



## CONCLUSIONES DE LA QUEDADA SOBRE PERITACIONES

La quedada sobre peritaciones se celebró el 15 de febrero de 2017, con la asistencia de nuestro compañero José Luis Heredia, al que nuevamente queremos agradecer que compartiera con nosotros su amplia experiencia como perito judicial y el conocimiento de las peritaciones judiciales como miembro desde hace tiempo de los órganos de dirección de Asemas.

Queremos compartir con vosotros algunos de los temas tratados en esta "quedada", y que nos ha facilitado el propio José Luis Heredia. Aunque no es un reflejo fiel del intercambio de experiencias e inquietudes que se produjo, que fue más amplio, nos parece de gran interés y muy útil como una guía de buenas prácticas a tener en cuenta cuando nos enfrentamos a un encargo de este tipo.

### DIFERENCIAS ENTRE INFORME, DICTAMEN Y PERITACIÓN.

- INFORME:** Exposición por escrito de circunstancias observadas en el reconocimiento de precios, edificios, documentos, con explicaciones técnicas, económicas, etc.
- DICTAMEN:** Exposición por escrito de la opinión que emite el arquitecto sobre la cuestión sometida a consideración y justificada en base a un INFORME.
- PERITACIÓN:** Exposición oral o escrita que con arreglo a lo dispuesto por la Ley, se emite en un juicio como medio de prueba, después del examen de los hechos, ejercitando los conocimientos y la práctica profesionales necesarios para discernir sobre ellos.

### CONTENIDO DE UN INFORME PERICIAL

- ANTECEDENTES:** Breve descripción del encargo, datos, situación, información.
- COMENTARIOS:** Cuerpo principal, desarrollo, cálculos, análisis, comprobaciones, investigaciones, visitas
- CONCLUSIONES:** Resumen justificado del informe.
- ANEXOS:** Planos, fotografías, esquemas, etc.



## RECUSACIÓN Y TACHA DE PERITOS

Según el art. 343 de la LEC sólo los peritos nombrados por el juzgado podrán ser objeto de recusación por una de estas tres causas:

1. Haber dado anteriormente sobre el mismo asunto dictamen contrario a la parte recusante, ya sea dentro o fuera del proceso.
2. Haber prestado servicios como tal perito al litigante contrario o ser dependiente o socio del mismo.
3. Tener participación en sociedad, establecimiento o empresa que sea parte del proceso.

El resto de peritos podrán ser objeto de tacha cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Ser cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de una de las partes o de sus abogados o procuradores.
2. Tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.
3. 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.
4. Amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes o sus procuradores o abogados.
5. Cualquier otra circunstancia, debidamente acreditada, que les haga desmerecer en el concepto profesional.

## ¿QUÉ LE VAN A PEDIR A UN PERITO?

Los peritos tendrán en el juicio o en la vista la intervención solicitada por las partes, que el tribunal admita. El tribunal sólo denegará las solicitudes de intervención que, por su finalidad y contenido, hayan de estimarse impertinentes o inútiles.

En especial, las partes y sus defensores podrán pedir:

1. 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 2 del artículo 336.
2. Explicación del dictamen o de alguno o algunos de sus puntos, cuyo significado no se considerase suficientemente expresivo a los efectos de la prueba.
3. Respuestas a preguntas y objeciones, sobre método, premisas, conclusiones y otros aspectos del dictamen.



4. 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.
5. Crítica del dictamen de que se trate por el perito de la parte contraria.
6. Formulación de las tachas que pudieren afectar al perito.

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 5 del artículo 339.

Recomiendo antes de realizar un informe pericial, leer el artículo de D. Agustín Borrel, que, aunque escrito en 1998, está completamente vigente. (Se adjunta dicho artículo en archivo aparte)

Como norma deontológica, cuando tengamos que realizar una peritación, deberemos ponernos en contacto con el/los compañero/s pues puede ser muy interesante conocer su versión de los hechos.

Si cuando se os encarga una peritación, ya sea judicial o de parte, veis que se trata de un asunto en el que vuestro conocimiento es escaso, lo mejor es no aceptar un encargo.

Un perito nunca debe faltar a la verdad, aunque sea perito de parte. Recuerda siempre que una mala peritación es muy fácil de desmontar y os pueden sacar los colores.

Cuando no sepas exactamente las causas de alguna de las deficiencias que has detectado, coméntalo con algún compañero que tenga más experiencia que tú. Ten presente que los años aportan un bagaje de conocimientos basados en la experiencia.

Es muy importante determinar si los daños tienen origen estructural a efectos de determinar si es responsabilidad decenal o no. Si piensas que los daños son estructurales, razona por qué.

Piensa, cuando redactes un informe pericial, que va dirigido a personas que no entienden nada o muy poco de construcción, por lo cual procura redactarlo en un lenguaje claro intentando utilizar palabras técnicas o de jerga que no van a comprender. Ayúdate de esquemas si crees que lo vas a explicar mejor.

Conviene acostumbrarse a la parafernalia de los juzgados, pues al principio todo ese "teatro" impone. Recordad siempre que si vais como peritos judiciales gozareis de la protección del juez. Acudid a él cuando lo consideréis necesario, incluso visitándole en su despacho. Estad muy atentos a las preguntas de los abogados pues a veces hacen la misma pregunta de una manera distinta con el fin de pillarlos en una contradicción.

Si actúas como perito judicial vas a tener que dirimir cuál de las peritaciones que hacen los compañeros peritos de parte se acerca más a la verdad porque a veces son contradictorias. Últimamente los jueces recurren al careo de peritos para intentar sacar la verdad.



Muchas veces las condenas se traducen en una cantidad económica a pagar por el/los condenado/s. de ahí la importancia de que la peritación lleve una valoración económica de las reparaciones necesarias.

Nunca se debe plantear una reparación como mejora de las calidades iniciales, hay que valorarla con calidades similares a las existentes en el edificio.

Cuando perites no pienses que eres el mejor perito del mundo porque con toda seguridad estás equivocado. Haz tu peritación de tal manera que no sea rebatible con facilidad pensando en que te puedes encontrar otro perito que sepa más que tú.

No dejes de explicar nada relevante en tu informe, pero procura ser lo más breve y conciso posible. Es preferible un informe contundente de 6 ó 7 páginas que uno farragoso de 50.

Si tienes algún encargo de peritación de alguna promoción con varias viviendas procura visitar todas e intenta evaluar las reparaciones de zonas privativas una por una. Si no es posible visitar todas, indícaselo al abogado o al juez para que te faciliten el acceso. Si finalmente no puedes entrar, hazlo constar en el informe.

No atribuyas responsabilidades en tu dictamen, ni aunque te lo pidan ya que no es misión tuya. Para eso está el juez.

**ESPERAMOS QUE OS SEAN DE UTILIDAD.**

**LA JUNTA DIRECTIVA**