

Manual Práctico: PERICIALES TOPOGRÁFICAS

Carmen Femenia Ribera

Diciembre 2000

*Departamento de Ingeniería Geodésica, Cartográfica y Fotogrametría
Escuela Técnica Superior de Ingeniería Geodésica, Cartográfica y Topográfica*

Universidad Politécnica de Valencia

INFORME PERICIAL

□ ¿Qué es un Informe Pericial?

Como *PRUEBA* (en un juicio) encontramos varias definiciones:

- Establecimiento o constatación de la realidad de un hecho o un acto jurídico.
- Medios utilizados para establecer esta realidad.
- Por extensión, fase procesal en que esto se desarrolla. Ejemplos: declaración de testigos, *dictamen de peritos...*

El *PERITO* es el profesional llamado por un órgano jurisdiccional para realizar un medio de prueba (*Informe Pericial*) consistente en la emisión de una opinión técnica en relación con determinados hechos.

Podemos hablar de *PRUEBA PERICIAL* o de *INFORME PERICIAL*, en esta publicación utilizaremos el concepto de *Informe Pericial*.

Así que, un *INFORME PERICIAL* (en una Pericial Topográfica) es aquel conjunto de documentos y/o planos realizados y recopilados por un Perito Topógrafo (Ingeniero Técnico en Topografía o Ingeniero Superior en Geodesia y Cartografía) que sirven como medio de prueba para ayudar en la resolución, desde el punto de vista técnico, de un conflicto entre dos o más partes en oposición, que han llevado el problema a juicio. Normalmente las partes son los propietarios de las parcelas en conflicto, los cuales tienen un problema de lindes (el caso más común de Pericial Topográfica).

□ Pasos a seguir

Ver Tema 2: Pericial: Procedimiento

Para realizar un correcto Informe Pericial, primero partiremos de los pasos anteriormente vistos en el Tema 2 correspondientes al Procedimiento Pericial; enlazamos con el paso nº 9: **Aceptación del Cargo de Perito** y llegamos al paso nº 14: **Ratificación del Informe Pericial**; dentro de este margen es donde el Perito Topógrafo realiza el Informe Pericial.

Para una mejor explicación, repetimos estos pasos, añadiendo más información.

- 9. Aceptación del Cargo de Perito:** Una vez aceptado el cargo, el secretario del juzgado entregará al Perito Topógrafo toda la documentación referente al caso.

Se realiza el estudio previo de toda la documentación aportada por el juzgado, seleccionando aquella documentación necesaria para el estudio pericial. El Perito Topógrafo fotocopias (o pide al secretario una copia) toda aquella información que considere adecuada; como son las escrituras, las inscripciones en el registro de la propiedad, todos los planos aportados por ambas partes, etc.... así como la demanda y las contestaciones a la demanda; atendiendo y considerando de este modo los argumentos de ambas partes en litigio.

Existe el inconveniente de no poder fotocopiar los planos, ya que normalmente se encuentran en un formato mayor al A3. En este caso, posteriormente se pedirá copia de dichos planos a las partes.

Sobre toda esta documentación aparece una portada que indica la clase de juicio y el número de procedimiento; y por cada parte otras dos portadas, que separan las pruebas de la parte actora de las pruebas de la parte demandada.

En el *Ramo de Prueba* de ambas partes, se incluye toda la información aportada durante el juicio: escrituras, notas simples informativas, asientos del registro, diligencias, demanda y oposición a la demanda, manifestaciones de las partes, planos, etc...

El secretario indicará al Perito Topógrafo (o este le pide) los nombres y números de teléfono de los procuradores de ambas partes con los que debe ponerse en contacto el Perito.

- 10.** Después de estudiar y recopilar toda la información, y aún en el juzgado; el secretario preguntará la fecha aproximada en la cual el Perito Topógrafo tendrá el Informe Pericial, para señalar el día del juicio o vista oral. Normalmente el Perito puede tomarse más tiempo para estudiar el caso y cuando considere que puede tener terminado el Informe Pericial y los Planos, avisará al secretario del juzgado por teléfono, para que este ponga una fecha para el juicio o vista oral, aproximadamente 20 días después de que le avise el Perito Topógrafo. El secretario avisará a cada una de las partes para que estén presentes ese día. Aunque es conveniente que el propio Perito avise al abogado/s correspondiente/s.

