

CRITERIOS PARA REDACTAR INFORMES PERICIALES CON LAS MÁXIMAS GARANTÍAS DE CALIDAD

2.018

Agrupación de Peritos

CASTELLÓN 2 DE OCTUBRE 2018

**Aspectos Prácticos y
Recomendaciones Dictamen Pericial**

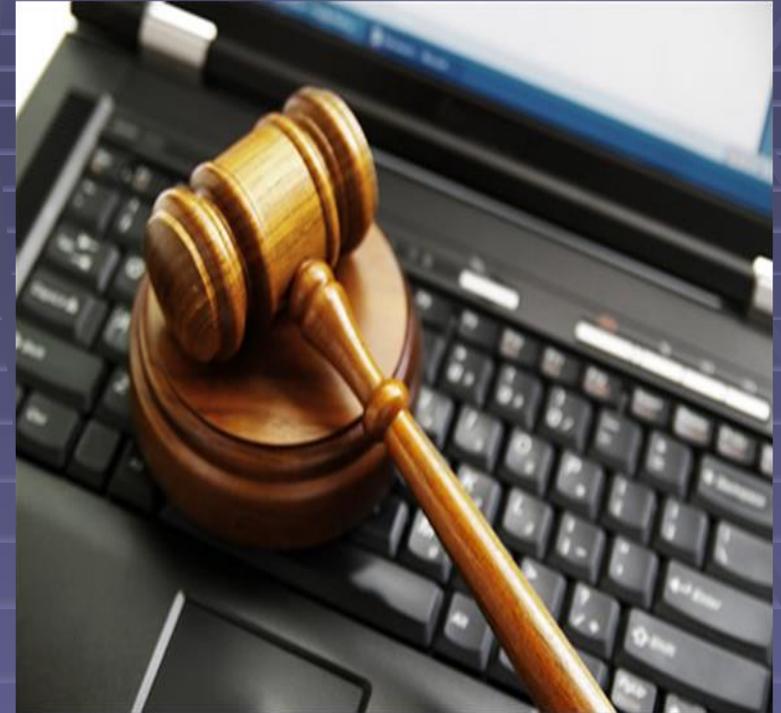
Gabriel Ibor Ridaura Arquitecto. Perito Judicial

COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS COMUNIDAD VALENCIANA

- Norma UNE 197

Proceso. Redacción y Defensa

1. RECONOCIMIENTO EDIFICIO
2. REDACCION Y TEXTO DEL DICTAMEN
 - 2.1.- DATOS
 - 2.2.- ANALISIS
 - 2.3.- RESUMEN O SINTESIS
 - 2.4.- Los ANEXOS
- 3.0.- Errores Más Frecuentes (*)
- 4.- La DEFENSA DEL DICTAMEN:
 - La Comparecencia en Sala



Objeto de la Ponencia

Controlar cómo redactar correctamente un Dictamen Pericial

- El ejercicio profesional en el campo de las Patologías de Edificación mantiene una demanda constante y al alza, a pesar de la crisis.
- Los Informes sobre patologías son fuente de trabajo e incluso conllevan la intervención de reparación de edificios con daños. Exige cierta Especialización; Conocimiento Técnicas Específicas.
- El objeto de esta ponencia es desarrollar de manera completa todo el proceso que se sigue, desde el encargo del trabajo, la toma de datos, la redacción del Dictamen y la entrega completa del mismo.
- La parte a desarrollar va a consistir en marcar PAUTAS ADECUADAS, la sistemática del proceso.
- **Desarrollo parte Teórica:** El reconocimiento previo del edificio y la Redacción del Informe y sus Anexos Complementarios.

El Arquitecto aprende constantemente, te nutres de tu experiencia a lo largo de tu vida de ejercicio profesional. Aprendes de tus aciertos y errores Y si eres perito, también de los de los otros, mediante un análisis objetivo.

- Importante la experiencia; pero también conocimiento de las prácticas y de los sistemas constructivos; de las normativas; de los sistemas de reparación, sus técnicas y sus productos específicos... de todo lo que significa PRAXIS CONSTRUCTIVA: la LEX ARTIS, el noble arte de la buena práctica constructiva.
- Llevar una obra a buen término es un trabajo en equipo. La obra es una “puesta en escena”.
- Conocer los tempos, cuando entra y cuando sale cada “actor” es necesario para diagnosticar adecuadamente, para saber sopesar.
- Analizar va a permitirnos dilucidar, distinguir, acotar y saber mejor no sólo cuáles son nuestros cometidos, sino también los de los otros que intervienen. **Contribuir a Cumplir la LOE: A CADA UNO, LO SUYO: Individualización de las determinaciones de responsabilidad.**
- Y nuestra labor como peritos es “aportar luz” en auxilio de la justicia, con nuestros conocimientos técnicos, acreditando lo que decimos, estando todo debidamente contrastado. NO es una opinión sin más; hay que acreditar, demostrar lo que se dice: opinión fundada

Que esperan los Jueces de los Peritos?

