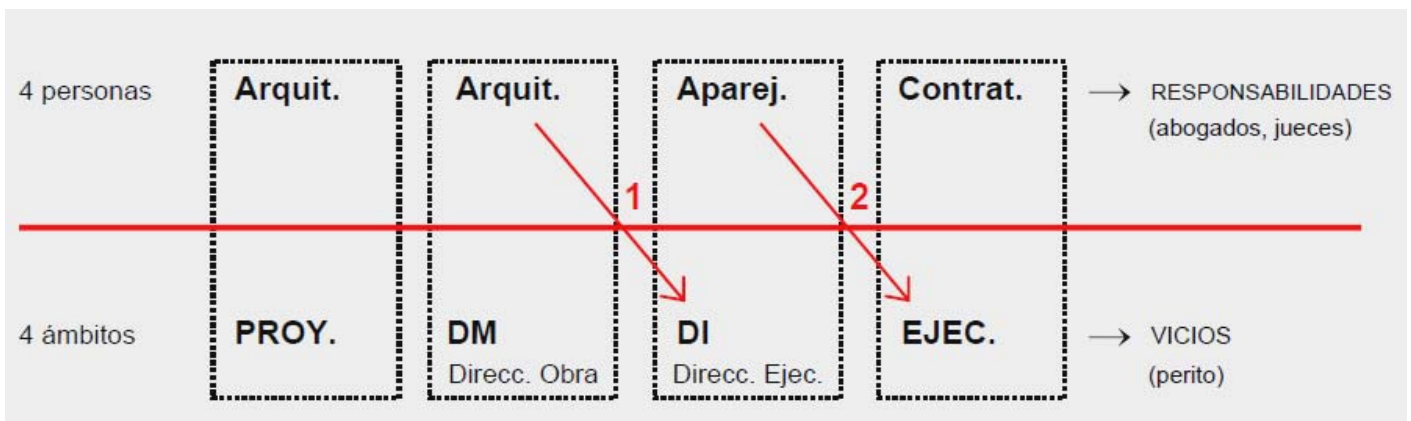


# Curso **5-90** de Peritaciones

José Alberto Pardo Suárez



**Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha  
DEMARCACIÓN DE ALBACETE**

12 y 13 de marzo de 2019

## Contenido y objetivos:

En el **Curso 5-90 de Peritaciones** se expondrán y explicarán **5 peritaciones** intercaladas entre **90 cuestiones** sobre temas varios:

- tipos y clasificación de las peritaciones (cuestiones 01 a 14),
- partes, estructura y contenido de la peritación (cuestiones 15 a 22),
- el lenguaje y la expresión en la peritación (cuestiones 23 a 32),
- composición de la pericia patológica: los conceptos de *daño*, *defecto* y *vicio*, y sus relaciones y tipos (cuestiones 33 a 73),
- el perito en los tribunales de justicia: preguntas habituales en las vistas judiciales (cuestiones 74 a 79),
- el perito de parte y el perito judicial (cuestiones 80 a 87), y
- la doble importancia del perito: para la justicia y para la profesión (cuestiones 88 a 90).

Las noventa cuestiones se deberían considerar *básicas*, esto es, de conocimiento necesario para todo perito arquitecto o arquitecto técnico que quiera entregar y defender un trabajo de calidad; constituyen, a su vez, un sólido punto de partida para el perito que desee llegar a ser y considerarse un especialista. Su sucesiva presentación y resolución constituirá el hilo conductor de la exposición, en la que se mostrará cómo los conceptos teóricos se aplican a los casos prácticos.

Tanto las 5 peritaciones como los apartados teóricos de los que derivan las 90 cuestiones se han extraído de los libros publicados por el autor, especialmente de la colección *Cuadernos de Peritaciones*: esta completa documentación, de más de 200 páginas, se entregará a los asistentes en soporte informático -formato "pdf"-, para la preparación previa del curso y como apoyo durante el curso, si bien su servicio más útil lo prestará cuando sea consultada después del curso, en el desarrollo del ejercicio profesional.

## Formato:

Presencial.