- 11.** El Perito Topógrafo se pondrá en contacto con el procurador correspondiente y este le dará el nombre y número de teléfono del abogado/s que lleva/n el caso, con el que debe hablar el Perito Topógrafo para que le aclare la demanda presentada (o la oposición a la demanda, si se trata de la parte demandada) y las distintas alegaciones que pueden no quedar claras en la documentación entregada en el juzgado.

Tener en cuenta que la demanda, la oposición a la demanda y las distintas manifestaciones de las partes al juzgado, vienen a nombre de los procuradores; aunque, quienes redactan estos manifiestos son los abogados de las partes, con los cuales deberá hablar el Perito Topógrafo para la aclaración de lo que en estos documentos se dice.

En muchos casos, el abogado pone al Perito Topógrafo en contacto con el propietario de la parcela para aclarar aún más el caso; ya que es el dueño de la parcela el que más conocimientos tiene sobre su propia parcela. El abogado expondrá verbalmente las tareas que se asignan al Perito, aunque todas ellas quedan claramente explicadas en el manifiesto sobre la petición de un Perito Topógrafo.

Para poder definir unos lindes es necesaria información gráfica que nos permita ubicar las distintas fincas en el terreno existente. Para ello hay que basarse en la información gráfica que se tenga de la zona de ubicación de las fincas, con la consiguiente recopilación de todos los planos aportados por ambas partes.

Ya hemos indicado anteriormente, que es difícil conseguir copia de los planos en el juzgado, debido a sus dimensiones. Por ello, se pide copia de los planos a las partes, ya que estos son imprescindibles para poder realizar una Pericial Topográfica. Normalmente las partes no pondrán ningún inconveniente, ya que quieren que se resuelva el juicio; y ellos mismos fueron los que pidieron la Pericial Topográfica.

- 12. Visita previa a la zona:** Normalmente el Perito quedará con el abogado, y a veces también con el propietario de la parcela, para visitar la zona en litigio y explicar in situ la demanda (u oposición a la demanda) presentada.

En el caso de ser un solo Perito Topógrafo que represente a ambas partes: La visita se realizará con ambas partes, cada una de ellas explicará al perito el problema existente con los lindes de ambas parcelas o fincas.

En algunos casos, no es necesaria la visita a la zona, ya que existen periciales topográficas en donde no es necesario el levantamiento topográfico (pudiendo ser que ya haya sido realizado anteriormente por otro Ingeniero Técnico en Topografía). Aunque es siempre recomendable al menos una visita a la zona, aunque no se vaya acompañado por el abogado y el propietario.

A poder ser, la visita a la zona se debe realizar con todos los planos aportados por las partes, para comprobar que los planos actuales que se poseen describen con exactitud la realidad existente.

13. Realización del Informe Pericial: Después de todas estas fases, el Perito Topógrafo realizará la labor técnica que se la ha encomendado; dando lugar al Informe Pericial (Prueba Pericial), trabajo fundamental en todo este proceso.

Se procede a un estudio de toda la información que se posee; tanto literal: escrituras, inscripciones del registro de la propiedad, etc...; así como información gráfica de los distintas parcelas.

Aclaración: Toda la documentación que entra al juzgado o que sale de él debe venir fechada, normalmente con el correspondiente cuño del juzgado. Puede ser una ventaja para el Perito Topógrafo, ya que así puede ordenar toda la información aportada cronológicamente (en muchos casos no está ordenada). Aunque, muchas veces, al ser esta información fotocopia de otra, la fecha aparece un tanto borrosa y no se aprecia con claridad.

Recopilación de Información

Se pueden y se deben realizar distintas visitas, para conseguir información adicional, sobre todo gráfica. Las fuentes de información más importantes son:

- La Gerencia Territorial del Catastro (Ver Tema 6: C.G.C.C.T.)
- El Registro de la Propiedad (Ver Tema 7: Registro de la Propiedad y Notariado)
- Otros Organismos (Ver Tema 8: Otros Organismos Oficiales (Cartografía)).