- 1.- Informes OBJETIVOS, CLAROS y VERACES, con rigor técnico y - a la vez- en un lenguaje que pueda ser comprensible por todos los que intervienen en el proceso.
- 2.- Elaborados por expertos y/o especialistas, con dominio de la materia específica.
- 3.- Apoyados y fundamentados en hechos comprobados y contrastados. Acreditar lo que se afirma.
- 4.- Resultado de un análisis claro y conciso: pormenorizado, desglosado y sin divagaciones innecesarias. Estableciendo Daños y Causas de los mismos.
- 5.- Ceñido al Suplico de la Demanda (Perito Judicial)
- 6.- Quede determinado el Modo de Reparación, con criterios de proporcionalidad y su CUANTIFICACIÓN

¿Informe ó Dictamen?

- **Informe:** Es la exposición, oral o por escrito, de las circunstancias observadas en el reconocimiento de un edificio, de documentos o de presupuestos, tras efectuar un examen detallado de los mismos.
- Mera descripción de unos hechos sobre un tema específico.
- **Dictamen:** Exposición, por escrito, de la OPINIÓN FUNDADA que emite el Arquitecto sobre la cuestión o cuestiones sometidas a consideración y justificadas en base a lo informado.
- **Peritación o Dictamen Pericial:** Es el Dictamen escrito que, con arreglo a lo dispuesto en la Legislación Vigente (actualmente la L.E.C.) se emite en un Juicio o Sumario como MEDIO DE PRUEBA, después del examen de los hechos sometidos a consideración, ejercitando los conocimientos y la práctica profesionales necesarios para DISCERNIR sobre ellos.
- *Pericia: “Sabiduría, práctica, experiencia y habilidad en una ciencia o arte”.*

NORMA UNE 197001:2011

CTN 197

Comité	CTN 197 - INFORMES PERICIALES
Secretaría	COGITI
Campo de Actividad	Normalización de: - Criterios generales para la elaboración de informes y dictámenes periciales y de, - Servicios y procesos periciales y forenses.

Normas elaboradas por el comité: CTN 197: 3

Normas asociadas al comité: CTN 197

Código y título	Fecha	Idioma	Formato
UNE-EN 16775:2016 Servicios periciales. Requisitos generales para los servicios periciales. Estado: Vigente	27/07/2016	Español ▼	PDF ▼
UNE 197010:2015 Criterios generales para la elaboración de informes y dictámenes periciales sobre Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC). Estado: Vigente	09/09/2015	Español ▼	PDF ▼
UNE 197001:2011 Criterios generales para la elaboración de informes y dictámenes periciales. Estado: Vigente	23/03/2011	Español ▼	PDF ▼

Criterios NORMA UNE 197

NORMA UNE 197001:2011.

CRITERIOS GENERALES PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES Y DICTÁMENES PERICIALES

1. Publicación

- Norma elaborada por el comité técnico AEN/CTN 197, informes de actuaciones periciales.
- Editada e impresa por AENOR, en marzo de 2011.
 - El creciente número de actuaciones periciales profesionales hace necesario establecer una garantía para asegurar que son adecuadas al uso a que se destinan.

2. Objeto

Establecer las consideraciones generales que permitan precisar los requisitos formales que deben tener los informes y dictámenes periciales.

3. Términos y definiciones

Se aplicarán, además de los términos y definiciones de la Norma UNE-EN ISO 9000, los siguientes:

- Código o referencia de identificación: Conjunto de caracteres alfanuméricos que identifican un informe o dictamen pericial.
- Dato de partida: Cualquier cantidad, magnitud, característica, relación, parámetro, criterio, hipótesis o requisito empleado en los documentos técnicos del informe o dictamen pericial, externo a éstos y cuyo conocimiento y aplicación es necesario y obligatorio para el desarrollo del informe o dictamen pericial.
- Dictamen pericial: Opinión técnica y experta que se emite sobre hechos o cosas.

4. Requisitos generales

- Título
 - Todo informe y dictamen pericial deben:
 - Tener un título que los identifique de forma clara e inequívoca.
- Estructura
 - Todo informe o dictamen pericial debe constar de la siguiente estructura básica:
 - Identificación.
 - Índice.
 - Cuerpo del informe
 - Anejos.
 - Cuando corresponda.
- Paginación
 - En todas las páginas del informe o dictamen pericial debe:
 - Figurar el código o referencia de identificación.
 - El número de página.
 - El número total de páginas.

PROCEDIMIENTO A SEGUIR.

Reconocimientos Previos al edificio

0.1.- La Visita Pericial: Alguien solicita nuestros servicios, una vez “agotados” los “trámites directos” internos. Seremos requeridos por alguna de las partes: para iniciar una reclamación o para responder.

