

I. INTRODUCCIÓN A LA 1ª EDICIÓN

Las Peritaciones/Valoraciones Judiciales de Bienes Inmuebles son, entre las Valoraciones no Administrativas, las más numerosas y las que necesitan, por su finalidad, un mayor "nivel de confianza" y una menor amplitud del "intervalo de aceptación", en consecuencia el mínimo error compatible con su finalidad.

En la práctica actual se producen las siguientes situaciones:

1º. Las Valoraciones Judiciales no indican ni el "nivel de confianza" ni el "intervalo de aceptación": No se tiene en cuenta el grado de probabilidad del resultado que se presenta como único correcto, no como el más probable, sin tener en cuenta que para determinar el valor único ha habido decisiones subjetivas del Perito-tasador especialmente si se hacen ponderaciones de la muestra o se han cuantificado con coeficientes de corrección las variables cualitativas. El Valor de Mercado no es determinista como el precio de una transacción concreta, sino que es un valor aleatorio con un determinado grado de probabilidad, con un nivel de aceptación y error que puede y debe calcularse.

2º. El Perito tasador asume totalmente la subjetividad implícita de todas las valoraciones, cuantificando las variables cualitativas y eliminando, a veces, la aleatoriedad del muestreo. Se convierte en el verdadero juez, asumiendo atribuciones que no le corresponden.

3º. Las Valoraciones Judiciales de cada Perito responden a un personal criterio de presentación, obligando a los jueces a un esfuerzo de interpretación en cada valoración particular. Aunque varios Colegios Profesionales y Asociaciones han dado criterios generales sobre la presentación de los Informes de Peritación Judiciales las diferencias son manifiestas, incluso dentro de los mismos colectivos profesionales. No existe una directriz en la presentación de la Cédula de Pericia, aunque no fuera obligatoria, como existe en la Norma de Valoración para Finalidades Financieras, cuyo esquema, debidamente adaptado, pudiera servir de orientación y referencia.

4º. Con frecuencia se utilizan, no sólo en el ámbito Judicial, las Normas técnicas y métodos de valoración de la Orden ECO 805/2003 de las Valoraciones para Finalidades Financieras. Una vez más, debemos decir que esta Orden ECO 805/2003 es aplicable a las Finalidades Financieras, y sólo a esas, de la propia Orden, que calcula Valores de Garantía o Hipotecarios, pero no valores de Mercado o Reales (lo cual no quiere decir que no se pueda aplicar, debidamente corregida, en algún caso particular).

Las circunstancias expuestas nos motiva, lo creemos necesario, a hacer este libro exclusivo de Peritaciones Judiciales de Bienes Inmuebles, que facilite y armonice la realización de estas valoraciones a los Peritos y su correcta y fácil interpretación a los Jueces.

Basado en nuestro libro "Valoraciones Inmobiliarias: Fundamentos Teóricos y Manual Práctico" presentamos este libro cuyos objetivos son los siguientes:

1º. Escrupuloso cumplimiento del Principio de Objetividad: Evitar cualquier apreciación subjetiva del Perito en la cuantificación de características cualitativas, máxima homogeneización de los comparables, eliminación de comparables inadecuados y prohibición absoluta de la ponderación de los comparables de la muestra. Deberá establecerse un Valor de Mercado con un nivel de confianza y un error admisible compatibles con la finalidad de la valoración, determinándose los valores máximo y mínimo con un nivel de aceptación o confianza del 95%. Entre estos valores la discrecionalidad se transfiere del Perito tasador al Juez sin perjuicio de que el Perito establezca el Valor de Mercado más probable dentro del Intervalo de Aceptación.

2º. Recuperación de los Métodos Clásicos de Valoración: Comparación, Coste y Residual con criterios estrictamente económicos y de mercado dejando los Métodos Analíticos establecidos con criterios financieros, el Método de Capitalización, mucho menos preciso, como subsidiario de los anteriores y aplicado estrictamente a mercados fluidos de alquiler o a inmuebles en explotación económica. Se descarta el llamado Método Residual Dinámico que calcula el Valor en función de los flujos de Caja. Se vuelve a la Norma Técnica de la Valoración Catastral de inmuebles de naturaleza urbana, la más ortodoxa de las Valoraciones Administrativas y que cada vez se aplica menos por razones político-fiscales, por falta de actualización de los módulos M y por haberse distorsionado las relaciones entre las variables por el simple transcurso del tiempo: se ha quedado obsoleta.

3º. Establecimiento de un esquema-tipo de los Informes de valoración que sistematice, armonice y homogeneice los aspectos formales de la Cédula de Pericia, tomando como referencia la Orden ECO 805/2003 de las valoraciones para Finalidades Financieras pero adaptado a las Peritaciones Judiciales y siguiendo las recomendaciones de las Normas Europeas de Valoración.

El esquema-tipo que proponemos es válido no sólo para las Peritaciones Judiciales inmobiliarias, sino también para todas aquellas valoraciones libres que no estén regladas por la Administración (Catastrales, Urbanísticas, Expropiatorias y Finalidades Financieras) y cuya finalidad es la obtención del Valor de Mercado.

Tenemos la seguridad de que si conseguimos los objetivos propuestos, mejorará de forma notable la calidad de las Peritaciones Judiciales y se racionalizará y simplificará su anárquica elaboración actual.

Agradecemos a nuestros lectores la atención a nuestro libro y confiamos, como siempre, que nos transmitan las observaciones y sugerencias que crean oportunas.

INTRODUCCIÓN A LA 2ª EDICIÓN

La Segunda Edición del Manual Básico de "Peritaciones Judiciales" está totalmente actualizada y cuenta con las aportaciones de Antonio Llano Batarrita, Perito Tasador en activo que, al ser el autor del Programa Informático de Valoraciones Profesionales PVP€, ha incorporado numerosas innovaciones teóricas que han podido ser llevadas a la práctica gracias a la herramienta informática. Con ello las "Peritaciones Judiciales" han tenido un evidente avance en Calidad y Fiabilidad, por minimizar los posibles errores en la Valoración, aumentando la objetividad de los datos y disminuyendo la discrecionalidad de los Peritos Tasadores.

Las aportaciones más importantes a esta Segunda Edición son las siguientes:

- Utilización de los Factores de Corrección legales como Coeficientes de Homogeneización.
- Relación entre los tipos de interés inmobiliarios y la vida útil de los inmuebles.
- Limitaciones del Método de Capitalización en Peritaciones Judiciales.
- El Método Residual en Peritaciones Judiciales.
- Aplicaciones del Método Aditivo: Valor de Reemplazamiento Neto.

Antonio Llano Elcid

Doctor Ingeniero Industrial

Licenciado Ciencias Económicas, Políticas y Sociales

Agente Propiedad Inmobiliaria

Censor Jurado de Cuentas

Licenciado Geografía e Historia

Antonio Llano Batarrita

Licenciado Ciencias Físicas

Agente Propiedad Inmobiliaria