Aparte de estas fuentes, se puede recurrir a:

- Los archivos propios del municipio donde se va a realizar el proyecto. En los ayuntamientos existen copias de la toda información catastral correspondiente a ese término municipal; tanto gráfica (polígonos), como alfanumérica. Ya que son los propios ayuntamientos quienes se encargan del cobro del Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.).
- Los planos que, tal vez, posean los propietarios de estas zonas (normalmente ya incluidos en la documentación entregada en el juzgado).

Se especificará detalladamente la cartografía obtenida indicando el tipo de fuente. Y señalando el tipo de plano o mapa aportado.

En nuestro caso resultaría de especial interés describir estas fuentes, especificando su dirección y teléfono (el listado de fuentes puede incluirse en los Apéndices o en los Anejos); ya que podrían ser muy útiles en sucesivas ampliaciones del Informe Pericial, en las que haría falta recurrir a nueva información cartográfica. Siempre es conveniente tener a mano esta información, aunque muchas veces no se incluye.

Análisis de la Información

Con los nuevos planos obtenidos podemos:

- Ubicar la zona en conflicto (planos de situación y acceso)
- Comprobar la información aportada por ambas partes
- Comparar con la información ya existente
- Comparar con el levantamiento topográfico realizado por el Perito Topógrafo
- Obtener la base gráfica fundamental en el Informe Pericial
- Realizar análisis y cálculos de superficies

A partir de toda la información literal, extraemos aquella que más nos interese: superficies, propietarios, lindes, números de parcelas catastrales, polígonos, parajes, término municipal, números de parcelas registrales, servidumbres, etc...

Se agrupa toda la información necesaria para determinar los propietarios y lindes de las fincas en conflicto, realizando unas tablas aclaratorias que se adjuntarán posteriormente en el Informe Pericial (Ver *Tablas*: pág. 19), aproximadamente con los siguientes apartados:

- Información procedente de las *Escrituras*: Se extrae el número de orden en la escritura, el tipo de parcela, la superficie en metros cuadrados, el Registro de la Propiedad donde está inscrita la finca (tomo, libro, folio, número de finca registral, número de inscripción), así como el número de parcela y polígono catastral.
- Información procedente del *Registro de la Propiedad de*
- Información procedente del *Catastro de Rústica*.
- Otro tipo de información literal.

Muchas veces toda esta información es copia de otra o resulta estar en muy mal estado; por ello, la información puede estar muy borrosa y ser prácticamente ilegible. Así que, en muchos casos, el trabajo del Perito Topógrafo consiste en descifrar escritos ilegibles.

Atención: La *superficie* es uno de los elementos más importantes a tener en cuenta en un Informe Pericial, y podemos encontrarla en documentos distintos con unidades de superficie distintas. Así que, es fundamental convertir todos estos datos a las unidades de superficie mundialmente utilizadas en la actualidad: los metros cuadrados (Ver *Anejos: Sistemas de Medida*).

En cualquier momento se puede realizar una nueva visita a campo para hacer el **Levantamiento Topográfico** o realizar una medición topográfica, con lo cual poder comparar luego los distintos documentos gráficos que ya se tienen. Como ya hemos dicho, en algunas Periciales Topográficas no es necesario realizar una salida a campo para medir.

Ver *Levantamiento Topográfico* (pág. siguiente)

Tras el Levantamiento Topográfico, se realiza un análisis en gabinete, tratando de dar respuesta a las preguntas de los abogados en la *Petición de la Pericial* (Ver *Objetivo del Informe Pericial* (pág. 12)). Por último, se obtienen las conclusiones y todo ello se refleja en el Informe Pericial y en los Planos.

14. Ratificación del Informe Pericial.

□ El Levantamiento Topográfico

Para realizar el levantamiento topográfico se hace otra visita a la zona (normalmente sin las partes). En el caso de existir bases topográficas, se comprueban sus coordenadas y se utiliza el mismo sistema de referencia utilizado en los planos presentados por las partes. Si no existen bases, éstas se colocarán en lugares separados de la zona para que no se confundan con señales de lindes.

