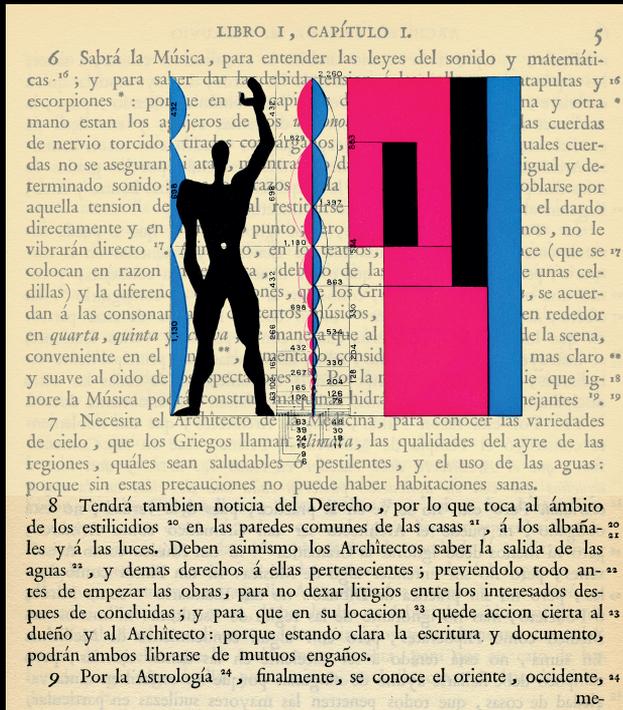


Compendio de ARQUITECTURA LEGAL

Edición 2020
actualizada



Derecho profesional y valoraciones inmobiliarias

Editorial
Reverté

Estudios
Universitarios de
Arquitectura

2

Federico García Erviti

Compendio de ARQUITECTURA LEGAL

Edición 2020
actualizada

Derecho profesional y valoraciones inmobiliarias

Edición
Jorge Sainz

**Editorial
Reverté**

© Federico García Erviti, 2001, 2004, 2006, 2011, 2013, 2016
federico.garcia@upm.es

Edición original:
Mairea / Celeste, Madrid, 2001

Esta edición:

© Editorial Reverté, S.A, Barcelona
2004 · 2006 · 2011 · 2013 · 2016 · 2020

Edición en papel:
ISBN 978-84-291-2097-4

Edición ebook (PDF):
ISBN 978-84-291-9550-7

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede realizarse con la autorización de sus titulares, salvo las excepciones previstas por la Ley 23/2006 de Propiedad Intelectual, y en concreto por su artículo 32, sobre 'Cita e ilustración de la enseñanza'. Los permisos para fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra pueden obtenerse en CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org).

EDITORIAL REVERTÉ, S.A.
Calle Loreto 13-15, local B · 08029 Barcelona
Tel: (+34) 93 419 3336
Correo E: reverte@reverte.com · Internet: www.reverte.com
1498

Índice

Introducción	II
--------------------	----

Capítulo I EL MARCO LEGAL DE LA PROFESIÓN

La Arquitectura Legal	13
<i>Concepto</i>	14
<i>Fundamentos del derecho profesional</i>	17
El ejercicio profesional	20
<i>Formas del ejercicio profesional</i>	22
· El ejercicio libre	22
· El trabajo por cuenta ajena	24
La organización profesional: los Colegios de Arquitectos	25
<i>Funciones de los Colegios profesionales</i>	26
<i>Estatutos de los Colegios de Arquitectos</i>	27
· Deberes de los colegiados	27
· Visado de los trabajos profesionales	27
· Función disciplinaria	28
El procedimiento administrativo	29
<i>Los actos administrativos</i>	30
<i>Los plazos</i>	31
<i>Fases del procedimiento</i>	32
· Iniciación	32
· Desarrollo	32
· Terminación: silencio administrativo y actos presuntos	33
<i>Los recursos administrativos</i>	34
· De alzada	34
· Potestativo de reposición	35
· Extraordinario o de revisión	36
<i>La jurisdicción contencioso-administrativa</i>	36
La tributación profesional	37
<i>Conceptos generales</i>	37
<i>Impuestos sobre la actividad profesional</i>	38
· IRPF	38
· IVA	43
<i>Impuestos sobre la actividad inmobiliaria</i>	45
· IIVT	45
· ICIO	45
· IBI	46

Capítulo II EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN Y LA DIRECCIÓN DE OBRA

La Ley de Ordenación de la Edificación	49
<i>Concepto de edificación en la LOE</i>	49
<i>Requisitos de los edificios proyectados</i>	50
El Código Técnico de la Edificación	51
<i>Concepto</i>	51
<i>Objeto</i>	51
<i>Ámbito de aplicación</i>	51
<i>Contenido</i>	52
<i>Condiciones de aplicación</i>	53
<i>Exigencias básicas</i>	53
<i>Normas cuya aplicación se mantiene</i>	55
El proyecto	56
<i>Conceptos legales</i>	56
<i>Proyectos parciales</i>	56
<i>Titulación habilitante</i>	57
<i>Obligaciones del proyectista</i>	61
<i>Condiciones y control del proyecto</i>	61
<i>Fases del proyecto</i>	62
· 1. Proyecto básico	62
· 2. Proyecto de ejecución	62
<i>Documentación</i>	63
· Memoria	64
· Planos	71
· Pliego de condiciones	73
· Mediciones	74
· Presupuesto	78
La dirección de obra	80
<i>Atribuciones y obligaciones en la obra de edificación</i>	81
· El director de la obra	81
· El director de la ejecución de la obra	85
<i>El contrato de obras y la dirección de obra</i>	88
· Modalidades	88
· Adjudicación	90
· Formalización	90
<i>Los contratos de obras del sector público</i>	99
· Condiciones generales	99
· El contrato de obras	101
· Contratos de servicios de arquitectura	105
<i>Regulación legal: operaciones y documentos</i>	106
· Replanteo	108
· El libro de órdenes y asistencias	110
· Los planos de ejecución	114
· El libro del edificio	116
· El certificado final de obra	118
· El certificado de eficiencia energética del edificio	121
· La recepción de obra: garantías legales en la LOE	122

La seguridad en la edificación	123
<i>La prevención en el proyecto</i>	124
<i>Estudio de seguridad y salud</i>	127
<i>Seguridad y salud en la obra</i>	128
<i>Conclusiones</i>	131

