

PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO

la profesión

PREGUNTAS
RESPUESTAS



SURGE
Centro de Estudios



¿Qué es un peritaje?

El artículo 335.1 de la LEC (Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil) se refiere a la figura del perito y establece que:

Quando sean necesarios conocimientos científicos, artísticos, técnicos o prácticos para valorar hechos o circunstancias relevantes en el asunto o adquirir certeza sobre ellos, las partes podrán aportar al proceso el dictamen de peritos que posean los conocimientos correspondientes o solicitar, en los casos previstos en esta ley, que se emita dictamen por perito designado por el tribunal.

Así pues, un peritaje es un informe en el que un experto contesta a una o más preguntas o da su opinión profesional sobre cuestiones planteadas por el Juez o las partes. Este dictamen pretende ayudar a una persona que, por no tener los conocimientos técnicos necesarios, no puede responder a dichas preguntas por sí misma, o desea presentar el informe como una prueba. El informe debe ser escrito pensando en su lector, y exponer las conclusiones de manera razonada y comprensible para alguien no experto.



¿Quién puede encargarme un peritaje?

Un peritaje lo puede solicitar un estamento judicial, como parte de algún proceso; por ejemplo, si el juez debe tener en cuenta hechos cuya interpretación requiere conocimientos específicos. Dentro de un proceso judicial también puede ser solicitado por las partes en litigio.

También existen peritajes privados, que pueden solicitar otras entidades o particulares; por ejemplo, alguien puede solicitar un peritaje precisamente para valorar si le conviene o no ir a juicio por algo. (En este documento se hará referencia más bien a peritajes judiciales; no resulta difícil extrapolar la información para peritajes privados) comprensible para alguien no experto.



¿Quién y cómo me elige para realizar un peritaje?

En peritajes judiciales, se envía una lista de peritos a los juzgados a principios de cada año. Esta lista está por orden alfabético (por requisito legal), y los juzgados eligen peritos de ella por sorteo:

Art. 341.1.- En el mes de enero de cada año se interesará de los distintos Colegios profesionales o, en su defecto, de entidades análogas, así como de las Academias e instituciones culturales y científicas a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior el envío de una lista de colegiados o asociados dispuestos a actuar como peritos. La primera designación de cada lista se efectuará por sorteo realizado en presencia del Secretario Judicial, y a partir de ella se efectuarán las siguientes designaciones por orden correlativo.

En el caso de peritajes privados, en los que las entidades pueden solicitar un perito a la Asociación Profesional, ésta mantiene ciertas listas que gestiona según el Reglamento de Peritajes vigente, mediante un mecanismo que intenta conseguir una asignación homogénea y ordenada de los trabajos. Evidentemente, una entidad también puede solicitar un peritaje a un profesional concreto según su propio criterio.



¿Con qué frecuencia me van a llamar para realizar peritajes?

Es difícil dar una respuesta precisa. Por los precedentes informales que existen, puede pensarse que tocaremos a un peritaje mensual por persona .

La experiencia de aquí en adelante dará una medida más aproximada de la frecuencia con la que se realizan peritajes.



Si el Juzgado me llama directamente, ¿qué pinta la Asociación en este proceso?

En primer lugar, la Asociación es quien facilita la lista a los juzgados una vez al año (Art. 341.1). Aparte de eso, cuando un perito acepta o rechaza un peritaje judicial debe informar inmediatamente de ello a la Asociación, como responsable de gestionar esta lista. Además, en peritajes privados la entidad correspondiente puede solicitar el perito a la Asociación, y en ese caso sería ésta quien designaría al perito.

El perito puede realizar el peritaje totalmente por su cuenta o con apoyo de la Asociación (asesoría técnica, jurídica, visado...) Aun realizándolo por su cuenta, puede solicitar que la Asociación vise el peritaje.

En cualquier caso, la Asociación velará por la imagen de la profesión frente a las entidades que soliciten de este servicio.



¿Se pueden realizar peritajes estando titulado pero sin estar colegiado?

Si, si el perito es llamado directamente por las partes y se presenta su informe como prueba o si el peritaje es privado (sin intenciones judiciales) en cuyo caso la entidad puede llamar directamente a cualquier persona.

En los peritajes judiciales donde el perito se designe por los Juzgados a partir de la lista aportada por la Asociación, y también en los peritajes gestionados directamente por la Asociación, es requisito ser colegiado.



¿Puedo negarme a realizar un peritaje?

Quede claro en primer lugar que un perito debe aceptar (o rechazar) explícitamente un peritaje si desea (o no desea) realizarlo; no sirve dar la callada por respuesta.

Existen varias causas por las cuales un perito debe renunciar al peritaje judicial, según la Ley. En concreto, si con alguna de las partes guarda relación de parentesco hasta cierto grado, amistad íntima, enemistad manifiesta, si es un empleado suyo, y similares.