No es necesario trabajar en coordenadas absolutas (coordenadas UTM); normalmente se trabaja en un sistema local de referencia en coordenadas relativas, tomando puntos comunes de encaje con la cartografía que se posee.

Trabajo de Gabinete: Análisis

Con los datos tomados en campo se realiza el plano topográfico de la zona.

La mayoría de la información se tendrá en formato papel, por ello será necesaria su digitalización.

El plano realizado se solapa y compara con los planos aportados por ambas partes, para comprobar la coincidencia de los lindes en los diversos documentos gráficos. El encaje de los distintos planos se realizará teniendo en cuenta puntos comunes ya existentes, que también se habrán medido en campo.

Con los distintos datos que se poseen se superpone toda la información gráfica de la que se dispone realizando planos que aclaren la Pericial Topográfica. Pudiendo existir varias opciones, con sus correspondientes soluciones. Las conclusiones obtenidas se reflejan en el/los plano/s y en el informe.

Se mide sobre el/los plano/s final/es la superficie ocupada en planta, en metros cuadrados (según un plano determinado, que es el tomado como base en la pericial topográfica).

Ver *Planos* (pág. 23)

En caso de duda, en el Código Civil se indica claramente como repartir un terreno:

Artículo 387: “ Si los títulos de los colindantes indicasen un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad del terreno, el aumento o la falta se distribuirá proporcionalmente.”

La información gráfica (los planos) también se incluirán en formato digital; útil en el caso de que otro topógrafo realice una revisión, o se pida una nueva pericial.

Los Planos

Los Planos que se realicen como resultado del Informe Pericial deben ser muy claros y fácilmente comprensibles. Tener en cuenta que los que van a tener que entenderlos son los abogados y el juez, y no otro topógrafo.

Por todo ello, las características que a mi opinión deben cumplir los planos son:

- Claridad y precisión adecuada a la escala (tolerancia).
- Uso de distintas tramas, colores, tipos de líneas, simbología, etc... con su correspondiente leyenda.
- Evitar en lo posible demasiados elementos topográficos (bases topográficas, cuadrícula, tablas de coordenadas UTM,...), o líneas auxiliares que pueden ensombrecer el plano y confundir a quien lo lee. En caso de incluirlas, realizar una explicación. Ver *Explicación Planos aportados* (pág. 18)
- Tamaño formato A3 recomendable, válido el formato A4; pero no superior, ya que no serían manejables. En muchos casos, la mayoría de planos con un tamaño superior al A3 pocas veces se revisan por el engorro de su manejo.

□ El Documento: Informe Pericial

Ya hemos dicho que un *INFORME PERICIAL* (en una Pericial Topográfica) es aquel conjunto de documentos y/o planos realizados y recopilados por un Perito Topógrafo... Por ello, y tratando al Informe Pericial como un documento, podemos dividirlo en varios apartados.

En las siguientes páginas incluimos una breve explicación de cada uno de los apartados de los que debe constar, a mi entender, el documento: Informe Pericial; en la parte superior de la página se explica el apartado correspondiente, y en la parte inferior se da un ejemplo del mismo.

Tener en cuenta, que un Informe Pericial puede ocupar, desde centenares de páginas, a tan solo una. Existen Informes Periciales que tan solo requieren una contestación muy breve a una simple pregunta, y no hace falta extenderse mucho más allá. Ver *Informe Pericial Abreviado* (pág. 30).

En este tema se explica como realizar un Informe Pericial "ideal", sin que falte ningún detalle; y no por ello significa que un informe pericial mucho más breve no sea válido, tanto puede serlo uno como otro si al final cumple con el objetivo buscado.

Definir un Informe Pericial como "ideal" es un modo subjetivo de verlo; mi concepto de informe perfecto, puede ser muy distinto a la idea que tenga cualquier otro topógrafo, incluso mucho más experimentado que yo. A mi entender, tras mi propia experiencia como perito y la experiencia transmitida por otros muchos compañeros, que igualmente han sido peritos topógrafos en diversos juicios, creo que pocos discreparán de mi visión sobre un Informe Pericial "ideal" (perfecto); o al menos, eso espero.