CAPÍTULO III OTROS TRABAJOS PROFESIONALES

Urbanismo	135
Deslindes, replanteos, mediciones, tasaciones y certificados	136
<i>Deslindes</i>	136
<i>Replanteos</i>	136
<i>Mediciones</i>	137
<i>Tasaciones de terrenos y edificios</i>	137
<i>Certificados</i>	137
Informes y dictámenes	138
<i>Informes</i>	138
<i>Dictámenes</i>	138
· Conceptos generales	186
· El Informe de Evaluación de Edificios	138
Peritaciones en el ámbito forense	141
<i>El dictamen pericial</i>	141
<i>Un caso particular: la ruina edificatoria</i>	148
Arbitrajes	151
Expedientes de legalización	153

CAPÍTULO IV LA RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Concepto	157
Responsabilidad civil	158
<i>Contractual y extracontractual</i>	160
· Contractual	160
· Extracontractual	167
<i>Legal en el artículo 1591 del CC</i>	168
<i>Legal en el artículo 17 de la LOE</i>	170
· Plazos de garantía	170
· Agentes responsables	174
<i>Prescripción</i>	184
<i>Las garantías en el proceso de edificación</i>	185
· Garantías en la LOE	185
· El seguro de responsabilidad civil profesional	187
Responsabilidad penal	189
<i>Conceptos generales</i>	189
<i>Supuestos para el arquitecto</i>	191
<i>Prescripción</i>	194
Responsabilidad administrativa	194
<i>Infracciones en la certificación de eficiencia energética</i>	194
<i>Normativa urbanística</i>	195

<i>Normativa de viviendas de protección pública</i>	197
· Regulación legal aplicada al ejercicio profesional	197
· Infracciones de la normativa	200
<i>Legislación sobre calidad en la Comunidad de Madrid</i> ..	201
La responsabilidad profesional en la actividad pericial	201
<i>Civil</i>	201
<i>Penal</i>	203
<i>Administrativa</i>	205

Capítulo v REGULACIÓN CIVIL DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Los bienes inmuebles en el Código Civil	207
Concepto de propiedad	208
Protección del derecho de propiedad: demandas	208
Derechos derivados del de propiedad	210
<i>El derecho de accesión</i>	210
<i>El derecho de deslinde</i>	212
· Deslindes de naturaleza privada	212
· Deslindes administrativos	214
La comunidad de bienes	220
<i>La medianería</i>	221
<i>La propiedad horizontal</i>	225
Los derechos reales limitados	229
<i>Concepto y clases</i>	229
<i>Las servidumbres</i>	232
· Conceptos generales	232
· En materia de aguas	235
· De paso	235
· De luces y vistas	236
La expropiación forzosa	238
<i>Procedimiento general</i>	239
· Declaración de utilidad pública o interés social	239
· Acuerdo de necesidad de ocupación	239
· Determinación del justiprecio	241
· Pago y toma de posesión	244
<i>Procedimiento de urgencia</i>	244
<i>El derecho de reversión</i>	245

Capítulo vi RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

El marco legal	249
Legislación urbanística estatal	251
<i>Líneas básicas del nuevo régimen legislativo</i>	252
<i>Disposiciones generales</i>	253
<i>Deberes y derechos</i>	253
<i>Bases de régimen de suelo</i>	254
<i>Valoraciones</i>	258

· Criterios generales	259
· Valoración en suelo rural	261
· Indemnizaciones en suelo rural	263
· Valoración en suelo urbanizado	265
· Valoración del suelo en régimen de equidistribución	266
<i>Expropiación forzosa</i>	266
<i>Supuestos indemnizatorios</i>	269
Legislación urbanística autonómica	270
<i>Planeamiento</i>	271
<i>Gestión</i>	272
· La ejecución del planeamiento	273
· Sistemas de actuación	273
<i>Disciplina</i>	275
· Las licencias	276
· La declaración de ruina de los edificios	280

Capítulo VII LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

La valoración en la profesión	287
<i>La práctica de la valoración</i>	287
<i>Ámbito de aplicación</i>	291
· Valoraciones de mercado	292
· Valoraciones administrativas	293
<i>El informe de valoración</i>	295
El valor inmobiliario: conceptos generales	294
<i>Teoría del valor</i>	296
<i>El valor de mercado</i>	298
Criterios y métodos	304
<i>Método de comparación</i>	302
· Procedimiento de cálculo	305
· Requisitos	309
· Campo de aplicación	309
<i>Método residual</i>	312
· Procedimiento general	316
· Aplicación en la normativa catastral	321
· Aplicación en la normativa hipotecaria	323
· Aplicación profesional: estudios de viabilidad de suelo	330
<i>Método del coste</i>	335
· Procedimiento general	335
· Aplicación en la normativa catastral	340
· Aplicación en la normativa hipotecaria	345
<i>Método de actualización</i>	347
· Dinámico	348
· Estático	350
Bibliografía	353
Legislación básica	357

Introducción

Este libro trata de las reglas del juego por las que se rige la profesión de arquitecto, una profesión cada día más complicada por un sinfín de normas que, casi siempre, impiden ver la esencia de la Arquitectura con mayúsculas.

Lejos quedan los tiempos en que, como dijo Le Corbusier, «cuando las catedrales eran blancas no se aplicaba el reglamento». Hoy la arquitectura es también un producto de consumo que exige el imprescindible control social de una actividad cuyo resultado está directamente vinculado a la vida diaria de todos los ciudadanos. Y ésta es, en último término, la razón de imponer esos innumerables límites que afectan tanto al proceso de creación del objeto arquitectónico como a su propia materialización.

Los primeros capítulos de este libro pretenden lograr una mejor comprensión de la regulación legal de la actividad profesional del arquitecto. Con este fin se expone en ellos la delimitación del campo de actuación de los distintos agentes que participan en el proceso edificatorio, la relación del profesional con las instituciones gremiales y con las demás Administraciones públicas, el entorno legislativo del proyecto arquitectónico y de la dirección de la obra de edificación, la tributación profesional e inmobiliaria o la responsabilidad que se asume como consecuencia de los resultados de esta actividad.

A la mera actividad edificatoria se suma, en la práctica profesional, la función asesora que el arquitecto ha venido a desempeñar con el tiempo en los conflictos propios del sector inmobiliario, tanto dentro como fuera del ámbito judicial. Por ello, la segunda parte de este libro recoge los fundamentos de la regulación civil del derecho de propiedad inmobiliaria, así como el régimen urbanístico que lo limita. Finalmente, el volumen concluye con una aproximación a la valoración económica de ese derecho, cuestión que subyace en ese entorno conflictivo y que, ante la creciente demanda de expertos en este campo del conocimiento, ha derivado en un enorme interés profesional por las técnicas y métodos que aquí se desarrollan.

Como es sabido, la mejor forma de superar una situación es conocer los mecanismos que la producen. Por ello, el principal objetivo del pre-

sente libro es la superación de esa «burocratización desmesurada que convierte la firma de cualquier contrato, la participación en un concurso o la tramitación documental de cualquier expediente de obra en una larga, reiterativa, incoherente y carísima colección de certificados, avales, seguros y papeles de toda clase» (manifiesto *En defensa de la arquitectura*, del grupo de debate del mismo nombre, Barcelona, 1998).