## Duración y horarios:

**9 horas**, repartidas en **dos días**.

## Ponente:

**José Alberto Pardo Suárez**, arquitecto por la ETSA de Sevilla, promoción de 1988, perito de parte y judicial, y autor de distintas publicaciones relacionadas con la labor pericial:



- **PERITACIONES ARQUITECTÓNICAS. 25 casos prácticos**  
AMV EDICIONES, 2013

- **PERITACIONES URBANÍSTICAS. 25 casos prácticos**  
AMV EDICIONES, 2013



- **Cuaderno de Peritaciones nº 01. LA PERICIA PATOLÓGICA (I)**  
BELLISCO EDICIONES, 2014. 2ª edic. 2018

- **Cuaderno de Peritaciones nº 02. EL PERITO Y LA PERITACIÓN (I)**  
BELLISCO EDICIONES, 2014. 2ª edic. 2018

- **Cuaderno de Peritaciones nº 03. LA PERICIA PATOLÓGICA (II)**  
BELLISCO EDICIONES, 2015

- **Cuaderno de Peritaciones nº 04. EL LENGUAJE Y LA EXPRESIÓN EN LA PERITACIÓN (I)**  
BELLISCO EDICIONES, 2015



- **Cuaderno de Peritaciones nº 05. LA PERICIA GENÉRICA (I)**  
BELLISCO EDICIONES, 2016

- **Cuaderno de Peritaciones nº 06. EL PERITO Y LA PERITACIÓN (II)**  
BELLISCO EDICIONES, 2017

- **Cuaderno de Peritaciones nº 07. LA PERICIA PATOLÓGICA (III)**  
BELLISCO EDICIONES, 2018

- **Cuaderno de Peritaciones nº 09. EL LENGUAJE Y LA EXPRESIÓN EN LA PERITACIÓN (II)**  
BELLISCO EDICIONES, 2019 (en preparación)



- **Código Ético de la Edificación I**  
BELLISCO EDICIONES, 2016

- **Código Ético de la Edificación II**  
BELLISCO EDICIONES, 2017

- **Código Ético de la Edificación III**  
BELLISCO EDICIONES, 2018



Información sobre las publicaciones en:



José Alberto Pardo Suárez LIBROS



Buscar con Google

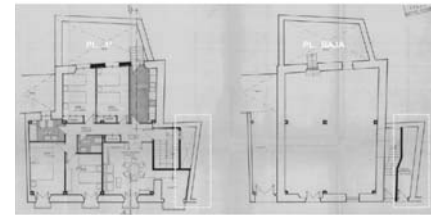
Voy a tener suerte

## Programa Día 1:

- 01 ¿Cuál es el factor que determina la clasificación de las peritaciones?
- 02 ¿Cuál es el objeto de estudio de la *peritación arquitectónica*?
- 03 ¿Cuál es el objeto de estudio de la *peritación urbanística*?
- 04 ¿Son excluyentes las peritaciones arquitectónicas y las urbanísticas?
- 05 ¿En cuántos sub-tipos se pueden clasificar las peritaciones urbanísticas?
- 06 ¿En qué dos tipos principales se deben clasificar las peritaciones arquitectónicas?
- 07 ¿Qué caracteriza a la *pericia genérica* y qué a la *pericia patológica*?
- 08 ¿En cuántos sub-tipos se pueden clasificar las pericias genéricas?
- 09 ¿Por qué la pericia patológica no se clasifica en sub-tipos?
- 10 ¿Qué técnicos pueden realizar peritaciones arquitectónicas y urbanísticas?
- 11 ¿Por qué un técnico puede peritar sobre materias en las que no tiene atribuciones para intervenir?
- 12 ¿Qué es y quién es un *técnico interviniente*?
- 13 ¿Qué es y quién es un *técnico perito*?
- 14 ¿Por qué un *técnico interviniente*, arquitecto o arquitecto técnico, ensancha su campo de acción cuando pasa a ser *técnico perito*?

### PERITACIÓN nº 1 ANTIGUA SERVIDUMBRE DE PASO EN PATINILLO DE EDIFICIO en Jaraíz de la Vera (Cáceres)

- 15 ¿En qué cuatro partes básicas se debe estructurar toda peritación?
- 16 ¿Qué cabe en el *Planteamiento*?
- 17 ¿Qué cabe en la *Pericia* propiamente dicha?
- 18 ¿Qué cabe en el *Dictamen*?
- 19 ¿Qué cabe en los *Anexos*?
- 20 ¿De qué tres formas se puede estructurar y ordenar el contenido de la *Pericia*?
- 21 ¿Por qué tiene una importancia tan extraordinaria el *Dictamen*?
- 22 ¿Qué tres cualidades debe tener el *Dictamen*?



