NECESSITAT DE DOCUMENTAR ELS CANVIS PRODUÏTS EN FASE D'EXECUCIÓ DE LES OBRES

Quan s'inicia una obra, tenim entre mans l'execució material de la mateixa d'acord amb un guió arquitectònic que és el projecte.

Un projecte hauria de ser complert i, a més, hauria de contemplar de forma pormenoritzada la justificació de les solucions constructives que s'han de dur a terme per assolir el fi desitjat.

A la pràctica ens trobem en que no sempre disposem d'un guió complert i, és per això que, durant l'execució de les obres, s'han d'anar improvisant detalls o canvis que habitualment no queden degudament reflectits de forma documental. Així mateix, en el transcurs de l'obra el promotor ens pot demanar determinats canvis del que inicialment s'havia projectat.

La majoria de demandes per danys constructius van acompanyades d'uns informes tècnics o dictàmens en els quals sovint s'argumenta com a causa generadora d'aquests danys que no s'ha seguit el guió originari. De vegades aquests dictàmens constitueixen una prova de càrrec que permet condemnar als tècnics i, especialment, a l'Arquitecte Tècnic o Enginyer de l'Edificació, tota vegada que el director de l'Execució Material és qui ha de vetllar perquè l'obra s'ajusti a les normes de la bona construcció i, a més, a les previsions tècniques del projecte.

Actualment, vigent la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (LOE), en el seu articulat ja es contempla, concretament en el seu art. 12.3.d), la necessitat de documentar aquests canvis i, concretament, s'estableix com una obligació del Director d'Obra (arquitecte):

> *"Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de las obras siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto".*

Aquesta documentació, a més, és necessària per poder signar la certificació de final de obra, on es fa constar expressament que les obres en qüestió, s'ajusten a les previsions tècniques del projecte. En aquests cas, al projecte que ha estat modificat.

A més, pels arquitectes tècnics aquesta documentació és imprescindible per poder estar correctament emparats davant d'una reclamació judicial i també coberts per les pòlisses de responsabilitat civil, ja que en alguns casos hem vist com a l'hora de tramitar alguna reclamació judicial, l'ens assegurador qüestiona el fet que s'hagi pogut apartar de les solucions constructives del projecte originari i, en aquest sentit, fan les seves reserves que poden comportar perjudicis importants pels arquitectes tècnics.

Per tant, s'ha de ser escrupolosos a l'hora d'exigir o demanar que els canvis substancials del projecte originari quedin degudament reflectits en forma documental.

Aquests canvis també s'haurien de fer constar, de forma encara que sigui resumida, a l'acta de recepció de les obres per part del promotor (art. 6 de la LOE).

De vegades, sobretot en obres d'autopromoció, es produeixen canvis exigits pel promotor que van encaminats a l'abaratiment del cost de les obres i que poden comportar danys en forma de filtracions, humitats, etc. i, en alguns casos, els tècnics miren d'evadir la seva responsabilitat fent signar al promotor de les obres un document on es fa constar que els canvis s'han produït a instància del promotor i que, en cas de que es produeixin danys, s'exonera als tècnics de tota responsabilitat, comprometent-se a no reclamar res. Això no obstant, aquestes clàusules de possible exoneració acostumen a ser paper mullat, especialment en el cas de que es produeixi una transmissió de domini a favor de una tercera persona que és aliena al compromís inicial.

Per altra banda, s'hauria d'aprofitar el domini de les tecnologies per poder tenir imatges i reportatges fotogràfics de l'abast i detall d'aquests canvis i, sobretot, verificar que les modificacions introduïdes no comporten en cap cas **una disminució de la qualitat de les condicions d'habitabilitat dels futurs usuaris de l'edifici**.

Des d'aquesta assessoria fem una crida a la necessitat de documentar els canvis que es produeixen i dels quals en la majoria dels casos no en queda cap constància probatòria.

Una altra mitjà per documentar els canvis, si és que l'arquitecte no procedeix a realitzar el projecte de final d'obra, a pesar de que l'hauria de fer, és documentar-ho en un informe intern i presentar-ho a visar al Col·legi professional a l'hora de signar el CFO. Aquesta documentació podrà servir com una prova anticipada en cas de que es produeixi una reclamació judicial.

Tota precaució és poca davant dels intents de reclamacions judicials per possibles danys a la construcció.

De totes formes, cada cas presenta les seves particularitats i, en aquest sentit, recomanem que quan es donin situacions com les que hem exposat, l'afectat contacti amb els serveis d'assessorament per establir els mecanismes més adients.

F. Xavier Escudé Nolla
Assessor jurídic