También debe renunciar si tiene algún interés particular en el caso que se juzga. Por supuesto, si el peritaje no corresponde a su perfil de académico o profesional, y se le asigna por error, debe rechazarlo e informar de ello al solicitante y a la Asociación.

En concreto el Art. 343 dice:

Artículo 343. Tachas de los peritos. Tiempo y forma de las tachas.

1. Sólo podrán ser objeto de recusación los peritos designados judicialmente.

En cambio, los peritos no recusables podrán ser objeto de tacha cuando concurra en ellos 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.**

Puede renunciar también si su nivel de conocimientos o experiencia no le facultan para dictaminar sobre la materia en cuestión.

Pero por lo demás, no debería rechazar un peritaje judicial, ya que esto causa considerables trastornos al proceso judicial correspondiente. El estar en la lista de peritos debe considerarse como un compromiso muy serio, y el perito debe estar disponible. El negarse a realizar peritajes puede ser motivo de sanción por parte de la Asociación (estos aspectos están recogidos en el Reglamento de Peritajes) pues debe velar por la buena imagen de los Peritos Judiciales Inmobiliarios.



¿Qué trabajos requiere de mi parte el realizar un peritaje?

En primer lugar, lógicamente, lo que conlleva la redacción del informe propiamente dicho. Esto puede requerir que el perito consulte a otras fuentes, estudie, visite instalaciones (y por tanto se desplace), etc.

Puesto que en muchos casos los peritajes conllevan desplazamientos para visitar las instalaciones, recoger documentación, etc. es conveniente que el perito tenga una disponibilidad horaria razonable para hacer estas visitas. Por ejemplo, horarios de trabajo habitual que impidan realizar desplazamientos en días de semana hacen prácticamente imposible realizar este tipo de peritajes.

Aparte de esto, el proceso también puede requerir del perito la presencia en los tribunales cuando se le cite (suele ser normalmente por las mañanas), si se le piden aclaraciones adicionales o algún tipo de testimonio.

También puede ser necesario realizar algunos trámites de tipo burocrático, por ejemplo los relacionados con el cobro de honorarios.

En general, además de disponer de tiempo para realizar el peritaje en sí, se necesita también una determinada disponibilidad horaria para el acto de aceptación del peritaje, las pertinentes visitas, y las posibles comparecencias. En un peritaje-tipo suele ser una hora para la aceptación del peritaje, una mañana para cada comparecencia, y una o dos tardes para las visitas.

En cualquier caso al perito se le cita judicialmente para cualquier auto, lo que conlleva una obligación de asistencia que tiene preferencia sobre otras actividades, pero quien se responsabilice de ser perito debería negociar con su empresa esta posibilidad de ser llamado como perito para evitar problemas en su empresa emanados de estas obligaciones.



¿Cómo se hace exactamente un peritaje? ¿Cómo son los documentos?

Un peritaje es simplemente un documento formal, pero describir el proceso y el formato en detalle queda fuera del alcance de esta lista de preguntas. Se abordará el tema en el curso sobre peritajes; también se puede consultar bibliografía al respecto o utilizar la asesoría que proporciona la Asociación, la cual pone a su disposición el modelo de informe pericial.



Aún sabiendo realizar un peritaje, no estoy seguro de poder tomar decisiones sobre un juicio.

El perito no juzga ni dicta sentencia; ni puede hacerlo ni se le requiere para ello, esas tareas corresponden al juez. La única misión del perito es ayudar al juez a interpretar ciertos hechos o pruebas que requerirían conocimientos especializados para dicha interpretación. El perito, en su dictamen, debe responder ciertas preguntas bastante concretas, de forma razonada y comprensible. No decide culpabilidades ni inocencias, sólo ayuda a interpretar hechos o pruebas según su criterio como profesional.



Pero temo que haya opiniones diferentes a la mía.

De lo que se trata es de que sobre cuestiones relacionadas con otros ámbitos del conocimiento opine un profesional cualificado para ello y no uno de otra disciplina que en general no tendrá los conocimientos adecuados. Es decir, que ya que el juez o la parte correspondiente no tienen el nivel de conocimientos y experiencia en una materia específica, se lo proporcione otra persona (el perito). Al perito se le pide que sea honesto, lo más objetivo que pueda y que razone sus conclusiones, no que convenga a todos y cada uno de los profesionales del mundo. De hecho, los dictámenes suelen acabar con una coletilla del tipo "...salvo mejor opinión", y además, si el juez lo estima oportuno puede solicitar la opinión de otro perito.

En el Artículo 335.2 se dice: Al emitir el dictamen, todo perito deberá manifestar, bajo juramento o promesa de decir verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito.



Aun así, no soy la persona que más sabe de este tema.

No hace falta ser el número uno del mundo para hacer un peritaje, ni ser un experto de primera fila en el tema. Sólo hace falta saber lo suficiente como para tener un criterio claro sobre lo que se pregunta y poder contestar con un grado razonable de autoridad.

Si se estima oportuno, se puede consultar con otros asociados con cualquier experto en la materia bajo peritaje.



