**ACTUALIDAD DEL TANDEM PERITO (de parte) – ABOGADO**

Joan Lluís Zamora Mestre, arquitecto

Oscar Benedico, abogado

**Resumen**

Los autores poseen una dilatada experiencia de participación en procesos judiciales de resolución de conflictos en edificación y han colaborado conjuntamente en algunos de ellos. Esta experiencia como equipo les ha animado a recoger e identificar aspectos manifiestamente mejorables con el objetivo de señalar futuras líneas de trabajo. Se trata, en general, de aspectos de contorno pero que acaban por contaminar la resolución satisfactoria de los conflictos planteados. El objetivo no es otro que colaborar modestamente y desde la experiencia propia a mejorar la calidad de la pericia, la satisfacción del ciudadano y la confianza en los procesos judiciales.

**El valor de la formación para la colaboración interdisciplinar**

En los conflictos derivados de las incidencias producidas en cualquier etapa de un proyecto u obra de arquitectura, y que posteriormente son llevados a la esfera judicial, resulta de vital importancia para la calidad y consistencia de los argumentos y evidencias aportadas que exista una estrecha colaboración en el profesional de la arquitectura y el profesional de la abogacía.

Hay que reconocer, sin embargo, que esta colaboración interprofesional no se impulsa ni se fomenta durante la etapa universitaria de ambas profesiones, sino que se adquiere habitualmente en la formación de postgrado y especialmente con la experiencia profesional dilatada. Es en este sentido que la denominada reforma Bolonia propicia un campo interdisciplinario en los estudios de máster, escenario que en el Estado Español han distorsionado los estudios habilitantes.

Esta necesaria colaboración, tanto si es entre perito y abogado como si es entre perito y juez, evidencia el necesario equilibrio entre las cuestiones técnicas y las cuestiones legales cuando se dirime judicialmente una causa. Toda la documentación elaborada que forma parte de estos procesos debiera de reflejar este equilibrio entre los criterios técnico-científicos y los criterios legales, sin dar prioridad a ninguno de ambos.

**Actualización y retroalimentación**

Para que la labor conjunta perito – abogado sea fructífera y simétrica es preciso velar por la actualización constante de las exigencias legales y de las exigencias técnicas. Estas exigencias ya son públicas y consultables en todo el Estado Español, pero hay que reconocer que su vigencia es muy limitada debido a la rápida evolución social y técnica de nuestra sociedad.

Una correcta actualización debiera basarse en un seguimiento adecuado y público de la realidad. Este seguimiento debiera no tan solo reflejar las características de la conflictividad real planteada sino también el perfil de las sentencias dictadas. Este seguimiento debiera permitir una retroalimentación, más orientada y más solvente, tanto del cuerpo legal como del cuerpo técnico. Es preciso disponer de observatorios accesibles y consultables, impulsados por los poderes públicos, puestos al servicio del colectivo de peritos y letrados que diariamente abordan las reclamaciones en el sector de la edificación. Esta disponibilidad abriría la posibilidad de aplicar la metodología del estudio de casos en la formación de los tándemes perito – abogado.

**Promover la mediación**

Uno de esos campos en los que no parece producirse esta retroalimentación es en los conflictos que se manifiestan en la postventa de los bienes inmuebles destinados a vivienda. Justo en el momento de su adquisición, los bienes inmuebles, bien totalmente nuevos o rehabilitados, ya generan en el ciudadano consumidor una insatisfacción por la manifestación de anomalías de diversa índole (daños producidos por el proceso de obra, defectos de calidad, omisiones, puestas en servicio no completadas, etc.) que generan conflictos con el vendedor y que fácilmente se convierten en reclamaciones judiciales al no existir plataformas eficientes de mediación a las que acudir. Estas plataformas debieran ser mixtas, donde peritos y abogados abordaran conjuntamente los casos planteados.

**Los plazos: un recurso escaso**

Estas reclamaciones judiciales se deben presentar, por imperativo legal en unos plazos que en la práctica resultan siempre escasos porque:

1. su formulación es compleja ya que requiere una campaña de recogida y alineación de las evidencias que dan lugar a la insatisfacción,
2. requiere la formación de un equipo mixto de profesionales que la sustente (gestor, letrado y técnico en edificación) y
3. necesita de la identificación y delimitación de la persona física o jurídica ante la que formular la reclamación.

Las dos primeras labores enunciadas requieren capacidad personal de aglutinación de intereses y de metodología en la instrucción de las evidencias, aspectos que se van extendiendo entre nuestros ciudadanos pero que no siempre abundan y demuestran agilidad.

La tercera labor resulta más difícil de abordar porque actualmente las relaciones contractuales entre los agentes de la edificación se han complicado enormemente. Esta complejidad parece que obedece tanto al fin de seguir las nuevas formas mercantiles de producción de bienes como al inconfesable deseo de generar confusión a la hora de delimitar roles y competencias.

