tachas en el momento de la valoración de la prueba. Ello hace suponer que será el abogado, con mayor frecuencia que el tribunal, el que realmente "tachara" al perito, para que su oponente no ponga en evidencia sus "defectos o imperfecciones".

Los peritos que habitualmente hacen dictámenes por encargo de un mismo cliente, como suele ser el caso de Asemas, entiendo que es recomendable que lo manifiesten en su propio dictamen, a riesgo de que se pueda considerar su silencio como una actitud "temeraria o desleal" que es sancionable según la LEC. Por otra parte, no creo que esta "tacha" sea muy importante para el tribunal por mucho que el abogado de la parte contraria quiera magnificarla. Los funcionarios públicos, están en similar situación.

Hay que eludir la malévola pregunta del abogado contrario:

Sr. Perito, ¿ no es cierto que Vd. trabaja y cobra habitualmente para la parte demandada, lo que hace que sus opiniones sean lógicamente parciales?

No Sr.Letrado , el hecho de que yo trabaje "eventualmente" y cobre de la parte demandada en este y otros casos, "al igual que lo hago para otros clientes", no resta nada a mi independendencia y así lo he jurado.

Y , en su caso, añadir:

Su Señoría ya advertirá que en mi dictamen he hecho una declaración expresa de tachas, para que el tribunal tenga expreso conocimiento de esta situación.

En todo caso creo que el primero que nos "tachará" será el propio abogado, si observa que tenemos demasiadas "tachas" o "machas".

El perito ha de tener muy claro cual es el objeto y finalidad de la prueba pericial.

g) El perito también ha de tener muy en cuenta, incluso si lo designa una parte, que es un "servidor de la Justicia", sujeto a las mismas responsabilidades que el Código Penal impone a los funcionarios públicos. . En consecuencia "no se debe a su cliente", sino a la aplicación "objetiva" de sus conocimientos profesionales. (25)

h) No olvidemos la exigencia del Art. 335.2 de la LEC. (25)

(20) Las causas de abstención del perito se equiparan a las del Juez, es decir a lo dispuesto en los Art.219 y 220 de la Ley 6/1985 del poder judicial.

(21) Conforme al Art. 343.1 de la LEC, las tachas se dan cuando concurren algunas de las siguientes circunstancias:

1º. Ser cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de una de las partes o de sus Abogados o Procuradores.

2º. Tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.

3º. Estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes o con sus Abogados o Procuradores.

4º. Amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes o sus Procuradores o Abogados.

5º. Cualquier otra circunstancia, debidamente acreditada, que les haga desmerecer en el concepto profesional."

(22) Las causas de abstención del perito se equiparan a las del Juez, es decir a lo dispuesto en los Art.219 y 220 de la Ley 6/1985 del poder judicial.

(23) Conforme al Art. 343.1 de la LEC, las tachas se dan cuando concurren algunas de las siguientes circunstancias:

1º. Ser cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de una de las partes o de sus Abogados o Procuradores.

2º. Tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.

3º. Estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes o con sus Abogados o Procuradores.

4º. Amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes o sus Procuradores o Abogados.

5º. Cualquier otra circunstancia, debidamente acreditada, que les haga desmerecer en el concepto profesional."

(24) Dice el Art. 335.1. de la LEC:

"1. 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."

(25) Dice el Art.335.2 de la LEC:

"2. Al emitir el dictamen, todo perito deberá manifestar, bajo juramento o promesa de decir verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, 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."

(26) La UNIÓN DE ARQUITECTOS PERITOS DE ESPAÑA, ha solicitado del CSCAE que se incluyan de forma expresa las siguientes faltas deontológicas, en la revisión de nuestras Normas de Deontología Profesional:

- Falta de objetividad y de comprobación razonable de hechos objetivos...
- Falta de información para realizar un trabajo o inexactitud grave en documentación imprescindible...
- Inexactitud grave en aplicación de Normas (lojo N.T.E.i)
- Incumplimiento del deber de intentar comunicarse con el arquitecto que hubiere dirigido la obra...
- Parcialidad en actuaciones profesionales
- Acceso a una obra en curso sin conocimiento de su director...
- Falta de lealtad y ocultación de información...
- Actuaciones claramente mercenarias... (Iquota litis!)
- Ineptitud (una de las faltas mas dañinas...)
- Falta de independencia de criterio... etc.

### 3.- DEONTOLOGÍA DEL PERITO

Pero, además de lo que la LEC establece, el perito arquitecto, en cualquier materia y especialidad y cualquiera que sean los intereses que representa, debe cumplir con el perfil que el COLEGIO INTERNACIONAL DE ARQUITECTOS EXPERTOS definió en su Congreso de Granada en 1983, es decir:

- a) la COMPETENCIA en la materia de que se trate,
- b) la INDEPENDENCIA de cualquier presión que pueda imponerle criterios ajenos al propio, y
- c) la AUTORIDAD para saber exponer y defender estos criterios

Actualmente existen en todos los Colegios de Arquitectos de España, las "Agrupaciones de Peritos", que bajo la tutela del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos constituyen la "Unión de Arquitectos Peritos y Forenses de España", que a su vez forma parte del Colegio Internacional de Arquitectos Expertos. Conviene recordar que el perito arquitecto esta sujeto a las Normas Deontológicas de la profesión de arquitecto (26), y que, además, la Jurisprudencia ha sancionado que el perito, tiene su propia responsabilidad profesional cualquiera que sea el uso que haga el tribunal sobre su peritación. En resumen, ha dejado de tener vigencia la pretendida posición del perito procesal de estar bajo el manto protector del Juez, que, al aplicar la regla de la sana critica, pudiendo utilizar o no la argumentación pericial, dejaba al perito libre de toda responsabilidad. La mas moderna Jurisprudencia, responsabiliza al perito, ya que su propia existencia denota que se trata de en un tema que el Juez no conoce, por su contenido técnico, con lo que al tener que motivar su Sentencia, debe apoyarse en los conocimientos del perito, con expresa responsabilidad del mismo. (27)

### 4.- UNA NUEVA FORMA DE ENCABEZAR UN DICTAMEN.

De todo lo expuesto, cabe entender que el perito, después de exponer todos sus títulos, si así le apetece, en el encabezamiento del Dictamen, tendrá que introducir dos apartados preliminares que podrían decir algo así:

#### A) DECLARACIÓN DE TACHAS (Art.343 L.E.C.)

El suscrito manifiesta:

- 1º. No ser cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de una de las partes o de sus Abogados o Procuradores. (Siempre que sea cierto, en otro caso tendrá que explicar el tipo de relación que existe)
- 2º. No tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante. (Siempre que sea cierto. Obsérvese que no se trata de haber hecho un dictamen en un tema semejante, sino de "tener interés" en tema similar.)
- 3º. No estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes o con sus Abogados o Procuradores.

(En el supuesto de un perito que trabaje habitualmente (28) para un determi-

nado cliente, tendrá que añadir algo así: No obstante, este perito quiere dejar constancia que de forma habitual realiza dictámenes por encargo de la compañía tal que es una de las partes demandadas.)

4º. No tener amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes o sus Procuradores o Abogados.

(Siempre que sea cierto, en otro caso tendrá que explicar el tipo de relación que existe)

5º. No creer que exista ninguna otra circunstancia que le haga desmerecer en el concepto profesional.

(Siempre que sea cierto, en otro caso tendrá que explicar el tipo de relación que existe)

#### B) JURAMENTO (ART.335.2 L.E.C.)

El perito declara bajo juramento (o bajo promesa) de decir verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, 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.

### 5.- EL NOMBRAMIENTO DEL PERITO

La LEC ha introducido importantes novedades en el tema del nombramiento de peritos, aunque su aplicación práctica será compleja. Podríamos resumirlas así:

a) En el sistema "básico" o "normal", el perito "imparcial", lo nombra la parte demandante, que aporta con la demanda el Dictamen pericial "por escrito".

b) La parte demandada, hace lo propio, y con la contestación a la demanda aporta, a su vez, un Dictamen de un perito designado por ella (Art. 336).

c) Si no se puede disponer del Dictamen en el momento de la presentación de la demanda, o de la contestación, deberán justificarse los motivos y "anunciarse" dicho Dictamen (Art.337)

d) Si una parte es titular de un derecho de "Asistencia Jurídica Gratuita", será el tribunal el que designe el perito (Art.339.1)

e) Tanto el demandante como el demandado, podrán también solicitar que sea el tribunal el que nombre el perito (art.339.2)

Esta sería la opción más lógica, ya que en otro caso la falta de un perito imparcial puede dejar al tribunal en una situación casi irresoluble.

(27) Como dice el Magistrado D.Javier Seoane (LA LEY. 6/2/1997)

"La cada vez mayor exigencia de responsabilidad a los profesionales, entre los que todos nos encontramos, sin duda tuvo como soporte fundamental la realización de pericias judiciales en las que se ponía de manifiesto el defectuoso proceder del demandado por parte de otros profesionales, alguno de los cuales se ha especializado en tal función...".

Y concluye en otro párrafo del mismo artículo al referirse a la responsabilidad que hoy empieza a recaer, en vía judicial, sobre la figura del perito: "...Ello ha supuesto un llamativo giro: la responsabilidad civil incluye ya no sólo a quienes se dedican al desarrollo de su profesión, sino también a quienes actúan como peritos judiciales".

(28) Este concepto de "habitualidad" es sumamente personal, ya que no es lo mismo hacer 2 o 3 dictámenes al año por encargo de un mismo cliente, que dedicarse prácticamente "full time" a este tipo de trabajos para este cliente "único" o casi único.

f) El tribunal no puede designar peritos, si no es a petición de las partes, salvo supuestos muy particulares (impugnaciones de filiación, paternidad, maternidad, capacidad de las personas, o procesos matrimoniales) (Art.339.5) o en el supuesto "extraordinario" del Art.435.2 de la LEC, que tenemos

g) la impresión de que no será tan excepcional como la Ley pretende. (29)

h) El tribunal, solo nombrará un perito por especialidad. (Art.339.6)

La gran novedad de la LEC, es que el llamado "perito de parte" que hoy es un simple "testigo" cualificado que ratifica su Dictamen, como una prueba documental, ha pasado a tener la condición de "perito forense", es decir, que su Dictamen, aunque este aportado por una de las partes, tiene la condición de "prueba".

Este cambio, que es muy importante para el proceso, también lo es para la responsabilidad y objetividad del perito, lo que ha llevado al legislador, a establecer un nuevo mecanismo para que el tribunal designe al perito, por medio de una lista, preparada por el Colegio profesional correspondiente. Con ello, nuestras tradicionales "listas" colegiales, adquieren carta de naturaleza, mejorándose considerablemente el apoyo, muchas veces desconocido o ignorado, que les daba la Ley de Colegios Profesionales de 1978, y una Orden Ministerial de 1908, únicamente aplicable a los arquitectos.

He querido destacar la posibilidad que ofrece el Art. 339.2 a las partes de solicitar que sea el tribunal el que nombre el perito. Yo creo que es la vía óptima a promocionar. Comentando el tema con eminentes letrados, todos han tenido una reacción similar. Primero de oposición y sorpresa ¿Por qué van a perder la oportunidad de designar a un perito amigo, dejando el nombramiento en manos del Juez, que incluso podría inadmitir la prueba?. Pero los buenos abogados, después de esta primera reacción, y al hacerles ver la importancia que tendrá para el Juez saber que cuenta con un perito imparcial, han manifestado un gran interés por esta posibilidad, y han admitido que si se faculta a los Colegios profesionales para preparar unas listas de verdaderos "expertos", siempre tendrá más garantía, que recurrir a la recomendación del vecino de su cliente que tiene un hijo arquitecto, que es un chico muy listo. Pero siempre hay una excepción, y es el supuesto en que el letrado tenga serias dudas de que el perito le de la razón. En este caso más vale ir a lo seguro, que es un perito nombrado a dedo, y si hace falta seleccionado por eliminación hasta encontrar uno dispuesto a justificar el criterio de su cliente. Nosotros creemos que todos los arquitectos que merezcan esta adjetivación de "perito" deberían salir de las listas colegiales, como la mejor garantía o probabilidad, de imparcialidad y conocimientos.

La realidad es que muchos abogados se quejan de los peritos, pero también cuando les interesa, son muchos los que buscan peritos que les haga un "traje a su medida". En su opinión ello forma parte de sus obligaciones profesionales. Pero si en lugar de promocionar de esta forma a los peritos incompeten-

(29) Aunque la Ley ha suprimido el nombramiento de peritos por parte del tribunal, "para mejor proveer" como figuraba en la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, ha dejado una posibilidad al tribunal, de carácter excepcional, en lo que se denomina "Diligencias finales", es decir, antes de dictar la Sentencia. Concretamente el Art. 435.2 de la LEC, dice:

"2. Excepcionalmente, el tribunal podrá acordar, de oficio o a instancia de parte, que se practiquen de nuevo pruebas sobre hechos relevantes, oportunamente alegados, si los actos de prueba anteriores no hubieran resultado conducentes a causa de circunstancias ya desaparecidas e independientes de la voluntad y diligencia de las partes, siempre que existan motivos fundados para creer que las nuevas actuaciones permitirán adquirir certeza sobre aquellos hechos."

tes, que son los peores, buscasen la defensa por otro camino cuando la objetividad técnica no les da la razón, ellos mismos evitarían que se promocionase a los incompetentes y surgiesen estas críticas mas o menos justificadas.

Algunos arquitectos, generalmente poco conocedores de la peritación, tampoco parecen darse cuenta de lo importante que resulta que los peritos sean buenos conocedores de su especialidad, la de ser "perito" y piensan que "todos los arquitectos" son peritos. Un error que los tribunales sufren, los abogados, sufren, y el sector de la construcción, y especialmente los propios arquitectos, pagan.

## **6.- REFLEXIONES SOBRE LA INTERVENCIÓN INICIAL DE LOS PERITOS.**

El procedimiento que podríamos considerar que la nueva LEC prevé como "normal" (Art.336 LEC) puede entenderse favorable al que presenta la demanda, por los motivos siguientes:

a) Dispone de tiempo para prepararse ya que la Ley exige que se aporte el dictamen con la demanda.

b) El demandado también aporta el dictamen con la contestación a la demanda, con lo que su tiempo es muy limitado.

c) Normalmente el demandado tendrá la posesión de la obra y un fácil acceso a la misma y no siempre el perito de la parte demandada lo tendrá tan fácil.

Pero la Ley tampoco es tan "rígida" y permite:

a) Si al demandante no le es posible "o conveniente" aportar estos materiales, el dictamen sólo contendrá las "indicaciones suficientes". Pero el demandante debe justificar que no ha podido demorar la presentación de la demanda hasta disponer del dictamen.

b) El demandado también podrá "justificar" la imposibilidad de pedirlos u obtenerlos en el plazo para contestar.

c) Lo que parece obligado "siempre" es anunciar el dictamen, que, en todo caso, habrá de presentarse antes de la audiencia previa al juicio ordinario o antes de la vista en el juicio verbal.

Imagino que una formula "hábil" de justificar la demora en la presentación del dictamen, es presentar el encargo al perito, y comprometerse a un plazo. Pero el tribunal puede, en mi opinión, reducir este plazo si lo considera excesivo o incluso inadmitirlo. En este supuesto, bastante hipotético, el perito tendrá que actuar con escaso plazo.

Evidentemente si el demandante no autoriza el acceso a la obra, la única solución es recurrir al tribunal, para que se permita la entrada al perito. Cabe entender que este proceso también puede ser largo. El perito, nunca puede entrar en una obra sino se le autoriza por quien ostente la posesión de la finca.

(30) Funciones de los Colegios: Art.5h) de la Ley de Colegios Profesionales de 1978:

"h) Facilitar a los Tribunales, conforme a las Leyes, la relación de colegiados, que pudieran ser requeridos para intervenir como peritos en los asuntos judiciales, o designarlo, por si mismos, según proceda.

) Art. 341.1. de la LEC:

"1. En el mes de enero de cada año se interesará de los distintos Colegios profesionales, o en su defecto de entidades análogas, así como de las Academias e instituciones culturales y científicas a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior el envío de una lista de colegiados o asociados dispuestos a actuar como peritos. La primera designación de cada lista se efectuará por sorteo realizado en presencia del Secretario Judicial, y a partir de ella se efectuarán las siguientes designaciones por orden correlativo."

(31) Art. 341.1. de la LEC:

"1. En el mes de enero de cada año se interesará de los distintos Colegios profesionales, o en su defecto de entidades análogas, así como de las Academias e instituciones culturales y científicas a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior el envío de una lista de colegiados o asociados dispuestos a actuar como peritos. La primera designación de cada lista se efectuará por sorteo realizado en presencia del Secretario Judicial, y a partir de ella se efectuarán las siguientes designaciones por orden correlativo."

Lógicamente, estaremos ante plazos cortos, pero si el dictamen del demandante se presenta anticipadamente, sorpresa que estoy convencido que habrá de satisfacer a muchos abogados, el demandado también tendrá la ventaja de poder preparar su dictamen en forma de "réplica". Es decir, conocerá anticipadamente las pretensiones de la otra parte.

Pero hay "puntos oscuros" en todo este procedimiento, como el encaje del Art.,345 que obliga a advertir a las partes del momento de la inspección pericial y permitir su presencia, cuestión clara en el caso de los peritos designados por el tribunal, pero menos clara si también es aplicable en el caso de los peritos designados por las partes.

## 7.- LA INTERVENCIÓN COLEGIAL EN LAS LISTAS DE PERITOS

Los Colegios tutelan actualmente unas "listas de peritos" que en algunos casos, principalmente si el ámbito territorial y el número de peritos y juzgados lo recomienda o lo exige, están fraccionadas territorialmente o por especialidad. La Ley de Colegios Profesionales de 1978 en su Art.5. h) ya estableció esta función colegial (30)

Y el Art. 341.1 de la LEC, establece el "Procedimiento para la designación judicial del perito"(31). Con la nueva LEC, se perfila un nuevo sistema de listas de peritos.. En este sentido, la Unión de Peritos de España, ha solicitado , por medio del CSCAE, una "Ordenanza" del Consejo General del Poder Judicial para aclarar como se deben organizar las listas colegiales. De momento, no hemos conseguido ninguna respuesta precisa, aunque el convencimiento de que seria oportuno regularlo.

Por otra parte el Congreso de Arquitectos Peritos de España, reunido en Santiago de Compostela, los días 10 y 11 de diciembre de 1999, aprobó una propuesta de cómo debían organizarse las listas de peritos y cuales eran los requisitos de antigüedad, conocimientos, asistencia a cursillos, publicaciones,,etc. como parte del currículum profesional para adquirir la condición de "perito" por parte de los arquitectos.

Posteriormente, el 27 de mayo de 2.000 tuvo lugar en Lanzarote, el III encuentro entre el Consejo General del Poder Judicial y el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (32) Pero algunos arquitectos no se dan cuenta de la importancia que tiene para los propios arquitectos, que las intervenciones periciales las hagan verdaderos expertos, es decir "peritos", y reivindican el "café para todos", que tanto les perjudica

Cada vez estoy mas convencido de que para ser perito, sea por designación de las partes o del tribunal, se ha de pertenecer a la lista colegial. Importantes juristas se han manifestado abiertamente en este sentido, al entender que ha desaparecido el "perito de parte" y todos los peritos han pasado a ser "peritos forenses". Desde el pasado 8 de enero, hemos detectado un gran incremento de inscripciones en las listar periciales colegiales, lo cual parece estar rela-

cionado con este tema. Pero la opinión al respecto no es unánime..

**8.- EL JUICIO ORAL**

La LEC ha introducido, muchas otras novedades, sobre el "Dictamen de Peritos", y no vamos a negar que algunas nos preocupan, ya que obligan al perito a una mejor y mas completa preparación.

Esto es positivo. Pero preocupante.

Especialmente, nos parece muy novedosa, la posible intervención de los peritos en el juicio, tal como establece el Art. 347 de la LEC . ( 32))

Con esta solución, es muy probable que el Juez no se entere de nada. Supongamos este hipotético dialogo:

Perito A: Como es fácil comprender, la grieta del tabique, en sentido inclinado desde la base del pilar, hacia el centro del vano, demuestra que hay un asentamiento del pilar, y en consecuencia un problema estructural grave en la cimentación del edificio, que puede producir su ruina.

Perito B: Como es fácil comprender, la fisura del tabique, en sentido inclinado desde la base del pilar, hacia el centro del vano, demuestra que el forjado ha sufrido su lógica deformación, y ello ha producido una fisura en el tabique que carece de importancia, y únicamente tiene efectos estéticos, ya que una vez deformado el forjado, dentro de los limites tolerables de la Norma, lo único que debe hacerse es masillar la fisura y pintar de nuevo el tabique.

Pero hay respuestas que son todavía mas malévolas, ya que según como se dicen las cosas, un tercero, no experto, puede malinterpretarlas, con el agravante de que, a diferencia del caso anterior, ambas respuestas son igualmente ciertas. Por ejemplo:

Perito A: La fisura del tabique se ha producido por la normal deformación del forjado, que esta dentro de los limites que marca la Norma y se debe al hecho meramente constructivo, de haber atracado el tabique al techo con un material que no permite su normal movimiento.

Perito B: La fisura del tabique se debe a una deformación estructural del forjado

Ambos peritos dicen lo mismo, pero del primero se deduce que el vicio no es estructural y del segundo puede entenderse que es estructural,(aunque no lo es) con lo que aun tratándose de un problema que encaja en el concepto de daño que afecta a la habitabilidad, con 3 años de responsabilidad, de la respuesta del segundo perito podría deducirse por el tribunal, que se trata de un daño estructural. El tribunal solo podrá dictar Sentencia si viene en su auxilio un tercer perito de su plena confianza. Como puede fácilmente comprenderse, el perito tendrá que estar muy bien preparado para esta nueva forma de inter-

(32) Se consensuaron cuatro conclusiones, la cuarta de las cuales dice:

IV Por otra parte, la especial trascendencia del informe pericial en los procesos que versen sobre vicios constructivos en aplicación de la L.O.E. requiere una regulación adecuada. hoy inexistente, del procedimiento de selección de los peritos, de forma que se asegure su cualificación técnica especializada según la compleja realidad del proceso constructivo y garantice que su actuación se produzca con la máxima calidad y la debida objetividad.

A tal efecto y de conformidad con lo previsto en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, se considera indispensable que el Consejo General del Poder Judicial junto con las Organizaciones Profesionales interesadas establezca los criterios de actuación que permitan conseguir los expresados objetivos.

En especial, las partes y sus defensores podrán pedir:

- 1º. Exposición completa del dictamen, cuando esa exposición requiera la realización de otras operaciones, complementarias del escrito aportado, mediante el empleo de los documentos, materiales y otros elementos a que se refiere el apartado segundo del artículo 336
  - 2º. Explicación del dictamen o de alguno o algunos de sus puntos, cuyo significado no se considerase suficientemente expresivo a los efectos de la prueba.
  - 3º. Respuestas a preguntas y objeciones, sobre método, premisas, conclusiones y otros aspectos del dictamen.
  - 4º. Respuestas a solicitudes de ampliación del dictamen a otros puntos conexos, por si pudiera llevarse a cabo en el mismo acto y a efectos, en cualquier caso, de conocer la opinión del perito sobre la posibilidad y utilidad de la ampliación, así como del plazo necesario para llevarla a cabo.
  - 5º. Crítica del dictamen de que se trate por el perito de la parte contraria.
  - 6º. Formulación de las tachas que pudieren afectar al perito.
2. El tribunal podrá también formular preguntas a los peritos y requerir de ellos explicaciones sobre lo que sea objeto del dictamen aportado, pero sin poder acordar, de oficio, que se amplíe, salvo que se trate de peritos designados de oficio conforme a lo dispuesto en el apartado quinto del artículo 339."

vención oral ante el tribunal, ante los letrados, ante las partes, y especialmente ante otros peritos, estando obligado al deber de cortesía, educación y buenas maneras.

En el ejemplo anterior, si yo fuese el Perito A y tuviese ocasión de intervenir en el juicio oral replicando al Perito B, podría decir algo así:

Perito A: Señoría, lamento tener que contradecir a mi colega, pero tal como expone la cuestión, se podría entender que estamos ante un vicio estructural, y evidentemente no es así. El calculo estructural, permite que las estructuras tengan deformaciones dentro de límites que marcan las Normas y que en este caso se han cumplido estrictamente. Otra cosa es que una defectuosa ejecución del tabique atracándolo al techo sin holgura, haya dificultado el "normal" movimiento del forjado o techo, provocando las fisuras que han aparecido en el tabique, que carecen de toda relevancia estructural y en ningún caso ponen en peligro la estabilidad del edificio.

## **9.- PREPARANDO LA INTERVENCIÓN EN EL JUICIO ORAL**

Si se analiza cuidadosamente el texto del Art.347.1, nos daremos cuenta que los abogados de las partes y el tribunal nos pueden pedir muchas explicaciones del cuando, como y porque de nuestras conclusiones. Ello obliga a estar bien preparado. Pero si resulta que cuando nos citan a declarar han pasado meses y en este periodo hemos elaborado varios dictámenes, corremos el riesgo de "perdernos".

Es por ello, que además de trabajar con "método" cabe incluir en el propio Dictamen una serie de cuestiones, que nos permitirán "aferrarnos" al mismo en este proceso. Básicamente conviene explicar en el propio Dictamen:

- a) Como se ha realizado el dictamen
- b) Que medios se han utilizado
- c) Que materiales y que información se ha tenido en cuenta y quien nos la ha facilitado.
- d) Cuales son las conclusiones del dictamen.

Es evidente que horas antes habrá que releer y recordar todo lo que hemos dicho en el dictamen, y estar preparado para:

a) Atender las cuestiones que se planteen, por las partes o por el tribunal. Siempre con el dictamen a la vista.

b) Contestar a las objeciones al método seguido y sobre las conclusiones. Si es posible, releyendo el propio dictamen.

e) Admitir, si se está en condiciones, ampliaciones del dictamen. En caso de duda, decir que no se está en condiciones.

f) Opinar sobre si otras posibles ampliaciones ayudarían al tema. En todo caso ser muy ponderado. Si el tribunal no ve necesaria la ampliación lo normal es que la rechace.

g) Fijar un plazo para contestar estas ampliaciones. No equivocarse. Estos plazos no suelen tener prórroga.

h) Criticar el dictamen contrario. Ser muy educado, pero no perdonar. Con cortesía se puede decir todo.

i) Escuchar las criticas del dictamen contrario. Y si hace falta poner cara de sorpresa. Que el tribunal se de cuenta que no se está de acuerdo y se quiere replicar.

j) Y si su señoría lo permite, replicar. En este caso, todavía con mas cortesía.

k) Por último escuchar y, en su caso, rechazar las tachas, o hacer ver al tribunal que ya han sido declaradas.

También se ha de estar preparado para preguntas como esta:

¿Visitó Vd. el edificio objeto de su dictamen?.