Deberemos recabar la mayor información previa, que nos permita una composición de lugar ¿cómo? Este sería el protocolo de actuación:

- a).- **Naturaleza de los daños:** Nos anticipen lesiones ; Motivo del encargo
- b).- **Antecedentes:** Que nos faciliten toda la documentación pertinente
Nos permitirá una primera evaluación de la magnitud del asunto y estimar T.
- c).- **Establecer FECHA CONCRETA:** Día y hora de visita con suficiente antelación, en función del tiempo que estimemos, con los datos recabados.
- d).- **Designación de Interlocutor:** Contacto habitual; Centralizará la información; evitará malentendidos. No es recomendable que todos llamen al perito.
- e).- **Difundir a los interesados la Visita de Inspección:** El interlocutor debe dar publicidad y todos estén avisados, en el propio edificio ; carta // e mail a los propietarios. Deben estar TODOS si inicio procedimiento. Ayuda listado.
- f).- Establecer **Grupos de Inspección:** sobre todo en edificios grandes. **Franjas Horarias.** Los elementos comunes deben inspeccionarse.

0.2.- Sistematización de la TOMA DE DATOS: Toma de Datos correcta es fundamental. Recabar datos del entorno. Utillaje habitual y recomendado: cuaderno de notas; cámara con zoom y flash; flexómetro con nivel de burbuja; medidor láser; medidor de espesores; linterna; brújula.

¿Cómo proceder?:

- a).- **Orden lógico de la visita:** recomendable seguir proceso de construcción
- b).- **Unidades Mínimas de Inspección:** En edificios grandes. Control estadístico para que los resultados sean válidos y lo suficientemente representativos
- c).- **Agrupar:** Elementos comunes del inmueble y elementos de uso privativo; Matiz a elementos comunes de uso privativo; Privativo: viviendas, trasteros y plazas de garaje; elementos comunes generales del inmueble; Separar garajes y trasteros de Viviendas. Agruparemos por zaguanes, escaleras o bloques.
- d).- **Correcta Identificación:** Siguiendo los criterios de agrupación anteriores. Anotaremos **la hora** en que visitamos cada elemento (*)

NOTA ₁₁: En procedimientos iniciados, nos ceñiremos a lo que se reclama/suplico de la demanda. Recomendable que Perito judicial convoca a todos en su visita.

0.3.- La realización de CATAS de comprobación: Cuando los datos aportados y la inspección visual no son suficientes. Cuando “algo no encaja”. Para tratar de verificar elementos ocultos cuyas dimensiones, espesores o características se ponen en cuestión, para **Poder concretar la CAUSA.**

¿Qué requisitos deben cumplirse para hacer catas?

- a).- **Deben estar plenamente justificadas:** Imprescindibles para determinación de causas
- b).- **Deben ser efectivas:** Que nos faciliten información sustancial. Son traumáticas
- c).- **El Perito determina dónde se hacen:** Evitar daños individuales. Lugar apropiado.
- d).- **Efectuadas por personal auxiliar:** Con el instrumental y los medios oportunos
- e).- **Documentar con detalle antes y después:** Fotos, Anotaciones y Croquis. Exhaustivo y completo
- f).- Los **Costes** son **Gastos del Procedimiento:** Los asume la parte que propone la prueba que conlleva la necesidad de hacer catas.

0.4.- Otras Actuaciones Previas de comprobación: Coordinados o no con las catas. Son habitualmente ensayos y pruebas que exigen no solo personal auxiliar, sino sistemas sofisticados y maquinaria específica ; para obtener resultados que sirvan como prueba suele ser necesario los ensayos de laboratorio. **¿Cuáles son las más utilizadas?**

- a).- **Ensayos Acústicos:** Imprescindible sean efectuados por laboratorio homologado
- b).- **Pruebas de Carga:** Peritación de Sistemas Estructurales que debieran reunir requisitos especiales
- c).- **Ensayos de Abrasión o Resbalicidad:** En caso de dudas fundadas sobre material colocado
- d).- **Pruebas de estanqueidad o escorrentía:** Cubiertas / reparaciones y en Fachadas
- e).- **Verificación de Hormigones y Aceros:** Carbonatación, cloruros, espesores, ubicación de armados ; verificación de ensayos de control , reservas técnicas ...
- (*) Una vez visitado edificio: Contactar Arquitecto/ Dirección Facultativa. Cortesía. Deber de Confidencialidad. Cauces procesales oportunos: el Dictamen del Perito Judicial se presenta en el Juzgado y es el Juzgado quien da traslado a las partes.

No se pueden aplicar criterios ni exigir prestaciones cuya normativa no era de aplicación o no estaba plenamente vigente en el momento en que se tramitó la licencia y se construyó el edificio.

REDACCION Y TEXTO DEL INFORME

- **PARTE 1ª.- MODULO PREVIO. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN**

- **1.1.- Identificación del perito y del peticionario del informe.**

- Mención art. 335.2 de la LEC. Juramento o Promesa de decir Verdad.

- **1.2.- Datos de los Agentes Intervinientes:** Los que establece la L.O.E.