**La calidad y claridad de la documentación**

Los expertos legales lamentan la dificultad, a veces, de interpretar unos planos, pero los expertos técnicos no somos tampoco siempre capaces de interpretar con claridad los entramados contractuales actuales. Se hace necesario pues de reforzar el tándem perito – arquitecto para superar con solvencia e inteligencias estos obstáculos que tan a menudo se plantean.

Cuando existe confusión o contradicción en las evidencias documentales recopiladas, sean estas legales o técnicas, se recurre a menudo a consultar en el propio edificio las evidencias físicas pero muchas veces sorprende como estas evidencias materiales tampoco concuerdan con las evidencias documentadas. El perito actúa como guía del abogado dentro del edificio y este condiciona la labor del periodo orientando aquellas campañas periciales que mejor se ajustan a los condicionantes legales.

**El industrial colaborador**

El tándem perito – abogado no es exclusivo ni autosuficiente , y a menudo debe recabar, con la máxima modestia, criterios no recogidos por los sistemas formales (congresos, publicaciones, normas, etc.) y para ello recaba la colaboración de expertos de la industria productiva, detentadores de un conocimiento informal (no escrito) pero que cada día se aplica reiteradamente con eficiencia y método, formando parte del saber de cada empresa y que atesora y transmite su personal.

Esta colaboración no se halla recogida como imprescindible pero sí que se considera que da visos de realidad a los procesos de diagnosis y de viabilidad técnico-económica a los procesos de reparación sugeridos. La pericia de la industria no es una pericia profesional pero sí que hay que considerarla como profesionales con pericia suficiente para ser aportados como complemento a la labor del tándem perito – abogado.

**Los vicios ocultos**

Estas palabras, de significado evocativo para el tándem perito – abogado ya evidencias que las anomalías son manifiestas pero que sus causas y razones están casi siempre ocultas a la inspección organoléptica. Las maneras de desvelar las relaciones causa – efecto no son siempre alcanzable con los recursos puestos a disposición del tándem perito – abogado. Todos los procesos de auscultación, monitorización y ejecución de catas resultan ostentosos y molestos, cuando no reiterativos y dilatados en el tiempo. La relación coste – beneficio orienta mucho el desarrollo de estas campañas, puesto que el coste siempre lo aplica el perito pero el beneficio lo obtiene el abogado. La labor científico-técnica del perito siempre se ve limitada en su recorrido por el aprovechamiento de la información o evidencia adquirida. A menudo se imponen aquellas técnicas de inspección menos rigurosas o precisas pero que son económicamente accesible, rápidas de ejecución y con una gran capacidad didáctica de exhibir resultados.

**El necesario seguimiento de los procesos de deterioro**

La colaboración del tándem perito – abogado tiene casi siempre un largo recorrido porque los procesos judiciales se dilatan en el tiempo y muchas de las decisiones procesales relevantes se toman en base a datos periciales con años de antigüedad. A menudo el tándem perito - abogado colabora en diversos procesos simultáneamente.

Pero los peritos saben que las anomalías en edificación tienen una importante dimensión de evolución temporal que resulta clave, en muchas ocasiones, para determinar la gravedad de su afectación. Sería útil, en estos casos, de disponer de un informe pericial de seguimiento que permitiera actualizar el informe pericial inicial e introducir la dimensión temporal en los procesos de evaluación de anomalías. Para que este seguimiento sea objetivable debe basarse en procesos de medición numérica claramente comprensibles.

**Las nuevas anomalías**

A todo ello se está sumando una nueva realidad y que son las anomalías técnicas emergentes. El tándem perito – abogado está observando como estas anomalías están afectando particularmente tanto a los sistemas constructivos de última generación como a los sistemas convencionales actualmente expuestos a situaciones antes nunca contrastadas. Hay que reconocer que muchos de los peritos no disponen de acceso a bases de datos que recopilen geográficamente estos casos dispersos por lo que en muchas ocasiones son valorados como defectos puntuales o anomalías excepcionales, lo que dificulta notablemente su éxito procesal.

Hasta que no se demuestra o evidencia una reiteración notable de casos excepcionales, pero asimilables en un intervalo de espacio y tiempo delimitado, no se considera que se dá de alta una nueva anomalía, y en ese momento puede ya ser susceptible de ser protegida por el cuerpo legal vigente. A menudo son los medios de comunicación social generalista los que se hacen eco de la incidencia, la etiquetan y generan una opinión social al “derecho a reclamación”.

**La necesaria categorización de los edificios**

En la labor conjunta del tándem perito – abogado se va detectando la necesidad de una categorización del patrimonio construido. En este momento prácticamente se contrastan igual las exigencias técnico-legales de un monumento milenario y las exigencias técnico-legales de un chiringuito temporal en la playa, cuando ambas están afectados por una anomalía susceptible de reclamación. Esto tiene sentido genérico porque el usuario es el mismo, el ciudadano a proteger. Pero cuando se trata de cualificar y cuantificar la anomalía contrastándola con valores normativos de referencia, la labor del equipo perito – abogado rechina.

