

¿CÓMO DISTINGUIR UNA OBRA OBLIGATORIA DE UNA MEJORA SI A LA HORA DE HACER UNA REFORMA SE EMPLEAN MATERIALES O TÉCNICAS DE MEJOR CALIDAD?

El art 10 LPH se circunscribe a la obligatoriedad de las obras que tengan por objetivo la rehabilitación o reparación, pero cuando estas son necesarias por tener que adaptar fachada o cualquier elemento, o reparar, no siempre es preciso que se usen los mismos materiales para que se trate de obra obligatoria y no mejora.

De ser así llevaría al absurdo de que si se tratase de edificio antiguo no existieren esos materiales y fuere necesario hacer la obra . Lo importante es que exista un informe técnico que dictamine la necesidad de la obra y la corrección de esa forma de llevarla a cabo que permita mayor duración de la misma. Mejora sería si esa obra" no fuera necesaria" y se hiciera por gusto o carácter suntuario, pero está claro que esa no lo es, y requiere esa adaptación por razones de los avances de la técnica constructiva. Es obvio que las nuevas



técnicas constructivas ofrecen en los procesos de reparación mejoras técnicas que eran distintas a la del momento en que se llevó a cabo la obra inicial. Por ello, si transcurrido el tiempo a la hora de acometer una reparación, rehabilitación o mantenimiento se ofrece una forma de llevarlo a cabo que supone un cambio en la forma inicial del objeto a reparar ello no sería una mejora, sino que se mantendría en el concepto jurídico del art. 10.1 LPH de "obra obligatoria". Entenderlo de otra manera sería tanto como impedir llevar a cabo realmente la reforma reparadora. Lo relevante, como decimos, es que en el informe técnico se destaquen los aspectos positivos para el futuro de la obra de reparación y el ahorro que a la larga va a suponer esa ejecución de la obra. Sería una mejora del art. 17.4 LPH si la reforma no fuera necesaria, o suntuaria, pero siendo necesario acometer la reforma se trata de obra obligatoria. Y ello, pese a que se utilicen materiales o una técnica mejor en la adaptación final del objeto a reparar.