Aún así necesito ayuda

Si el tema del peritaje queda totalmente fuera del perfil del perito y sus conocimientos, puede (y debe) rechazarlo. Si no es el caso, pero necesita ayuda con algún aspecto concreto, esa ayuda es un recurso más; incluso puede considerarla un gasto más del proceso e incluirla en la factura.



¿Cuánto se cobra por realizar un peritaje?

La Asociación elaborará una guía orientativa para el cobro de honorarios que puede ser utilizada por el perito para elaborar su minuta.



¿Puedo cobrar por adelantado?

No. El perito, una vez que se le encomiende un peritaje y lo acepte, puede (dentro de un plazo) solicitar una provisión de fondos que quedará depositada en el Juzgado hasta la finalización de la acción pericial. Esto no permite cobrar por adelantado, pero asegura segura. que esa cantidad depositada será cobrada por el perito de manera segura

Art. 342.3.- El perito designado podrá solicitar, en los tres días siguientes a su nombramiento, la provisión de fondos que considere necesaria, que será a cuenta de la liquidación final. El tribunal, mediante providencia, decidirá sobre la provisión solicitada y ordenará a la parte o partes que hubiesen propuesto la prueba pericial y no tuviesen derecho a la asistencia jurídica gratuita, que procedan a abonar la cantidad fijada en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del tribunal, en el plazo de cinco días.



¿Y si cobro una cifra desorbitada?

En el caso de estamentos judiciales, la minuta puede ser recurrida, y el juez decidiría al respecto (impugnación de minuta).

Normalmente si el cobro es razonable y los honorarios están dentro de los márgenes orientativos de la Asociación, el juez suele desestimar las impugnaciones.



¿Qué problemas puedo tener por realizar un peritaje?

Un perito puede incurrir en responsabilidades por realizar un peritaje judicial, aunque para ello tendría que demostrarse que su dictamen va de forma flagrante contra el sentido común de la profesión y que ha obrado con mala fe.

En el resto de los casos no es posible imputar responsabilidad al perito, ya que simplemente ha dado la opinión que su saber profesional y su criterio le dictan. Hay que tener en cuenta que es el propio juez quien puede tomar en cuenta o rechazar el peritaje.

Por lo que se refiere a peritajes privados, es más difícil decidir la responsabilidad, ya que en este caso lo normal es que medie un contrato con la parte para realizar el peritaje y será este contrato aceptado por el perito el que determine sus responsabilidades. En este punto es importante la ayuda jurídica que puede aportar la Asociación, sobre todo para el estudio de las cláusulas del contrato antes de proceder a su firma.

Se está estudiando la contratación de seguros de responsabilidad civil para dar cobertura a los Asociados.



Premio Oro Calidad 1992
Premio Master Estrella Creatividad 1992
Premio Fundación C.R.C.A. (Mejor Sistema Educativo 1993)
Premio A.C.C.E.C. (Actualidad Educativa)
Estrella de Diamante Internacional a la Calidad 1995
Premio Marketing Empresarial 1997

Perito Judicial Inmobiliario
Gestión de la Propiedad Inmobiliaria
Gestión de Comunidades y Patrimonios Inmobiliarios
Promotor Director de Obras
Especialista en Subastas
Control de Gestión
Técnico en Inversiones y Promoción Inmobiliaria
Asesor Financiero
Asesoría Fiscal y Tributación
Asesoría de la Propiedad Inmobiliaria
Técnicas de Ventas Inmobiliarias
Seminarios y Cursos Adaptados para Empresas
Master en Valoraciones Inmobiliarias
Actividades Comerciales e Industriales
Certificado de Aptitud Profesional Europeo
Negocios Internacionales
Coaching in Real State
Master en Dirección Inmobiliaria

Centro de Estudios: Pl. Francesc Macià 8-9, pral. C. 08029 Barcelona Tel. 93 494 99 82 Fax 93 494 99 84
Administración: Fontanella, 15 pral 2ª. 08010 Barcelona Tel. 93 270 39 20
Aulas: Fontanella, 13 2º 08010 Barcelona Tel. 93 270 39 23
I+D (Producción Editorial): Comtessa de Sobradíel, 4. 08002 Barcelona Tel. 93 268 14 44
Almacén: Ataulfo, 12 locales A-B. 08002 Barcelona Tel. 93 315 08 66
e-mail: surge@surge.es
Web: www.surge.es

DELEGACIONES EN: BADAJOZ - CÁDIZ - CÓRDOBA - GIRONA - GRANADA - HUELVA - LLEIDA - LOGROÑO - MADRID - MÁLAGA - OVIEDO - PALMA DE MALLORCA - LAS PALMAS DE GRAN CANARIA - PAMPLONA - SAN SEBASTIAN - SEVILLA - TARRAGONA - TENERIFE - VALENCIA - VALLADOLID - VIGO - ZAMORA - ZARAGOZA - LANZAROTE - FUERTEVENTURA .