El ridículo del perito, contestando negativamente descalificaría su dictamen.

## **10.- COMO REALIZAR Y ANALIZAR UN DICTAMEN**

El seguimiento que voy a exponer, sirve igual para elaborar el propio dictamen, que para analizar el del perito de la parte contraria. Había escrito erróneamente el "perito contrario" pero los peritos nunca son contrarios. Son colegas. Las partes son las contrarias.

### **A) CRITERIOS DE COMPETENCIA**

Lo primero que hay que analizar es si estamos ante un perito competente, o en su dictamen hay errores importantes que desacreditan su competencia como profesional. Normalmente cabe analizar:

1. ¿la información utilizada es correcta?
2. ¿el análisis científico de las cuestiones básicas, como los daños, patologías, sus causas y sus efectos, está

correctamente planteado?

3. ¿Se ha seguido una metodología ordenada en su trabajo?

4. ¿Se ha asesorado, en algún tema en el que se sabe que no tiene los conocimientos suficientes, o plantea alguna duda?.

5. ¿ha hecho un diagnóstico correcto de la situación?

6. ¿ha utilizado correctamente la normativa?.

7. ¿Ha aplicado correctamente o ha distinguido?:

a) cual era la normativa aplicable en la fecha en que se proyectó la obra.

b) si se trata de normativa obligatoria (normas básicas, reglamentos, etc)

c) si se trata de normativa no obligatoria (por ejemplo las NTE., que no estén expresamente recogidas en el proyecto o impuestas por una norma obligatoria)

d) si ha considerado la "lex artis" o modo de hacer y construir correctamente, atendiendo que este criterio es distinto en cada lugar.

e) ha aplicado la "lex peritus", es decir el método que el perito hubiese seguido si hubiese sido el director de la obra.?

8. ¿sus opiniones finales son "objetivas", es decir fruto del contraste entre los datos objetivos, el cumplimiento normativo, y los criterios que avalen, de forma motivada sus conclusiones.?

## B. CRITERIOS DE OBJETIVIDAD

1. ¿Se han analizado los aspectos técnicos dentro del marco normativo obligatorio y vigente en el momento de realizarse el proyecto.?

2. ¿Se han aplicado las normas en su exacto sentido, sin preferencias subjetivas?

3. ¿En defecto de normativa obligatoria, se ha analizado la "costumbre" y sólo en último extremo se han considerado las normas no obligatoria o consideradas como "recomendaciones"?

4. ¿Se han hecho supuestos con criterios subjetivos, de que hay técnicas admitidas, que en opinión del perito, "ya se sabe que producen problemas".? Esto es aplicar la "lex peritus".

5. ¿Se han analizado correctamente las fechas del pro-

yecto, de la licencia, del inicio y final de la obra, y del momento en que se produjeron los daños?.

6. ¿Se han explicado los ensayos, indicando su proximidad o alejamiento del marco normativo, y señalar as consecuencias que de ello pueden derivarse.?

7. ¿Se han revisado los cálculos sobre la realidad de lo ejecutado, sobre dimensiones reales, resistencias reales, cargas reales, etc.? ¿O todo se basa en una realidad no comprobada de un proyecto que puede haberse modificado durante el proceso de ejecución?

## C. CRITERIOS DE INDEPENDENCIA

Seguramente será difícil acreditar la falta de independencia de un perito. Pero en ocasiones, la forma de decir las cosas, el énfasis en atacar y desacreditar a un compañero, etc., ponen de manifiesto elementos que el tribunal ya detectará, aunque en ocasiones, no está de mas, hacer alguna apostilla en relación a esta impresión, casi siempre real.

Desde mi punto de vista, un perito que actúe con falta de independencia, se descubre fácilmente y en lugar de favorecer los intereses de la parte que le ha encargado el Dictamen, le crea un perjuicio.

El perito no puede mentir, falsear la verdad, decir verdades a medias o utilizar un lenguaje engañoso o tendencioso. Como dice el viejo refrán: antes se coge a un mentiroso que a un cojo

## D. EL LENGUAJE

Hay peritos muy hábiles en utilizar el lenguaje de forma que se confunda al tribunal. Es lo que llamamos, "lenguaje tendencioso". Por ejemplo:

### EJEMPLO 1)

"La cimentación del edificio no está armada"

El perito omitió decir "ni falta que hace" al tratarse de un edificio de dos plantas sobre un terreno de gran resistencia. El Juez condenó al arquitecto por no estar armada la cimentación. Un perito atento en un juicio oral,

(33) Algunas "joyas" sacadas de peritajes de arquitectos:

- ... el arquitecto ha demostrado una total incompetencia, y es el único responsable de los defectos de ejecución y de la falta de calidad de los materiales empleados...(iii)

- ... si se hubiera extremado la ejecución de la obra por parte de los técnicos directores, arquitecto y aparejador solidariamente, y su control por medio de técnicas adecuadas, se hubiese evitado descalzar la casa vecina...

- ...todos los defectos observados son, en el fondo, atribuibles al arquitecto, que como todo el mundo sabe es una figura degradada sujeta a la presión del gran capital, representada por el promotor – especulador, con la aquiescencia de los Colegios de Arquitectos..."

- ... El edificio ha de ser demolido, ya que cualquier reparación o refuerzo, puede provocar cambios en su aspecto. Son prótesis que no deben ser admitidas.(iii)

(34) En una ocasión realicé un peritaje de parte para un cliente al que reclamaban que por un escape de agua había producido daños en un sótano vecino. Tras explicar que la relación causa – efecto, no era esta, sino el hecho de que las humedades eran de condensación, se me ocurrió añadir "... además el agua baja y no sube, y la casa de mi cliente esta a un nivel inferior de la afectada...". El perito procesal, con complejas fórmulas matemáticas, trató de demostrar que por capilaridad, las humedades podían provenir del escape de agua. Dedico 6 paginas del Dictamen a formulaciones matemáticas que nadie entendió. El Juez en su Sentencia, declara no haber entendido nada de lo que decía el perito procesal, pero si había entendido perfectamente "que el agua baja", y mi cliente ganó el pleito con tan simple razonamiento.

hubiese podido hacer ver al juez el engaño.

Otros utilizan un lenguaje "impreciso", Por ejemplo

EJEMPLO 2)

"Los desperfectos detectados en el pasillo de la vivienda del piso 3º2ª, son extensibles al conjunto del edificio, según me manifiesta el Presidente de la Comunidad".

El perito recomendaba una reparación generalizada del edificio y acabó reconociendo en las aclaraciones que sólo había visitado la vivienda citada. El Juez lo descalificó en la Sentencia.

También hay peritos que se descalifican solos. Son los "justicieros": (33)

EJEMPLO 3)

"Las flechas del forjado incumplen la Norma Polaca de cálculo, que es la que mejor tiene definida que el cálculo de flechas, no puede superar entre 1/1000 y 1/3000 de la luz, y las previsiones de las Normas españolas son insuficientes, y cualquier arquitecto normal lo sabe."

También hay peritos que utilizan un lenguaje que resulta evidente que el tribunal no entenderá. Es el "lenguaje ininteligible" para no expertos. (34)

EJEMPLO 4)

"El forjado apoyado sobre la jácena, no trabajaba como viga continua, con lo que los momentos flectores resultan superiores a los previstos en el forjado homologado, calculado para estar empotrado":

El tema de fondo es correcto, pero el tribunal se preguntará: ¿Que es un forjado?, ¿Que es una jácena?, ¿Que es un momento flector? ¿El Juez necesita saber estas cosas para entender este elemental dictamen.? INOI: El perito contrario tendrá que hacer de intérprete. El Juez se lo agradecerá.

## E. LAS CONCLUSIONES

Las conclusiones también suelen dar mucho juego, al analizar un dictamen.

1. ¿ Contiene el dictamen una evaluación económica de las reparaciones? ¿Saben las partes el importe aproximado de lo que se discute.? En ocasiones si supiesen esto, se acabaría el pleito.

2. ¿Se ha hecho una distinción de si los defectos son de proyecto, de dirección, de ejecución, del suelo, de mantenimiento, etc.? (35)

3. ¿Se ha analizado si el origen del vicio se debe a un caso fortuito o fuerza

mayor? ¿Se ha analizado si hay falta de mantenimiento? (36)

4. ¿Se están recomendando reparaciones de calidad superior a las de la obra afectada? , o ¿Se están recomendando soluciones de gran costo para obras que originalmente eran "sencillas"?

5. ¿Se está especulando sobre posibles situaciones futuras?

6. ¿Se han sacado conclusiones basadas en criterios no comprobados (p.ej. decir que es evidente que falta cemento)?.

7. ¿Se ha consultado a los que han intervenido en la obra, para mejor conocer los antecedentes?.

#### 11.- EL EJEMPLO DE UN MAL DICTAMEN CON BUENA APARIENCIA.

Este es un Dictamen simplificado de uno auténtico. Una pequeña joya de colección que demuestra incompetencia o mala fe.

"Don fulanito de tal, Arquitecto, miembro del Colegio de Arquitectos de Catalunya, colegiado numero....., a instancias del Sr.D....., en representación propia y de otros vecinos de la comunidad de propietarios del edificio sito en....., calle....., numero ..... Tras una detenida visita al inmueble, realizó el siguiente,

### **DICTAMEN**

#### **I.-DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

(omitiremos esta parte por carecer de importancia a nuestros efectos.)

#### **II.-NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO**

"El edificio fue construido en 1986 época en la que ya estaban vigentes las Normas Tecnológicas de la Edificación (Denominadas NTE) y también eran de aplicación las disposiciones del Plan Cuatrienal 1984-1987 de VPO.

#### **OBSERVACIONES:**

1-ESTE DICTAMEN ERA DE 1995, JUSTO 9 AÑOS DESPUÉS)

2-LAS NTE NO SON DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO SALVO QUE EL ARQUITECTO LO EXIJA EN SU PROYECTO

3-EL PLAN CUATRIENAL SE REFIERE A TEMAS ECONÓMICOS Y NO A TEMAS TÉCNICOS.

#### **III.-PATOLOGÍAS DETECTADAS**

(35) En mi opinión el perito NO PUEDE señalar culpables. Esto se llama "prejuzgar" y solo corresponde al Juez. Entiendo que incluso si el propio Juez hace una pregunta en este sentido, el perito debe rechazarla (con habilidad). Es bien sabido que si el vicio se debe a un erróneo cálculo de la resistencia el terreno, el vicio será del suelo, y la responsabilidad del arquitecto. Pues bien, aun conociendo esta consecuencia, el perito solo puede decir que el vicio es del suelo, y nunca señalar al arquitecto como responsable. En esta misma línea, el perito puede repartir porcentajes por tipos de vicio( Pej. 50% defecto de proyecto y 50% defecto de dirección), pero no puede repartir responsabilidades (Pej.20% promotor, 30% arquitecto, 20% aparejador y 30% constructor)

(36) Cada vez con mayor frecuencia se recomienda a los abogados que se pida que remitan como prueba los gastos realizados en mantenimiento del edificio en los últimos años.

“Se ha procedido a la inspección ocular de varias plantas del inmueble. El reconocimiento ha consistido en la comprobación del deterioro que sufren las baldosas del suelo que están abombadas y algunas llegan a desprenderse o romperse.

4.-¿PORQUE NO DICE CUÁLES Y CUANTAS PLANTAS VISITÓ?

“Los mayores desperfectos se sitúan en la vivienda del piso segundo, y especialmente en el pasillo, pero me informan los propietarios que el problema también se da en otras viviendas.

5.-¿COMO PUEDE AFIRMAR HECHOS POR LO QUE “LE DICEN” LOS PROPIETARIOS SIN COMPROBARLO? .

Se han roto varias piezas y no hay que descartar que el problema pueda afectar a otras estancias como dormitorios, salas de estar, cocinas, etc.

6.-NO HAY QUE DESCARTAR NADA, LO QUE HAY QUE HACER ES COMPROBARLO.

“También se han producido efectos similares en los alicatados de cocinas y baños.

7.-NO ENTIENDO COMO PUEDEN TENER EFECTOS SIMILARES

“El modelo de baldosa es del tipo semigres de poco espesor, y poco peso. También hay alguna fisura en los falsos techos.

8. ¿QUÉ ES ESTA MEZCLA DE TEMAS?

También hay una fisura en la pared de fachada del comedor del piso. Además hay humedades en uno de los dormitorios de la última planta y el conducto de extracción de humos de la cocina es de PVC. También se ha podido comprobar en el piso 1º2ª, que las instalaciones de agua producen ruidos al abrir los grifos del cuarto de baño. Y en la cubierta hay grietas en las esquinas de las barandillas. Por último algunos bajantes del sótano tienen poca pendiente.

9.-¡VAYA LIÓ!

“IV. ANÁLISIS DE LAS PATOLOGÍAS

“La patología de los suelos es típica y se debe a la fijación de las piezas de material delgado directamente sobre el forjado. Todo ello se debe al entumecimiento

hidráulico del material y al sistema de agarre.

10.-NO LO ENTIENDO

Estos materiales ligeros se agrietan cuando se mueve el soporte. Además la capa de nivelación al absorber la humedad de la obra o por penetración de agua del fregado a través de las juntas hacen que se hinche el material y se desprenda.

11.-NO LO ENTIENDO

“En la revisión realizada se han observado ligeros abombamientos del pavimento que pueden acabar destruyéndolo.

“En cuanto a las fisuras, estas son características de los edificios construidos con jácenas planas, ya que tienen grandes deformaciones.

12.-CONCLUSIÓN: NO CONSTRUYAS CON JACENAS PLANAS PORQUE A ESTE PERITO NO LE GUSTAN.

“El desprendimiento del alicatado en las cocinas se debe a los movimientos diferenciales entre las baldosas y la pared, por la diferencia de temperatura y humedad entre la pared por el lado de la cocina, siempre más húmeda que el lado del dormitorio. Estas tensiones provocan el desprendimiento de las baldosas.

13.-UNA TEORÍA NUEVA Y MUY INTERESANTE YA QUE DE SER CIERTA NO PODRÍAN ALICATARSE LAS COCINAS

“La humedad del dormitorio se debe al baño contiguo, probablemente por filtración por las ranuras de las baldosas o por la junta de la bañera, sea por envejecimiento del sellado o por falta del mismo.

14.-¿PERO HAY O NO HAY SELLADO?

“Los olores se transmiten al piso 2º porque no se cumple la NTE-ISH sobre Instalaciones de Salubridad ya que la chimenea no sobresale 1,10 m. por encima de la caja de ascensor.

15.-CUESTA DE CREER

“Los ruidos de las tuberías se deben a la falta de anclajes de la tubería al forjado que seguramente son escasos, aunque debería hacerse una cata en el falso techo para comprobarlo.

16.-ESTE PERITO ES ADIVINO

“Las grietas de las barandillas de cubierta se deben a la

falta de juntas de dilatación ya que estas no deben estar a mas de 5 metros incumpliendo la NTE-QAT (Cubiertas Azoteas Transitables). Estas juntas deberían estar cada dos o tres metros.

17-EN QUE QUEDAMOS, 5, 3 O 2. ¿POR QUÉ NO DICE QUE LAS ACTUALES ESTÁN A 6 METROS, LO CUAL TAMPOCO ESTA TAN MAL?

"V.-MEDIDAS A ADOPTAR

"Estas patologías no presentan grave peligro ni afectan a la estructura, pero pueden provocar su envejecimiento.

18-¿POR QUÉ?

"Las consecuencias del problema del pavimento están claras ya que las personas pueden tropezar con las diferencias de nivel y producirles daños físicos.

19-¡ESPECIALMENTE SI SON CIEGOS!

La solución es levantar todo el pavimento, arrancar la capa de soporte, colocar una pintura puente sobre el forjado, tender una capa de mortero de consistencia plástica, de alta resistencia y sin retracción, y utilizar un pavimento mas pesado.

20-¿POR QUÉ NO RECOMIENDA QUE PONGAN ADQUINES?

"El problema de las grietas en tabiques no puede resolverse hasta que se estabilice la estructura. Cuando esto ocurra, podrá cortarse los tabiques por su parte superior, sellando la junta con silicona. Para reparar los alicatados de cocina también habrá que esperar a que se estabilice las estructura.

21-¿ES QUÉ NO SE HA ENTERADO QUE LA CASA TIENE DIEZ AÑOS Y SEGÚN SU PROPIA TEORÍA LOS AZULEJOS SE MUEVEN POR LA HUMEDAD Y TEMPERATURA DE LA COCINA?

"Las humedades se pueden resolver con un cordón de silicona en la bañera.

22-POR FIN UNA IDEA SENSATA Y BARATA

"Los ruidos de las instalaciones podrían resolverse rompiendo los falsos techos y colocando mas soportes. Si así no se resuelve habrá que aumentar las secciones. Si ello no fuese suficiente se puede instalar un dispositivo que

evite los golpes de ariete.

23-¡PODRÍA AÑADIR QUE SI TODO ELLO NO RESUELVE EL PROBLEMA SE DIRIJAN A UN BUEN FONTANERO!

"VI.-CONCLUSIONES

"Por todo lo indicado, se deduce que los desperfectos están causados por vicios de ejecución, y han ocurrido, básicamente, por no haber tenido en cuenta la Normativa vigente en la época de construcción (NTE y VPO). En la documentación del proyecto no se observan referencias a estas normativas. En todo caso los facultativos directores de las obras son los únicos responsables por no haber velado por el cumplimiento de las mismas.

24-¿SON VICIOS DE EJECUCIÓN O SON VICIOS DE PROYECTO?

25-SI EN LA DOCUMENTACIÓN DE PROYECTO NO SE CITAN LAS NTE ES PORQUE EL PROYECTISTA NO LAS IMPONE COMO OBLIGATORIAS.

26-¿CÓMO PUEDE ENTENDERSE QUE SI LOS VICIOS SON DE EJECUCIÓN O DE PROYECTO SE ACABE RESPONSABILIZANDO POR VICIOS DE DIRECCIÓN.?

27-¡COMO SE ATREVES A SEÑALAR RESPONSABLES!. ¡ESTO ES UN AMIGO!

"Y para que conste, etc.etc.

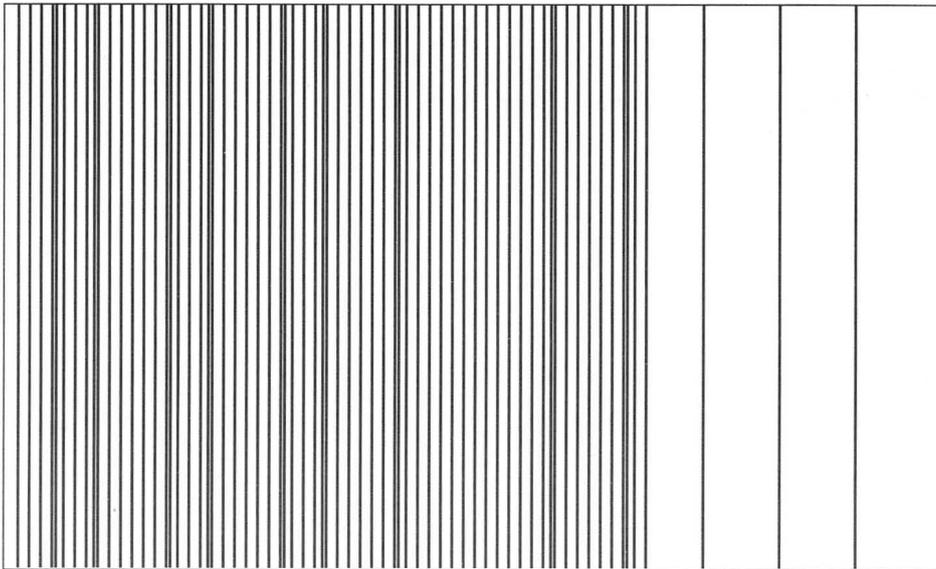
28-LO PEOR ES QUE SU SEÑORÍA QUEDO CONVENCIDO Y CONDENÓ SOLIDARIAMENTE AL ARQUITECTO Y AL APAREJADOR.

29-¿IGNORANTE?, ¿JUSTICIERO?, ¿INCOMPETENTE? ¿VENGATIVO? O SIMPLEMENTE TONTO.

Estas son las cosas que no deben pasar. Pero pasan. Un buen perito tiene material suficiente como para poner en evidencia los defectos de este dictamen.

12.- DECÁLOGO DEL DICTAMEN PERICIAL.

Para concluir esta parte de la ponencia no me resisto a reiterar diez recomendaciones que habitualmente se hacen a los futuros peritos en los cursos que se organizan desde las Agrupaciones de peritos arquitectos:



- 1.-EL DICTAMEN ES MUY IMPORTANTE PARA EL TRIBUNAL, PERO NO ES DECISORIO. EL JUEZ LO ANALIZA SEGÚN LAS REGLAS DE LA "SANA CRÍTICA"
- 2.-UN DICTAMEN ES UN INFORME MAS UNA OPINIÓN, OBJETIVA, JUSTIFICADA, MOTIVADA, Y EXPLICADA.
- 3.-LA FUERZA PROBATORIA SE BASA EN LA BUENA EXPOSICIÓN, INDEPENDENCIA Y CREDIBILIDAD DEL PERITO
- 4.-SOLO SON ÚTILES LOS DICTÁMENES QUE EL JUEZ ENTIENDE
- 5.-COMPETENCIA, INDEPENDENCIA Y AUTORIDAD SON LAS CUALIDADES BÁSICAS DE UN BUEN PERITO.
- 6.-EL PERITO ES UN AUXILIAR DE LA JUSTICIA Y DEBE SOMETERSE A LOS EXTREMOS QUE EL JUEZ HA ACEPTADO.
- 7.- EL PERITO HA DE SER RESPETUOSO CON LOS DEMÁS PERITOS CON EDUCACIÓN Y BUENAS MANERAS.
- 8.-UN DICTAMEN TIENE UN ALCANCE LIMITADO Y NO DEBE EXCEDERSE EN EXCESO EXTRALIMITANDO SUS CONTENIDOS
- 9.-UN DICTAMEN NO PUEDE BASARSE EN EL LEAL SABER Y ENTENDER DEL PERITO SIN MAS JUSTIFICACIÓN.
- 10.- EL PERITO SUPLE LA INSPECCIÓN OCULAR DEL JUEZ CON SUS DESCRIPCIONES, FOTOGRAFÍAS E INFORMACIÓN GRÁFICA.

# NOTAS SOBRE LOS ESTATUTOS GENERALES DE LOS COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS Y SU CONSEJO SUPERIOR,

APROBADOS POR REAL DECRETO 327/ 2002 DE 5 DE ABRIL.

**Por: Aurelia Blanco Gonzalez**

La modificación operada en los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Arquitectos y su Consejo Superior, trae su causa del mandato contenido en la disposición adicional única de la ley 7/1997, de 14 de abril, sobre medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, ordenando que aquellos se adapten a las modificaciones introducidas en su momento por la ley 2/1974, de trece de febrero, legislación que se complementa con la ley 6/2000, de 23 de junio, ambas dirigidas a garantizar la libre competencia, tanto en el ámbito del ejercicio profesional, como en el de Mercados de Bienes y Servicios.

Los anteriores Estatutos proceden de 13 de junio de 1931, constando de ocho Capítulos distribuidos en 50 artículos y tres disposiciones adicionales. Se parte de la definición jurídica de lo que son los Colegios de Arquitectos, para a continuación establecer el mapa de los Colegios de Arquitectos de España. Seguidamente se regulan los fines, deberes y derechos de los colegiados, Administración y Dirección de los Colegios, así como los recursos económicos propios y Delegaciones si las hubiese. El capítulo VII se refiere al organismo encarga-

do de las correcciones disciplinarias, llamado Comisión de Depuración Profesional. El último capítulo se dedica al Consejo Superior de los Colegios.

Los Estatutos actualmente vigentes constan de un Título Preliminar y dos Títulos mas distribuidos en 68 artículos, dos disposiciones adicionales y cuatro transitorias. El Título Preliminar lleva por rúbrica: La Organización Colegial y se parte en el artículo 1 de una declaración de principios en la que se afirma que la organización colegial de los arquitectos tiene por "objeto primordial servir al interés general de la sociedad promoviendo la mejor realización de las funciones profesionales propias de los arquitectos".

En cuanto a la naturaleza jurídica de los Colegios de Arquitectos, se declara su condición de corporaciones de derecho público, a diferencia con los anteriores estatutos que no hacían referencia alguna a esta cuestión, limitándose a decir que tenían personalidad jurídica propia, lo que por otra parte también señalan los estatutos que comentamos.

Es novedad también con respecto a la norma anterior, el reconocimiento de dos formas de pertenecer al colegio, a saber. Como ejerciente y no ejerciente.

El artículo 3 se refiere a los fines de los Colegios de Arquitectos, los cuales se reconducen de acuerdo con las reformas legislativas que les afectan, a fomentar la mejora del ejercicio de la actividad profesional, la ordenación del ejercicio profesional de los arquitectos, la vigilancia del cumplimiento de las normas deontológicas, representar y defender los intereses generales de la profesión, así como los particulares de los miembros de los colegios y finalmente realizar cualquier prestación de interés general de la profesión. Por tanto en este artículo se recogen de manera sintética los fines de los colegios para después desarrollarlos en el Capítulo I del Título I.

Continuando con el Título Preliminar, respecto del ámbito territorial, se opta por desistir de fijar un mapa de colegios dentro del territorio del Estado o de las diversas Autonomías, para dar una norma de tipo general en el sentido de que cada colegio abarcará el ámbito que determine la norma que lo cree con respeto a la legislación autonómica o en su defecto tendrá como mínimo ámbito provincial o insular.

También se hace referencia a la posibilidad de fusión o segregación de distintos colegios y, como no podía ser de otra manera, se dice que se requiere el acuerdo del máximo órgano rector de cada colegio implicado, que es la Asamblea General, además de la notificación al Consejo superior de colegios, debiendo finalmente la propuesta remitirse al órgano que legalmente tenga atribuida la capacidad de aprobación.

El artículo 5 introduce una importante novedad que es la de la creación de los Consejos Autonómicos de Colegios y que agruparán a todos los colegios existentes en una Comunidad Autónoma y como primera función estatutaria les cumple la de la "articulación de la participación de los colegios que agrupen en los órganos del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España".

Finalmente el artículo 6 hace referencia al Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos, naturaleza y fines. Lo hace también de manera sintética, para después en el Título II desarrollarlos de manera extensa.

El Título I, cuya rúbrica es : Los Colegios Oficiales de Arquitectos, en el Capítulo I regula las funciones de los mismos en las siguientes: De registro, de representación,

de ordenación, de servicio y de organización.