- **1.3.- Fechas de referencia:** Licencia Obra; Inicio Obra; Final de Obra

- **1.4.- Legislación Aplicable y Períodos de Garantía :** Código Civil; L.O.E. ; Código Técnico de la Edificación. Garantía + Prescripción: Todo 10 +15 ; ó 1,3 y 10 +2

- (Estos datos no es imprescindible que se hagan constar en el Informe)

- (*) REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A LA HABITABILIDAD : 3 AÑOS

- **1.5.- Reseña de la Documentación adicional examinada :** Los Proyectos, Estudios Geotécnicos, Libros de ordenes; otros Informes Periciales; Ensayos o tomas de muestras y realizados para efectuar el Informe ... Breve reseña de lo más relevante en el propio informe, aunque conste en autos . Se puede aportar documentación como anexo , dado que se integra en la documental.

PARTE 2ª.- MODULO CENTRAL. INFORME

2.1.- **Objeto del Informe/Dictamen.** Determinar si Inicio / o Procedimiento ya iniciado. Mención al Suplico de la Demanda.

- **2.2.- Análisis Pormenorizado:** El perito informante, de manera inexcusable deberá inspeccionar el edificio y verificar in situ las lesiones que se reclaman. Se procede siempre con un **ORDEN LOGICO**

2.2.1.- Deficiencias, lesiones o Daños Concretos: Se identifican según su naturaleza y se describen de manera clara, precisa y concreta

- 2.2.2.- Ubicación, Alcance y Extensión de la lesiones : Para cada una de ellas se precisa donde se encuentran ubicadas (si puntuales o no , si localizadas o no, parcial, generalizadas), y Estimación de su importancia (leves, graves o muy graves). ***Importante recabar posibles datos causa- efecto**
- La Ruina Funcional (*) /// .- Las medidas de Urgente adopción: Acciones a seguir en caso de lesiones graves o con riesgo inminente

- 2.2.3.- Determinación de la Causa de las mismas y Clasificación

Es la parte más importante del análisis por la consecuencias: se podrán individualizar las acciones u omisiones de uno o varios agentes de manera concreta o si no se puede determinar con precisión y predomina la concurrencia de causas entre todos los agentes, conllevará probablemente una condena solidaria (todos).

El perito, al establecer la CAUSA, tiene que justificarla adecuadamente, tiene que ACREDITAR con la mayor precisión posible el motivo por el cual se ha producido el daño o la deficiencia. Es un EXPERT/EXPERTISE

Dos conceptos a tener en cuenta: *Causa implica causante* = Acción directa que produce un efecto, que es la lesión, el daño

Concausa : Acción indirecta que contribuye o colabora con la causa, normalmente agravando el efecto

PROCESO DE REFLEXION INTERNO . Tras seguir el análisis anterior, llega el momento de establecer LAS CAUSAS, que hay que buscarlas en el ámbito siguiente:

- Quién era el obligado a definir correctamente y no lo hizo o no lo documentó suficientemente.
- Qué agente por acción u omisión incumplió las funciones inherentes a su competencia, aquellas que su titulación y la legislación le atribuye.
- Qué criterios de normas de buena práctica constructiva no se siguieron y por quién. Que omisiones de actuación dieron lugar a las deficiencias o daños resultantes. Lex Artis
- Quién no dispuso de los medios y recursos materiales y humanos necesarios para ejecutar y llevar a buen termino la obra.
- Que pruebas o ensayos no fueron suficientes, fueron incorrectos o no se hicieron
- Quién incurrió por determinada acción u omisión en un incumplimiento total o parcial de las condiciones pactadas en el contrato de venta.
- Quién o qué agente debió supervisar y controlar cualitativa y cuantitativamente los trabajos de ejecución material de la obra, recibir los materiales, dar conformidad, verificar el cumplimiento de las órdenes dadas, verificar replanteos... etc.
- Quien omitió su deber de mantenimiento y conservación.

- **2.3.- Modo de Reparación:** Se describe en la Valoración

- **2.3.1.- Valoración Estimativa o Valoración Pormenorizada, con mediciones.**

Necesaria la Valoración en todo procedimiento para conocer la CUANTÍA. Hay **tres modalidades** o opciones:

- **Sencilla:** Valoración estimativa, por partidas globales, con medición estimada alzada y aproximada. Permite dar un orden de magnitud de valor únicamente.
- **Estándar:** Valoración por partidas globales, con medición detallada y más concreta, con algunas partidas desglosadas y con precios unitarios de mercado conocidos por el perito o de base de precios oficiales. Permite acotar la extensión de las actuaciones.
- **Detallada:** Valoración por Capítulos y Partidas, con mediciones concretas, detalladas y desglosadas; con precios unitarios de mercado conocidos con base de precios oficiales, equivalente o similar al que se efectuaría en un Proyecto de Ejecución.
- **2.3.2.- Gastos que deben repercutirse una vez obtenido el PEM de la reparación:** Son los Gastos generales (13 %); el beneficio Industrial (6%), el IVA (8%) y los denominados “otros gastos necesarios”.
- **2.3.2.- Cuantificación Final Resultante:** La suma de todos los conceptos = Cuantía