El *café para todos* del actual cuerpo normativo empieza a detectar sus propias limitaciones. Algunas de hallan por la parte baja: estamos perdiendo parte de nuestro bagaje artesanal en la edificación histórica porque muchas técnicas constructivas, vigentes con solvencia durante siglos, ya no están registradas en el cuerpo normativo convencional. Como consecuencia los peritos y abogados no hayan evidencias actuales para contrastarlas con las nuevas técnicas certificadas por los actuales procesos de acreditación.

Otras se hallan en la parte alta: el Estado Español ya detenta y exhibe grandes obras de una gran singularidad técnica, donde se aplican procedimientos tan novedosos que no son contemplados aun por los cuerpos normativos de referencia. Como consecuencia los peritos y abogados no hayan tampoco evidencias actuales para contrastarlas con las técnicas convencionales certificadas por los actuales procesos de acreditación. Se debe recurrir en muchos casos a referentes internacionales ejecutados en contextos técnico-legales muy diversos.

**El acompañamiento humano**

En el proceso judicial de estos conflictos, la experiencia del tándem perito – abogado dice que son las personas físicas participantes las que sufren personalmente los embates propios de estos conflictos, sean bien arquitectos, subcontratistas o los ciudadanos adquirentes del bien inmueble. En estos conflictos las personas jurídicas, por su mayor intangibilidad, se mantienen al margen del desgaste que producen a medio plazo la lenta resolución judicial de estos conflictos. Ser parte de uno de estos conflictos ya forma parte de una pena anticipada dictada antes de la sentencia. El tándem perito – abogado dedica una notable energía a dar soporte emocional a su cliente que se ve sometido a una inútil presión, innecesaria a todas luces para la calidad procesal. En general no se valoran las acciones empáticas hacia los ciudadanos implicados, porque la ley se considera en si misma un peso, una carga cuya aplicación administra y dosifica el entramado de cada juzgado.

**La nueva deontología profesional**

La actuación del tándem perito – abogado se sustenta en una total confianza y lealtad mutuas, aportadas por sus respectivos códigos profesionales. Esta realidad contrasta, durante el proceso judicial de resolución de los conflictos, con la cada vez más manifiesta disolución de aquellas virtudes profesionales tradicionales y propias del oficio de la edificación como el buen hacer, la lealtad, la independencia de criterio, etc. La actuación de los diversos profesionales técnicos implicados en un conflicto se desvela cada vez más fuertemente condicionada por los vínculos contractuales que sustentan su participación en la obra. Hablar de reglas del arte, profesionalidad u oficio son expresiones cada vez más difíciles de sustentar en un proceso porque se hallan fuertemente condicionadas por los contratos firmados, sean económicos o de confidencialidad.

**Reparar o indemnizar?**

En el momento decisivo procesual de pasar de la atribución de responsabilidades a la obligación de reparación de daños el tándem perito – abogado ha agradecido la implantación generalizada de las aseguradoras que respaldan dichas obligaciones con fondos adecuados. Pero ello, por el contrario, ha conllevado por extinguir la práctica de la reparación llevada a cabo por el propio responsable del daño, reparación que tenía un carácter didáctico evidente.

En el momento de sustentar un valor de indemnización el tándem perito – abogado debe ser transparente y minucioso en el detalle de todas las actuaciones que debe cubrir esta reparación. En estos casos la frontera entre aquellas actuaciones de reparación, de restitución o de mejora se convierte en una zona de debate donde el tándem perito – abogado debe exhibir su máxima connivencia. Estas actuaciones deben de ser monetarizadas y estas valoraciones económicas tienen por propia limitación la vigencia de la fecha en la que fueron realizadas puesto que las condiciones del mercado de la construcción son fuertemente dinámicas. Para dar autoridad a los precios aplicados hay que recurrir a bases de datos públicas cuya confianza se basa en su método pero no en su adecuación a la obra considerada en cada caso.

La extinción, de facto, del deber de reparar y su transformación en una indemnización transforma el tramo final del proceso judicial en un regateo económico. En este momento existe una gran dificultad para establecer con fundamento unos gastos de reparación antes de redactar un proyecto razonado de reparación y proceder a su contratación. El tándem perito – abogado somete el éxito de su labor continuada y sostenida a una jugada final de negociación más propia de profesionales mercantiles.

**Recomendaciones**

Una futura Ley de la Pericia, por lo que respecta a la edificación, debiera:

1. Recoger con claridad el apelativo *artesano* y el apelativo *singular* para determinados edificios o parte de los mismos.
2. Promover la implantación de bases de datos de anomalías, consultables por los peritos profesionales acreditados, que faciliten acceder a *lo que sabemos entre todos pero que no lo sabe nadie*.
3. Impulsar la *actualización* de las exigencias técnicas a la edificación de acuerdo con los nuevos conocimientos adquiridos diariamente a través de la experiencia y el estudio contratado.
4. Introducir el *seguimiento temporal preceptivo* de las anomalías para disponer siempre de una visión actualizada del estado de la anomalía evaluada.

Todo ello con el fin de conseguir para los tándemes perito – abogado alcanzar una pericia de calidad, la única que ofrece garantías de satisfacción al ciudadano y refuerza el ejercicio de la justicia.