En cuanto a las funciones de registro básicamente serán las dirigidas a la identificación de todos los colegiados ejercientes y no ejercientes, mediante relación actualizada de todos ellos y la verificación de que cumplen los requisitos legales para poder ejercer la profesión. En este mismo apartado le corresponde al Colegio llevar la relación de los ejercientes en su ámbito territorial de colegiados procedentes de otros Colegios. Tras la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de Junio de Medidas Urgentes de Intensificación de la competencia en Mercados de Bienes y servicios, ha dejado de ser necesario colegiarse en un Colegio para poder ejercer en su ámbito territorial cuando se esté colegiado en otro Colegio de distinto ámbito, pues su artículo 39 modifica la Ley 2/1974, de 13 de febrero de 1974 reguladora de los Colegios profesionales señalando lo siguiente:

"Es requisito indispensable para el ejercicio de las profesiones colegiadas hallarse incorporado al Colegio correspondiente. Cuando una profesión se organice por Colegios Territoriales, bastará para la incorporación a uno solo de ellos, que será el del domicilio profesional único o principal, para ejercer en todo el territorio del estado, sin que pueda exigirse por los Colegios en cuyo ámbito territorial no radique dicho domicilio habilitación alguna ni el pago de contraprestaciones económicas distintas de aquellas que exijan habitualmente a sus colegiados por la prestación de los servicios de los que sean beneficiarios y que no se encuentren cubiertos por la cuota colegial. Lo anterior se entiende sin perjuicio de que los Estatutos Generales o, en su caso, los autonómicos puedan establecer la obligación de los profesionales que ejerzan en un territorio diferente al de colegiación de comunicar a los colegios distintos a los de su inscripción la actuación en su ámbito territorial". De donde se concluye que bastará con notificar al Colegio en cuyo ámbito se quiere actuar profesionalmente, la intención de hacerlo."

Igualmente les corresponde expedir certificaciones de los datos contenidos en el Registro, tanto a petición de los interesados como de las autoridades competentes; por último deberán facilitar una relación de arquitectos forenses, cuando así se lo soliciten o bien designarlos directamente en el mismo caso.

En cuanto a las funciones de representación se

enumeran las siguientes: representar a la profesión ante los poderes públicos, cuando el ámbito de éstos transcenda del propio del Colegio se requerirá la venia o la mediación del Consejo superior o del Consejo autonómico. Así mismo ante los jueces y tribunales, en nombre propio y de los colegiados cuando estos se lo soliciten.

Intervenir en calidad de informe en los proyectos de disposiciones que afecten a la profesión. Cooperar al mejoramiento de la enseñanza e investigación de la arquitectura y, en general, en todo aquello que promueva el prestigio de la profesión.

Respecto a las funciones de ordenación se pueden sintetizar en velar por la ética y dignidad de la profesión así como por la independencia de la actividad del arquitecto. Perseguir el intrusismo profesional, pero también la competencia desleal entre los mismos. Visar los trabajos de acuerdo con las leyes. Les cumple también ejercer la potestad disciplinaria sobre los arquitectos que incumplan sus deberes.

Las funciones de servicio se pueden resumir en las de asesoramiento, resolución de controversias por medio del ejercicio del arbitraje dictando los laudos correspondientes y finalmente cobrar los honorarios de los colegiados que lo soliciten. En este punto se ha producido la novedad más importante, pues con anterioridad los honorarios obligatoriamente deberían cobrarse por el Colegio, en la actualidad como decimos es totalmente voluntario, ya que la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios profesionales establece en su artículo 2 lo siguiente: "El ejercicio de las profesiones colegiadas se realizará en régimen de libre competencia y estará sujeto, en cuanto a la oferta de servicios y fijación de su remuneración a la Ley sobre Defensa de la Competencia y a la Ley sobre Competencia Desleal". Este artículo debe su redacción a la modificación operada por la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y Colegios profesionales.

Por último las funciones de organización que se remiten a aprobar Estatutos, los presupuestos y reglamentos de régimen interior.

En conclusión podemos decir de los estatutos que comentamos que frente a los de 13 de junio de 1931, en lo que concierne a los fines de los Colegios, tienen un

afán exhaustivo, se le dedica todo un capítulo del Título I y se intenta abarcar la mayoría de los posibles.

El Capítulo II del Título I se dedica a la Organización. Al igual que en los Estatutos de 13 de Junio de 1931 los órganos generales son la Asamblea general formada por todos los colegiados, la Junta de Gobierno del Colegio y el Decano que preside la Junta, pero en aquellos el artículo 17 señalaba específicamente la composición de la Junta de Gobierno, mientras que en los actuales el artículo 10 apartado 2 señala "bajo la presidencia del Decano, estará integrada por los cargos nominativos y vocales que los estatutos particulares determinen".

A continuación se mencionan los órganos territoriales.

En los anteriores Estatutos, se contemplaban las Delegaciones de manera que se decía en su artículo 34: Las Juntas de Gobierno tendrán en cada una de las provincias incorporadas al Colegio una Delegación, constituida por tres colegiales (donde exista ese número). Es curioso que debiendo existir una en cada provincia del ámbito territorial del Colegio, se prevea la eventualidad de que pudiera no existir el número mínimo de tres colegiados!. En los actuales Estatutos se denominan Demarcaciones colegiales y se prevé que los Colegios puedan organizarse en ellas y habiendo al frente de cada una de ellas una Junta Directiva elegida por los colegiales pertenecientes a la misma. Así mismo se podrá organizar la desconcentración de servicios mediante la creación de las unidades administrativas necesarias para la mejor prestación de servicios.

Respecto al régimen electoral, señalar que se establece que todos los cargos de la Junta de Gobierno son electivos, remitiendo a los estatutos particulares la regulación del procedimiento electoral. Es importante señalar a nuestro juicio que se le da igual trato a los colegiales ejercientes y a los no ejercientes, y ello tanto para ser electores como para ser elegibles. La duración de cada mandato es de cuatro años pudiendo ser reelegido de acuerdo con los Estatutos particulares.

Es también novedad de los vigentes estatutos, la inclusión de la posibilidad de que los Estatutos particulares de los distintos Colegios contemplen la facultad de crear Agrupaciones de Arquitectos, las cuales no tendrán personalidad jurídica propia y no podrán ser contrarias a

la libre competencia, ni al código deontológico y deberán funcionar democráticamente. Del mismo modo que tendrán que elaborar unos estatutos que deberán ser aprobados por la Asamblea General.

El Capítulo III del Título I es el relativo a la incorporación a los colegios, se parte del deber de colegiación para el ejercicio de profesión, lo que no impide que se admita la incorporación de los no ejercientes con carácter voluntario y de aquellos que por su modalidad de ejercicio se encuentren legalmente dispensados del deber de colegiación.

Los requisitos para la incorporación son:

- a) Poseer la titulación exigida
- b) No hallarse incapacitado o inhabilitado legalmente para el ejercicio de la profesión
- c) No encontrarse suspendido en el ejercicio profesional por sanción disciplinaria colegial firme
- d) Abonar los correspondientes derechos de incorporación

En cuanto a la incorporación de los titulados de la Unión Europea los estatutos que comentamos dicen en su artículo 21 que. "La incorporación a los Colegios de titulados procedentes de los Estados miembros de la Unión Europea se atenderá a lo dispuesto en las Directivas sobre reconocimiento mutuo de títulos en el sector de la Arquitectura y ejercicio efectivo del derecho de establecimiento y de libre prestación de servicios, y en la normativa de transposición de las mismas al ordenamiento jurídico español".

La normativa europea fundamental a aplicar en esta materia es la Directiva del Consejo Europeo de 10 de Junio de 1985, para el reconocimiento mutuo de diplomas, certificados y otros títulos en el sector de la arquitectura, y que incluye medidas destinadas a facilitar el ejercicio efectivo del derecho de establecimiento y de la libre prestación de servicios, que en ya en el primer considerando señala que "queda prohibido a partir de la finalización del período transitorio cualquier trato discriminatorio basado en la nacionalidad en materia de establecimiento y de prestación de servicios..." y, en el artículo 22 especifica que: " cuando un Estado miembro exija de sus nacionales para el acceso a una de las actividades contempladas en el artículo 1 o para su ejercicio, bien una autorización, bien la inscripción o la afiliación a una organización u

organismo profesional, este Estado miembro, en caso de prestación de servicios, exonerará de esta exigencia a los nacionales de los demás Estados miembros"

El mismo artículo impone el sometimiento en estos casos del no nacional a las disposiciones disciplinarias que se apliquen a los colegiados nacionales, para lo cual permite que el Estado de acogida imponga una serie de medidas de tipo cautelar como son la exigencia de determinadas certificaciones como las relativas a la posesión del título que le habilita para el ejercicio de la profesión dentro de la Comunidad Europea etc.

Los colegiados de acuerdo con los estatutos Generales podrán causar baja forzosa temporal (suspensión) por inhabilitación o incapacitación en virtud de sentencia judicial firme, o por sanción disciplinaria colegial firme, y, por el impago de las cuotas colegiales.

También causarán baja forzosa indefinida por las siguientes causas: cuando pierdan alguna de las condiciones exigidas para el ejercicio de la profesión, por expulsión decretada en resolución disciplinaria colegial firme y por suspensión durante tres meses consecutivos por impago de tasas.

Por último la baja voluntaria que se produce a petición propia.

A nuestro juicio de los artículos 22 y 23 relativos a la pérdida de la cualidad de colegiado, adolecen de una cierta falta de sistemática, ya que el primero se refiere a las suspensiones y el segundo a las bajas, pero el apartado c) del primero y el d) del segundo se refieren a una resolución disciplinaria colegial que lleva aparejada la expulsión que siempre será temporal o lo que es lo mismo suspensión porque en el momento en que se paguen las cuotas se podrá reincorporar el colegiado afectado, es decir entendemos que el apartado d) del artículo 23 debería ser un segundo párrafo del apartado c) artículo 22. Por todo ello podemos concluir que hubiese sido preferible que se hubiese regulado la cuestión, refiriéndose a suspensiones temporales (por ejemplo tres meses etc.) y suspensiones por tiempo indefinido y dentro de cada una de ellas las voluntarias y las forzosas.

Respecto a los derechos y deberes de los colegiados, los estatutos comienzan diciendo que todos los

arquitectos son iguales en los derechos y deberes establecidos en los mismos, y, en general, los derechos básicos que les proporciona la incorporación al Colegio son los que le permiten participar en el gobierno del mismo, mediante el mecanismo de la pertenencia a la Asamblea General y a los demás órganos colegiados, así como utilizar todos los servicios que preste el colegio.

Los deberes fundamentales de todo colegiado son observar con fidelidad todos los mandatos estatutarios.

El artículo 28 establece un sistema llamado de nota –encargo mediante el cuál el colegiado, cuando así se lo exija su cliente, vendrá obligado a redactar un pliego en el cual se detallarán las condiciones detalladas del trabajo a realizar y los honorarios pactados, para lo cual el colegio facilitara los formularios correspondientes, pero el arquitecto no está obligado a presentarlo en el colegio, salvo que se le requiera en el curso de un proceso disciplinario. Esto último supone un tratamiento radicalmente distinto del que recibía en los Estatutos de 1931, en los que su artículo 9 decía que todo arquitecto “comunicará a su colegio mediante oficio impreso que se facilitará a este objeto, el hecho de haber recibido el encargo de efectuar un trabajo profesional...”

También se mantiene el visado, pese a que en nuestra opinión es bastante discutible su necesidad dadas las garantías administrativas que todo proyecto de edificación deben cumplir para su aprobación y concesión de licencia municipal. A este respecto los Estatutos afirman que el visado tiene por objeto acreditar la identidad del arquitecto y comprobarla integridad formal de la documentación en que se plasma el trabajo así como las demás constataciones que le atribuye la ley . Fuera de la primera función señalada, la de acreditar la identidad del arquitecto (que otros países solventan con una declaración ante notario), las otras son absolutamente redundantes pues ya se comprueban exhaustivamente por los órganos administrativos que deben autorizar el proyecto.

Una cuestión que a nuestro juicio los Estatutos que comentamos dejan sin resolver es la de la sustitución de un arquitecto por otro, puesto que en su artículo 33 al referirse a ello señala. “La sustitución de un arquitecto por otro en la realización de un mismo trabajo profesional

requiere la previa comunicación al Colegio. Cuando lo sea en la dirección facultativa de una obra en curso de ejecución, la comunicación del arquitecto cesante deberá acompañarse de certificación que refleje el estado de las obras realizadas bajo su dirección y la documentación técnica correspondiente”, lo que nos lleva a la conclusión de que dado que no es preciso que el arquitecto presente la nota de encargo en el colegio, si no se ha hecho esta comunicación cualquier arquitecto incluso de buena fe podría presentar una nota encargo sobre un mismo trabajo que estuviese realizando otro arquitecto sin que ninguno de los dos tuviese conocimiento del doble encargo.

Al examinar algunos Estatutos de Colegios de Arquitectos, por ejemplo el de Galicia hemos comprobado que en su artículo 18 al referirse a la comunicación de los encargos establece la obligatoriedad de la misma de tal manera que la no comunicación daría lugar a la denegación del visado. Nos planteamos aquí la legalidad de esta regulación radicalmente contraria a los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Arquitectos y su Consejo Superior, creemos que los Estatutos particulares no pueden oponerse a lo establecido en los Generales.

En cuanto al régimen jurídico, actos y acuerdos, así como los recursos contra actos y acuerdos, nada significativo que comentar, siendo el Consejo superior el órgano ante el que se acabaría la vía ordinaria antes de acudir a los tribunales.

El régimen económico y patrimonial, se basa en un sistema presupuestario único, cuyos ingresos estarán integrados por las contribuciones de los arquitectos, además de los rendimientos de los bienes propios, subvenciones, honorarios por la elaboración de informes y certificaciones etc.

El capítulo VIII del Título I relativo al régimen disciplinario, modifica sustancialmente el sistema contenido en los Estatutos de 1931 en los cuales se regulaba la Comisión de depuración Profesional que era la encargada de la imposición de toda clase de corrección disciplinaria y que debería de existir en cada Colegio, y contra los acuerdos de esta Comisión se podía recurrir en el plazo de cinco días ante el Tribunal Profesional. En los

Estatutos actuales en cada Colegio ejercerá la función disciplinaria la Junta de gobierno o el órgano que en su caso establezcan los Estatutos particulares. También le corresponde la potestad sancionadora al Consejo Superior de Colegios respecto de los miembros del Pleno de Consejeros mientras permanezcan en el ejercicio de sus cargos. El procedimiento se podrá iniciar de oficio o a instancia de los órganos colegiados o del Decano, así como por denuncia.

En punto a las infracciones se clasifican en leves, graves o muy graves y según ello se les impondrán sanciones que van desde el simple apercibimiento a la suspensión y la expulsión.

El Título II se dedica al Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, comenzando por enumerar sus funciones que resumidas son las de representación, coordinación y organización.

Respecto de los órganos, se mantienen los mismos órganos que en los anteriores estatutos pero su composición es bien diferente, de tal manera que son : La Asamblea, el Pleno de consejeros y el Presidente .

La Asamblea estará formada por los miembros del Pleno de consejeros, tres miembros designados por cada colegio de ámbito autonómico o consejo Autonómico de colegios y 120 representantes de los colegios.

El Pleno de Consejeros integrado por el Presidente, los Consejeros que serán los Decanos de colegios de ámbito autonómico o los Presidentes de los Consejos Autonómicos de colegios y el Secretario general.

El Presidente será elegido por los Decanos de los Colegios o Presidentes de los Consejos Autonómicos entre los candidatos que vengan presentados por dos o mas Colegios o Consejos Autonómicos, mediante acuerdos de sus Juntas Generales.

Además se contemplan el Secretario General y el tesorero. El Secretario general será designado por votación del Pleno de Consejeros a propuesta del Presidente

del Consejo o dos Consejeros.

Si Comparamos el Pleno del Consejo actual con el regulado en los Estatutos anteriores, vemos que en estos estaba compuesto por muchos menos miembros a saber un Presidente un secretario y seis Consejeros, porque seis eran los colegios existentes en 1931 y que se especificaban en los propios Estatutos. Nada se nos decía en estos a cerca de la composición de la Asamblea General de juntas de Gobierno por lo que entendemos que precisamente esa sería su composición, la de las distintas juntas de Gobierno de los Colegios existentes.

Para finalizar se hace referencia al régimen jurídico aplicable, el económico y dos disposiciones adicionales y cuatro transitorias. La primera de las adicionales hace referencia como no podía ser de otra manera al sometimiento a la legislación autonómica de los diversos Estatutos particulares. La segunda adicional se refiere a aquellos Colegios de ámbito inferior al de una comunidad Autónoma, que por lo tanto no pueden tener el correspondiente consejo autonómico, y por tanto deberán nombrar un órgano conjunto de representación específica.

Las disposiciones transitoria primera y segunda se refieren a la situación de aquellos Colegios que a la entrada en vigor de los presentes estatutos no coincidiesen con la demarcación de las Comunidades Autónomas, respecto de la representación en el Consejo General o Superior que se mantendrá idéntica en tanto no se Constituya el correspondiente Consejo Autonómico de Colegios. Así mismo para segregarse solo requerirán el acuerdo favorable de la mayoría absoluta de los colegiados residentes en los ámbitos respectivos.

La disposición transitoria cuarta afecta al Secretario general existente a la entrada en vigor de los presentes Estatutos, para permitir que continúe en el cargo hasta que se le acabe el mandato.

Por último la disposición transitoria cuarta ordena la revisión y adaptación de los Estatutos particulares a los generales en el año siguiente a la entrada en vigor de los últimos.

# LA NUEVA Y ATREVIDA “CIUDAD DE LA CULTURA DE CALICIA” COMIENZA A ERIGIRSE SOBRE EL MONTE GAIÁS.

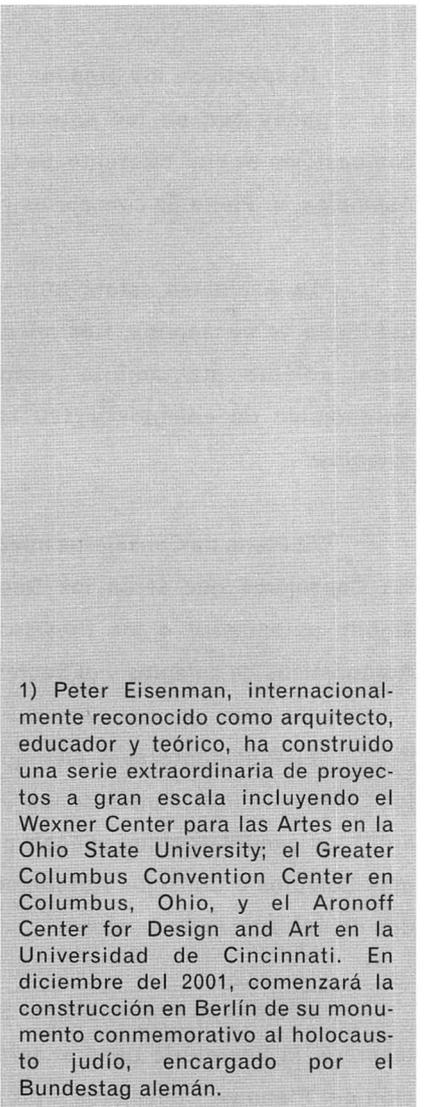
**Por: Marian Montañes Fernandez.**

El 15 de febrero del 2001 se colocó “la primera piedra” del ambicioso proyecto de 75.000 m<sup>2</sup>, situado muy cerca del corazón de Santiago de Compostela, ciudad designada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO y capital de la Comunidad Autónoma de Galicia. Cuando en el año 2.004 finalicen las obras de construcción, el Monte Gaiás se transformará en una 'montaña mágica' gracias al trabajo de “Eisenman Architects”, la firma de renombre mundial, con base en Nueva York, que ha diseñado la Ciudad de la Cultura de Galicia.

El proyecto para construir la Ciudad de la Cultura de Galicia se inicia con el concurso de arquitectura, que, en febrero de 1999, promueve el Departamento de Cultura Comunicación Social y Turismo de la Xunta de Galicia. Una corta lista de once distinguidos finalistas presentan sus propuestas: Ricardo Bofill, Peter Eisenman, José Manuel Gallego, Annette Gigon y Mike Guyer, Steven Holl, Rem Koolhaas, Daniel Liebeskind, Juan Navarro, Jean Nouvel, Dominique Perrault y César Portela. En agosto de 1999 el jurado del concurso selecciona a “Eisenman Architects” para diseñar la Ciudad, con Peter Eisenman (1) al frente.

El propio Eisenman, refiriéndose al concurso, explica: “nos dieron un complejo y fascinante programa cuyos objetivos excedían con mucho los espacios y funciones. La primera demanda era un diseño abierto y dinámico, que fuera permeable a todo tipo de posibilidades que todavía no se habían concebido. Creímos que podíamos tomar esta demanda como una declaración de la primera prioridad del proyecto. Parece extraordinario, pero este ha sido el caso”.

Eisenman, que interpretó el programa como una llamada a un moderno lugar de peregrinaje, comenzó a diseñar el proceso transportando el núcleo



1) Peter Eisenman, internacionalmente reconocido como arquitecto, educador y teórico, ha construido una serie extraordinaria de proyectos a gran escala incluyendo el Wexner Center para las Artes en la Ohio State University; el Greater Columbus Convention Center en Columbus, Ohio, y el Aronoff Center for Design and Art en la Universidad de Cincinnati. En diciembre del 2001, comenzará la construcción en Berlín de su monumento conmemorativo al holocausto judío, encargado por el Bundestag alemán.



histórico de Santiago de Compostela al Monte Gaiás. Utilizando modelos de ordenador, trazó cómo se curvarían las calles si la topografía de la montaña pasara a través de ellas. Este diagrama de tres dimensiones proporcionó las bases para un ensamblaje de edificios y caminos, inclinados, abiertos y divididos por una plaza tipo arroyo. La Ciudad de la Cultura de Galicia, excavada desde la parte alta de la montaña y revestida y techada con piedra autóctona, toma forma como si las estructuras no fueran edificios sino formas cortadas en el Monte Gaiás.

“En vez de concebir el terreno con una base sobre la que los edificios se erigen como figuras, generamos una condición en la que el terreno puede retroceder para convertirse en una figura y los edificios pueden hundirse en el terreno. Es un nuevo tipo de tejido urbano”, explica Eisenman. “El espacio que uno habita puede ser al mismo tiempo suave y estriado, como si fuera una concha marina, el símbolo milenario de Santiago, que es suave y estriado. La codificación del pasado medieval de Santiago en la Ciudad de la Cultura de Galicia crea el sentido de un presente activo, como el que se puede encontrar en una forma nueva pulsante y táctil, lo que se podría llamar una concha fluida”.

Cuando los visitantes pasen a través del complejo, las formas externas de los edificios no mostrarán los pro-

gramas que se pueden encontrar dentro; los espacios interiores acomodan funciones sin tomar la forma de ellas. De esta forma, el diseño anima lecturas de sus formas abiertas y de varios niveles, al mismo tiempo que permite a los programas de la Ciudad de la Cultura de Galicia desarrollarse libremente en el futuro.

Eisenman, añadiendo al sentido de variedad e interacción, ha tratado la Ciudad de la Cultura de Galicia en parejas de edificios: el Museo de la Historia de Galicia está emparejado con el Centro de Nuevas Tecnologías, la Biblioteca de Galicia con la Hemeroteca, el Teatro de la Música con el Edificio de Administración y Servicios Centrales. El resultado dice Eisenman, es una secuencia de 'relaciones a pequeña escala dentro del complejo, como el contrapunto y la síncopa de una banda de jazz'.

El Museo de Historia de Galicia, Centro de Nuevas Tecnologías, Teatro de la Música, Biblioteca y Hemeroteca de Galicia, Edificio de Servicios Centrales y Administración y Bosque de Galicia, son los componentes principales de la Ciudad de la Cultura de Galicia.

Los edificios individuales proporcionarán ciertas capacidades ya fijadas: almacenaje para un millón de libros, galerías de exposiciones y salas para audiovisuales, salas de conferencias, teatro de la música con capa-

ciudad para 1.500 personas, etc. Pero el objetivo de la Ciudad de la Cultura de Galicia como complejo va más allá de estas discretas funciones: el objetivo, según se pone de manifiesto a través del diseño de Eisenman Architects, es crear un nuevo modelo de centro de comunicación y lugar de encuentro, en el que puedan conjugarse los sistemas de información y las artes, el Patrimonio cultural y las tecnologías avanzadas.

Aunque la Biblioteca de Galicia (11.300 m<sup>2</sup>) y la hemeroteca (8.000 m<sup>2</sup>) están diseñadas como estructuras únicas e independientes, los dos edificios comparten una calle peatonal al nivel de la plaza y un muelle de carga inferior. Las calles externas, cubiertas, separan las instalaciones de venta en el nivel de la plaza, de las dos áreas principales del edificio.

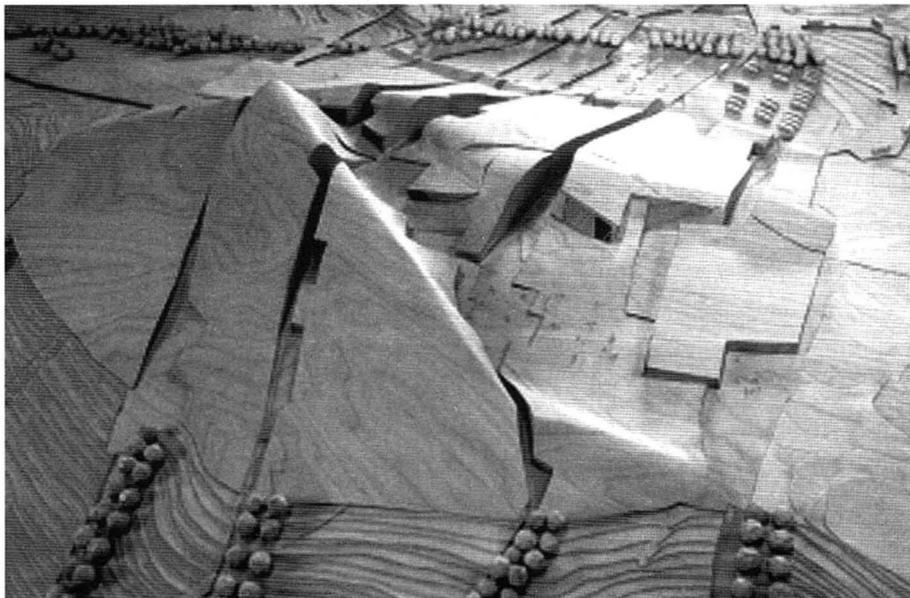
La Biblioteca de Galicia es el edificio más cercano al aparcamiento de vehículos, y, por ello, está concebida como la puerta de entrada para la Ciudad de la Cultura de Galicia. Los espacios públicos principales de la biblioteca, una sala de lectura de 1.500 m<sup>2</sup>, una biblioteca virtual, sala de lectura multimedia y un espacio de información, están localizadas en la planta principal.

La entrada principal a la hemeroteca está al nivel de la plaza, junto con un espacio de exposición de archivos. Aunque la mayoría de las estanterías están cerradas al público, en el nivel inferior hay un archivo digital y un

centro de referencia que comunican con un techo abierto interior.