(*) La tasación de costas pertenece al procedimiento y no debe evaluarse por el perito

- PARTE 3ª.- MODULO DE CIERRE O REMATE

- **3.1.- Resumen o Síntesis del análisis efectuado:** El resumen o síntesis de lo efectuado constituye la parte de remate o de cierre que sirve como terminación del informe. Debe recoger una síntesis de los aspectos esenciales que se deducen de todo el proceso, que si está bien efectuada, debe dar una idea clara, precisa y concisa de los aspectos más fundamentales analizados y lo que se deduce de todo ello.
- En muchos casos adquiere especial relevancia, puesto que permite revisar por parte de las direcciones letradas o incluso por el propio magistrado o juez los aspectos fundamentales de los distintos Informes o Dictámenes Periciales aportados, sin tener que revisar de nuevo la totalidad de los textos de todas las periciales presentadas que, en algunos procedimientos suelen ser 5 ó 6 y llegar a sumar centenares de folios.
- Vale la pena que el perito haga una buena labor de síntesis, pues ello acredita al perito que es capaz -con rigor y esmero- de efectuar un buen resumen de lo que se dirime en el procedimiento.

3.2.- Fecha de emisión del Informe, rúbrica y pié de firma

B. LOS ANEXOS AL INFORME

- **B.1.- Planos y Documentación Gráfica:** Se adjuntarán los planos del proyecto de ejecución, o los adicionales entregados durante la obra por la D.F. o del Libro del edificio –planos finales de obra- que acrediten las aseveraciones de aquellos aspectos documentales objeto de la pericia y que hayan sido expresamente tenidos en cuenta por el perito. Se incluirán también, si los hubiere, esquemas, croquis, bocetos, planos o cualquier documentación gráfica elaborada por el propio perito, describiendo actuaciones o comprobaciones efectuadas.
- **B.2.- La Valoración de Subsanción de Deficiencias:** Pueden incluirse en el propio informe en Anexo independiente. Los presupuestos elaborados por el perito o los peritos judiciales en las fases últimas del procedimiento, previas a la resolución o sentencia, son los de mayor trascendencia puesto que su finalidad es acreditar que el documento es lo más fidedigno posible tanto a la totalidad de las actuaciones de reparación a efectuar como a que las cantidades económicas que se hacen constar son reales y se puede efectivamente reparar con dichas cantidades.
 -
- **B.3.- Anexo Fotográfico:** Debe hacerse una selección significativa y lo más representativa posible, evitando el exceso y las repeticiones innecesarias
 -
- **B.4.- Otros documentos:** Se anexarán aquellos documentos o parte de ellos que sean **relevantes** para acreditar lo que se dice en el informe.
 -

- **B.1.- Planos y Documentación Gráfica:** Se adjuntarán los planos del proyecto de ejecución, o los adicionales entregados durante la obra por la D.F. o del Libro del edificio –planos finales de obra- que acrediten las aseveraciones de aquellos aspectos documentales objeto de la pericia y que hayan sido expresamente tenidos en cuenta por el perito. Se incluirán también, si los hubiere, esquemas, croquis, bocetos, planos o cualquier documentación gráfica elaborada por el propio perito, describiendo actuaciones o comprobaciones efectuadas.

-FACTOR QUE APORTA CALIDAD: NO COMETER ERRORES

- Es importante MINIMIZAR LOS ERRORES, es el camino más directo a efectuar un buen trabajo, para alcanzar el OBJETIVO PREVISTO con ÉXITO, que el pericial sirva al FIN a que se destina.
- Analizar correctamente, sin fallos, va a permitirnos dilucidar, distinguir, acotar y saber mejor no sólo cuáles son nuestros cometidos, sino también los de los otros que intervienen.
- Contribuir a Cumplir la LOE: A CADA UNO, LO SUYO: Individualización de las determinaciones de responsabilidad.
- Y nuestra labor como peritos es “aportar luz” en auxilio de la justicia, con nuestros conocimientos técnicos, acreditando lo que decimos, estando todo debidamente contrastado.
- NO es una opinión sin más; hay que acreditar, demostrar lo que se dice: opinión fundada