Concebido como texto de apoyo a las clases de la asignatura ‘Arquitectura Legal’ de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, el libro se propone, en primer lugar, facilitar el trabajo de los estudiantes, pues éstos acusan el impacto de una disciplina académica que –pese a su evidente relación con el día a día del ejercicio profesional– se inscribe en una formación universitaria ajena a todo lo jurídico. En segundo lugar, el libro va destinado también a todos los profesionales de la arquitectura dispuestos a dar, en los términos del citado manifiesto, una respuesta adecuada a las demandas sociales básicas generadas por todo aquello que configura el hábitat humano.

* * *

Tras la inclusión, en la edición 2016, del nuevo texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como de los cambios en la legislación sobre Procedimiento Administrativo y en el Código Penal, esta nueva edición 2020 se ha actualizado con la adaptación de la Ley de Contratos del Sector Público a las últimas directivas europeas aprobadas sobre la materia, así como con otras incorporaciones relevantes para el ejercicio profesional, como las prácticas recomendadas para la prevención de riesgos laborales en la obra de edificación, tanto en la redacción del proyecto como en la ejecución de la obra.

El marco legal de la profesión

La Arquitectura Legal

La denominación ‘Arquitectura Legal’ está en el origen histórico de la enseñanza de la arquitectura en nuestro país, y la primera referencia concreta a una disciplina académica con ese nombre se sitúa en 1844, en la Escuela de Arquitectura de Madrid, primera de las instauradas en España.* En el quinto y último curso de su primer plan de estudios figura una asignatura con esta denominación, junto con las de ‘Composición’ y ‘Práctica del Arte’, entendiéndose por este ‘arte’ el ejercicio profesional de la arquitectura, concepto al que ha estado siempre vinculada la Arquitectura Legal.

Desde el punto de vista bibliográfico, el origen de la disciplina está en la obra de Mariano Calvo y Pereira, publicada en 1862 con el título de *Estracto de las lecciones de arquitectura legal*. El mismo autor publicó poco después su *Arquitectura legal: tratado especial de la legislación vigente y sus aplicaciones en la construcción de paredes, vistas y luces*; y en 1871, Marcial de la Cámara editó su *Tratado teórico-práctico de agrimensura y arquitectura legal* (figura 1.1).

El común denominador de la literatura clásica sobre la Arquitectura Legal está constituido por el ejercicio del derecho de propiedad en relación con los bienes inmuebles y, más concretamente, por las limitaciones impuestas al mismo por nuestro Código Civil (Cc): deslindes, medianerías, servidumbres, interdictos, expropiaciones y reglas de policía urbana (normas para la edificación en los terrenos) son las materias presentes en los primeros tratados sobre la materia.

A partir del *Tratado de arquitectura legal* de Manuel Martínez Ángel y Ricardo Oyuelos Pérez, publicado en 1894, se incorporaron a la disciplina referencias a los contratos, a las responsabilidades profesionales y a las tarifas de honorarios, aportando un repertorio de modelos de certificados a extender en el ejercicio profesional.

Posteriormente se publicaron otras obras de De la Cámara y de Martínez Ángel, cuyo libro *Arquitectura legal: resumen de las disposi-*

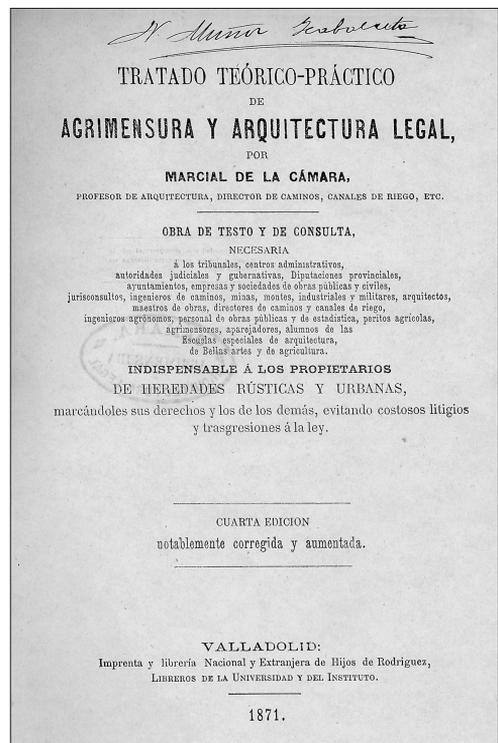
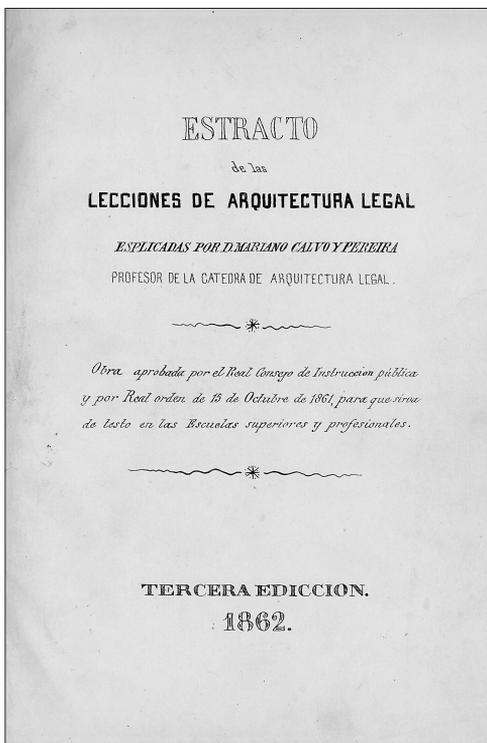
* Pedro Navascués Palacio, “La Escuela de Arquitectura de Madrid (1844-1914)”, en *Memoria 1991-1993*, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.

ciones legales relacionadas con la construcción y con el ejercicio profesional del arquitecto, publicada en 1922, puede considerarse como el origen de esta disciplina en España.

En la actualidad, en la mayor parte de las Escuelas de Arquitectura de nuestro país se ha mantenido la incidencia de lo que podríamos llamar ‘Derecho de la construcción’ o Arquitectura Legal propiamente dicha, con una considerable intensificación de las referencias al ejercicio profesional del arquitecto y a su organización, a lo que se ha incorporado el contenido propio de la docencia del Derecho Urbanístico.

Finalmente, una parte esencial del perfil académico lo constituyen las valoraciones inmobiliarias, un aspecto en el que se considera al arquitecto como el profesional idóneo y que en los últimos tiempos está experimentando una creciente demanda social de expertos en la materia.