El Museo de Historia de Galicia (16.000 m<sup>2</sup>) alberga sus funciones públicas principales en el nivel de la plaza. Puntos de venta del museo y talleres de los artesanos están de cara a la calle peatonal, con posibles entradas tanto desde la calle como desde el museo. Las galerías con gradas para instalaciones permanentes se elevan desde el nivel de la plaza, las exposiciones temporales se albergan en el nivel inferior. A través del museo, la Ciudad de la Cultura de Galicia planea utilizar nuevas tecnologías para incitar a los visitantes, de forma didáctica, a adentrarse en nuestra historia, cultura y tradición.

El Centro de Nuevas Tecnologías (12.500 m<sup>2</sup>) acomoda tres tipos de programas: galerías flexibles que muestran las tecnologías de medios emergentes, un área de entretenimiento con materiales como video-juegos y juegos de realidad virtual, y un archivo multimedia, asociado con salas de visualización, instalaciones de investigación y oficinas administrativas. El centro tiene dos entradas públicas en el nivel de la plaza, con tiendas adyacentes. Las galerías de nuevas tecnologías se expanden en tres niveles y están abiertas al techo abierto interior. Debido a que son flexibles en la organización, pueden disponer de un cine IMAX en una fecha futura. Los archivos del edificio y el área educativa están localizados un nivel por debajo de la plaza.



El Teatro de la Música (20.500 m<sup>2</sup>) está planeado como una instalación de usos múltiples que puede acomodar no sólo ópera, ballet y otras formas de teatro musical, sino también conciertos sinfónicos, conferencias y encuentros. El teatro tiene capacidad para 1.500 personas. El amplio escenario principal tiene 600 m<sup>2</sup>.

El edificio de Servicios Centrales y Administración (4.700 m<sup>2</sup>) está situado en la parte opuesta del teatro de la música, en la parte del norte de una calle peatonal compartida. Está diseñado para grandes reuniones de grupos, y tiene instalaciones de catering, dos grandes salas de lectura en el nivel de entrada y en el segundo nivel y un área de recepción que puede acomodar a 1.000 personas. Las oficinas destinadas a la administración de la Ciudad de la Cultura de Galicia están localizadas en el segundo y tercer nivel.

Bordeando el área construida de la Ciudad se proyecta la generación del "Bosque de Galicia", espacio ocupado por jardines y bosques autóctonos, concebida como instalación educativa y recreativa. Al tiempo que se muestra la importancia de la biodiversidad y la preservación del hábitat, el Bosque también dispondrá de un espacio en el que los visitantes podrán plantar especies autóctonas, como forma de dejar una huella en la Ciudad de la Cultura de Galicia.

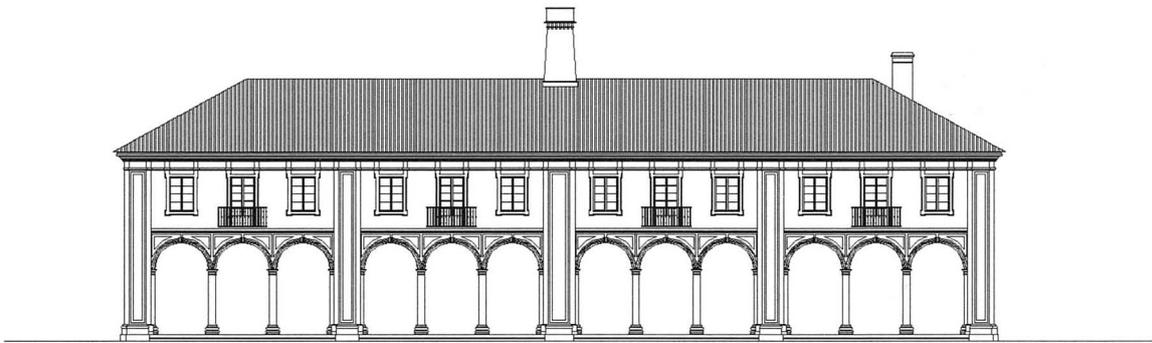
El proyecto se está llevando a cabo por la "Fundación Cidade da Cultura de Galicia", bajo el liderazgo de Manuel Fraga Iribarne, Presidente de la Xunta de Galicia y Jesús Pérez Varela, Ministro de Cultura Comunicación Social y Turismo. El proyecto cuenta, asimismo, con el apoyo del Ministerio de Educación Cultura y Deportes.

Se estima que la fecha de finalización del primero de los edificios de la Ciudad de la Cultura de Galicia, el destinado a albergar los Servicios Centrales y Administración, será enero del 2003, seguido por la Biblioteca y la Hemeroteca de Galicia en el otoño del 2003. Hablando de las ambiciones de la Ciudad de la Cultura de Galicia, Manuel Fraga Iribarne ha afirmado, 'Filósofos, artistas, escritores, y en general todos los creadores que libremente manifiestan sus opiniones, coinciden, desde ópticas muy diversas, en que es necesario volver los ojos de la humanidad hacia la cultura. Una Ciudad que nace para que nuestra cultura siga evolucionando, libre y orientada al mundo, creativa y vanguardista, plural y propia, sin perder el ritmo que exigen las más modernas y avanzadas tecnologías, enganchándonos definitivamente a la sociedad de la información.'

De acuerdo con Jesús Pérez Varela, 'Este proyecto servirá para prestigiar aun más a Galicia en el resto de España y Europa. La Ciudad de la Cultura se convertirá en el centro más importante para el desarrollo y la promoción de la cultura gallega. Se trata de un conjunto de instalaciones integradas que responderá a los desafíos de la sociedad de la información. Se pretende crear un referente de lo que Galicia fue, de lo que es, y de lo que pretende ser; un marco en el que se den cita las vanguardias tecnológicas, las del pensamiento, y las de la creatividad, sirviendo, al mismo tiempo, para la preservación del rico legado cultural de Galicia.'

sc+a

# REHABILITACIÓN DE LA CASA DE LA CONGA PARA AMPLIACIÓN DEL COAG DE GALICIA Y SUBDELEGACIÓN DEL COAG DE SANTIAGO.

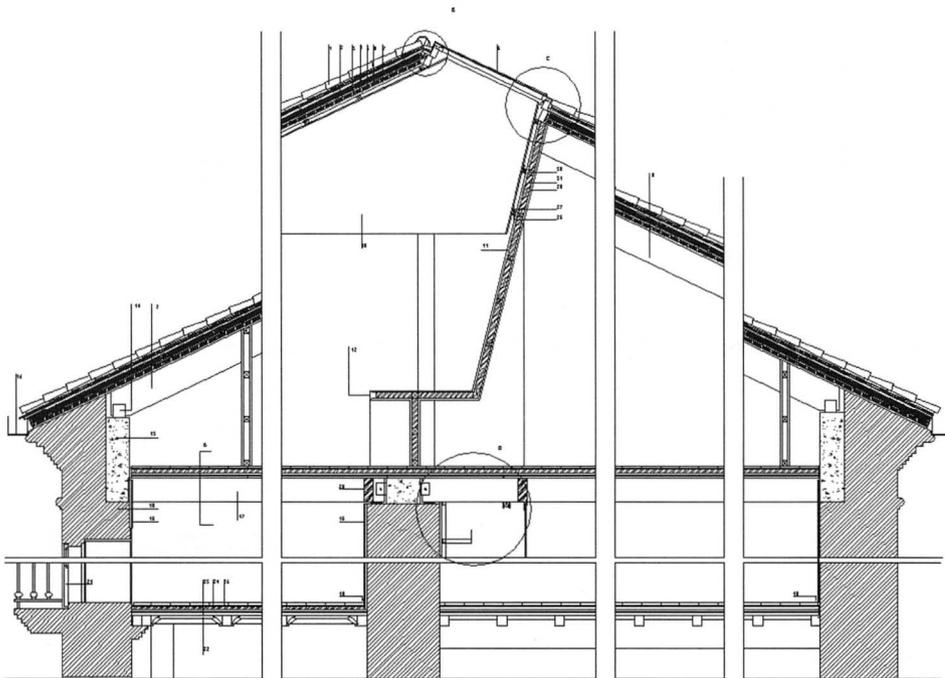


*Proyectistas: D<sup>a</sup>. Belinda Besada Vergara.*

*D<sup>a</sup> Marister Failde Ferreiro.*

*D. Víctor-Manuel González Magdalena.*

*D. Juan Luis Piñeiro Ferradás.*



1. RECUPERACION DE LA TEJA EXISTENTE. TEJA CURVA
2. PLANCHA ONDULADA TIPO ONDULINE
3. PASTRELADO DE PINO TRATADO DE 3\*5 CM.
4. AISLAMIENTO DE POLIESTIRENO EXTRUIDO E=4 CM.
5. FIELTRO ANTIIMPACTO
6. AISLAMIENTO ACUSTICO DE LANA DE ROCA E=30MM.
7. TABLERO AGLOMERADO CHAPEADO EN IROKO E=22MM.
8. ILUMINACION CENTRAL CON VELLUX
9. PARRILLO CUBIERTA DE 15\*30 CM. DE IROKO
10. CAMBOTA DE CHAPA DE ACERO GALVANIZADO ACABADO COLOR NATURAL MATE
11. TABLERO AGLOMERADO CHAPEADO EN IROKO E=12MM.
12. CANTONADO DE MADERA MACIZA EN MADERA DE IROKO O SIMILAR
13. MAJAZADO DE HORMIGON PARA ENLACE DE CORNISA
14. ESPERA METALICA EN U
15. CANALON DE COBRE
16. FABRICA DE PIEDRA EXISTENTE
17. PONTONES DE MADERA DE IROKO DE 15\*30CM. CON INTEREJE DE 60 CM.
18. ESTUCCO
19. RODAPIE DE TUBO DE ACERO INOX ACABADO MATE
20. ESQUADRIA DE 10\*50 CM. DE MADERA DE IROKO, DISPUESTO ENTRE PONTONES
21. CARPINTERIA ACTUAL RESTAURADA
22. ARTESONADO EXISTENTE
23. TABLERO ESTRUCTURAL TIPO KERIT
24. PASTRELADO CON LANA DE ROCA INTERPUESTA E=30MM.
25. ENTARIMADO DE MADERA DE IROKO E=25CM.
26. TABLERO DM E=25MM.
27. PERFIL LAMINADO L30 3, SOLDADO A FLANCHA DE ACERO
28. PASTRELADO DE PINO ROJO DE 3\*3 CM.
29. TABLERO AGLOMERADO CHAPEADO UNA CARA DE E=20MM.
30. PASTRELADO DE 6\*6CM PARA FORMACION DE PANELES DIVISORIOS
31. AISLAMIENTO ACUSTICO DE LANA DE ROCA E=6CM.
32. LINEA ROJA
33. PERFIL GALVANIZADO L40 40 4
34. CALZO DE NEOPRENO
35. VIDRIO TIPO STADIP CON LAMINA DE BUTIRAL 8+8
36. PERFIL LAMINADO EN U
37. PERFIL HUECO CUADRADO #40 4
38. PERFIL 40 5 PARA FORMACION DE ESTANTES
39. CHAPA PERFORADA PARA PASO DE INSTALACIONES
40. ILUMINACION FLUORESCENTE LONGITUDINAL
41. HOJA PRACTICABLE DE VIDRIO TIPO STADIP 8+8 CON LAMINA DE BUTIRAL
42. PIVOTE
43. LINTERNA
44. FIELTRO ANTIIMPACTO TIPO TRIPOMANT
45. CANALON
46. TABLERO AGLOMERADO CHAPEADO EN IROKO E=19MM.
47. VIDRIO CALIDAD THERMO-STAR DE PROTECCION SOLAR
48. JUNTA DE SILICONA
49. PIEBOSADERO
50. TAPAJUNTAS EDW CANAL LATERAL
51. ESQUADRAS DE ANCLAJE
52. TELA ASFALTICA

## MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

La idea de adaptarnos a un edificio cuyo uso ha sido transformado a lo largo de la historia...

Con la intervención que se pretende el edificio pasará a estar dedicado casi exclusivamente a un único uso: Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia. Parece esta una oportunidad única para lograr apropiarse de la representatividad que posee la imagen exterior del edificio, y vincularla de forma más directa a su nuevo uso interior.

Una volumetría única, rotunda, que resulta contenedor inamovible ante las nuevas necesidades de uso. La intención de lograr con la intervención, homogeneizar la imagen exterior del edificio, incluso llegar a recuperarla.

Se pretende obtener una imagen global del edificio, que corresponda a la idea de un conjunto, con la adecuada representatividad necesaria de las futuras instalaciones de la Sede y la Delegación.

Se parte de la idea de que las dependencias de Sede

y Colegio son independientes, pero se entiende que el funcionamiento de ambas organizaciones debe ser en todo momento complementario.

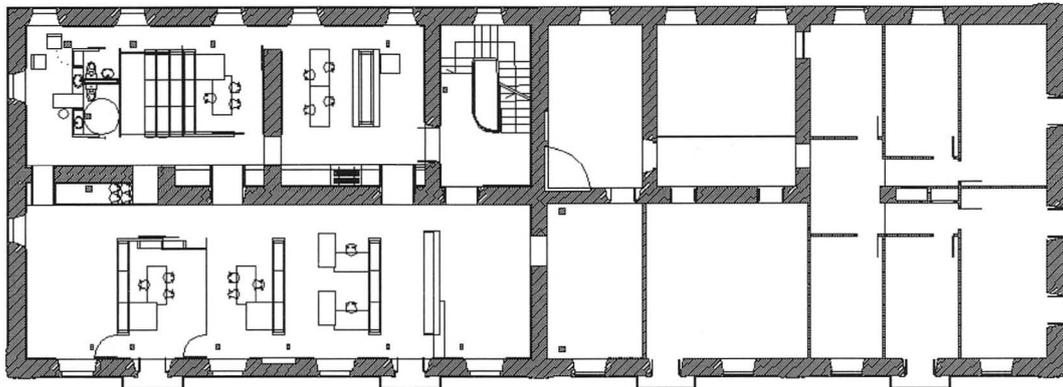
El edificio se entiende como contenedor cuya fuerza marca y genera la pauta de intervención en cada una de ellas. En todo momento se deberá mantener la intención de conservar y potenciar el carácter y la claridad de la traza existente.

La idea de contraponer a lo macizo, lo pétreo, lo inamovible, la ligereza, la transparencia y la flexibilidad. El edificio existente como contenedor.

La intervención como voluntad de liberarlo permitiendo poner en relieve la máxima flexibilidad del espacio.

De ahí la opción resultante: la Delegación colegial se ubica en la planta primera y la Sede en la planta bajo cubierta, integrada con el espacio existente de la biblioteca de la Sede.

Se pretende resolver la conexión entre Sede/Colegio, realizando aperturas puntuales en el muro central de medianera, utilizando el espacio interior inme-



1	ACCESO PLANTA PRIMERA		5	DESPACHO ADMINISTRACION	21.48 m <sup>2</sup>	9	DESPACHO HERMANDAD	14.80 m <sup>2</sup>	13	ASCENSOR	
2	ZONA DE ESPERA Y CONSULTA	24.10 m <sup>2</sup>	6	DESPACHO ARQUITECTO DE VISADO	19.70 m <sup>2</sup>	10	ARCHIVO GENERAL PROYECTOS	9.10 m <sup>2</sup>	14	ZONA PUBLICA COMUN	
3	OF.GENERALES-ATENCION AL PUBLICO	16.80 m <sup>2</sup>	7	SALA DE JUNTAS	25.40 m <sup>2</sup>	11	OFFICE	13.40 m <sup>2</sup>			
4	OF.GENERALES-ZONA ADMINISTRATIVA	25.80 m <sup>2</sup>	8	CONSULTA PLANEAMIENTO- REPROGRAFIA	35.40 m <sup>2</sup>	12	ESPIÑA CENTRAL (ALMACENAJE, INSTALAC...)	8.70 m <sup>2</sup>		ZONA DE CIRCULACION	28.30 m <sup>2</sup>
										SUPERFICIE UTIL TOTAL	243.10 m <sup>2</sup>
										SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	305.20 m <sup>2</sup>

diato a las escaleras de madera del edificio como módulo colchón que formalizar la relación entre las instalaciones colegiales.

Con este gesto se intenta enfatizar la unidad de la entidad colegial, concentrando en esta posición los espacios comunes, usos compatibles, y de relación entre ambas actividades.

En esta crujía se disponen los pasos entre la Sede y el Colegio, y los espacios de vestíbulo (Delegación y biblioteca - sala de juntas de la Sede).

## LA DELEGACION

Esta planta presenta perimetralmente una modulación ordenada de huecos en fachada, que corresponden a la original planta noble del inmueble.

La adaptación de la misma al nuevo uso como Delegación, plantea la necesidad de intentar atrapar la riqueza y el carácter del espacio original. Se pretende evitar perder la continuidad espacial que se intuye se puede alcanzar.

El muro longitudinal que atraviesa la primera planta, nos sirve como referencia de proyecto para generar un

núcleo, a modo de eje central que concentra diferentes usos y dependencias de servicio. Este elemento se duplica con una envolvente nueva de vidrio que formaliza los recorridos paralelos a él.

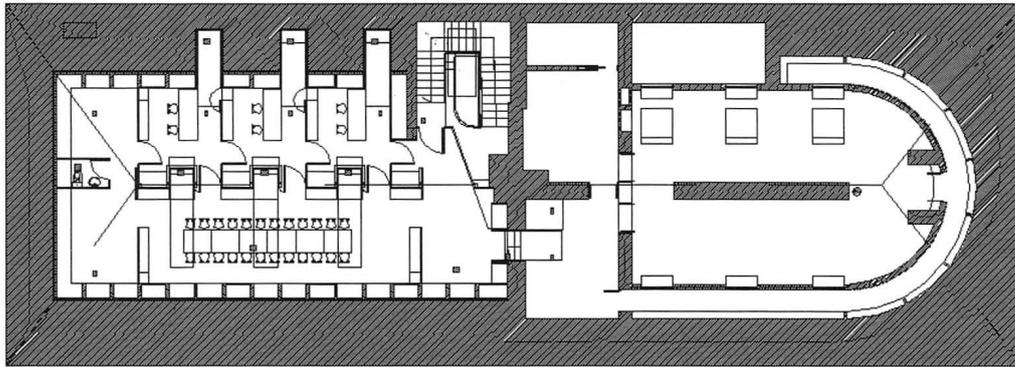
Se toma este como eje, a partir del cual se organiza en un esquema a modo de espina, todo el mobiliario divisorio de las dos salas que resultan a ambos lados del muro.

Estos elementos transversales procuran la máxima flexibilidad de las estancias que resultan. Algunos de ellos se plantean móviles, para permitir según los casos unificar ámbitos contiguos, ó bien independizarlos entre sí (despacho de arquitecto, de visado, aseo...).

## LA SEDE

Esta planta está mucho más condicionada por su configuración, y por la necesidad de obtener iluminación y ventilación natural. Se entiende que los recursos existentes, buhardillas y pequeños ventanucos abiertos en su mayoría en el faldón que da hacia la Quintana, no son los más adecuados.

En este sentido se decide eliminar todas las aperturas hacia la Quintana y potenciar las aperturas hacia la



1	ACCESO DESDE ESCALERA SEDE	5	DESPACHO C.A.T.	17.40 m <sup>2</sup>	9	ARCHIVO GENERAL SALA JUNTAS	16.00 m <sup>2</sup>	13	VESTIBULO PREVIO	25.10 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE UTIL TOTAL
2	ACCESO DESDE ESCALERA GENERAL	6	DESPACHO CULTURA	15.40 m <sup>2</sup>	10	SALA DE JUNTAS	59.10 m <sup>2</sup>	14	ASEO COMUN PLANTA BAJO CUBIERTA	2.70 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL
3	ESCALONES ADAPTADOS-PANPA ABATIBLE	7	DESPACHO PLANEAMIENTO	15.40 m <sup>2</sup>	11	CAMBOTA-LUCERNARIO					
4	ASCENSOR	8	ARCHIVO COMISIONES	14.00 m <sup>2</sup>	12	LINTERNA-BUHARDILLA	2.50 m <sup>2</sup>				

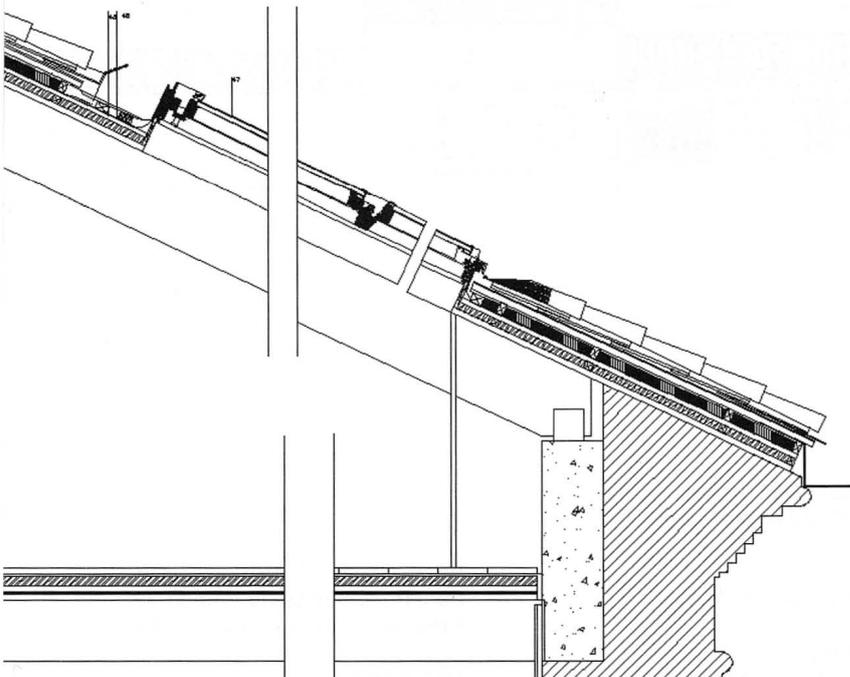
calle de la Conga, dirección sur. Siguiendo esta intención se disponen tres "cambotas"- lucernario que tomando la luz del faldón sur la lanzan a la sala de reuniones.

Por último se eliminan las buhardillas de este faldón y se disponen tres linternas de vidrio que pretenden emerger del plano del faldón, con el deseo de desmaterializarse al exterior. La transparencia que nos permita disfrutar de los tejados de la ciudad, y de la presencia de las torres de la catedral.

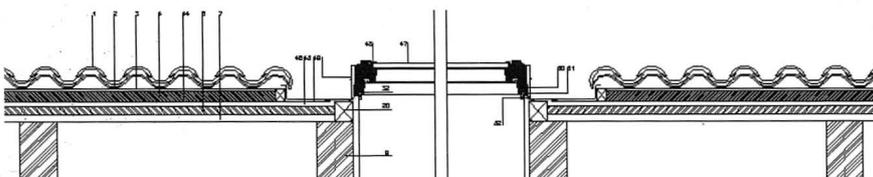
Se ha rectificado el tamaño de las mismas, buscan-

do una proporción de la nueva volumetría, más acorde con la fachada del edificio hacia la calle de la Conga. Es en el contacto vertical de las mismas, donde se disponen los elementos de protección acústica y solar que acondicionan el uso desde el interior.

Se concibe esta parte del edificio como un espacio prácticamente único, en donde se disponen las salas de juntas y los despachos de las comisiones. El eje central, recoge la estructura vertical y se plantean una serie de paneles divisorios que nos permiten independizar las salas de juntas, de los despachos según sean las necesidades.