Las consecuencias de los ERRORES y su RELEVANCIA

- ¿Qué es un error? *“Error: Concepto equivocado o juicio falso; acción desacertada; cosa hecha erradamente”.*
- *“Falsedad: Falta de verdad o de autenticidad; falta de conformidad y de correlación entre las palabras, las ideas y las cosas”*
- Nuestro objetivo es PRESTIGIAR el trabajo, pero también es CONCIENZAR a los peritos de que una mala actuación es un fraude social, además de un fracaso profesional.
- Reclamaciones Judiciales se convierten en fuente de ingresos a costa de las compañías de seguros, ingresos injustificados cuando el proceso no se ha seguido adecuadamente y el perito ha sido colaborador necesario.
- La actuación desmedida y desproporcionada, genera unos sobrecostes incorrectos y desmesurados a las compañías aseguradoras y, cuando se ha superado la cobertura, ha llevado literalmente a la RUINA ECONÓMICA y de manera injusta a muchos profesionales, Arquitectos Técnicos sobre todo y a Arquitectos Superiores.
- En algunos casos el precepto jurídico de “reparar el daño causado”, con mercantiles en concurso/extinguidas, dan como resultado que quienes deban finalmente responder de lo reclamado no son los verdaderos causantes directos de los daños y que los que quedan, -normalmente los técnicos proyectistas/directores de obra y directores de ejecución -, deban asumir injustamente la reparación de todos los daños reclamados, les corresponda o no les corresponda.
- Actuar como PERITO conlleva e implica la MAXIMA RESPONSABILIDAD. Deber de objetividad, observar, analizar y deducir, evitando perjuicios irreparables.

ERRORES más frecuentes en la PERICIAL ACTORA (I)

- La pericial dirige las DIRECTRICES DEL PLEITO y el suplico de la demanda.
- Es el perito de la actora el que va a marcar con su informe el contenido de la demanda, es decir LO QUE SE RECLAMA y la cantidad económica que se reclama, es decir la CUANTÍA.
-
- **1).- Omitir lesiones o daños existentes.** Resultado de no efectuar una inspección completa del edificio y sus elementos comunes
- **2).- Describir de manera incompleta los daños.** Aún incorporando todos los daños, efectuar una descripción vaga, genérica o incompleta, sin detallar ni aportar documentación gráfica suficiente.
- **3).- Incluir daños que no lo son o que resultan ser improcedentes.** El perito debe filtrar y no incluir daños que no procede su inclusión en un pericial. Son estos los daños atemporales, fuera de contexto y los claramente inadmisibles.
- **4).- No concretar la ubicación y extensión de los mismos.** Indefinición y falta de concreción resulta trascendente, pues podrá rebatirse toda la medición.
- **5).- No seguir un orden lógico o una pauta clara.** Para la toma de datos es conveniente seguir unas pautas que nos aporten orden y rigor; normalmente es recomendable seguir el equivalente al del proceso de construcción de un edificio
- Diferenciar entre daños en elementos **Comúnes**, que hay que inspeccionarlos siempre (garajes, cuartos de instalaciones, escaleras, terrazas, casetones de escaleras, cuartos de ascensor, grupos de hidropresión, etc...) y en **Privativos**

ERRORES más frecuentes en la PERICIAL ACTORA (II)

- **6).- Efectuar el Informe al dictado de los Letrados.** En algunas ocasiones los letrados de las partes demandantes pretenden dirigir en exceso el contenido de los Dictámenes Periciales, inmiscuyéndose en demasía en la redacción de los mismos y pretendiendo que el perito refleje daños o indique determinadas causas que el propio perito, como técnico no puede pericialmente incluir.
- **7).- Establecer partidas de reparación que no son necesarias o que son desmesuradas.** Exceden de los criterios lógicos de proporcionalidad o implican trabajos de mantenimiento y que no han sido realizados por la parte reclamante.
- En un error la falta de mesura en el sentido de extender las reparaciones mucho más allá del ámbito real de la zona dañada. Mediciones incorrectas por excesivas.
- **8).- Fijar una cuantía inapropiada de la reparación y de los costes.** Bien por no incluir todas las actuaciones de reparación necesarias o con precios excesivos.
- Es un error decir: **“pedir 100 para que me den 50”**. El perito de la PARTE ACTORA no debe entrar en ese juego. REPERCUSIÓN NEGATIVA DIRECTA pues en el caso de que no se ESTIME INTEGRAMENTE LA DEMANDA las costas son asumidas por cada parte.
- **9) Falta de correspondencia entre los daños y el presupuesto de reparación.** Lo descrito para reparar y lo cuantificado en el presupuesto de reparación no coinciden.
- **10).- No incluir todos los gastos necesarios para hacer las obras o aplicar porcentajes aleatorios.** Hay que incluir todos los gastos en los que se va a incurrir para efectuar las obras y con porcentajes oficiales.

▪

ERRORES más frecuentes en PERICIALES PARTES

- Las partes demandadas son aquellos agentes de la edificación L.O.E.
- Los peritos de las partes demandadas deberán recabar todos los datos que resulten de los documentos OBRANTES EN AUTOS y en base a lo que se reclama, tras inspeccionar el edificio, emitir su informe.
- **1.- No ceñirse a lo que se reclama.** Periciales que acompañan a la contestación a la demanda que omiten aquellas cuestiones donde puede ser evidente que el daño que se reclama ha sido causado por la incorrecta actuación de la parte que le encarga el pericial o incluir lesiones o daños que no son objeto del pleito, desviando la atención. **OMITIR análisis daños desacredita al perito y pierde su objetividad.**
- **2.- Subjetividad manifiesta.** Enfoque incorrecto del conjunto de la pericial, argumentos destinados a la defensa a ultranza de los intereses del peticionario del informe, eludiendo hechos objetivos y análisis tendencioso de las cuestiones que más pueden causar perjuicio a su parte, trasladando la causa a otros demandados.
- **3.- Utilizar argumentos sin respaldo alguno para defender los intereses de los reclamados.** Con frecuencia las partes demandadas introducen alusiones no suficientemente respaldadas de “ fallo de diseño” o “defectos estructurales” con el fin de trasladar -las causas más frecuentes en más de un 85% de los casos- lo que se denomina imperfecciones corrientes o fallos o lesiones exclusivamente atribuibles a una mala ejecución de obra, para confundir, al igual que desviar a los usuarios propietarios, la parte actora, como “fallos de mantenimiento” defectos constructivos que nada tiene que ver con el mantenimiento.

