

INFORME PERICIAL: EL PASO PREVIO PARA DEPURAR RESPONSABILIDADES



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

Una de las cuestiones que más controversia suscita en el día a día de las comunidades es la reparación de los daños ocasionados en los elementos comunes de uso privativo como son las terrazas de los áticos que, a su vez, son cubierta del edificio.

Solemos comenzar la “*casa por el tejado*” de tal forma que antes de conocer con certeza cuál ha sido el origen o causa de estos daños, nos detenemos a dilucidar su carácter de elemento común o privativo o si es titular la comunidad o el propietario entendiendo que de esta íbamos a encontrar la respuesta a nuestras preguntas.

Sin embargo, lejos de concretar el carácter de estos elementos, en una primera fase lo verdaderamente esencial para determinar no solo el origen de estos daños, sino también la responsabilidad de su reparación, es un buen informe pericial.

En el supuesto más habitual, como son las filtraciones generadas en la vivienda inferior que provienen de una cubierta plana o terraza, será necesario que se realicen pruebas de estanqueidad en la terraza que concluirán si las mismas se deben a una patología derivada de la capa de impermeabilización o tela asfáltica, a la unión del sumidero con la bajante, a las deficiencias de esta última o a las obras ejecutadas, o, simplemente, por el mal uso y falta de mantenimiento del propietario de la vivienda.

Todas estas actuaciones deberán ser supervisadas por un técnico competente especializado en edificación quien además, con carácter previo, deberá haber efectuado un reconocimiento previo tanto de la cubierta como de las humedades o filtraciones ocasionadas emitiendo un informe en el que documente y fundamente todo el proceso que se haya llevado a cabo.

Por lo tanto, no debemos admitir como prueba irrefutable el informe de un perito de una aseguradora que se limite a realizar conclusiones mediante una mera inspección ocular que nada tiene que ver con las actuaciones que son necesarias para determinar cuáles son las causas que han originado las filtraciones.

A partir de este momento, es cuando podemos concretar la responsabilidad de la reparación de la terraza y si esta recae sobre la comunidad o el propietario de la vivienda que la utiliza de forma exclusiva.

Asimismo, un informe pericial adecuado no solo garantiza conocer el origen de los daños, sino además la forma más adecuada para resolverlos. ¿Cómo puede ser que estemos aceptando ofertas de empresas que con un mero interés comercial garantizan a simple vista resolver las filtraciones realizando una única visita sin conocer verdaderamente su causa?

Por último, es preciso añadir que el objeto de un informe pericial no es determinar si los elementos afectados son comunes o privados, mereciendo esta cuestión un análisis de carácter jurídico más pormenorizado en el que se debe tener en cuenta, además de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal o el Código Civil, lo que a ese respecto se determine en el título constitutivo, estatutos o en acuerdos adoptados al efecto por la junta.