Figura
I.1.



Concepto

Según Martínez Ángel,* se puede definir la Arquitectura Legal como el «conjunto ordenado de preceptos legales y disposiciones, principal-

* Manuel Martínez Ángel, *Apuntes de arquitectura legal*, 1916, tomo 1, página 3.

mente de carácter civil y administrativo, que regulan el arte de construir y el ejercicio de la profesión de arquitecto».

La *lex artis* –o ‘reglas del arte de la buena construcción’, concepto al que se refieren numerosas sentencias de los tribunales de justicia con relación a la actuación profesional del arquitecto– constituye tradicionalmente el origen de la incidencia de la norma, considerada en abstracto, en el ejercicio de la profesión. Este conjunto de reglas o normas del oficio es el que en un principio se difundió mediante la transmisión oral propia de un contexto artesanal del arte de la construcción, dando paso a la figura del ‘tratado’ que, como conjunto ordenado y sistemático de los conocimientos propios de una ciencia, contribuye a sentar las bases para la diferenciación entre el oficio como trabajo manual y la profesión como actividad intelectual.

La experiencia técnica y artística, suficiente para la práctica del oficio, adquiere con el tiempo una nueva dimensión, acorde con la función social de la arquitectura, que demanda una regulación civil específica. Y todo ello, en un contexto en el que la propia sociedad fue confiando al arquitecto amplias competencias profesionales –en ocasiones con carácter de exclusividad– que, a su vez, generaron responsabilidades correlativas.

Se plantea así el debate sobre la conveniencia de que el arquitecto cuente con una formación jurídica que le permita conocer e interpretar leyes, reglamentos o jurisprudencia, con el fin de acceder a un ejercicio profesional más acorde con lo que la sociedad le demanda. Ya en los *Diez libros de arquitectura* de Vitruvio (88-26 a.C.) se encuentran referencias a la cuestión:

Tendrá también noticia del Derecho, por lo que toca al ámbito de los estilicidios [servidumbre de vertiente de tejado] en las paredes comunes de las casas, a los albañales y a las luces. Deben asimismo los arquitectos saber la salida de las aguas y demás derechos a ellas pertenecientes, previéndolo todo antes de empezar las obras, para no dejar litigios entre los interesados después de concluidas, y para que en su locación quede acción cierta al dueño y al arquitecto: porque estando clara la escritura y documento, podrán ambos librarse de mutuos engaños.*

* Imprenta Real, Madrid, 1787, traducido y comentado por Joseph Ortiz y Sanz; edición facsímil: Akal, Torrejón de Ardoz (Madrid), 1987, libro 1, capítulo 1, página 5.

Y en el Renacimiento, Leon Battista Alberti (1404-1472) recogió en *De re aedificatoria* las disciplinas tanto esenciales como complementarias para la formación del arquitecto:

Las disciplinas que tienen que ver con el arquitecto o, más bien, las que le resultan absolutamente imprescindibles, son las siguientes: la pintura y las matemáticas. En efecto, no voy a prestar oídos a quien afirmare que el arquitecto debe ser persona entendida en leyes, por el hecho de que en el transcurso de su trabajo ande de por medio la legislación concerniente a la traída de aguas, el establecimiento de las lindes o el anuncio de las obras. [...] Bastará con que no construya en terreno público o en terreno ajeno; que no quite la luz a nadie; no permitirá que sus obreros infrinjan la ley con los canalones, con la acometida del agua, con el paso por terreno privado [...].*

En efecto, la regulación de los derechos de propiedad de los terrenos, la tramitación de las licencias y permisos de obras, o la afección de las distintas servidumbres son cuestiones que han venido incidiendo desde la antigüedad en el ejercicio de la profesión, lo que ha requerido del arquitecto, al menos, un conocimiento o cierta información acerca de los preceptos legales que las regulan.

Pero la evolución en el tiempo de la profesión de arquitecto –enmarcada en un ámbito social plural y conflictivo– ha ido dotando a su ejercicio de tal grado de complejidad que su ordenación se ha convertido en un auténtico conglomerado de normas, reglas y especificaciones, sobre cuyo desconocimiento se ha escrito en época más reciente:

Esa formación –o mejor, información jurídica– le es necesaria al arquitecto para su cotidiano quehacer profesional. Cuántos pleitos se evitarían si el arquitecto estuviese dispuesto a que el ordenamiento se respetase y cumpliera al tiempo de elaborar el proyecto y, después, a la hora de su ejecución. Todos sabemos el sinfín de procesos que se promueven porque no se planificó ni proyectó correctamente desde el punto de vista legal, o porque, aunque formalmente se guardaron las normas, se

* Florencia, 1485; versión castellana: Akal, Los Berrocales del Jarama (Madrid), 1991, libro IX, capítulo X, página 403.

dejaron intencionadamente puertas abiertas para una ejecución *contra légem*.*

En definitiva, si es cierto que la formación jurídica del arquitecto puede no considerarse necesaria, ni posiblemente conveniente, no lo es menos que una completa información sobre los preceptos legales que regulan el ejercicio profesional parece imprescindible.

Por consiguiente, la Arquitectura Legal, como disciplina académica, tiene por objeto la formación sobre el complejo normativo que garantiza ante la sociedad el cumplimiento de las normas y las reglas, escritas o no, del arte de la buena construcción y, en definitiva, el marco legal en el que se desenvuelve el ejercicio de la profesión de arquitecto.

Fundamentos del derecho profesional

El derecho se define como el conjunto de preceptos y reglas a que está sometida toda sociedad civil, y cuyo cumplimiento puede ser exigido por la fuerza por los tribunales de justicia.

Este conjunto de normas puede tener su fundamento en los principios permanentes y no escritos de la naturaleza humana, en cuyo caso se denomina derecho *natural*; o bien manifestarse mediante el conjunto de leyes vigentes en un determinado momento, recibiendo entonces la denominación de derecho *positivo*. A su vez, el derecho positivo puede clasificarse en derecho *subjetivo* (facultad que se reconoce a cada persona y que le permite exigir el contenido de un derecho de la que es titular) y derecho *objetivo* (el constituido por una norma escrita o positiva).

El derecho objetivo se divide en dos clases, en función de la naturaleza de las situaciones objeto de regulación: derecho *público* y derecho *privado*.