### PERITACIÓN nº 2 ESTUDIO DE SERVIDUMBRES CONTRACTUALES DE LUCES, VISTAS Y PASO ENTRE DOS FINCAS URBANAS en Caminomorisco (Cáceres)

- 23 ¿En qué tres personas gramaticales se puede expresar el perito en la redacción?
- 24 ¿Por qué no se recomienda el modo impersonal?
- 25 ¿Qué tipo de persona gramatical debe elegir el perito que tiene dudas al respecto?
- 26 ¿Por qué la primera persona del singular es siempre una buena elección?
- 27 ¿Qué cuatro caracteres ha de tener el lenguaje escrito del perito?
- 28 ¿Qué significa y a qué obliga el *lenguaje claro*?
- 29 ¿Qué significa y a qué obliga el *lenguaje sencillo*?
- 30 ¿Por qué adoptar y utilizar un lenguaje claro y sencillo no depende solo de la voluntad inmediata del perito, sino que le exige un esfuerzo continuado y solo lo conseguirá a medio plazo?
- 31 ¿Qué tres ejercicios debe realizar el perito que desea poder expresarse con claridad y sencillez?
- 32 ¿Por qué peritar sin segundas intenciones incide tanto y tan directamente en la claridad del lenguaje?



- 33 ¿Por qué se dice que la pericia patológica tiene, en comparación con la pericia genérica, una doble estructura?
- 34 ¿Qué es el *daño*?
- 35 ¿Qué es el *defecto*?
- 36 ¿Todo daño viene producido por un defecto?
- 37 ¿Todo defecto produce un daño?
- 38 ¿Cómo se clasifican los daños?
- 39 ¿Por qué el daño no se clasifica en función del defecto que lo produce?
- 40 ¿Cómo se clasifican los defectos?
- 41 ¿Por qué el defecto no se clasifica en función del daño que causa?
- 42 ¿Por qué expresiones tales como “daño estructural” o “defecto estético”, pueden utilizarse solo coloquialmente pero nunca en una pericia patológica?
- 43 ¿Qué es el *proceso patológico*?
- 44 ¿Pueden varios defectos concurrir en la causación de un daño?
- 45 ¿Puede un solo defecto producir varios daños?
- 46 ¿Puede un conjunto de defectos producir un conjunto de daños?
- 47 ¿Qué es el *vicio* en el contexto de la pericia patológica?
- 48 ¿Por qué se dice que al defecto y el vicio los separa el mismo “¿por qué?” que separa al daño y al defecto?
- 49 ¿Por qué no es suficiente la definición de vicio como causa del defecto?
- 50 ¿Cómo se debe entender el vicio atendiendo, no a lo que produce, sino a lo que en sí mismo es?
- 51 ¿Cómo se clasifican los vicios?
- 52 ¿Por qué se dice *vicio de dirección mediata* (DM) en lugar de vicio de dirección de obra?
- 53 ¿Por qué se dice *vicio de dirección inmediata* (DI) en lugar de vicio de dirección de la ejecución de la obra?
- 54 ¿Por qué el vicio no se debe clasificar en función del defecto que causa u origina?
- 55 ¿Puede un mismo vicio ser causa de varios defectos?
- 56 ¿Puede un mismo defecto ser causado por varios vicios?
- 57 Cuando un perito descubre un *daño* en un edificio, ¿puede estar seguro de que existen un *defecto* y un *vicio*?
- 58 ¿Cuál es el orden causal y cuál el orden consecuencial de la producción de daños, defectos y vicios?
- 59 ¿Qué es el *vicio de promoción* (Pr) y qué tiene de especial?
- 60 ¿Qué es el *vicio de uso* (U) y qué tiene de especial?
- 61 ¿Por qué se dice que la casuística completa de daños, defectos y vicios contempla 36 casos?
- 62 ¿Por qué el concepto de *vicio* es radicalmente distinto del concepto de *responsabilidad*?
- 63 ¿Qué cuatro ámbitos de actuación ha de considerar el perito a la hora de determinar los vicios causantes de las patologías?
- 64 ¿Por qué es necesario diferenciar el ámbito de actuación de la persona actuante?
- 65 ¿Por qué se dice que se progresa desde el *vicio* hasta la *responsabilidad* del mismo modo que se progresó desde el *daño* hasta el *defecto* y desde el *defecto* hasta el *vicio*?
- 66 ¿Por qué la existencia de un vicio en un determinado ámbito de actuación no significa necesariamente que se haya de adjudicar una responsabilidad o una culpa al agente que lo personifica?
- 67 ¿Qué puede ocurrir cuando un perito confunde los conceptos de *vicio* y *responsabilidad*?
- 68 ¿Qué tres cualidades han de tener las actuaciones terapéuticas o reparadoras?
- 69 ¿Qué tres tipos básicos de actuaciones terapéuticas hay?
- 70 ¿Qué cinco tipos básicos de valoraciones hay?
- 71 ¿Qué es la *valoración de la reparación*?
- 72 ¿Qué es la *valoración de la afección*?
- 73 ¿Por qué el defecto no se valora en sí mismo?