1. RECUPERACION DE LA TEJA EXISTENTE TEJA CURVA
2. PLANCHA ONDULADA TIPO ONDULINE
3. PASTERLADO DE PINO TRATADO DE 3\*5 CM.
4. AISLAMIENTO DE POLIESTIRENO EXTRUIDO E=4 CM.
5. FIELTRO ANTIIMPACTO
6. AISLAMIENTO ACUSTICO DE LANA DE ROCA E=30MM.
7. TABLERO AGLOMERADO CHAPEADO EN IROKO E=22MM.
8. ILUMINACION CENTRAL CON VELUX
9. PARRIDE CUBIERTA DE 15\*30 CM. DE IROKO
10. CAMBOTA DE CHAPA DE ACERO GALVANIZADO ACABADO COLOR NATURAL MATE
11. TABLERO AGLOMERADO CHAPEADO EN IROKO E=12MM.
12. CANTEADO DE MADERA MACIZA EN MADERA DE IROKO O SIMILAR
13. MACIZADO DE HORMIGON PARA ENLACE DE COORNISA
14. ESPERA METALICA EN U
15. CANALON DE COBRE
16. FABRICA DE PIEDRA EXISTENTE
17. PONTONES DE MADERA DE IROKO DE 15\*30 CM. CON INTEREJE DE 60 CM.
18. ESTUCCO
19. RODAPIE DE TUBO DE ACERO INOX ACABADO MATE
20. ESCUADRIA DE 10\*30 CM. DE MADERA DE IROKO, DISPUESTO ENTRE PONTONES
21. CARPINTERIA ACTUAL RESTAURADA
22. ARTESONADO EXISTENTE
23. TABLERO ESTRUCTURAL TIPO KERTO
24. PASTERLADO CON LANA DE ROCA INTERPUESTA E=30MM.
25. ENTARIMADO DE MADERA DE IROKO E=2.5CM.
26. TABLERO DM E=25MM.
27. PERFIL LAMINADO L.30.3, SOLDADO A PLANCHA DE ACERO
28. PASTERLADO DE PINO ROJO DE 3\*3 CM.
29. TABLERO AGLOMERADO CHAPEADO UNA CARA DE E=20MM.
30. PASTERLADO DE 6\*6 CM PARA FORMACION DE PANELES DIVISORIOS
31. AISLAMIENTO ACUSTICO DE LANA DE ROCA E=6CM.
32. LINEA ROJA
33. PERFIL GALVANIZADO L40.404
34. CALZO DE NEOPRENO
35. VIDRIO TIPO STADIP CON LAMINA DE BUTIRAL 8+8
36. PERFIL LAMINADO EN U
37. PERFIL HUECO CUADRADO #40.4
38. PERFIL T.40.5 PARA FORMACION DE ESTANTES
39. CHAPA PERFORADA PARA PASO DE INSTALACIONES
40. ILUMINACION FLUORESCENTE, LONGITUDINAL
41. HOJA PRACTICABLE DE VIDRIO TIPO STADIP8+8 CON LAMINA DE BUTIRAL.
42. PIVOTE
43. LINTERNA
44. FIELTRO ANTIIMPACTO TIPO TRIPOMANT
45. CANALON
46. TABLERO AGLOMERADO CHAPEADO EN IROKO E=19MM.
47. VIDRIO CALIDAD THERMO-STAR DE PROTECCION SOLAR
48. JUNTA DE SILICONA
49. REBOSADERO
50. TAPAJUNTAS EDW CANAL LATERAL
51. ESCUADRAS DE ANCLAJE
52. TELA ASFALTICA



sc+a

# CONJUNTO RESIDENCIAL EN LA VAQUERÍA CARMÉ DE ABAIXO EN SANTIAGO DE COMPOSTELA.

Por: *Victor López Cotelo*

**PREMIO NACIONAL DE ARQUITECTURA 2002**



PROYECTO:  
1998-1999

OBRA:  
1999-2002

PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA:  
Victor López Cotelo  
Juan Manuel Vargas Funes

ARQUITECTOS COLABORADORES:  
Ana Isabel Torres Solana  
Jesús Placencia Porrero  
Isabel Mira Pueo  
Álvaro Guerrero Aragonese  
Pedro Morales Falmouth

CÁLCULO ESTRUCTURAS:  
José María Fernández Álvarez

MAQUETA:  
Juan Uribarri Sánchez-Marco

DELINEACIÓN:  
José Pascual Izquierdo

APAREJ. DIRECCIÓN DE OBRA:  
José Antonio Valdés Moreno  
Rafael Pazos Sierra

PROMOTOR Y CONSTRUCTOR:  
Construccions Otero Pombo S.A.  
Arquitecto: Juan Pinto Tasende

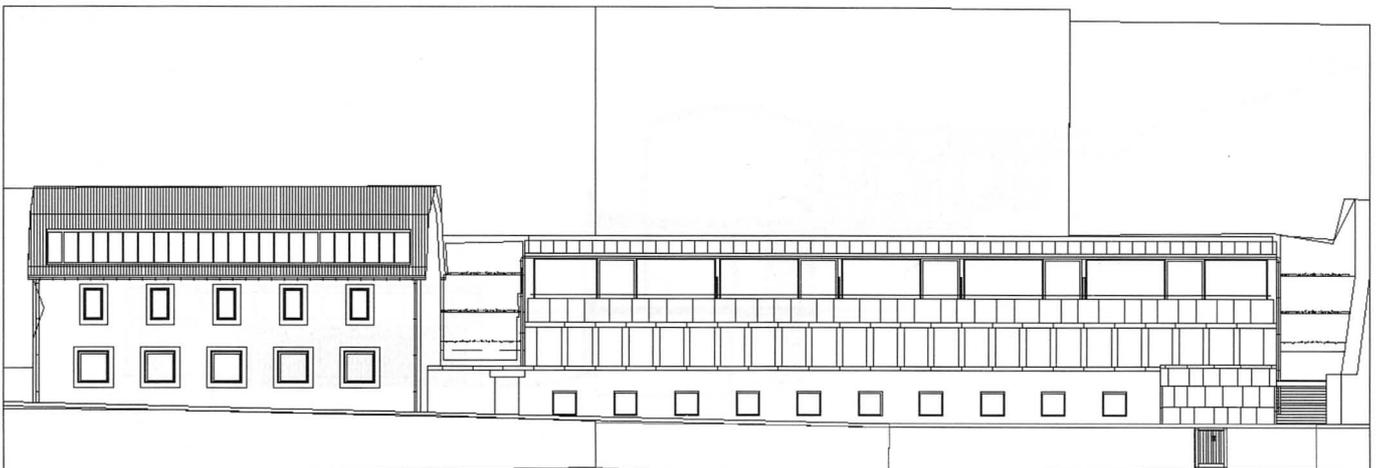
FOTOGRAFÍA:  
Lluís Casals  
Pablo Gallego  
Estudio de Arquitectura de Victor López  
Cotelo

Carme de Abaixo ocupa una posición privilegiada en Santiago de Compostela al estar situado junto al río Sarela, a escasos minutos a pie de la Plaza del Obradoiro, allí donde se entrelaza la ciudad y el campo de esa manera tan peculiar que da forma a los "rueiros", y contar con una vista panorámica de la Ciudad Histórica que se recorta sobre el horizonte. Es un lugar fuertemente caracterizado que muestra la acumulación de estructuras que en él confluyen y hunden sus raíces en el pasado. En él se encuentran los principales elementos que configuran la esencia del tejido urbano que rodea al casco antiguo, donde se plasman diferentes etapas de la evolución de la ciudad y su implantación en el territorio.

En esa compleja estructura urbana con su pequeña iglesia, el puente sobre el río y la variada secuencia de casas que se agrupan en torno a la Rua Carmen de Abaixo, se encuentra la Vaquería formando parte de una serie in-numerable de instalaciones que se fueron de-sarrollando con el paso del tiempo junto al Sarela en el borde de la ciudad.

Sobre el largo muro de piedra que se extiende paralelo al cauce del río materializando el primer salto de la topografía retenida por muros de contención, entre tapias que delimitan las propiedades vecinas recubiertas de exuberante vegetación, se levanta el cuerpo de edificación que alojaba la antigua vaquería. En tan destacada posición junto a los camelios de la primera plataforma, esta construcción abandonada muestra su sencilla y corpulenta arquitectura, dominante y distinguida aunque aislada en una cierta soledad, tan solo acompañada por restos de antiguas edificaciones anejas y, algo más alejado en la finca contigua, por el misterioso palacete modernista y su frondoso jardín.

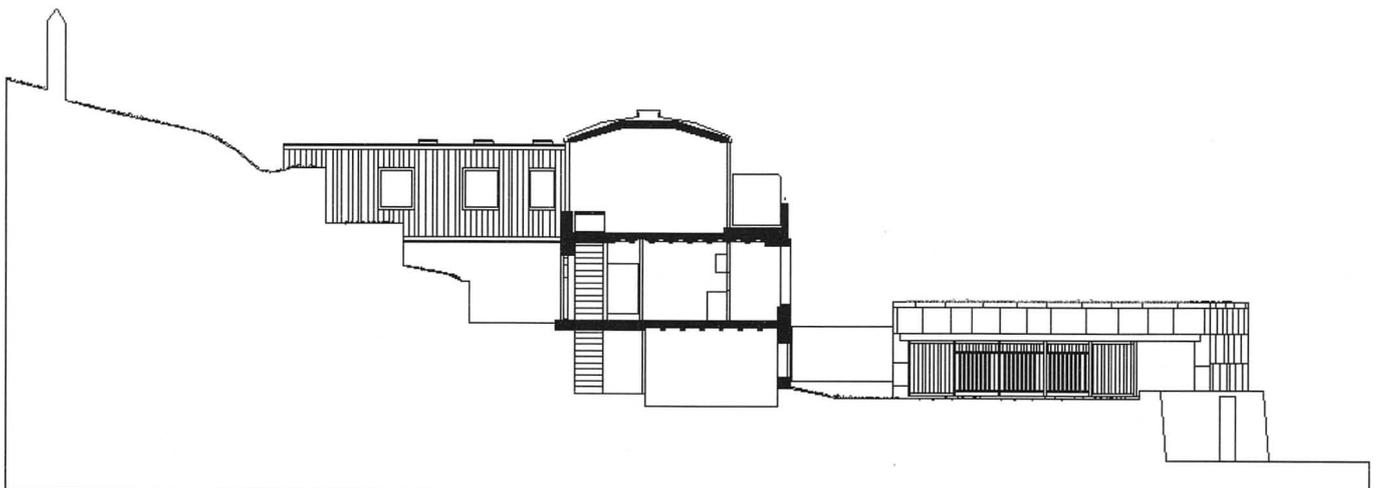
Estos elementos marcan de forma determinante el carácter del lugar, no tanto por el valor individual que tienen como por los vínculos que establecen entre sí, y exigen de cualquier intervención una extraordinaria atención para actuar en consonancia con el mismo.

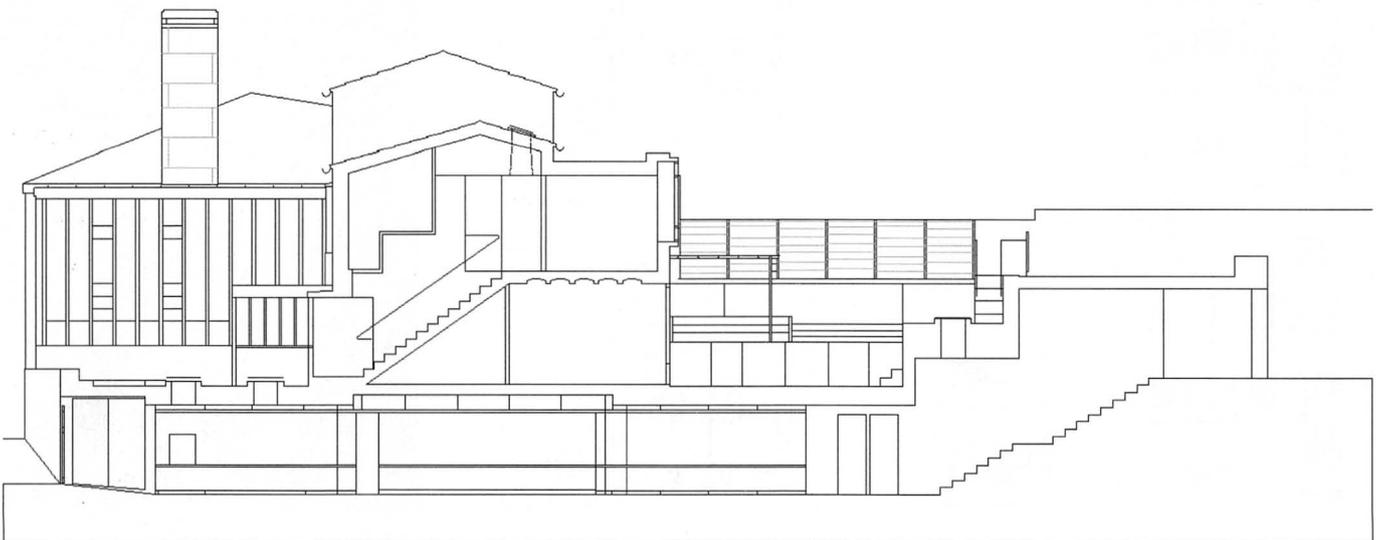
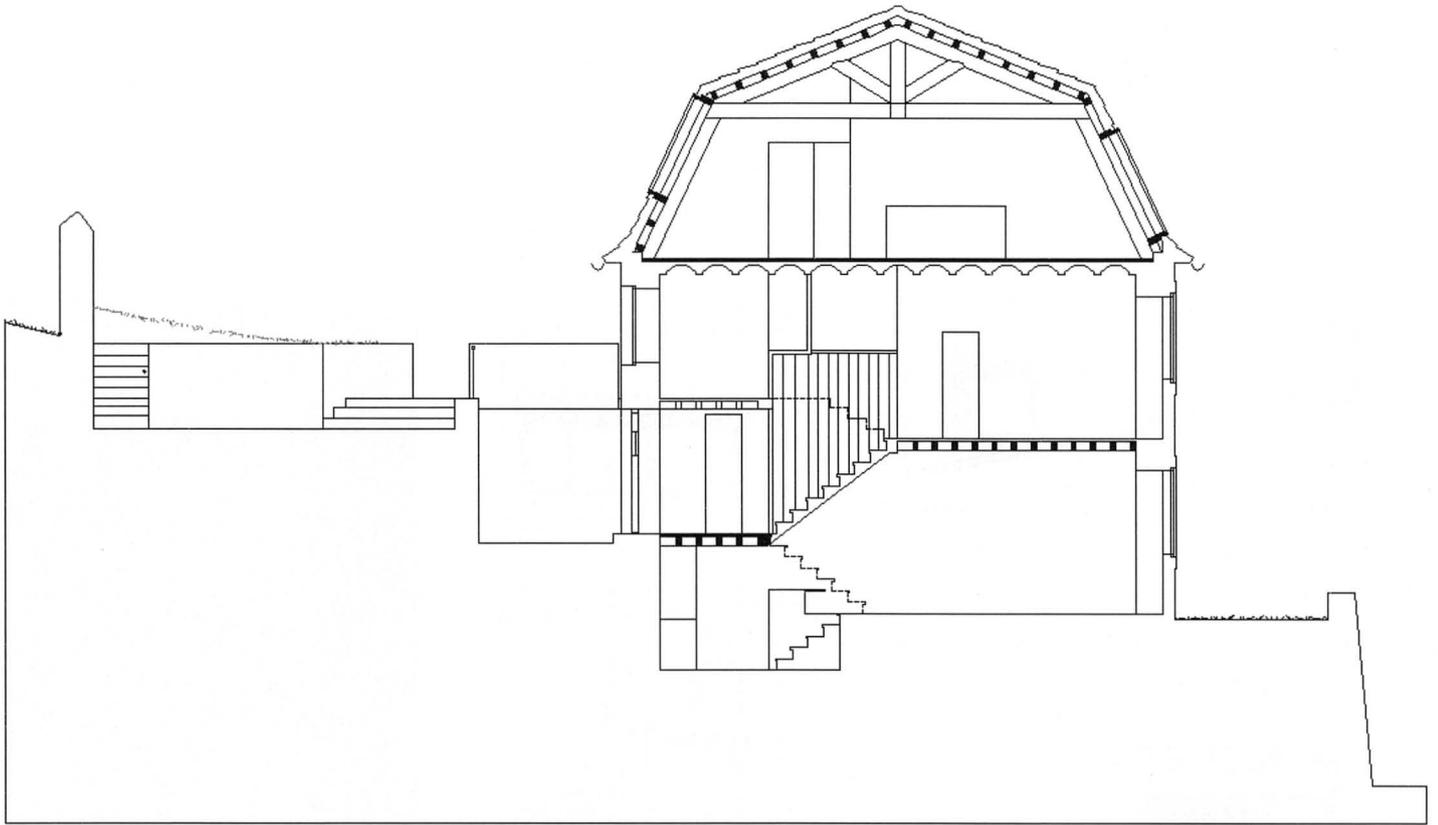


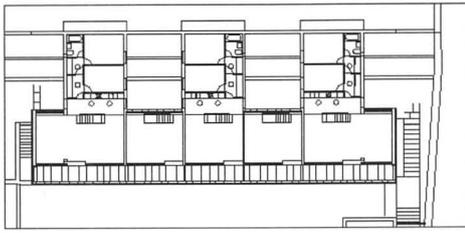
El Plan Especial vigente ordenaba para esta parcela el uso residencial y la conservación de las edificaciones existentes en el frente del río Sarela con el mantenimiento de su estructura muraria, de los huecos de fachada y de las cubiertas, completando el resto de la superficie edificable con nuevas edificaciones cuyas alineaciones y volúmenes definía tanto para la Rúa del Carmen de Abaixo como para el frente del río. Sin embargo, en nuestro estudio de detalle se consideró que en esta pequeña "muestra de ciudad" resurgen los temas fundamentales que caracterizan esencialmente a la Ciudad Histórica: relación arquitectura-topografía, superposición de escalas, resolución de encuentros entre tejido orgánico y trazado geométrico, y co-herencia entre estructura, construcción y forma, haciendo por tanto necesario redefinir la situación, forma y tipología de dichas nuevas edificaciones para que respondieran de manera más adecuada a las exigencias del lugar.

Estas nuevas construcciones debían resolver los desacuerdos surgidos como resultado del crecimiento no planificado sin quebrar la complejidad de sus reglas estructurantes, pero introduciendo una sistematización en la respuesta coherente con las nuevas necesidades y con nuestros días. Las viviendas tendrían que irradiar en su configuración y materialidad la singularidad del entorno acompañando su presencia a la dimensión temporal del lugar. Había que articular una respuesta que tuviera vinculación simultánea con lo rural y lo urbano, lo espontáneo y lo planificado, lo natural y lo construido, lo preexistente y lo inesperado, para que la memoria encontrara debido acomodo en el presente.

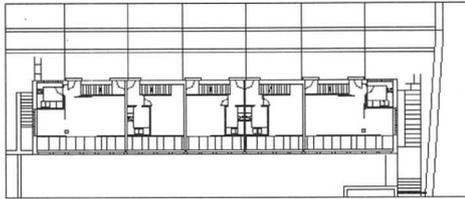
Orden, naturalidad y sencillez son las bases de una intervención en que la arquitectura actúa como catalizador entre las emociones individuales y "el lugar" dejando constancia material de su discreta pero decidida presencia.



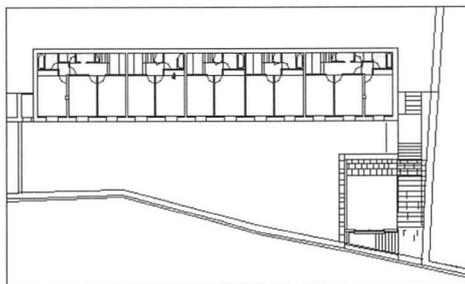




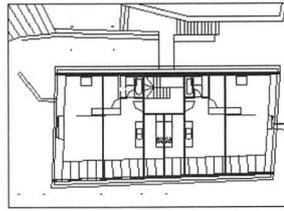
PLANTA PRIMERA



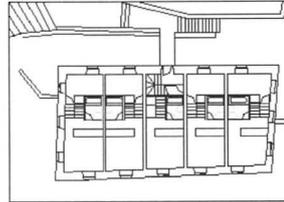
PLANTA DE ACCESO



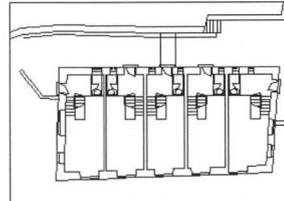
PLANTA BAJA



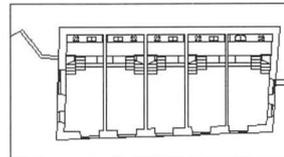
PLANTA BAJO CUBIERTA



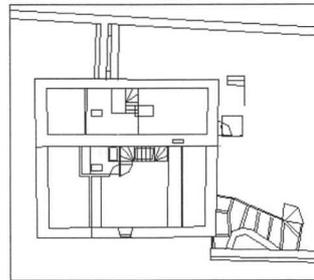
PLANTA PRIMERA



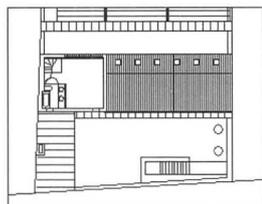
PLANTA ACCESO



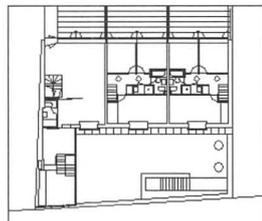
PLANTA BAJA



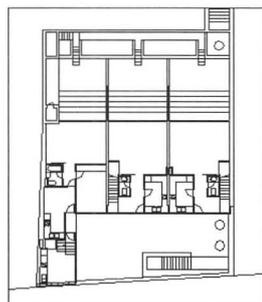
PLANTA BAJO CUBIERTA



PLANTA BAJO CUBIERTA



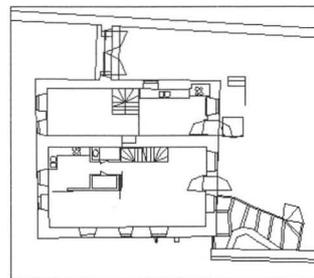
PLANTA PRIMERA



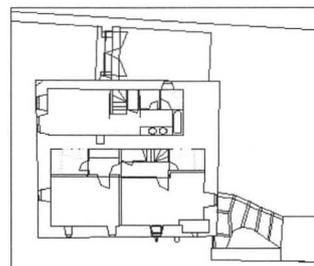
PLANTA BAJA



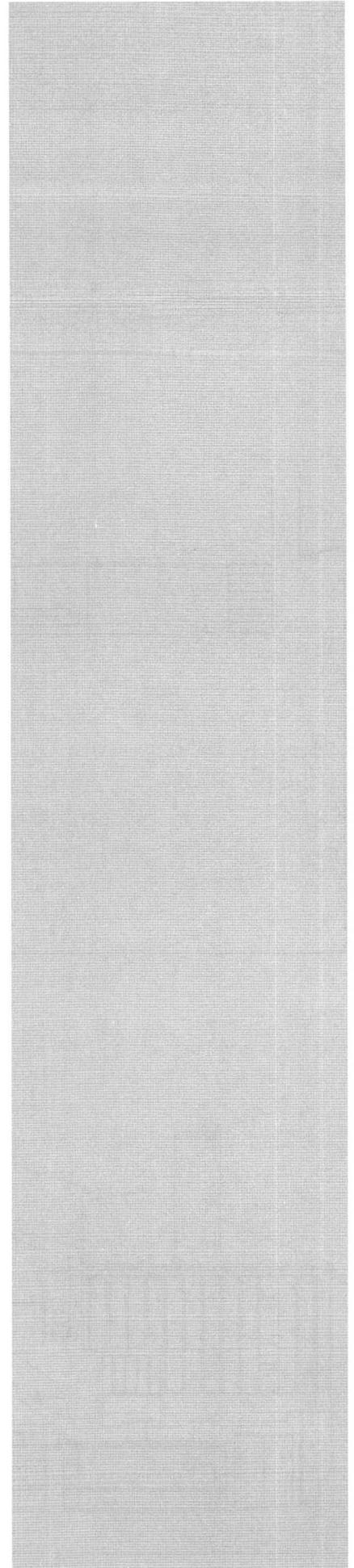
PLANTA DE GARAJE

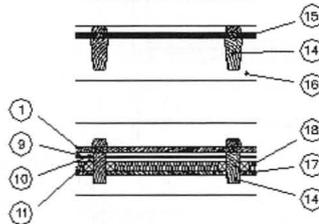
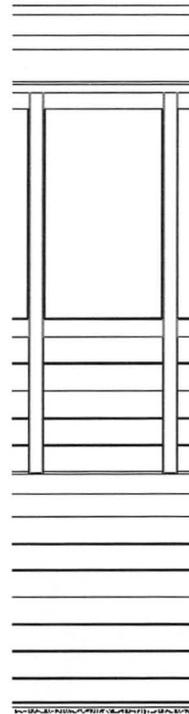
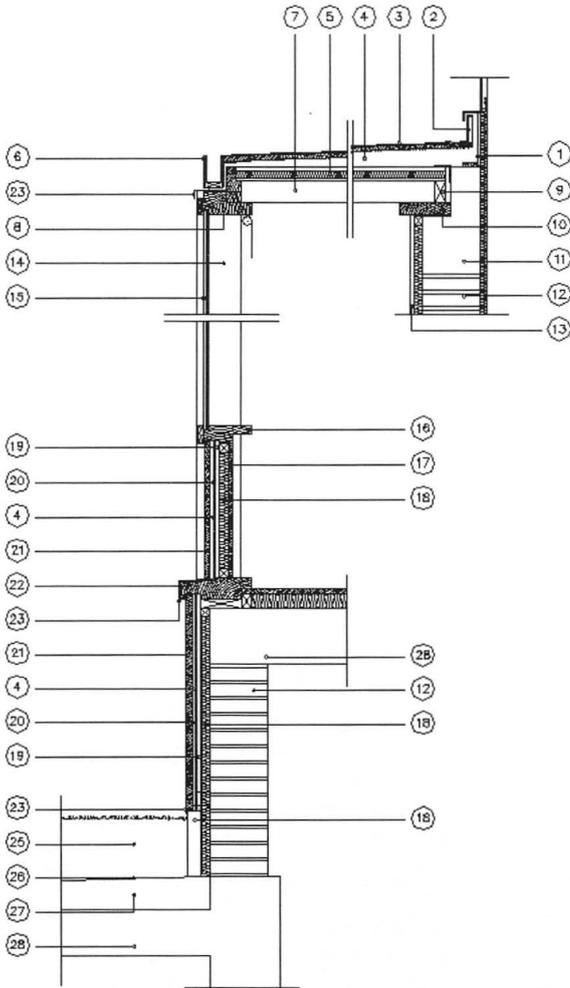