A su vez, el derecho público se divide, entre otras, en las siguientes ramas (sólo se reseñan las que tienen especial incidencia en la actuación profesional del arquitecto):

- *Derecho administrativo*: regula las relaciones de los individuos con los distintos órganos de la Administración del Estado y, entre otras, las que mantiene el arquitecto con su organización profesional (asuntos deontológicos, tramitación de visados) y con las Administraciones municipal, autonómica y estatal (tramita-

* Jesús Emilio Peces Morate, “Actitud del juzgador frente a la pericia de los arquitectos”, comunicación a la segunda ponencia, en *La función pericial de los arquitectos al servicio de la Administración de Justicia*, Consejo General del Poder Judicial, 1989.

ción de licencias de obras, tramitación del planeamiento urbanístico, expedientes contradictorios de ruina, procedimientos de expropiación forzosa, etcétera).

- *Derecho penal*: conjunto de normas que regulan la imposición de penas de forma coactiva por el Estado a quienes cometan delitos y faltas y –en lo que se refiere al arquitecto– a quien en el ejercicio profesional incurra en las conductas tipificadas como tales en el Código Penal, como es el caso de las imprudencias.
- *Derecho procesal*: regula el procedimiento a seguir para el ejercicio del derecho subjetivo de los ciudadanos a acudir a los tribunales y –en relación con el ejercicio profesional del arquitecto– de forma tangencial en el ejercicio de la función pericial ante los tribunales de justicia.

Por su parte, el derecho privado tiene como principal rama relacionada con el ejercicio profesional del arquitecto el derecho *civil*, que regula las relaciones entre las personas y sus bienes.

En lo referido al conjunto de la actividad profesional del arquitecto, el derecho civil afecta fundamentalmente a los siguientes ámbitos:

1. *Obligaciones*: contratos profesionales y contratos de obras.
2. *Responsabilidades*: en este caso, las que generan indemnizaciones económicas por los daños y perjuicios causados en el ejercicio profesional.
3. *Derechos de propiedad de los bienes inmuebles*: servidumbres, medianerías, interdictos (hoy, demandas en el juicio verbal en la nueva Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil), deslindes, limitaciones urbanísticas al ejercicio del derecho de propiedad, etcétera.

Según lo dispuesto en el artículo 11 de nuestro Código Civil, las fuentes del ordenamiento jurídico español son: la ley, la costumbre (que sólo regirá en defecto de ley aplicable) y los principios generales del derecho (que serán aplicables en defecto de ley o costumbre).

La ley emana del Poder Legislativo (las Cortes españolas y los Parlamentos autonómicos) y del Poder Ejecutivo (el Gobierno estatal y los Gobiernos autonómicos), y se manifiesta fundamentalmente, de mayor a menor rango, mediante:

1. *Leyes orgánicas y leyes ordinarias*, que deben ser debatidas y aprobadas por las Cortes españolas y por los respectivos Parlamentos autonómicos.
2. *Decretos-leyes y decretos legislativos*, así como los reglamentos que los desarrollan, promulgados todos ellos por el Consejo de

Ministros del Gobierno de la nación y los Consejos de Gobierno de las autonomías.

3. *Órdenes*, promulgadas por los distintos departamentos ministeriales y por las consejerías de las Comunidades Autónomas.

La aplicación de la ley se efectúa a través del Poder Judicial, constituido por los tribunales de justicia, que se organizan según la siguiente estructura elemental:

- Tribunal Constitucional
- Tribunal Supremo
- Audiencia Nacional
- Tribunales Superiores de Justicia autonómicos
- Audiencias Provinciales
- Juzgados Municipales

Las jurisdicciones o ámbitos en los que se desempeña la administración de la justicia son, en lo que se refiere al ejercicio profesional de la arquitectura:

1. *Jurisdicción civil*: entiende de las relaciones privadas entre los individuos.
2. *Jurisdicción penal*: le corresponde el conocimiento de los delitos y las faltas.
3. *Jurisdicción contencioso-administrativa*: resuelve los litigios entre los particulares y la Administración.

En sus múltiples manifestaciones, la ley tiene un carácter de generalidad con el fin de responder a todas las situaciones cuya regulación se propone. Para la aplicación de la ley a cada situación concreta, los tribunales de justicia, en sus resoluciones judiciales o ‘sentencias’, la interpretan para la resolución de cada caso real en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social del tiempo en el que la norma debe ser aplicada (artículo 31 del Cc).

La doctrina reiterada de los tribunales de justicia (en sentido estricto, la procedente del Tribunal Supremo), en la interpretación de una disposición legal determinada, recibe el nombre de ‘jurisprudencia’. Según el artículo 11.6 del Cc, la jurisprudencia complementará el ordenamiento jurídico con la doctrina que, de manera reiterada, establezca el Tribunal Supremo al interpretar y aplicar las leyes, las costumbres y los principios generales del derecho.

En relación con el ejercicio profesional de la arquitectura, el recurso a la jurisprudencia ha venido siendo fundamental en el análisis de la re-

gulación legal, tanto de las atribuciones para la realización de los distintos trabajos profesionales, como de las responsabilidades que, derivadas de dichas atribuciones, contrae el arquitecto como consecuencia del ejercicio de la profesión. Por ello, se recurrirá aquí a la transcripción parcial de aquellas Sentencias del Tribunal Supremo (STs) que hayan recaído en la resolución de determinados asuntos representativos de cada concepto analizado.

El ejercicio profesional

La de Arquitecto es una profesión *titulada*, en los términos establecidos en el artículo 36 de la Constitución Española, lo que significa que su ejercicio requiere estar en posesión de un título académico de educación superior. Es también una profesión *regulada*, según el artículo 1 de la Directiva 2005/36/CE, ya que su ejercicio requiere, en virtud de las disposiciones legales, tener determinadas cualificaciones profesionales.

La Resolución de 28 de julio de 2010 de la Secretaría General de Universidades señala que la profesión de Arquitecto se conforma como profesión regulada de acuerdo con lo dispuesto en el siguiente marco jurídico:

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Directiva 2005/36/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de septiembre, relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.*
- Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los arquitectos en trabajos de su profesión, ratificado salvo en los aspectos económicos por la dispo-

* En el ámbito de la tasación de inmuebles en garantía en el mercado hipotecario, esta disposición se cita con referencia a su artículo 37.3, que dice: «El informe técnico de tasación, así como el certificado en el que podrá sintetizarse el mismo, habrá de ser firmado necesariamente por un arquitecto, aparejador o arquitecto técnico, cuando se trate de fincas urbanas, solares e inmuebles edificados con destino residencial y, en los demás casos, por un ingeniero o un ingeniero técnico de la especialidad correspondiente según la naturaleza del objeto de la tasación.»

sición derogatoria de la Ley 7/1997, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales.

- Decreto 119/1973, de 1 de febrero, por el que se da nueva redacción al artículo segundo del decreto 893/1972, de 24 de marzo, por el que se creaba el Colegio Nacional Sindical de Decoradores.