ERRORES más frecuentes de PERITOS JUDICIALES

- El PERITO JUDICIAL debe recabar todos los datos que resulten de los documentos OBRANTES EN AUTOS y preparar las cuestiones que se plantean al perito judicial como MEDIO DE PRUEBA o PERICIAL. Normalmente se plasman en el “Suplico de la Demanda”, en la petición de PRUEBA, a instancias de las partes o, en algunos casos, a instancias directas del JUEZ.
- **1º.- Solicitud de provisión de fondos excesiva o incompleta:** Criterios de PRUDENCIA y BUEN JUICIO a la hora determinar sus honorarios y olvido de otros gastos necesarios como CATAS, deberá advertirlo.
- **2º.- Efectuar un análisis riguroso y metódico del Objeto de la demanda,** Ceñirse al Suplico de la misma. **Claro; Preciso; Conciso. Sin divagaciones innecesarias. Si observase lesiones que no están reclamadas no debe informar sobre ellas.**
- **3º.-** Una vez efectuado ese análisis riguroso, **contestar literalmente a lo que plantea la actora y/ o los demandados,** a pesar de que pudieran haber duplicidades o similitudes en los grupos de preguntas de las partes.
-

ERRORES COMUNES más frecuentes (I)

- En los puntos anteriores se han expuesto los errores específicos y frecuentes en cada uno de los casos, individualizados. Estos **ERRORES COMUNES** son:
- **1º.- No inspeccionar expresa y personalmente el objeto de la pericia.** Todo perito debe reconocer in situ el edificio y efectuar las comprobaciones pertinentes; en el caso de que no se le facilite el acceso a todo o a parte del mismo, La labor de inspección del perito designado **NO ES DELEGABLE**.
- **2.- No ceñirse al objeto del pleito.** El perito no debe incluir mejoras ni actuaciones distintas a las de pura subsanación de deficiencias reclamables o de reparación de daños; están en el “Suplico de la Demanda”, en la petición de PRUEBA, a instancias de las partes o, en algunos casos, a instancias del Juez.
- **3.- Plantear Reparaciones incongruentes o no necesarias.** Es habitual dos tipos de errores en este sentido: plantear soluciones alternativas a la reparación de un elemento dañado, con otras soluciones constructivas distintas o determinar reparaciones que realmente son mejoras y/o incluir “daños estéticos”.
- ***“Reparar: Arreglar una cosa que está rota o estropeada; enmendar, corregir, remediar”***

ERRORES COMUNES más frecuentes (II)

- **4.- Atribuir como causa FALLO DE DISEÑO, sin acreditarlo.** Cuando se asevera que la causa de un daño es consecuencia de un fallo de diseño, debe identificarse correctamente y de manera indubitable donde se encuentra el fallo de diseño y se debe respaldar dicha afirmación determinando dónde está el fallo y cuál sería el diseño correcto que se debería haber utilizado, con un claro análisis comparativo que permita cotejar la afirmación, aportando la documentación técnica, detalle constructivo de la normativa o del catálogo de soluciones constructivas del CTE etc...
- **5.- Atribuir como causa FALLO DE CALCULO ESTRUCTURAL, sin acreditarlo.** Un fallo estructural, tanto de cimentación o de los elementos de una estructura es un fallo normalmente grave que, además suele llevar aparejado una lesión de CONSIDERACIÓN, rara vez un fallo puntual.
- **LOS ERRORES ESTRUCTURALES DEBEN ACREDITARSE DE MANERA DETALLADA, de lo contrario no son más que meras opiniones que en algunos casos pretenden desviar la atención sobre la verdadera causa o magnificar el montante económico de una reparación.**
-
- **6.- Mencionar la NECESIDAD DE UNA CATA o de ENSAYOS y no realizarlos.** Las catas y los ensayos se hacen si es necesario y si no se hacen no se mencionan ni se queda condicionado -o en el aire- el dictamen.