PLANTA PRIMERA

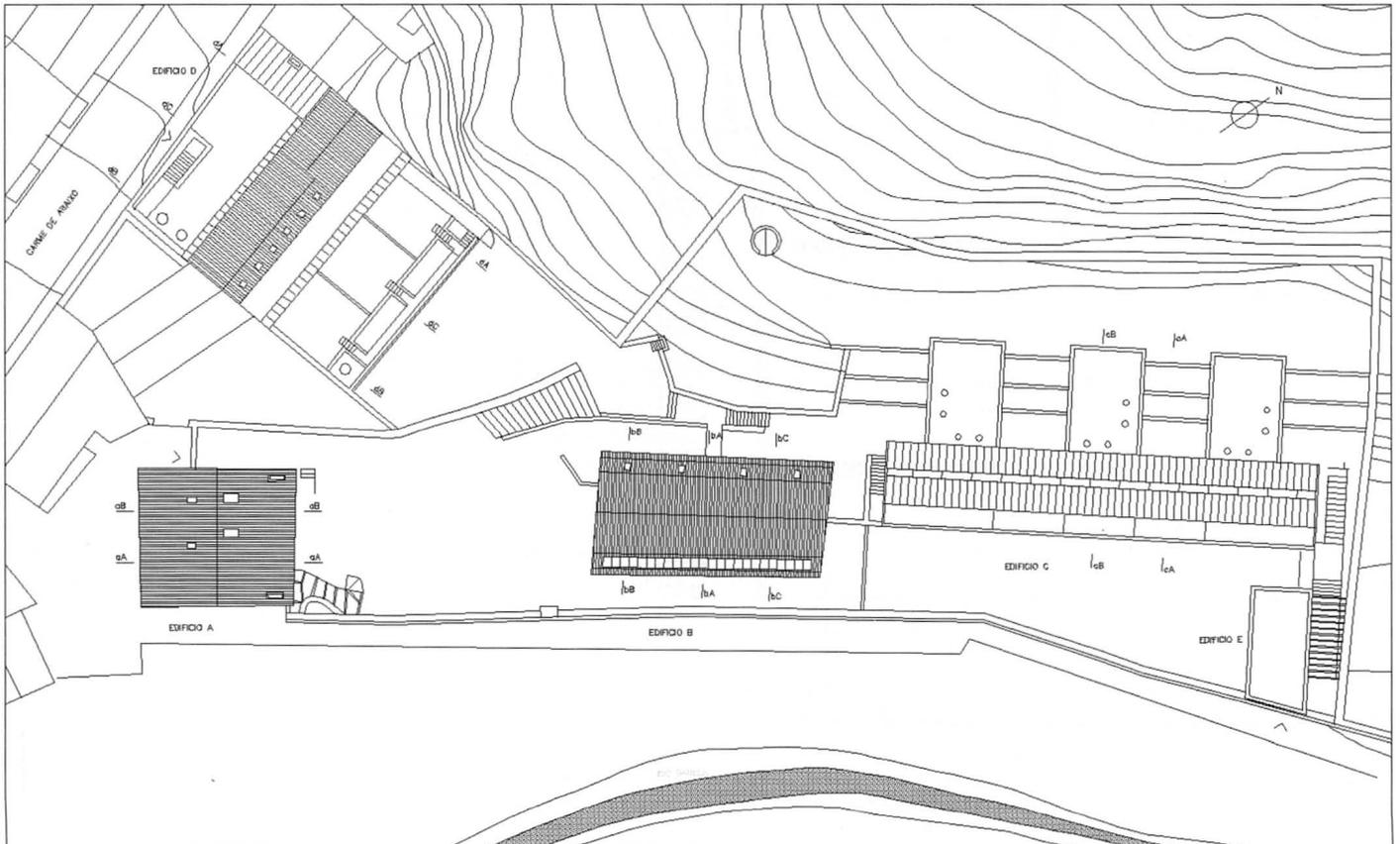


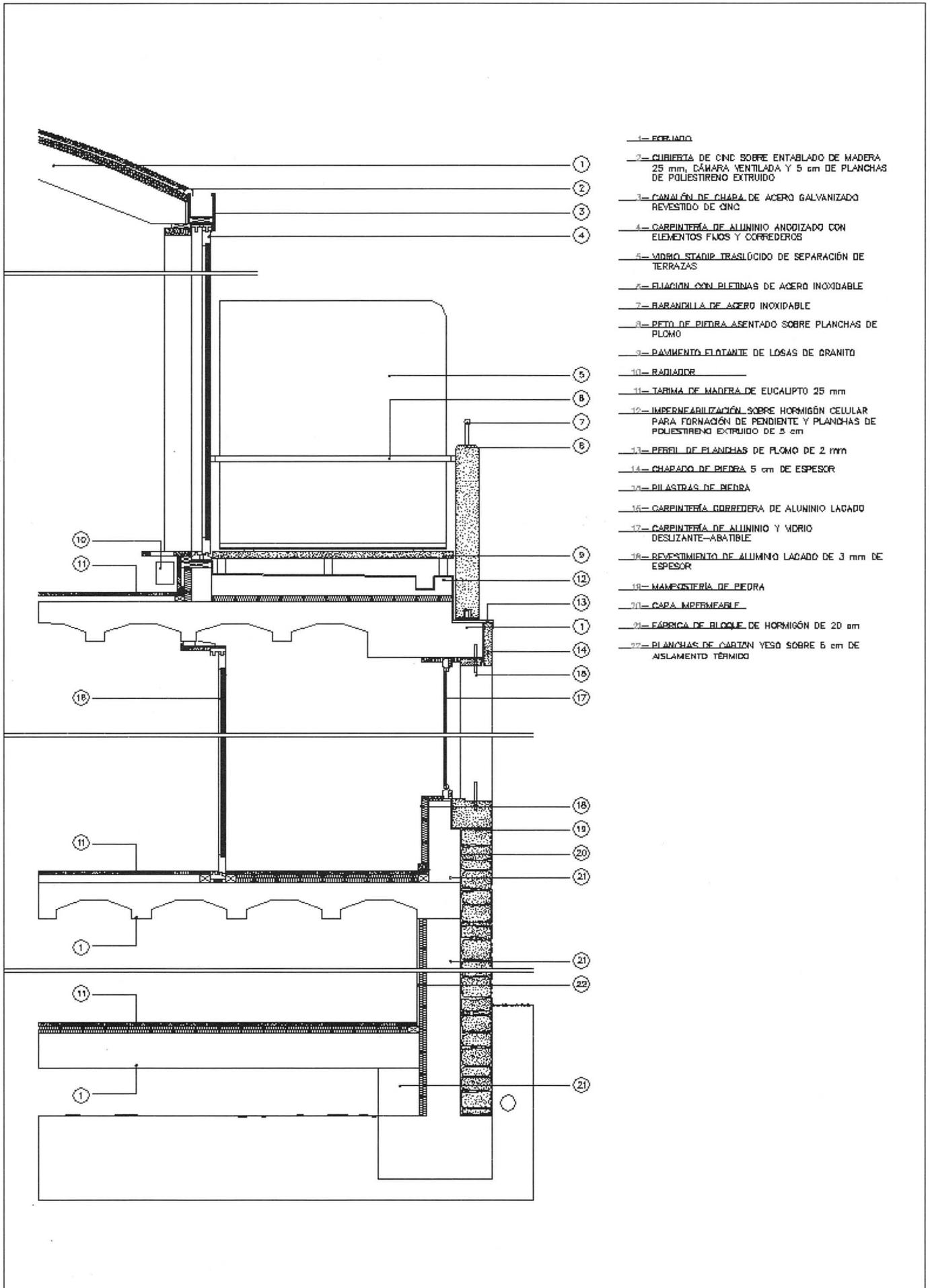
PLANTA BAJA





- 1- PLANCHAS DE POLIESTIRENO EXTRUIDO
- 2- TABLERO DE MADERA
- 3- CUBIERTA DE CINC SOBRE ENTABLADO DE MADERA
- 4- CÁMARA DE AIRE VENTILADA
- 5- PANEL TERMOCHIP
- 6- CANALÓN DE CINC
- 7- CORREA DE MADERA LAMINADA
- 8- DINTEL DE MADERA DE IROKO
- 9- TACO DE MADERA DE IROKO
- 10- DURMIENTE DE MADERA
- 11- ZUNCHO DE HORMIGÓN ARMADO
- 12- FÁBRICA DE LADRILLO MACIZO DE UN PIE
- 13- PLANCHAS DE CARTÓN YESO SOBRE AISLAMIENTO TÉRMICO DE PLANCHAS DE POLIESTIRENO EXTRUIDO DE 5 cm DE ESPESOR
- 14- MONTANTE DE MADERA DE IROKO
- 14- VIDRIO CLIMALIT 6/8/6
- 16- TRAVESAÑO DE MADERA DE IROKO
- 17- ENTABLADO INTERIOR DE MADERA DE 22 mm DE ESPESOR
- 18- PLANCHAS DE POLIESTIRENO EXTRUIDO DE 50 mm DE ESPESOR
- 19- TABLERO DE DM HIDRÓFUGO DE 20 mm
- 20- LÁMINA IMPERMEABLE
- 21- ENTABLADO EXTERIOR DE MADERA DE 22 mm DE ESPESOR
- 22- DURMIENTE DE MADERA DE IROKO
- 23- PERFIL DE CINC
- 24- PIEDRA DE GRANITO
- 25- TIERRA VEGETAL
- 26- IMPERMEABILIZACIÓN
- 27- HORMIGÓN CELULAR PARA FORMACIÓN DE PENDIENTES
- 28- FORJADO





- 1— EBCIADO
- 2— CUBIERTA DE CINC SOBRE ENTABLADO DE MADERA 25 mm, CÁMARA VENTILADA Y 5 cm DE PLANCHAS DE PULSTIRENO EXTRUIDO
- 3— CANALÓN DE CHAPA DE ACERO GALVANIZADO REVESTIDO DE CINC
- 4— CARPINTERÍA DE ALUMINIO ANCOJADO CON ELEMENTOS FIJOS Y CORREDEROS
- 5— VIDRIO STADIP TRASLÚCIDO DE SEPARACIÓN DE TERRAZAS
- 6— ELIACION CON PLETINAS DE ACERO INOXIDABLE
- 7— BARANDILLA DE ACERO INOXIDABLE
- 8— PISO DE PIEDRA ASENTADO SOBRE PLANCHAS DE PLOMO
- 9— PAVIMENTO FLOTANTE DE LOSAS DE GRANITO
- 10— RADIADOR
- 11— TABIMA DE MADERA DE EUCAUPTO 25 mm
- 12— IMPERMEABILIZACIÓN SOBRE HORMIGÓN CELULAR PARA FORMACIÓN DE PENDIENTE Y PLANCHAS DE PULSTIRENO EXTRUIDO DE 5 cm
- 13— PERFIL DE PLANCHAS DE PLOMO DE 2 mm
- 14— CHAPADO DE PIEDRA 5 cm DE ESPESOR
- 15— PILASTRAS DE PIEDRA
- 16— CARPINTERÍA CORREDERA DE ALUMINIO LACADO
- 17— CARPINTERÍA DE ALUMINIO Y VIDRIO DESLIZANTE-ABATIBLE
- 18— REVESTIMIENTO DE ALUMINIO LACADO DE 3 mm DE ESPESOR
- 19— MAMPUESTERÍA DE PIEDRA
- 20— CAPA IMPERMEABLE
- 21— FÁBRICA DE BLOQUE DE HORMIGÓN DE 20 cm
- 22— PLANCHAS DE CARTÓN YESO SOBRE 5 cm DE AISLAMIENTO TÉRMICO

# EL SANATORIO DE NUESTRA SEÑORA DE LA ESPERANZA.

**Por: Juan José Sagarra Prado**

*-Usted no se preocupe que aquí no corremos peligro.*

El aparejador Franco Martínez y yo hacíamos funambulismo sobre la línea continua de la viguesa calle Colón para cruzarla evitando el tráfico intensísimo y la espera semafórica.

En un par de ocasiones fui a buscarlo a su domicilio de la misma calle (la antigua del Ramal) en un edificio moderno e impersonal que altera el tenor general de una vía en la que predomina la arquitectura de ostentación. Era un viejecito pulcro y elegante con un bigotillo filiforme, tan de moda en su juventud de postguerra.

Cruzamos la Alameda y, después de sobrepasar el edificio Silva, nos instalamos en el Aduana, un poco al margen del pijeísmo de los bares de la plaza. Una taberna clásica con portales de magnífica carpintería Sagnier abiertos a la calle y mobiliario modesto noblemente envejecido. El fresco, que llegaba en oleadas del fondo oscuro y de la solera de hormigón y baldosa, golpeaba el ambiente cálido y húmedo del incipiente verano vigués. Habitualmente compartíamos la conversación con parroquianos que lo trataban con gran consideración. En aquel tiempo yo realizaba mi Tesis de Licenciatura sobre la obra de su tío, José Franco Montes.

Mejor filósofo (debilidad de mentón) que senador el busto de Pepe del siglo tercero decé. Estaba tan integrado en la Facultad de Ciencias, levantada por Genaro de la Fuente Álvarez, el bedel-decano que además de disfrutar vivienda su señora, que llevaba la contrata del bar, incrustó la peana del televisor en el mosaico que la hija del arquitecto, María Victoria de la Fuente, nos regaló. Esto (como muestra) en lo que se refiere a las ciencias físico-naturales y matemáticas. La almendra de la ciudad antigua recoge entre otras grandes aportaciones de las rehabilitaciones universitarias: el desvestido inopinado de los paramentos, que ha tenido un éxito enorme en la industria hostelera, y la materialización de un despropósito verbal, la "luz genital", al dividir en dos la nobilísima altura libre de los edificios clasicistas. Cuando se haga examen de las intervenciones en la zona monumental se apreciará que la Universidad de Santiago es una de las grandes destructoras del patrimonio arquitectónico compostelano (Facultad de Geografía e Historia, Facultad de Medicina, Colegio de la Compañía, etc, etc). Los rectores han entregado el patrimonio universitario a la horda del moralismo funcionalista.

*-Mi abuelo quería cerrar la Facultad con una logia al estilo Gil de Ontañón, pero no cuajó.*

Tomábamos como postre una copa de la cosecha albariña de Ramón El Promiscuo en el estudio-proa que el arquitecto Jorge Alonso de la Fuente tenía en el ángulo Pontevedra/Arenal. En el magnífico piso de soltero juerguista

que alquilaba en el Flórez Llamas contiguo me mostró los bocetos de lo que es el campus-sur compostelano. Bajo la luz amarillo limón tembló el carboncillo que pergeña el gran jardín francés con cuarteles ingleses, la línea del cielo / campana de Gauss / Monte de la Condesa / altar de la Ciencia, hoy destruido; una perspectiva en picado de la Facultad de Ciencias / Facultad de Química, en la actualidad sodomizada.

En las escasas ocasiones que hago de kikerone en la ciudad de Santiago llevo a mis visitas al Sanatorio de Nuestra Señora de la Esperanza: es la gran bisagra entre el clasicismo internacional postmodernista, el decó, y el regionalismo galleguista. Una de las más emotivas la realicé con el historiador José Sousa. Subimos acariciando las marmorinas vainilla, pistacho, rosa..., los alicatados gélidos y plácidos del racionalismo... . Me llevó a la habitación en que nació. ¿Qué va a ser del mobiliario Breuer o Van der Rohe desperdigado por las estancias?.

A mí lo que me gusta más del Sanatorio de Nuestra Señora de la Esperanza es el mantenimiento. Los latones bruñidos de Bronces Basurto en fallebas de españoleta preciosas. Los apliques de luz del repertorio Casanova de finales de los cincuenta, los herrajes... Ese tono de cenobio impecable que nos reconcilia con la medicina como oficio caritativo. La principal habilidad de De la Fuente consiste en poner la elegancia al borde la cursilería. Un estilo para agradar: el decó.

El edificio tiene una estructura mixta: una caja / muro de carga con planta en "i" griega -se contempla a sí mismo- y un núcleo interior complementario en hormigón armado. Todo ello en un tono de gran dignidad. Clasicismo funcionalista / atavismo decimonónico.

Así como en los chalets de la Rosaleda el "free classic" es el fundamento conceptual, en La Esperanza el carácter "british" se adhiere a los frisos de carpintería, a la decoración aplicada y al horizonte vegetal.

*-Cuando me casé abandoné todos mis amores profanos.*

Después de las arquitectónicas, y el consumo de rosal, venían -querido Franco- las confidencias amorosas.

*-¿Sabe que junto al de Genaro figura mi nombre en aquellos edificios de Santiago?.*

La empresa de la impía ciudad olívica, que ha comprado el edificio, comunica -según "El Correo Gallego"- que va a conservar "elementos de la fachada". Imagino que se refiere a la principal. La más amanerada, la más sobrecargada, la más empalagosa complementada con el saloncito francés y el cruceiro enjebre. En los días de la noticia -abril, 2002- el periódico incluía un gazapo terrible y genial: Genaro De la Fuente, Álvarez será el encargado de la rehabilitación del edificio.

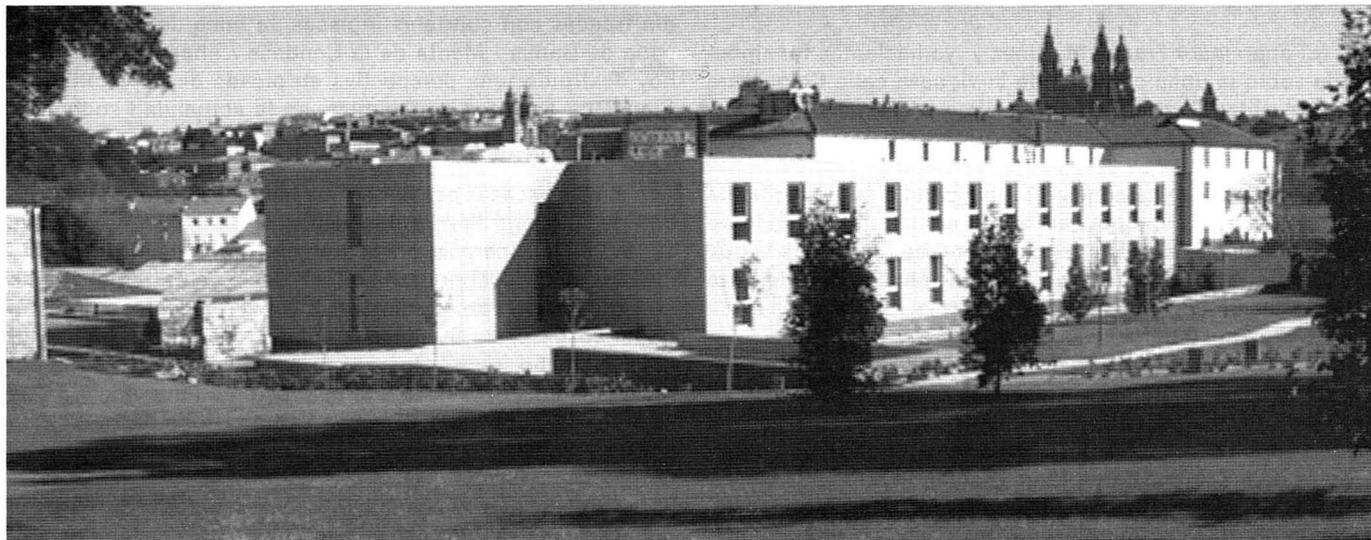
# EL ANTIGUO CONVENTO DE LAS OBLATAS

*Por: Manuel Briones Devesa.*

*José Luis Dalmau Miralles.*

*Lorenzo Marqués de la Riva.*

*José Luis Pereiro Alonso.*



## SITUACIÓN

La finca del antiguo convento de las Oblatas esta situada en el barrio de Carmen de Abaixo, a pocos metros del Río Sarela, al final de la antigua corredeira de las Arrepentidas, hoy denominada calle Oblatas. La finca del Convento está situada al Oeste del antiguo casco Histórico de Santiago, observándose desde lo alto de las edificaciones la fachada barroca de la ciudad al Este y la presencia del Monte Pedroso hacia el Norte. En su lindero Norte la finca del convento da frente al Rueiro de Figueiriñas en una longitud de unos 160 metros.

## ORIENTACIÓN Y SUPERFICIE

La disposición alargada de la finca en dirección Este-Oeste sitúa al terreno con una buena orientación que permite un ideal soleamiento hacia el mediodía.

Las edificaciones existentes configuran tres espacios diferenciados. Al Este la fachada de la Fundación y la Capilla configuran una pequeña plaza de acceso principal al antiguo convento. Al Norte entre las edificaciones y el Rueiro de Figueiriñas se configura un espacio a modo de claustro donde está situado un magnifico

ejemplar de camelio de flor blanca. Finalmente al Sur se configura un tercer espacio correspondiente a la huerta del Convento, cerrado en todo su perímetro.

La finca en su conjunto, incluidas las edificaciones tiene una superficie de diez mil setecientos cuatro metros cuadrados (10.704 m<sup>2</sup>), generoso espacio para albergar una instalación hotelera de calidad.

## TOPOGRAFÍA Y SERVIDUMBRES

La finca del antiguo convento de las Oblatas está situada en una zona de gran calidad paisajística en las estribaciones del Monte Pedroso, dentro de la estructura del Casco Histórico de Santiago.

En sentido Este-Oeste la topografía es sensiblemente plana, existiendo una ligera pendiente en sentido Norte-Sur, con una diferencia de altura en el muro de cierre situado al Norte de unos tres metros de media.

En la zona de acceso, situada al Este, existe una servidumbre de paso al nuevo convento de las Oblatas, colindante a dicho lindero Este.

## ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES

El conjunto, en su ESTADO ACTUAL, consiste en los siguientes elementos :

### EDIFICIO DE LA FUNDACIÓN

Un edificio, planta baja + planta piso + planta semisótano, datando de finales del XVIII, denominado La Fundación.

Es la edificación mas antigua y valiosa del conjunto, con la tipología de la arquitectura tradicional gallega :

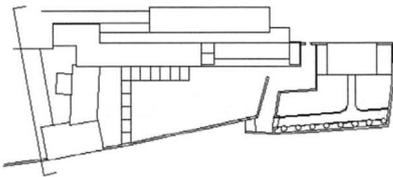
- Muros de piedra, con paños revocados t pintados en blanco,
- Y encintado de huecos, zócalo inferior, esquinas, franjas acusando las plantas y cornisas de piedra (granito con diferentes grados de abujardado).
- Forjados con vigas y entarimado de madera (castaño).
- Estructura de cubierta con cerchas y tablero de madera, y teja cerámica.
- Carpintería interior y exterior (con contraventanas interiores) de madera pintada.
- Balcones y otros elementos de forja ricamente trabajada.

En algún tiempo reciente se le añadió un cuerpo a la fachada frontal, remedando (mal) lo preexistente.

Este anexo tiene una planta baja porticada y esta resuelto con estructura de hormigón (pilares y forjados unidireccionales). Un posterior examen en obra permitirá apreciar sí la construcción del anexo malbarato o no la fachada primitiva de La Fundación.

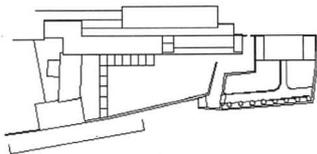
Así mismo hay que señalar un edículo a la manera de puente sobre la calle, que conducía desde La Fundación a los antiguos talleres y lavaderos del Convento, hoy convertidos en conjunto residencial.

El estado de conservación de La Fundación es malo y, en algunas zonas, ruinoso. Se han hundido la escalera principal y parte de la cubierta, y se aprecian problemas de humedad (probablemente por efecto de capilaridad) tanto en la planta semisótano como en el primer tramo de los muros de la planta baja.

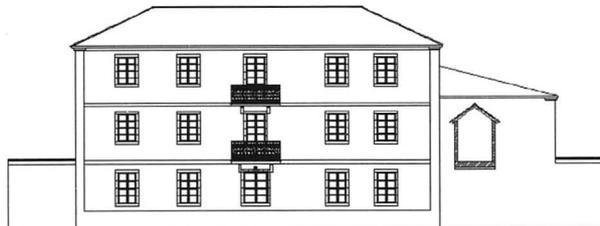


## 1 ALZADO A PLAZOLETA DE ACCESO INTERVENCIÓN





## 2 ALZADO A CALLE EDIFICIO FUNDACIÓN INTERVENCIÓN



### REFORMA ANTIGUO CONVENTO DE LAS OBLATAS

#### LA CAPILLA

Perpendicularmente a La Fundación se desarrolla la Capilla, de una sola nave, con el presbiterio en su extremo más alejado de La Fundación y con un balcón a la manera de coro (accesible desde la planta piso de La Fundación).

Data, probablemente, de mediados del siglo pasado, habiendo sufrido varias intervenciones de reforma.

Su interés artístico es escaso, aunque lógicamente es una pieza capital en el conjunto.

Sus muros son de piedra (hay revestimientos recientes de tablas de madera, probablemente para ocultar problemas de capilaridad). Su techo es una bóveda de cañón de medio punto en escayola. No tenemos datos en este momento sobre la estructura de cubierta (cerchas de madera o bóveda de medio punto de piedra o ladrillo). Se aprecia una cornisa de granito, y teja cerámica como material de tejado.

El suelo es un entarimado de madera (en mal estado y/o medio desaparecido) sobre rastreles a su vez sobre el terreno (lo que significa problemas de aislamiento e impermeabilización). El interior está enyesado y pintado, sin decoraciones de ningún tipo.

Su estado de conservación es malo. Carecemos de datos sobre la situación real del tejado, la estructura de cubierta y el techo, apreciándose signos de entradas de agua. Como ya hemos indicado, hay problemas de humedad de capilaridad en los muros, y el entarimado de suelo está en muy mal estado y en buena parte ha desaparecido.

Como anexo a la Capilla hay un cuerpo más pequeño, de planta baja y piso, y cubierta a 3 aguas, que debió ser en tiempos la Sacristía.

Su construcción es algo más sencilla que la de la Capilla, ya que faltan la cornisa superior de piedra y el encintado de los huecos.

Su estado de conservación es similar al de la Capilla (esto es, malo).

#### CLAUSTRO LADO NORTE

Paralelamente a la Capilla por el lado del claustro se desarrollan 2 crujías de edificación.

La más próxima a la Capilla tiene planta baja y piso, y la otra, planta baja.

A partir de este momento las vamos a identificar como Claustro lado Norte.

No está clara su fecha de construcción, aunque probablemente datan de finales del siglo pasado, siendo más antigua la más próxima a la Capilla. Su interés artístico es nulo.

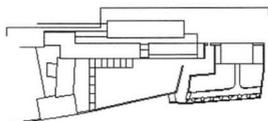
Consisten en sendas dependencias a modo de corredor.

Sus fachadas al claustro están resueltas mediante pórticos de pilares (sin decoración en capiteles de interés) y dinteles planos. Las cubiertas, de teja, son a un agua (con caída hacia el claustro).

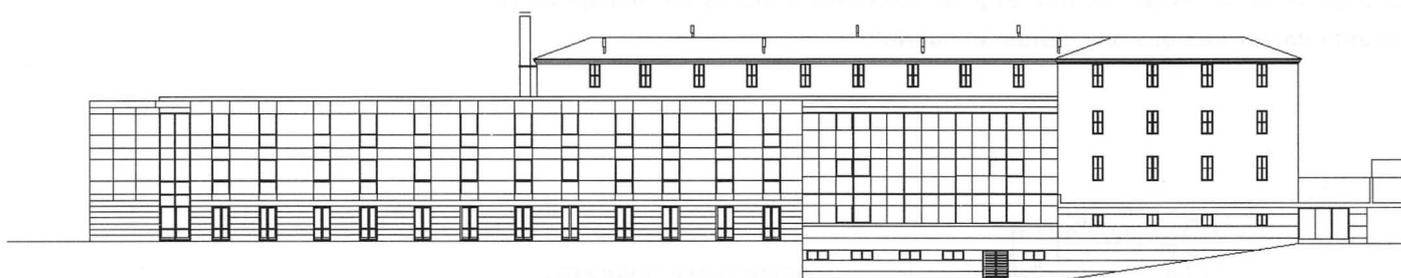
Sus muros son de piedra revestida, y la estructura de forjados unidireccional con vigas y tableros de madera.

El pavimento, de baldosa hidráulica, está asentado probablemente sobre una solera directamente apoyada en el terreno.

Su estado de conservación es malo, parcialmente ruinoso, apreciándose entradas de agua por algunas partes de los tejados, y serios problemas de humedad de condensación y capilaridad en las partes bajas de los muros (lo que llevo a intervenciones de reparación, mediante alicatado de paños bajos o superposición de zócalos con cámara interior ventilada, de material plástico).



### 3 ALZADO DESDE EL HUERTO INTERVENCIÓN



## REFORMA ANTIGUO CONVENTO DE LAS OBLATAS

### MUROS ANTIGUO CONVENTO

La edificación del convento propiamente dicho es un cuerpo rectangular muy alargado, de planta baja más dos plantas, que se entrega al presbiterio de la Capilla a la manera de una T de lados muy desiguales.

El más corto de ello conforma, junto con la Capilla y la Fundación, una plazoleta de entrada en forma de U, si bien no existe la menor intención de composición (de corte barroco) de conjunto.

El más largo conforma, a su vez, con el Claustro lado Norte (ver 5.3) el Claustro del convento.

Esta edificación puede subdividirse, a su vez, en tres partes.

La más antigua es la más próxima a la Capilla y debe datar del siglo pasado, con posteriores reformas.

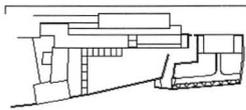
A partir de ahora nos referiremos a ella como Parte del Convento que se conserva.

Como ya hemos indicado, se trata de una edificación alargada, de una sola crujía, con planta baja y 2 pisos, y cubierta a cuatro aguas. En su extremo junto a la entrada hace un quiebro de difícil interpretación.