Según la citada Resolución de 2010, los títulos que habiliten para el ejercicio de la profesión regulada de Arquitecto corresponden a enseñanzas universitarias oficiales de grado y máster, cuyos planes de estudios tendrán, respectivamente, una duración de 300 y 60 créditos europeos. El acceso al título de máster requerirá la previa superación de las enseñanzas de grado.

La Orden EDU/2075/2010, de 29 de julio, establece los requisitos para la verificación de los títulos universitarios oficiales que habiliten para el ejercicio de la profesión de Arquitecto, regulando para ello las competencias que deben adquirirse en las enseñanzas oficiales de grado y máster. Entre estas competencias se encuentran las relacionadas con la disciplina académica de la Arquitectura Legal, que son las siguientes:

- Aptitud para aplicar las normas técnicas y constructivas.
- Aptitud para valorar las obras.
- Capacidad para la concepción, la práctica y el desarrollo de toda clase de proyectos básicos y de ejecución, y para la dirección de obras.
- Conocimiento de la deontología, la organización colegial, la estructura profesional y la responsabilidad civil; los procedimientos administrativos y de gestión y tramitación profesional; los métodos de medición, valoración y peritaje; y el proyecto de seguridad e higiene en la obra.
- Conocimiento de la reglamentación civil, administrativa y urbanística, de la edificación y de la industria relativa al desempeño profesional; y la tasación de bienes inmuebles.

La Resolución de 14 de septiembre de 2015 de la Dirección General de Política Universitaria establece que el título oficial universitario de Arquitecto (el denominado ‘pre-Bolonia’) se corresponde con el nivel 3 del Marco Español de Cualificaciones para la Educación Superior (MECES), esto es, con el nivel de Máster en Arquitectura. A su vez, el nivel 3 de MECES se corresponde con el nivel 7 del Marco Europeo de Cualificaciones.

Formas del ejercicio profesional

Existen dos formas principales de trabajar como arquitecto: el ejercicio libre de la profesión y la actividad laboral dependiente por cuenta ajena. Actualmente, la distribución de estas dos modalidades en España arroja una importante mayoría de los ejercientes de la primera. Según una de las últimas encuestas realizadas por la Fundación Caja de Arquitectos,^{*} el ejercicio libre de la profesión es la ocupación del 63 % de los arquitectos en activo, seguidos por un 28 % de los que trabajan como asalariados y colaboradores en la empresa privada, un 5 % como docentes y el 5 % restante como funcionarios no docentes. Esta situación resulta atípica, no sólo desde el punto de vista de la actividad laboral general en nuestro país, sino en el ámbito del ejercicio profesional del arquitecto en los países de nuestro entorno, en los que, en términos amplios, se invierte la distribución de los porcentajes entre el ejercicio libre profesional y el trabajo asalariado.

El ejercicio libre

Las características fundamentales de esta modalidad predominante (la actividad profesional por cuenta propia) son las siguientes:

- Organización autónoma del trabajo, sin que exista relación de dependencia con terceras personas.
- Propiedad de los medios de producción (estudio propio o arrendado, maquinaria, medios informáticos, telecomunicaciones, material fungible, etcétera).
- Remuneración económica de su actividad mediante la percepción de unos honorarios profesionales que son satisfechos por los clientes.
- Responsabilidad individualizada, incluso en los supuestos de ejercicio asociado.

Esta forma de organización del trabajo profesional presenta, a su vez, otras variantes, ya que puede plantearse tanto desde el ejercicio individual como desde el asociado con otros arquitectos y/o distintos profesionales de disciplinas afines.

En este sentido, es muy frecuente el ejercicio bajo la fórmula de la ‘sociedad de arquitectos’,[†] que puede aportar ciertas ventajas tanto operativas como fiscales, en especial en los casos de ejercicio asociado.

^{*} Encuesta *on-line* ‘Arquitectos 2014’, Fundación Arquia.

[†] El 22 % de los arquitectos que tienen estudio propio trabaja en el marco de una sociedad limitada o ‘sociedad civil particular’, según el informe citado en la nota anterior.

Estas sociedades pueden inscribirse como tales en los Colegios de Arquitectos cumpliendo lo establecido en la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (denominada como ‘Ley ómnibus’).

Por otra parte, nada impide la actividad simultánea de un arquitecto en las distintas fórmulas de ejercicio profesional hasta aquí planteadas, salvo acuerdo en contrario para el caso de los arquitectos en régimen de asociación.

En cualquiera de las modalidades, y en los casos en que la envergadura del trabajo no permita una actividad estrictamente individual, el arquitecto actúa como empresario para la realización de los diversos trabajos (mecanografía, delineación, cálculos, mediciones, etcétera). Esta actividad empresarial puede realizarse con personal dependiente asalariado a su cargo, o bien en régimen de colaboración con otros profesionales con los que no exista una relación laboral de dependencia, y a los que a su vez se remunera mediante el pago de honorarios.

En este sentido, no es infrecuente el caso del arquitecto que, por una parte, actúa de forma autónoma en relación con los encargos recibidos de sus clientes –de los que percibe los honorarios correspondientes al trabajo realizado–, y recaba la colaboración eventual de otros profesionales –a los que abona a su vez los honorarios que corresponden al trabajo efectuado–; y que, por otra, él mismo colabora más o menos habitualmente con otros arquitectos en razón de su especialización profesional (cálculo y diseño de estructuras e instalaciones, tasaciones, mediciones, etcétera), de los que percibe, a su vez, los honorarios correspondientes a esa colaboración específica.

La protección social del arquitecto en el ejercicio libre de la profesión y, más concretamente, su relación con la Seguridad Social, se basa en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos, en el que debe darse de alta obligatoriamente todo trabajador que desempeña una profesión titulada para cuyo ejercicio libre se requiere la inscripción en un Colegio profesional. No obstante, si el Colegio cuenta con una mutualidad de previsión social, el profesional puede optar, al iniciar su actividad como tal, por incorporarse a ella en lugar de darse de alta como trabajador autónomo en la Seguridad Social.

La Hermandad Nacional de Arquitectos –al tratarse de una entidad de previsión profesional constituida antes del 10 de noviembre de 1995 con carácter obligatorio para los arquitectos colegiados– es la alternativa al Régimen de Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social

para los profesionales de la arquitectura en España. La Hermandad, creada por Decreto de 25 de enero de 1944, organiza un sistema básico de protección que garantiza al arquitecto afiliado las prestaciones económicas correspondientes a jubilación, supervivencia, incapacidad profesional permanente o transitoria total, fallecimiento, excepcional necesidad, maternidad, protección a la salud y accidentes, además de otras actividades de previsión como la promoción y gestión de Planes y Fondos de Pensiones.