ERRORES COMUNES más frecuentes (III)

- **7.- Aceptar o introducir datos provenientes de alguna de las partes que NO CONSTAN EN LOS AUTOS** .La documentación se debe recabar de los autos y en las dependencias del Juzgado. O, en su defecto, en instituciones oficiales.
- **8.- Faltar al DEBER DE CONFIDENCIALIDAD.** El perito no puede dar información a terceros durante el procedimiento. En el caso concreto del Dictamen Pericial redactado por el perito Judicial, se deberá presentar ineludiblemente en el Juzgado y solo éste, por los cauces establecidos, dará traslado a las partes.
- **9.- Falta de rigor, utilización de lenguaje excesivamente coloquial.** Los dictámenes periciales deben contener DETERMINACIONES FUNDADAS; es un error efectuar afirmaciones con condicionales o de mera opinión sin respaldo alguno. Evitar el “parece ser que la causa...” ; “yo creo que la causa , a lo mejor, es que “ ; “ no se ha podido comprobar pero puede que falte tal elemento....”. El lenguaje debe ser un lenguaje técnico y expresado con la mayor pulcritud posible. La claridad en la exposición no es incompatible con el rigor y debe alejarse de lo coloquial.
- **10.- Exceso de Consideraciones Jurídicas; lenguaje inapropiado.** El perito es un auxiliar del Juez, pero es un técnico, es un especialista en su materia con una titulación profesional y unos conocimientos técnicos fundamentalmente. No debe hacer consideraciones jurídicas más allá de lo imprescindible ni utilizar términos jurídicos innecesarios. No hablar de “prescripción” ni de “caducidad de acción”....
- **11.- No aplicar la Legislación aplicable y la Normativa vigente apropiada.** La legislación y normativa aplicable debe ser la que corresponde al momento en que se solicitó Licencia de Obras y en que se construyó el edificio.

▪

ERRORES COMUNES más frecuentes (IV)

■ **12.- La asignación de Responsabilidades ¡¡¡¡¡**

- El perito, tanto en su informe escrito como en su testimonio en sala no debe nunca asignar las responsabilidades: las responsabilidades sólo las asigna el Juez.
- Últimamente es habitual encontrar clasificaciones de las lesiones, con un cuadro de atribuciones de culpabilidad/responsabilidad e incluso **asignando “porcentajes de culpa” con decimales ¡¡¡¡ ESTO ES UN ERROR GRAVE.**
- La tarea de asignar responsabilidades y determinar si estas se pueden individualizar o son compartidas –solidarias- **SOLO LE CORRESPONDE AL JUEZ.** Lo que sí debe hacer el perito es un análisis lo suficientemente detallado sobre cometidos o preceptos incumplidos de tal modo que se puedan individualizar con bastante precisión los incumplimientos y el Juez –si el perito ha sido objetivo y riguroso en su análisis - pueda tener criterios fundados para administrar justicia, asignando a cada agente de la edificación la parte de responsabilidad que le corresponde, objetivo de la L.O.E.
- **13.- Eludir la CUANTIFICACION DE LAS REPARACIONES** Por perito actora y perito judicial. Como estrategia, peritos de parte a veces no cuantifican.
- **14.- Utilizar el IPC para actualizar Presupuesto. Improcedente**
- **15.- Omitir un Resumen o Síntesis:** Debe dar una idea clara, precisa y concisa de los aspectos más fundamentales analizados haciendo especial hincapié en las causas.

COMPARECENCIA EN SALA

ERRORES MAS FRECUENTES

- **Es ineludible y no puede ser delegada.**
- Testimonio para rendir cuenta del Dictamen podrá ser INDIVIDUAL o de manera CONJUNTA === CAREO entre peritos. Todo se graba. Para ratificar el Dictamen y –en su caso- aclarar o corregir si hubiese advertido algún error. No se puede añadir nada.2 de la L.E.C.
- Responder a las preguntas /aclaraciones del Juez y de los Letrados, por orden
- **ERRORES MAS FRECUENTES:**
- **1.- No revisar previamente el Informe presentado.** El perito debe haber repasado y actualizado mentalmente el dictamen emitido en su día.
- **2.- No repasar los informes de las otras partes.** Debe haber estudiado y cotejado las coincidencias y discrepancias con los otros informes.
- **3.- No saber hacer frente a las discrepancias entre informes**
- Revisar la normativa de aplicación y los puntos más conflictivos o de mayor discrepancia. **Discrepancias habituales: Causas/Atribuciones** a agentes distintos según quien la parte que aporta el Dictamen /// **Cuantificación económica.** REVISAR previamente.
- **4- FALLOS DE COMPORTAMIENTO:**
- Falta de aplomo y seguridad; No ser correcto, debe ser educado pero firme y contundente; Tener capacidad de exponer con sencillez y de manera inteligible las cuestiones más complejas; Excesiva Vehemencia; Actuación Pusilánime, inseguridad; Utilización de un lenguaje vulgar o excesivamente técnico.
- **En la Sala las ACLARACIONES VAN DIRIGIDAS AL JUEZ y debe entenderlas.**

FIN

CASTELLÓN 2 OCTUBRE 2.018

Gracias por vuestra atención y participación

Agrupación Peritos – COACV

Gabriel Ibor