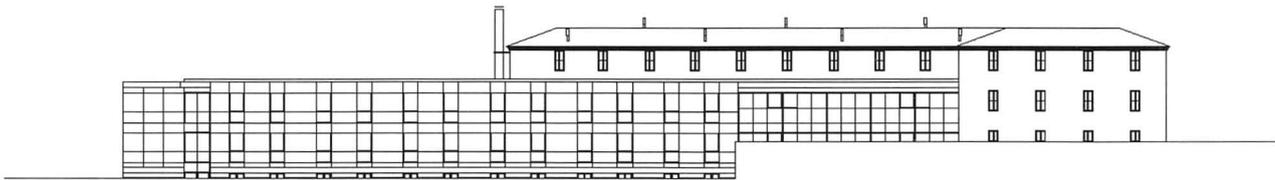
Constructivamente, sigue las pautas de La Fundación y la Capilla, aunque con acabados más sencillos :

- muros de piedra, sin encintado de piedra de huecos (el existente es una imitación en obra y revoco) y esquinas, ni cornisa superior de remate en piedra. Solo están encintados en piedra algunos huecos interiores de paso.
- Forjados unidireccionales de madera (vigas y tableros entarimados).
- Cubierta de teja, con estructura de cerchas y entablado de madera.
- Pavimentos (probablemente posteriores) de baldosa hidráulica.

Su estado de conservación es malo, sobre todo en lo que se refiere a los forjados de madera, la cubierta y a las humedades que se detectan en la planta baja, fruto del hecho de que esta se halla media planta por debajo de la rasante del terreno que hay detrás (el huerto).



4 ALZADO DESDE EL HUERTO  
DESDE NIVEL SUPERIOR A PLANTA BAJA  
INTERVENCIÓN



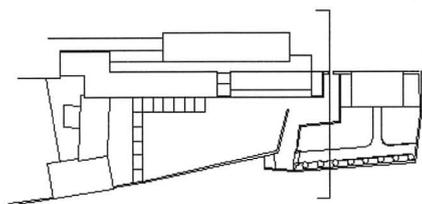
REFORMA ANTIGUO CONVENTO DE LAS OBLATAS

## PARTE NUEVA CONVENTO

En tiempos mas recientes (¿años 40'?) la edificación del convento se alargó con un cuerpo similar (una crujía, planta baja + 2, cubierta a 4 aguas), a la que desde ahora denominaremos Parte nueva del Convento.

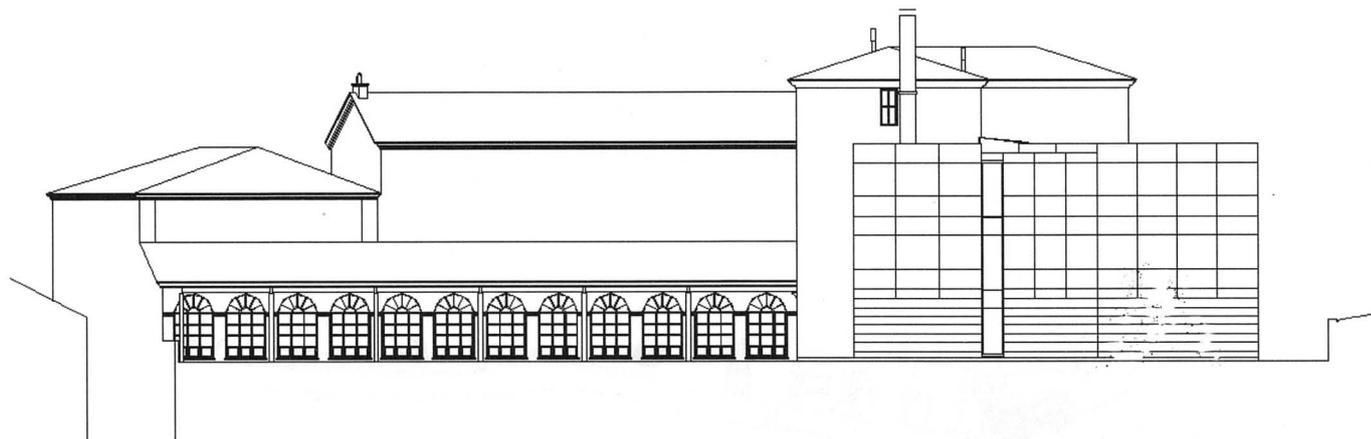
Carece por completo de interés, ya que ni siquiera sigue las tipologías constructivas tradicionales (tiene estructura porticada de hormigón y revestimientos modernos, y no hay encintados o esquinas de piedra, ni cornisa, ni elemento alguno de interés).

Su estado de conservación es mediano / malo. La estructura y forjados



5

## ALZADO TESTERO DESDE NUEVA EDIFICACIÓN INTERVENCIÓN



### REFORMA ANTIGUO CONVENTO DE LAS OBLATAS

ofrecen mayores garantías que los descritos hasta ahora, pero se detectan los mismos problemas de humedad y mala conservación.

#### CLAUSTRO LADO ESTE

Para terminar la descripción de la edificación del Convento propiamente dicho, nos referiremos a una crujía de planta baja que conforma el claustro en su lado este (el del convento).

Se trata de una edificación reciente (probablemente coetánea de 5.4.- y creada para organizar las circulaciones del conjunto. A partir de ahora la denominaremos Claustro lado Este.

Como en el caso de 5.5.-, carece por completo de interés. En su fachada al claustro aparece una sucesión de arcos de medio punto, sin decoración alguna. Como en el caso de 5.5.-, su estado de conservación es mediano / malo, siendo particularmente preocupantes la conservación de la cubierta y la entrada de agua por el tejado y la fachada.

#### DEPENDENCIAS

Como edificación separada, en el extremo mas alejado de la entrada, hay un conjunto de construcciones, con su propio patio vallado, que funcionaron en tiempos

como Dependencias.

Hay un cuerpo principal, con dos crujías, ambas de planta y piso y cubierta a dos aguas, que tiene mayor interés. El resto de la construcción consiste en chamizos y construcciones auxiliares.

En este cuerpo principal, la tipología constructiva es la rural tradicional gallega. Desgraciadamente, un incendio reciente la ha dejado reducida a los muros, no conociéndose todavía en profundidad si estos están también afectados.

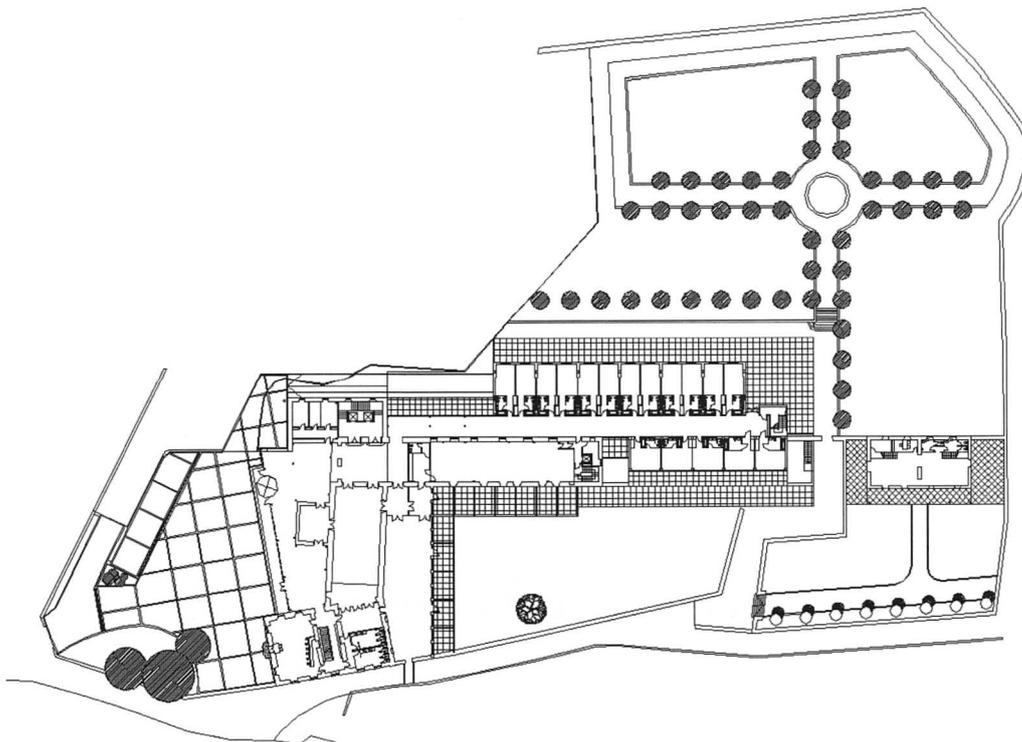
Hay que señalar que este conjunto de las Dependencias con su patio tiene su acceso propio desde la calle.

Encima de esta cancela hay un hórreo, pero se trata de una construcción reciente, de tabiques palomeros y uralita.

#### MUROS

Mucho mayor interés tienen los muros de piedra que cierran el conjunto, en particular los que delimitan el Huerto (trasero a las edificaciones del convento 5.4.- y 5.5.-) y los que sirven de muro de contención que salva el desnivel existente entre la cota del claustro y la entrada, y el nivel de la calle.

1 EMPLAZAMIENTO \_ DESLINDE  
INTERVENCIÓN



2 PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO  
INTERVENCIÓN

REFORMA ANTIGUO CONVEN-  
TO DE LAS OBLATAS



REFORMA ANTIGUO CONVEN-  
TO DE LAS OBLATAS

**ESPACIOS EXTERIORES**

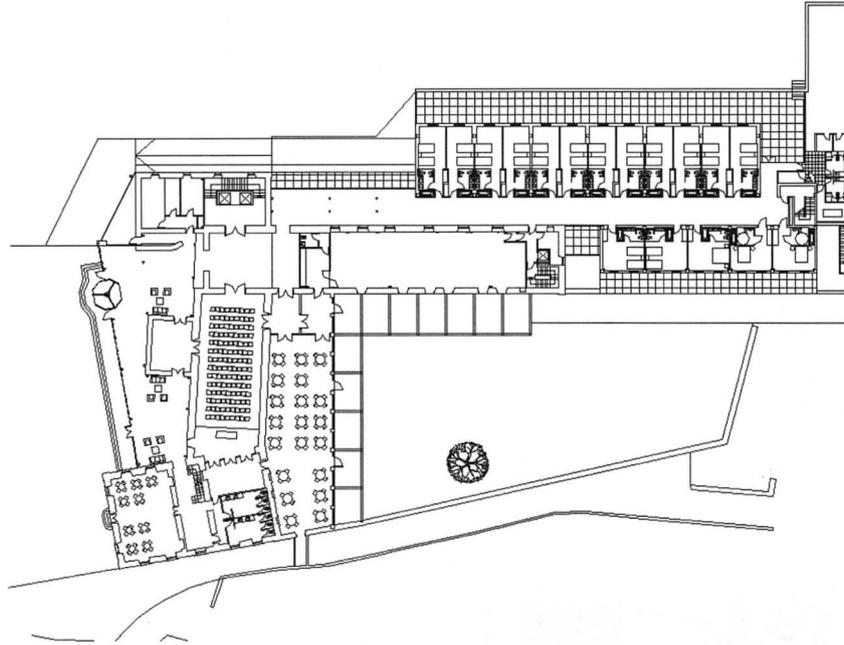
Como espacios exteriores, hay que señalar :

- La plazoleta de entrada, a la que nos hemos referido anteriormente, y que queda delimitada por la Fundación, la Capilla (y la Sacristía) y el extremo norte de la Parte del Convento que se conserva.

Esta plazoleta de entrada queda elevada respecto al nivel de la calle, con un muro de contención de piedra de bastante calidad. También hay que señalar algunos arboles, como una palmera y un gran ciprés.

En cambio, las obras de delimitación del nuevo convento y un frontón distorsionan el conjunto.

- El Huerto, situado detrás de la edificación del convento (5.4 y 5.5) y delimitado por un muro de piedra interesante. También hay que señalar unos arboles frutales que

3 PLANTA BAJA  
INTERVENCIÓN

REFORMA ANTIGUO CONVENTO DE LAS OBLATAS HOTEL AC \_ PALACIO DEL CARMEN \*\*\*\*\*

conforman una avenida o paseo.

Un problema a tener en cuenta es que la cota del huerto esta sensiblemente por encima de la de la planta baja del convento, lo que provoca problemas de entrada de humedad (por filtraciones, condensación y capilaridad).

- El Claustro, delimitado por las edificaciones descritas en 5.3 y 5.6. Es un espacio agradable, que domina la calle gracias a la diferencia de cota, salvada con un muro de piedra de interés. Así mismo tiene un camelio interesante. Y parece existir un pavimento en losas irregulares de piedra, bajo los detritus y vegetación acumulados.

- Como ya hemos indicado, las Dependencias (ver 5.7.-) tienen su propio patio, cerrado con muros de piedra y con su propio acceso desde calle.

La PROPUESTA DE INTERVENCIÓN consiste, a grandes rasgos, en:

Restaurar el edificio de La Fundación, eliminando su anexo frontal reciente y dejando de utilizar su planta bajo cubierta (por necesidades de ubicación de maquinarias e instalaciones).

En las tres plantas resultantes (semisótano, baja, primera) se ubicarán salones para clientes y salas de reuniones, así como los servicios (aseos, oficio) para la zona noble.

Restaurar la Capilla, reconvirtiéndola en una Sala Multiusos, con acceso desde el Lobby general (a través de la Sacristía), la Recepción, el Restaurante y la planta baja de la Fundación.

Restaurar la Sacristía, aproximando su nivel de acabados al de La Fundación. Se empleará como parte del Lobby general (acceso a la Capilla). Se prevé eliminar su planta piso, para dejar un espacio a doble altura, con visión cenital de su estructura de cubierta.

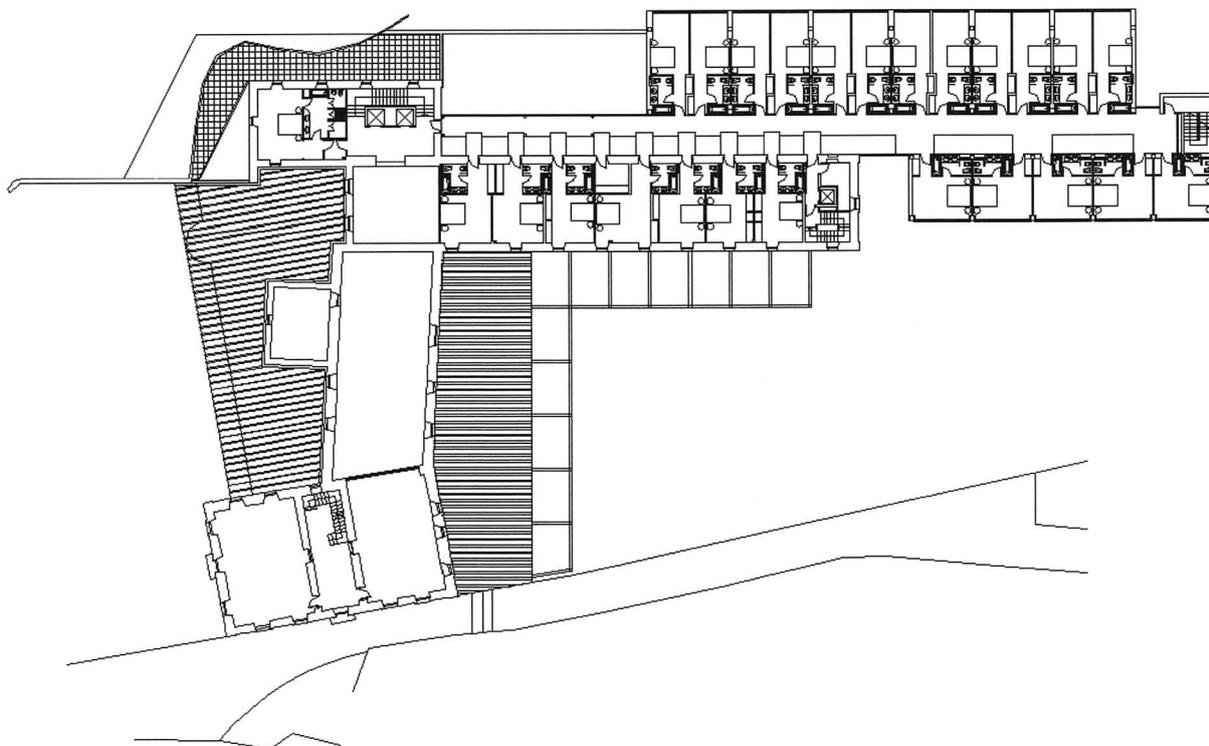
Derribar por completo el lado Norte del Claustro (en sus dos plantas) y construir en su lugar una edificación similar, más pequeña (1 sola crujía) y más baja (planta piso, a fin de no interferir con la cubierta de la Capilla), donde se ubicarán los servicios de Restaurante (de clientes, vestíbulo previo, privado). En particular, se restaurará el puente de comunicación con los antiguos lavaderos y talleres, por encima de la calle.

Reformar la parte más antigua del Convento. Manteniendo su sólido actual, las alturas disponibles permiten crear 4 plantas (baja + 3).

El criterio de Reforma consiste en enriquecer el nivel de acabados, aproximándolo al de la Fundación, y emplear sistemas constructivos tradicionales, en la medida en que las necesidades hoteleras lo permita. En esta zona se

## 4 PLANTA PRIMERA

INTERVENCIÓN



BUO CONVENTO DE LAS OBLATAS **HOTEL AC \_ PALACIO DEL CARMEN \*\*\*\*\***

ubicarán la Recepción y Administración, la cocina y sus servicios (planta baja) y 3 plantas de habitaciones. A fin de poder dar servicio a todas las plantas del conjunto, se han ubicado aquí tanto la escalera y ascensores de clientes como la de servicio / emergencia y montacargas.

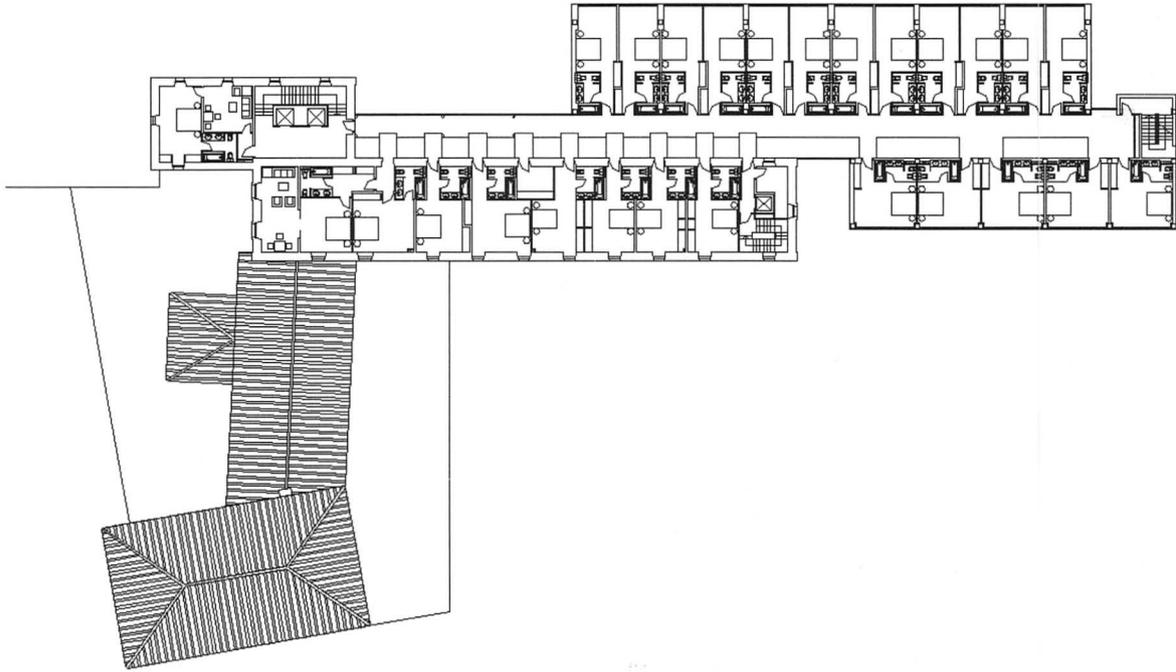
Derribar por completo la parte más moderna del Convento y el lado este del Claustro. Esta superficie edificable se recoloca en una edificación nueva (de planta sótano, baja y dos), que se sitúa a lo largo de la fachada al Huerto del Convento, como una pieza nueva que abraza la edificación que se conserva.

Para esta operación de obra nueva se propone un tratamiento arquitectónico radicalmente contemporáneo (si bien con referentes a la tradición). Aquí se ubica el grueso de la operación hotelera (garaje, maquinaria, habitaciones, circulación horizontal, instalaciones) ya que es más compatible con ella que la arquitectura antigua.

Ampliar el espacio de recepción mediante un cuerpo liviano y contemporáneo, a ambos lados de la Sacristía, dando mayor orden y empaque visual a la visión de la fachada principal.

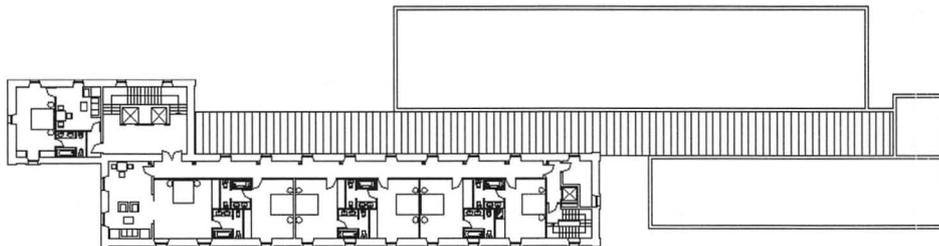
Restaurar la parte más interesante de las Dependencias (derribando el

5 PLANTA SEGUNDA  
INTERVENCIÓN



REFORMA ANTIGUO CONVENTO DE LAS OBLATAS HOTEL AC \_ PALACIO DEL CARMEN \*\*\*\*\*

6 PLANTA TERCERA  
INTERVENCIÓN



resto), para dedicarla a equipamiento que además cuenta con un acceso independiente desde la calle y una zona privativa al aire libre.

Restaurar los muros de cierre del conjunto, construyendo los que sean necesarios, como consecuencia de la adquisición a la Orden de una pequeña superficie de solar, a fin de dar mayor desahogo al conjunto.

Convertir el antiguo Huerto en un jardín (romántico,

al estilo de los existentes en algunos pazos gallegos) para uso de los clientes del Hotel. Restaurar el jardín del Claustro, como espacio al aire libre. Reordenar la Plazoleta de entrada.

Estas intervenciones son absolutamente respetuosas con los criterios de conservación contenidos en la ficha de Patrimonio correspondiente al conjunto, y han sido favorablemente acogidos por la Comisión de Patrimonio.

sc+a

# PAZO "TORRE DO MONTE"

*Por: Luisa García Gil*

**PREMIO EUROPA NOSTRA**



## I UBICACIÓN

Parroquia de Sta. María de Iria, Padrón (La Coruña). El Pazo se asienta en la IVega de Padrón que conforma el río Ulla (Comarca de Santiago de Compostela).

## II INTERVENCIÓN

El pazo en sí engloba una cultura en torno a la vida paciega.

La actuación en el pazo ha sido realizada por la arquitecto Luisa García Gil.

La intervención se ha llevado a cabo tanto en las edificaciones como en su entorno ajardinado, renovando estructuras, redistribuyendo espacios amueblando con piezas de época y dotando al conjunto de las máximas comodidades para adaptarse a los nuevos usos que se pretenden. Se contó con un equipo propio de artesanos, canteros, carpinteros y albañiles. La obra ha sido llevada a cabo íntegramente sin ninguna subvención ni tutela administrativa.

### A. Investigación

Orígenes documentados en el siglo XIV (posible origen de la torre).

Existen referencias escritas de uniones y casamientos sin referencias a la evolución de la construcción (Martínez Barbeito, Pazos de Galicia COAG, Archivo Municipal, Archivo de la Catedral).

Analizando factura de muros y composición, aparecen tres épocas de construcción: s. XIV (torre defensiva), s. XVI (cambio de uso defensivo a residencia, ampliación ala derecha), s. XVII (época agrícola boyante, ala izquierda con gran cocina y chimenea e incorporación de solana y escalinatas).

### B. Restauración, nuevos usos

. El nuevo uso.

. Segunda vivienda.

. Edificio representativo para comidas y recepciones de empresa.

. Centro de exposiciones de pintura.

. Visitable por colegios para potenciar el interés por el acervo cultural.



ESTADO ANTERIOR A LA REHABILITACIÓN

#### . Distribución anterior

El interior no se correspondía con los signos de suntuosidad externos. Era pobre y no disponía de grandes espacios. La entrada principal, desembocaba en un pasillo estrecho. Solo había pequeñas habitaciones, algunas divisiones dividían ventanas de piedra por la mitad.

El ala izquierda, destinada al servicio, manteniendo como en origen la cocina con inmensa chimenea de sillar que se desarrolla en doble altura.

#### . Nueva distribución.

Potenció los grandes espacios que equilibraran grandiosidad interior-exterior.

#### . Problemas constructivos

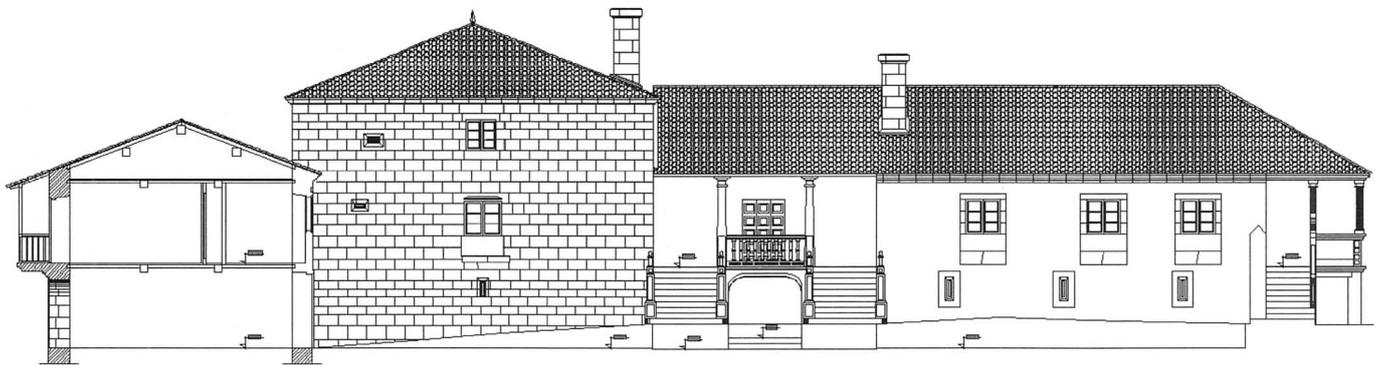
Finca, construcción principal y edificaciones auxiliares sufrían un gran deterioro. Filtraciones de agua por paredes y tejados. Estructura podrida y deterioro de las paredes de piedra.

El suelo de la planta baja, sobre tierra, rezumaba humedades.

Se dispuso electrificación actualizada, nueva instalación de agua, calefacción, baños y todos aquellos espacios necesarios para dar confortabilidad sin dañar la antigüedad.