El 1 de enero 2013 entró en vigor la Disposición Adicional 46ª de la Ley 27/2011, de 1 de agosto, sobre actualización, adecuación y modernización del sistema de Seguridad Social y los sistemas alternativos de previsión social como la Hermandad. Según esta norma, las entidades del tipo de la Hermandad deberán ofrecer a sus afiliados, mediante el sistema de capitalización individual y la técnica aseguradora bajo los que operan, de forma obligatoria, las coberturas de jubilación; invalidez permanente; incapacidad temporal, incluidas maternidad, paternidad y riesgo del embarazo; y fallecimiento que pueda dar lugar a viudedad y orfandad. Esta disposición fija también las cuantías mínimas de las prestaciones otorgadas por las Mutualidades como la Hermandad en su condición de alternativas al Régimen de Trabajadores Autónomos.

El trabajo por cuenta ajena

Este segundo supuesto presenta a su vez dos variantes: el trabajo en la empresa privada y el empleo como arquitecto funcionario al servicio de las Administraciones Públicas. Ambas alternativas tienen en común las siguientes características:

- Relación de dependencia y subordinación con la entidad contratante, dentro del marco de su estructura jerárquica.
- Utilización de medios de producción ajenos, propiedad de la entidad contratante.
- Remuneración mediante el cobro de un sueldo o salario, generalmente mensual, e inclusión dentro del régimen de prestaciones de la Seguridad Social.
- Responsabilidad compartida con la empresa u organismo, establecida en función de la posición del arquitecto en su estructura jerárquica y organizativa.

En la Resolución de 30 de diciembre de 2016, de la Dirección General de Empleo, se publicó el XVIII Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos. Este convenio será de obligado cumplimiento en todas las empresas de ingeniería y

oficinas de estudios técnicos dedicados, entre otras actividades, a las de servicios de asistencia técnica, de arquitectura y urbanismo. En él se regulan los derechos y obligaciones laborales de los trabajadores que prestan sus servicios en este tipo de empresas, entre las que se incluyen los estudios de arquitectura.

El ejercicio profesional al servicio de las Administraciones Públicas, como arquitecto funcionario, se desarrolla tanto en el ámbito estatal como en el municipal y, con cada vez mayor frecuencia –acompañada al nivel de transferencia de competencias desde la Administración central del Estado– en el marco de las Comunidades Autónomas.

El acceso a la función pública (arquitectos municipales y autonómicos, de Hacienda, profesorado universitario, etcétera) se efectúa generalmente por el procedimiento del concurso-oposición, y el desempeño del puesto, bien sea en propiedad o como consecuencia de un contrato laboral, puede llevar consigo la incompatibilidad con cualquier otra forma de ejercicio profesional, con ámbito variable en función del organismo y del puesto al que se accede. El Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, constituye el marco general regulador de esta actividad laboral.

La organización profesional: los Colegios de Arquitectos

El artículo cinco de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio ('Ley ómnibus') modificó el artículo 3 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales regulando la colegiación, en resumen, en los siguientes términos:

1. Quien ostente la titulación requerida y reúna las condiciones señaladas estatutariamente tendrá derecho a ser admitido en el Colegio Profesional que corresponda.
2. Será requisito indispensable para el ejercicio de las profesiones encontrarse incorporado al Colegio Profesional correspondiente cuando así lo establezca una ley estatal.
3. Cuando una profesión se organice por colegios territoriales, bastará la incorporación a uno solo de ellos (el del domicilio profesional único o principal), para ejercer en todo el territorio español.

En los supuestos de ejercicio profesional en territorio distinto al de colegiación, los Colegios deberán utilizar los oportunos

mecanismos de comunicación entre ellos para posibilitar dicho ejercicio.

Según la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales, éstos son corporaciones de derecho público, amparadas por la ley y reconocidas por el Estado, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Los fines esenciales de los Colegios se concretan, según el artículo 5 de la Ley 25/2009, en la ordenación del ejercicio de las profesiones, la representación institucional exclusiva de las mismas cuando estén sujetas a colegiación obligatoria, la defensa de los intereses profesionales de los colegiados y la protección de los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios de sus colegiados.

En España existen actualmente 27 Colegios de Arquitectos, que se agrupan en el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, órgano de ámbito estatal con sede en Madrid.

Funciones de los Colegios profesionales

De acuerdo con lo dispuesto en la mencionada Ley 2/1974 de Colegios Profesionales, las funciones que han de desempeñar estos organismos son, entre otras:

- Participar en la elaboración de los planes de estudio, informar las normas de organización de los centros docentes, mantener permanente contacto con ellos y preparar la información necesaria para facilitar el acceso a la vida profesional de los nuevos profesionales.
- Facilitar a los tribunales de justicia la relación de colegiados que pudieran ser requeridos para intervenir como peritos en los asuntos judiciales, o designarlos por sí mismos, según proceda.
- Ordenar, en el ámbito de su competencia, la actividad profesional de los colegiados, velando por la ética y la dignidad de la profesión y por el respeto debido a los derechos de los particulares, y ejercer la función disciplinaria en el orden profesional y colegial.
- Intervenir, en vía de conciliación o arbitraje, en las cuestiones que, por motivos profesionales, se susciten entre colegiados.
- Visar los trabajos profesionales de los colegiados, con los límites señalados más adelante.

El artículo 5.catorce de la Ley 25/2009 establece que los Colegios no podrán establecer baremos orientativos ni ninguna otra orientación, recomendación, directriz, norma o regla sobre honorarios profesionales, salvo lo establecido en la Disposición adicional cuarta, que

permite elaborar criterios orientativos a los efectos exclusivos de la tasación de costas. Por tanto, los honorarios profesionales se determinarán mediante el libre acuerdo entre el arquitecto y su cliente, sin intervención alguna del Colegio.

Estatutos de los Colegios de Arquitectos

Las normas internas de actuación de los arquitectos en el ejercicio profesional se regulan por los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Arquitectos y su Consejo Superior, aprobados por Real Decreto 129/2018, de 16 de marzo, destacándose los siguientes aspectos:

Deberes de los colegiados

Son deberes de todo arquitecto colegiado:

- a. Observar la deontología de la profesión.
- b. Realizar los trabajos profesionales que asuma con estricta sujeción a la normativa general y colegial que los regula.
- c. Cumplir las normas y resoluciones dictadas por los órganos colegiales y prestar el respeto debido a los titulares de dichos órganos, sin perjuicio del derecho a formular quejas y recursos.
- d. Comunicar al Colegio los datos que le sean recabados y sean necesarios para el cumplimiento de las funciones colegiales.
- e. Presentar los documentos profesionales que autorice con su firma para su visado, cuando ello sea preceptivo de acuerdo con la normativa vigente. Esta obligación ha quedado limitada a los trabajos señalados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, que se verá más adelante.
- f. Observar las incompatibilidades profesionales y causas de abstención legal o deontológicamente establecidas.
- g. Contribuir puntualmente al sostenimiento económico del Colegio conforme a los Estatutos y a los acuerdos adoptados por los órganos colegiales para su aplicación.
- h. Actuar con fidelidad y diligencia en el desempeño de los cargos colegiales para los que sea elegido o designado.