**Programa Día 2:**



**PERITACIÓN nº 3 LEVANTAMIENTO DE CUBIERTA LIGERA DE EDIFICIO DE 99 VIVIENDAS DE P.O. en Plasencia (Cáceres)**

- 74 El perito en la vista judicial, ¿ha de limitarse a responder a lo que le preguntan?
- 75 El perito en la vista judicial, ¿debe decir o debe transmitir?
- 76 En una vista judicial, ¿qué ha de responder un perito arquitecto técnico que ha determinado la existencia de un *vicio de proyecto* (P) en el origen de una patología, si un abogado le impugna y afea su dictamen porque no está facultado para suscribir uno?
- 77 En una vista judicial, ¿qué ha de responder un perito arquitecto que ha determinado la existencia de un *vicio de dirección inmediata* (DI) por deficiente control, sin un abogado le impugna y afea que su tarea en obra ni es la dirección de la ejecución ni el control?
- 78 ¿Qué ha de responder un perito si en la vista judicial se le pregunta, por alguno de los abogados o incluso por el mismo juez, si cree que determinado agente -el proyectista, los directores, el contratista- es responsable o co-responsable de los daños?
- 79 ¿Qué ha de responder el perito al que se le pregunta en la vista si está completamente seguro de su dictamen?

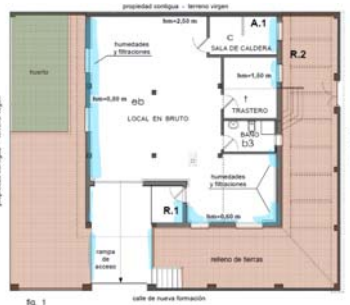
**PERITACIÓN nº 4 DEFECTOS VARIOS EN VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN en Casatejada (Cáceres)**

- 80 ¿En qué se ha de diferenciar la peritación de parte de la peritación judicial?
- 81 ¿Por qué el mejor consejo que se le puede dar al perito de parte es que sepa diferenciar el buen y el mal cliente?
- 82 ¿Qué es y para qué sirve el *informe previo*?
- 83 ¿Por qué el mejor consejo que se le puede dar al perito judicial es que guarde las distancias?
- 84 ¿Por qué se dice que el perito judicial siempre tiene un buen cliente?
- 85 ¿Cuál es el mejor consejo que se le puede dar a cualquier tipo de perito?
- 86 ¿De qué manera puede ser un perito su propio maestro y su mejor maestro?
- 87 ¿Puede alguna vez ser necesaria y ética la emisión de dictámenes distintos sobre asuntos iguales o similares?

Cód. de obra	DESCRIPCIÓN	MEDIC. 1er PERITO		Tipo VISO	MEDIC. 2º PERITO	
		Medida general	Medida específica		Medida general	Medida específica
001	ACTIVACIONES PREVIAS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
002	CONSTRUCCIÓN DE CIMENTACIONES	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
003	CONSTRUCCIÓN DE PISOS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
004	CONSTRUCCIÓN DE MURDOS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
005	CONSTRUCCIÓN DE CUBIERTAS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
006	CONSTRUCCIÓN DE MURDOS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
007	CONSTRUCCIÓN DE CUBIERTAS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
008	CONSTRUCCIÓN DE MURDOS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
009	CONSTRUCCIÓN DE CUBIERTAS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
010	CONSTRUCCIÓN DE MURDOS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
011	CONSTRUCCIÓN DE CUBIERTAS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
012	CONSTRUCCIÓN DE MURDOS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
013	CONSTRUCCIÓN DE CUBIERTAS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
014	CONSTRUCCIÓN DE MURDOS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
015	CONSTRUCCIÓN DE CUBIERTAS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
016	CONSTRUCCIÓN DE MURDOS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
017	CONSTRUCCIÓN DE CUBIERTAS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
018	CONSTRUCCIÓN DE MURDOS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
019	CONSTRUCCIÓN DE CUBIERTAS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00
020	CONSTRUCCIÓN DE MURDOS	1.00	1.00	100%	1.00	1.00

**PERITACIÓN nº 5 FILTRACIONES DE AGUAS PROCEDENTES DEL TERRENO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR en Valdefuentes (Cáceres)**

- 88 ¿Por qué no puede faltar el apartado de *vicios concurrentes* en una pericia patológica?
- 89 ¿Por qué desmerece el perito a la justicia si no desarrolla el apartado *vicios concurrentes*?
- 90 ¿Por qué desmerece a su profesión si no lo desarrolla?



el perito en los tribunales de justicia: preguntas habituales en las vistas judiciales

el perito de parte y el perito judicial

la doble importancia del perito: para la justicia y para la profesión