## LA INTERVENCIÓN

Se creó un equipo propio artesano, de canteros carpinteros y albañiles.



ALZADO NOR-OESTE. (Patio interior) E-F.

ALZADO NOR-OESTE. (Patio interior) E-F.

Se trajo un contenedor de vigas antiguas de Pino Tea de EEUU.

Se instaló en obra un taller de carpintería para limpiar, serrar y preparar vigas y puntones.

#### *Soleras*

Se impermeabilizaron las bases de muros con productos Thoro, se tendió una primera capa de encachado sobre el drenaje, hormigón de limpieza, planchas de aislamiento extrusionado para evitar condensaciones, una solera final de hormigón armado que se impermeabilizó con continuidad sobre la parte baja de los muros. Posteriormente se recreó el suelo y colocó el pavimento.

Las paredes de piedra se trasdosaron con hoja de ladrillo al interior.

#### *Estructura horizontal*

En origen con vigas, puntones de castaño y entablado sencillo, muy deteriorada e irreuperable.

Se ejecutó de nuevo con vigas de recuperación de Pino Tea. Dada la dimensión de la obra se instaló un taller de carpintería en la propia finca, se serraron las vigas para confeccionar los puntones y las nuevas tablas (de 3cm de espesor) que conformarían los suelos con doble entablado con paneles de lana de roca rígida alojados entre rastrelado entre ambas capas. En la holgura del rastrelado se alojaron las instalaciones, las tuberías de agua y calefacción en acero inoxidable. El pavimento es de madera incluso en cocina. En los baños pavimento de marmol envejecido italiano.

#### *Estructura de cubierta*

Toda nueva en pino tea. Se asentaron vigas inclinadas y tijeras, viguetas, un primer entablado de madera, planchas de fibra de vidrio rígidas y paneles fenólicos rastrelados sobre los que se asentaron planchas de Uralita y teja curva.

La Torre, de 12m. x 12,50m., se cubrió con una estructura tipo paraguas con pendolón central sin apoyo, para crear en planta superior un gran espacio abierto que configurara el gran salón de la casa. Para ello, se demolió un muro central en la planta superior que era un añadido sin trabazón que hicieron como apoyo para la cubierta por carecer de grandes vigas para salvar la luz.

La nueva estructura de cubierta de la torre es el elemento más carismático conseguido.

Se creó una gran entrada con doble altura al eliminar el cielo raso existente horizontal y dejar la estructura de cubierta a dos aguas vista. El vestíbulo queda delimitado en su lado izquierdo por la torre a la que ahora se accede desde este vestíbulo a través de una escalera nueva, de corte barroco.

El comedor se cubrió con un artesonado en cuadrícula.

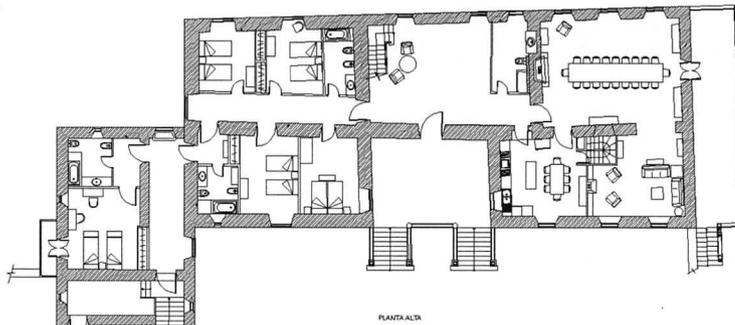
El tratamiento de las maderas fue a base de Xilamón y el acabado final con cera virgen con esencias de limón extendida a trapo.

#### *Los muros portantes de piedra*

Se limpiaron al exterior y al interior con chorro de agua.

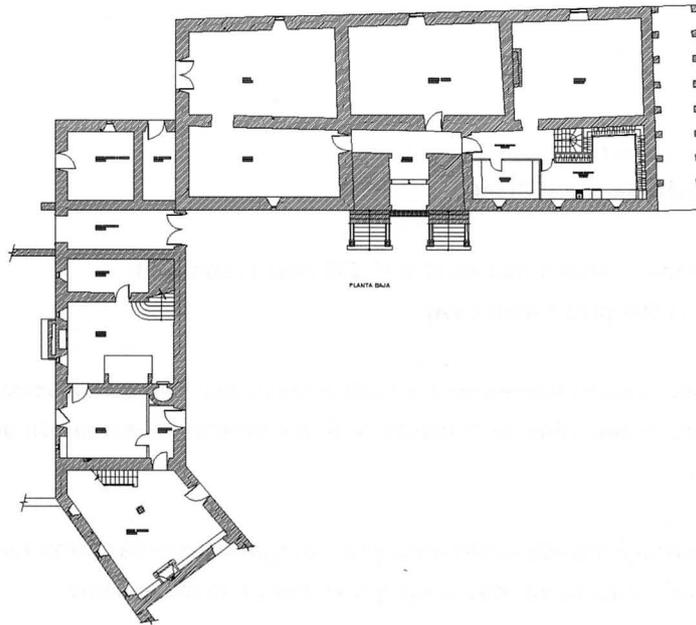
La torre se encintó con mortero de cemento, arena y

-PLANTA ALTA-



PLANTA ALTA

-PLANTA BAJA-



PLANTA BAJA

barro, así como el resto de las canterías. El resto de la fachada principal, se revocó con mortero bastardo y pintó con pintura de silicato en blanco.

Por el contrario, la fachada del ala izquierda de la zona de servicio se dejó en mampostería vista. La piedra vista ha recibido un tratamiento de impermeabilizante invisible Rubson.

Al interior, se trasdosaron con ladrillo los muros que presentaban problemas de salitre y se recibieron los restantes.

*Recuperación de piezas especiales*

Se repusieron piezas del balaustre de la escalinata exterior que habían desaparecido.

Se desmontó la barandilla, balaustres y columnas de piedra de la solana con el fin de afianzar el conjunto.

*Las divisiones interiores*

Tabique de ladrillo de 8cm. Asentados sobre dur-

mientes de madera dotados de clavos para dar adherencia al mortero de agarre. El durmiente quedó tapado por el rodapié de madera.

*La carpintería*

. al exterior: en madera de teka.

. al interior: se diseñaron nuevas puertas de corte tradicional.

En cuanto a los acabados interiores, se pretendió dar nobleza sin caer en la ostentación.

Se propuso una decoración estilo inglés pues dentro de su nobleza no es ostentosa y por climatología, se presta a interiores sin gran claridad pero cálidos.

El entelado de paredes en tonos oscuros era lo óptimo para servir de fondo a la colección de arte que se colgaría de forma natural.

El mobiliario es antiguo inglés en su mayoría.

sc+a

# NOVAS PUBLICACIÓNS DO COAG

## **25 ANOS DA DELEGACIÓN DE SANTIAGO**

Publicado pola Delegación en Santiago do COAG

Santiago, 2001, 218 páx.

Unha ollada xeral ós 25 anos de actividade da delegación , un percorrido por 46 arquitectos , e unha das súas obras escollidas por eles mesmos.

## **PEGADAS DO EUME.**

*Vari Caramés*

Publicado por Eumeturismo, Programa Proder, Euroeume, Fundación Caixa Galicia e COAG.

144 páx.

Prezo colexiados / estudantes: 15,03 e (2.500 ptas.) (con IVE)

P.V.P.: 21,03 e (3.500 ptas.) (con EVA)

Traballo de plasmación fotográfica(/visual) ó longo dun ano de espazos, xentes e tradicións nunha zona da comarca do Eume obxecto de actuación do programa Proder.

O fotógrafo ferrolán Vari Caramés ofrécenos un fluír de persoas, arquitecturas e natureza conformando un todo masivo e en continuo movemento.

Crea un universo entendido como a suma de pequenos fragmentos de vexetación, xentes e animais, auga, personaxes....

O traballo é unha visita polos oito concellos da comarca do Eume: A Capela, As Pontes, Cabanas, Moeche, Monfero, Pontedeume, San Sadurniño, Somozas e Vilarmaior.

## **EUROEUME. UNHA PROPOSTA DE ACTUACIÓN DO PATRIMONIO**

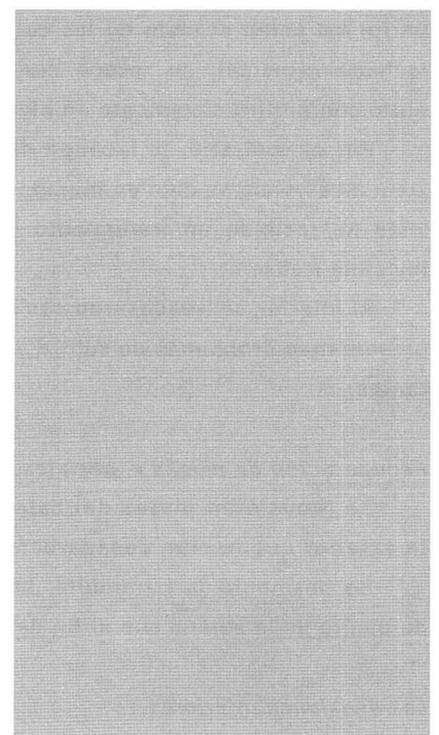
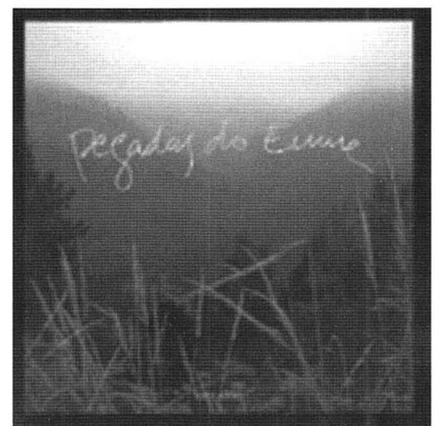
*Editado pola Asociación Euroeume*

190 páx.

Un grupo de institucións formado por asociacións culturais, cooperativas, empresas e un conxunto de oito concellos, baixo o nome Asociación Euroeume.

Euroeume xestiona o programa de Desenvolvemento e Diversificación Económica de zonas rurais (PRODER).

O Programa PRODER, ten como un dos seus eixes potenciar e difundir a riqueza paisaxística , patrimonial, cultural e humana desta área. A súa prioridade é



impulsa-lo desenvolvemento endóxico e sostido das zonas rurais a través da diversificación económica para frear a regresión demográfica....

A Asociación Euroeume, fai unha forte aposta polo desenvolvemento do turismo na zona, unido á conservación do patrimonio construído. Primeiro faise un Plan de Desenvolvemento Turístico(PDT) e un inventario sobre o patrimonio, do seu diagnóstico propónse un modelo turístico que combina o turismo rural co turismo industrial.

A experiencia publicada recolle o froito directo dun ensaio local destinado a mellora-las condicións vitais dos veciños dunha comarca galega. Ademais pretende provoca-lo interese da nosa sociedade polo deo patrimonio natural e arquitectónico.

Estructura do libro: Introducións, Formulacións e criterios de intervención para os proxectos Euroeume

Escolma de proxectos desenvolvidos ó abeiro do programa Euroeume.



### **ARTE INDUSTRIA**

*Isaac Díaz Pardo*

*Xosé Díaz*

*Luis W. Muñoz Fontenla*

*Juan Rodríguez*

Publicado por Labirinto de paixóns e o COAG

237 páx.

Prezo colexiados / estudantes:4.326 ptas (26 e). (con IVE)

P.V.P.: 6.489 ptas (39 e). (con IVE)

Un libro que reflexiona sobre os problemas da fusión entre Arte e Industria, visto dende a longa e comprometida experiencia dun revolucionario social, cultural artístico e intelectual.

A espiña dorsal do libro son unha serie de conversacións mantidas con Isaac Díaz Pardo, opinións que quixo contrastar con outros puntos de vista sobre o Deseño e a traxectoria do Grupo Sargadelos.

Ademais se mostra a visita ós principais centros de traballo do grupo Sargadelos.

Esta experiencia é clave na construción da cultura galega contemporánea e este traballo achégase a ela polo seu lado máis sólido e aínda menos explorado, a súa consideración como industria do deseño: gráfico, de obxectos, de máquinas e incluso de edificios. A arquitectura foi unha das paixóns de Isaac Díaz Pardo, non é inxustificada a distinción que lle fixemos os arquitectos de Galicia recentemente ó nomealo Colexiado de Honor. Nunca máis xustificada que a este constructor nato e permanente inspirador e colaborador de arquitecturas cos máis notables arquitectos galegos. Agora o Colexio de Arquitectos de Galicia presenta este traballo de Xosé Díaz, Luis Muñoz e Juan Rodríguez como un novo achegamento -e que sen dúbida non será o último- á dimensión de deseñador industrial de Díaz Pardo e a experiencia actual de Sargadelos.

Na Galicia do século XX -unha historia que aínda se está escribindo- Sargadelos sen ser a historia oficial é unha das mellores historias reais. Nesa experiencia se condensan case todas as circunstancias, persoas e acondicionamentos que marcaron á cultura e as xentes da Galicia de aquel século. Díaz Pardo, emprendedor, lúcido, creador, foi sobre todo, o mellor activista cultural da recente historia do pobo galego.

**ARTE DE ALBAÑILERÍA**

Autor: Juan de Villanueva.

Responsables da edición: Jorge Gómez Cereijo, Jorge Salvador Fernández, Alberte González Rodríguez.

Colaboracións: Fernando Chueca Gotilla y Juan López Jaén.

1º tomo da colección "facsimiles de construcción".

Publicado pola delegación en Lugo da Comisión de Asesoramento Tecnolóxico do COAG.

(88+71) páx. + 10 ilustracións

Prezo Colexiados: 9,02 e (1.500 ptas) (IVE incluído).

P.V.P.: 15,03 e (2.500 ptas) (IVE incluído).

Arranca esta nova colección reivindicando o rigor constructivo para a nosa profesión. Non ten desperdicio o 1º tomo, fiel reprodución do tratado de Juan Juan de Villanueva, destacado arquitecto e constructor do S.XIX, que tivo a constante preocupación de construír con materiais perennes, utilizando as tácticas constructivas clásicas.

Ó final do libro Fernando Chueca Goitia presenta a figura de Juan de Villanueva e a súa obra, mentres que D.Juan López Jaén introduce o libro, reivindicando o interese didáctico e a actualidade dun manual publicado fai 173 anos.

Juan de Villanueva di " este nuevo tratado ....es una colección de las herramientas, materiales, y modos de trabajar que pertenecen al Arte de la Albañilería y al buen gobierno de las obras."-p.88

Os xéneros de obra que segundo el lle pertencen son: tapias, muros e paredes feitas de pedra sen labrar, ou tixolo, tabiques, bóvedas, solos, teitos e cubertos.

Os materiais son adobe, tixolo, pedra sen labrar, cal, area e sexo.

**FACULTADE DE CIENCIAS DA INFORMACIÓN. SIZA.**

Luis Muñoz e Carlos Seoane.

Editorial: Labirinto de paixóns

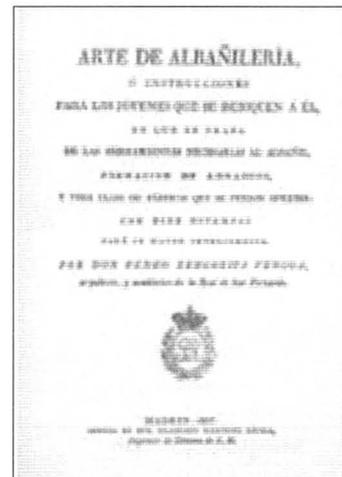
COAG

Universidade de Santiago de Compostela

Idioma: castelán/inglés

271páx.

Para senti-lo espacio, o edificio, para entende-lo seu proceso de creación, os planos, detalles constructivos, esbozos e debuxos iniciais, fotos, entrevista ó autor da obra, etc.



Os libros poden adquirirse directamente nas delegacións do COAG ou nos distribuidores habituais.

**DISTRIBUIDORES**

Para Galicia:

**GALAXIA**  
Reconquista, 1  
36201 VIGO  
Tfno.: (986) 43 21 00

Para España:

**PUBLICACIONES DE ARQUITECTURA Y ARTE S.L.**  
C/ General Rodrigo, 1  
28003- MADRID  
Tfno.: 91-554.61.06 / 91- 554.88.96  
email: ubliarq@buildnet.es

Para máis información:

Dulcina Gómez Araujo  
Colegio de Arquitectos de Galicia.  
Tfno.: (981) 55 24 00 - ext -21  
email: dulcina@coag.es

# BIBLIOGRAFÍA JURÍDICA.

**Raposo Arceo, Juan J.**

**Doctor en Derecho, Profesor UDC, Asesor Delegación COAG Santiago de Compostela.**

En esta sección la revista "SC + A", pretende proporcionar a sus lectores una referencia bibliográfica de las obras que estima puedan ser de mayor interés para aquellos. En el presente caso, comentaremos brevemente DOS obras, la primera relativa al derecho urbanístico de Galicia, y la segunda sobre la disciplina urbanística en nuestra Comunidad Autónoma.

*1ª.- Derecho urbanístico de Galicia, Parejo Alfonso (dir). Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente de la Universidad Carlos III de Madrid, Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda de la Xunta de Galicia, Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A. Madrid. 2001. 573 páginas.*

Se trata de una obra colectiva dirigida por Parejo Alfonso, integrando el cuarto volumen de una serie que bajo el epígrafe "Manuales Urbanísticos" analiza el ordenamiento jurídico en materia de urbanismo en las distintas Comunidades Autónomas, que está surgiendo, entre otras causas, fruto de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, que ha venido a reconocer la competencia exclusiva en el urbanismo a aquellas, lo que determinará indefectiblemente el surgimiento de diecisiete ordenamientos autonómicos cuyo único elemento unitario será la regulación

igualitaria del derecho de propiedad que sigue siendo competencia estatal.

El presente volumen de la referida colección de "Manuales Urbanísticos", analiza con profundidad y extensión el derecho autonómico de Galicia. Estudia en primer lugar Arevalo Gutierrez en el capítulo preliminar la articulación normativa del régimen de ordenación territorial y urbanística de nuestra Comunidad; a continuación Parejo Alfonso se ocupa en el Capítulo I del ordenamiento autonómico de la ordenación territorial, y urbanística, estudiando su fundamento, condiciones, alcance y composición; en especial analiza la incidencia de la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 en el ámbito urbanístico. En el Capítulo II relativo a la ordenación del territorio Asis Roig incide especialmente en los elementos del sistema de ordenación: Directrices de Ordenación del Territorio, Planes Territoriales Integrados, Programas Coordinados de Actuación, Planes de Proyectos Sectoriales de Incidencia Supranacional, y Planes de Ordenación del Medio Físico. En los Capítulos III y IV Vaquer Carballeira se ocupa de la organización, las competencias y las relaciones administrativas en materia urbanística y del planeamiento urbanístico, analizando las distintas figuras que integran el planeamiento de desarrollo, tanto los planes parciales como los especiales, así como otros instrumentos, como los estudios de detalle, catálogos y proyectos de urbanización, para terminar con un estudio del procedimiento de tramitación de los planes, la revisión y modificación de éstos, su entrada en vigor, finalizando con una referencia a las normas legales de aplicación directa y subsidiaria. Los Capítulos V y VI son de la autoría de Parejo Alfonso, y tienen como títulos, el régimen urbanístico de la propiedad inmobiliaria (donde se hace un análisis muy detallado de las distintas clases de suelo y su régimen jurídico), y el régimen del suelo urbano, de núcleo rural, urbanizable, y rústico apto para urbanizar, finalizando el Capítulo VI con una referencia al aprovechamiento urbanístico como técnica de determinación del régimen urbanístico de la propiedad del suelo. En el Capítulo VII, Betacort Rodríguez estudia el régimen urbanístico del suelo rústico, en los Capítulos VIII y IX, Fonseca Ferrandis expone la ejecución de los Planes de Ordenación y la intervención pública en el mercado del suelo; Nieves de la Serna analiza en el Capítulo X las licencias urbanísticas y otras técnicas de intervención en el uso del suelo, incluyendo entre las mismas el trámite de consulta, la declaración de ruina, las medidas de garantía y publicidad, el deber de conservación y la ruina de las edificaciones y las parcelaciones urbanísticas. El Capítulo XI lleva por título la inspección urbanística y la protección de la legalidad, y es obra de Sánchez Rodríguez y de Tuduri Laboa; Gámez Mejías y González Ramos analizan las infracciones y sanciones urbanísticas en el Capítulo XII, y concluye el volumen con un Capítulo XIII que lleva por título el régimen de derecho transitorio establecido por la ley del suelo de Galicia en el marco de la legislación estatal básica y cierra la obra una breve bibliografía sobre la materia.

En síntesis, como se puede observar por los epígrafes indicados, nos encontramos ante una obra colectiva, que analiza la práctica totalidad de los aspectos de la regulación urbanística en Galicia, y que considero que ofrece una visión panorámica muy interesante y una información que puede ser de gran utilidad para sus lectores.

*2º.- Disciplina urbanística en Galicia. González Mariñas, P; y Álvarez Barbeito, J; Revista Xurídica Galega. 2001.*

El libro que ahora nos ocupa, "Disciplina urbanística de Galicia", obra de González Mariñas y Álvarez Barbeito, constituye una aportación fundamental al conocimiento del derecho urbanístico gallego, que trasciende el enunciado de su título por ocuparse no sólo de cuestiones específicamente de disciplina urbanística, sino que como a continuación veremos, se ocupa de otras materias. Se inicia el volumen con un Capítulo I, que bajo el epígrafe de la licencia urbanística, se ocupa de su naturaleza, caracteres, sus disfuncionalidades, el régimen urbanístico que se le aplica, los actos sujetos a licencia, los plazos y los actos promovidos por las Administraciones públicas y su problemática en cuanto a su posible sujeción a esta técnica de control de la legalidad. En el Capítulo II se estudia la importante cuestión del deber de conservación y la declaración del estado de ruina; tras una breve introducción se procede a estudiar la intervención administrativa a través de las órdenes de ejecución, a continuación se analiza el estado de ruina, su concepto, caracteres, elementos, naturaleza y supuestos (ruina física, económica, urbanística y el tema de la ruina inminente), el procedimiento de declaración de estado ruinoso (ordinario y el de ruina inminente), la responsabilidad de los propietarios, y termina el capítulo con el análisis de una cuestión de gran importancia, y no siempre destacada en los manuales urbanísticos, los edificios fuera de ordenación, delimitando su concepto, el régimen jurídico y los problemas que esta categoría conceptual suscita: la discrecionalidad de la Administración en su apreciación, la necesidad o no de su declaración, la modulación de su disconformidad con el ordenamiento y el juego del silencio.

En los Capítulos III y IV se analiza una cuestión que en el momento actual es de enorme vigencia, por diversas razones, en el área de Santiago de Compostela. Me refiero al tema de la suspensión de las obras y su demolición y al de la suspensión licencias, con sus subsiguientes implicaciones. Los autores nos adentran en ambas medidas cautelares, con un análisis pormenorizado y detallado de las mismas. Así en el capítulo relativo a la suspensión y demolición de obras tratan cuestiones como la relativa a la protección de la legalidad urbanística, las medidas de protección en la normativa urbanística gallega, entre las que citan la suspensión de las obras en curso de ejecución, el expediente de reposición de la legalidad en el caso de obras ya concluidas, la demolición de las obras, los usos (esto es aquellos a los que

la ley se refiere como "otros actos sin licencia"), y la protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos y suelo rústico de especial protección; en el Capítulo IV, estudia la figura jurídica de la suspensión de licencia, empezando por su naturaleza, sus requisitos subjetivos y objetivo, continuando por el procedimiento en vía administrativa y en el ámbito contencioso, y terminando con la diferenciación con otras figuras afines; seguidamente estudia la revisión y la suspensión y revisión en la zona autonómica de especial protección.

En el Capítulo V, los autores comienzan el estudio de los temas de disciplina urbanística, ocupándose de las infracciones y sanciones. Aquí se refieren "prima facie" a los principios que inspiran el procedimiento sancionador, para seguidamente referirse a las infracciones y sanciones urbanísticas en la legislación gallega, las cuales diseccionan con gran rigor y exhaustividad en los epígrafes siguientes de dicho capítulo. Especial interés tiene el apartado relativo a sanciones, donde en primer lugar exponen una cuestión siempre de gran interés, el tema del porcentaje del valor de la obra, instalación o actuación realizada, y a continuación, las reglas de determinación de la cuantía. Seguidamente se ocupan de los diferentes tipos de sanciones en función de la naturaleza de la infracción: sanciones por infracciones muy graves, graves y leves. Terminan el capítulo con una referencia a los órganos competentes y al procedimiento para la imposición de las sanciones y a la prescripción de las mismas.

Los Capítulos VI y VII tratan de la inspección urbanística, con especial incidencia aquí sobre el procedimiento de inspección, y la conexión entre disciplina urbanística y publicidad registral. Termina la obra con una bibliografía de la materia, una enumeración de la Jurisprudencia comentada y con un índice de abreviaturas.

Nos encontramos ante una obra de referencia en la materia, de gran utilidad, no sólo por su altura doctrinal, sino por su eminente practicidad, al ser a mi juicio una obra que realmente sirve para resolver las dudas que se le puedan plantear al posible lector sobre la materia. Es de destacar en este punto el tratamiento de la jurisprudencia, en especial la gallega y de la legislación de nuestra comunidad autónoma, con frecuentes referencias a las mismas, lo que hace francamente accesible un tema como el de la disciplina de cierta complejidad, además de esclarecer el régimen jurídico actualmente vigente. En definitiva, entiendo que quien se encuentre interesado sobre estas cuestiones puede encontrar en esta obra muchas soluciones a sus inquietudes por tratarse de un manual que, sin prescindir del rigor, es accesible y se aleja de la mera visión dogmática para intentar solventar los problemas que diariamente se suscitan en este ámbito del ordenamiento urbanístico.



PUBLICIDAD  
PRAKTIKA

**Comunicación y Diseño**

C/ Santa Clara 13 - 15, 1º C  
36002 Pontevedra  
Telf./Fax. 986 86 56 55  
e-mail: [praktika@cppv.net](mailto:praktika@cppv.net)

BERTAMIRÁNS BRIÓN CACHEIRAS MILLADOIRO SIGÜEIRO PADRÓN MUGARDOS



OURENSE VILAGARCÍA VIVEIRO VALLADOLID SALAMANCA LEÓN OPORTO

# AQUÍ TES A TÚA CASA

adaptada ás túas necesidades/co mellor financiamento

grupo inmobiliario

**MAHIA**

Mahía Grupo Inmobiliario  
Pedregal, 4 Bertamirás  
15220 AMES (A Coruña)  
9 8 1 8 8 4 9 5 0  
mahia@grupomahia.com

INFORMACIÓN PERMANENTE  
**626 97 95 13**  
[www.grupomahia.com](http://www.grupomahia.com)