Visado de los trabajos profesionales

El artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, establece que es obligatorio obtener el visado colegial únicamente sobre los trabajos profesionales siguientes:

- a. Proyecto de ejecución de edificación.

- b. Certificado de final de obra de edificación.
- c. Proyecto de ejecución de edificación y certificado final de obra que, en su caso, deban ser aportados en los procedimientos administrativos de legalización de obras de edificación.
- d. Proyecto de demolición de edificaciones que no requiera el uso de explosivos.

Según el artículo 5 del dicho Real Decreto, se entiende que en los certificados finales de obra de edificación, la materia principal comprende la dirección de obra y la dirección de ejecución de obra, por lo que bastará el visado de un Colegio profesional competente en cualquiera de estas materias.

Función disciplinaria

La función disciplinaria de las organizaciones profesionales está vinculada al concepto de ‘deontología’. Este término de origen griego –cuyo significado etimológico hace referencia a la actuación conveniente ante cada situación concreta– fue acuñado originalmente por el filósofo inglés Jeremy Bentham (1748-1832), creador de la teoría del utilitarismo, y en la actualidad se identifica como la ciencia de los deberes o teoría de las normas sociales aplicadas al ejercicio de una profesión titulada.

Los Colegios profesionales tienen atribuida legalmente (por la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales) la facultad disciplinaria en virtud de su función de ordenación de la actividad profesional en relación con la ética y dignidad profesional (artículo 51). De hecho, esta función de regulación interna de la profesión –que es previa a la vía jurisdiccional– constituye el verdadero origen histórico de los Colegios profesionales y, más concretamente, de los Colegios de Arquitectos.

Con el fin de llevar a cabo esta función, los Estatutos Generales de los Colegios de Arquitectos y de su Consejo Superior prevén que en cada Colegio ejercerá la función disciplinaria la Junta de Gobierno o el órgano específico que en su caso prevean los Estatutos particulares. Para ello se seguirá el cumplimiento por parte de los colegiados tanto de los propios estatutos como del ‘Código Deontológico de los arquitectos 2015’.

Las normas reguladas en este Código se refieren fundamentalmente a la colisión de intereses e incompatibilidades, la concurrencia con arquitectos u otros profesionales, las relaciones con otros agentes edificatorios, y la sustitución temporal o definitiva en un trabajo profesional, entre otros aspectos.

En cuanto al control del cumplimiento de estas normas, en los Estatutos del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, a título de ejemplo, la Comisión de Deontología sanciona las infracciones graves, que incluyen, entre otras, la realización de actividades profesionales incompatibles por razón de cargo, la sustitución de compañeros en trabajos profesionales sin previa comunicación al Colegio o el falseamiento o grave inexactitud en la documentación profesional. Entre las infracciones muy graves se encuentran el daño o perjuicio grave del cliente o de otros arquitectos y el abuso de confianza depositada por el cliente, en especial si concurren circunstancias de actuación simultánea como promotor o constructor, entre otras.

La citada Comisión podrá imponer las siguientes correcciones disciplinarias: apercibimiento por oficio, reprensión publicada en el boletín colegial, suspensión en el ejercicio profesional por plazos desde un periodo inferior a seis meses hasta cuatro años, e incluso la expulsión del Colegio.

Los acuerdos sancionadores podrán ser recurridos en alzada y, en todo caso, una vez agotados los posibles recursos en esta vía administrativa, tales sanciones serán directamente recurribles ante la jurisdicción contencioso-administrativa, todo ello conforme a lo que se expone en el siguiente epígrafe.

El procedimiento administrativo

La actividad profesional del arquitecto se desarrolla en gran medida en contacto con la Administración Pública, tanto en lo que se refiere a su relación con los órganos administrativos de las instituciones profesionales como en lo relativo a la realización de todo tipo de actuaciones. Entre estas últimas, tienen especial importancia las que, en representación de sus clientes, deben llevar a cabo en lo relativo a la tramitación de expedientes –generalmente relacionados con la realización de proyectos arquitectónicos y urbanísticos– ante las instituciones autonómicas, provinciales y locales. Todo ello justifica una especial atención a las reglas del juego de las relaciones del arquitecto con las Administraciones Públicas.

El procedimiento administrativo consiste en el conjunto de trámites y reglas que permiten el desarrollo de las actividades de la Administración Pública y representan otras tantas garantías jurídicas para los administrados. A estas reglas deben sujetarse los administrados, pero su cumplimiento también es exigible a la Administración, lo que otorga

seguridad jurídica a los particulares ante los excesos en el ejercicio del poder, y constituye una de las características fundamentales del Estado de derecho.

La regulación legal del procedimiento administrativo y del sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas se encuentra recogido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC).

En el conjunto de las Administraciones Públicas (artículo 2 de la citada Ley) se incluyen la Administración General del Estado, las de las Comunidades Autónomas, la Administración Local y las entidades de derecho público, siendo este último el caso de los Colegios profesionales, así como las Universidades públicas.

Como se ha dicho antes, los ámbitos del procedimiento administrativo más próximos al ejercicio profesional del arquitecto son los propios de la tramitación, tanto del visado ante el Colegio profesional como de la licencia de obras basada en el proyecto arquitectónico ante el Ayuntamiento. También pueden incluirse como tales los relativos a la gestión de autorizaciones para la ejecución de todo tipo de planes y proyectos urbanísticos ante el organismo de ámbito autonómico, provincial o municipal que corresponda en cada caso.

Los actos administrativos

Los actos administrativos son las actuaciones de la Administración producidas por sus órganos propios, tanto los representados por personas físicas como los constituidos por órganos colegiados.

Los requisitos de los actos administrativos son:

- a. Deben ser motivados, entre otros actos, los que limitan derechos de los administrados y los que resuelven recursos (artículo 35).
- b. No pueden ser retroactivos, es decir, no deben afectar a situaciones anteriores a la resolución del propio acto, con la excepción de aquellas resoluciones que producen efectos favorables (artículo 39).
- c. Su resolución no puede agravar la situación inicial del interesado cuando el procedimiento se haya tramitado a solicitud de éste (artículo 88.2).

Este principio jurídico recibe la denominación de *reformatio in peius* o ‘reforma peyorativa’, y su efecto es que la resolución de una solicitud no puede modificar la situación del interesado para empeorarla, sino que requiere la iniciación de un nuevo