Nota: Ante cualquier discrepancia, espero que me lo notifiquen; para poder comentarlo y tenerlo en cuenta en las futuras modificaciones de esta publicación. Gracias.

Portada

En la portada se incluye la información referente a:

- Número de Juzgado y Ciudad
- Número de Procedimiento y Año
- Tipo de Juicio y Acciones
- Nombres de las Partes, Procuradores y Abogados

Nota aclaratoria: A todas las personas que aparezcan en el Informe Pericial se las tratará de D. y D^a. o de Sr. y Sra.

~~~~~

**Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia e  
Instrucción nº 1 de <ciudad>  
Nº <xxx> año 2000  
Juicio: MENOR CUANTÍA  
Acción de deslinde y amojonamiento**

Demandante: D. ....  
Procurador: D<sup>a</sup>. ....  
Abogado: D. ....

Demandado: D. ....  
Procurador: D<sup>a</sup>. ....  
Abogado: D<sup>a</sup>. ....

## Índice

Es conveniente incluir todos los apartados siguientes; los cuales iremos viendo a lo largo de este tema.

---

## Índice:

| <i>Índice</i>                             | <i>Página:</i> |
|-------------------------------------------|----------------|
| □ <b>INFORME PERICIAL:</b>                |                |
| <i>Introducción</i>                       |                |
| - <i>Acceso a la zona</i>                 |                |
| <i>Objetivo del Informe Pericial</i>      |                |
| <i>Aclaraciones Previas</i>               |                |
| <i>Fuentes de Información</i>             |                |
| <i>Método de Trabajo</i>                  |                |
| <i>Comprobaciones</i>                     |                |
| <i>Conclusiones</i>                       |                |
| - <i>Opciones a considerar</i>            |                |
| <i>Explicación Planos aportados</i>       |                |
| □ <b>TABLAS</b>                           |                |
| □ <b>PLANOS</b>                           |                |
| □ <b>ANEJOS:</b>                          |                |
| - <i>Libreta de Cálculos Topográficos</i> |                |
| - <i>Anejo Fotográfico</i>                |                |
| - <i>Reseñas Vértices</i>                 |                |
| - <i>Características Instrumental</i>     |                |
| - <i>Sistema de Unidades</i>              |                |

## Primera Página: INFORME PERICIAL

En el encabezado: **INFORME PERICIAL** o **PRUEBA PERICIAL**

Incluir la información, referente al juzgado y al juicio, que ya aparecía en la portada.

Para indicar el tipo de juicio se puede poner:

- Juicio: ..... o bien Asunto (As.): .....

Incluir, además, el nombre de las dos partes (en este caso los propietarios de las dos parcelas en conflicto).

Añadir información sobre el nombre del Ingeniero Técnico en Topografía, con el número de colegiado, D.N.I. y domicilio.

Nombrado Perito para el juicio (tipo, número de procedimiento y año).

Fecha de Aceptación del Cargo de Perito.

---

# INFORME PERICIAL

J. 1ª Instancia nº 1 - <ciudad>  
As. MENOR CUANTÍA núm. <xxx>/2000  
Ac. ....  
Cn. ....

Emitido por el ingeniero técnico en topografía D<sup>a</sup>. ....., con número de colegiado ..... y DNI ....., domicilio en C/ ..... nº..... de .....

Nombrado perito para el juicio de menor cuantía de acción de deslinde y amojonamiento nº <xxx> / 2000. Cargo aceptado mediante comparecencia en el juzgado de 1ª instancia nº 1 de ..... el día ..... de ..... del 2000.

## Introducción

Breve resumen del caso a resolver; incluyendo información sobre el término municipal, la partida (o paraje), los propietarios de las parcelas (las partes) y la referencia catastral y/o registral de las parcelas a deslindar.

---

## INTRODUCCIÓN:

En el término municipal de ....., en la partida .....,  
existe .....

Los propietarios son:

- D. .... (parte demandante): parcela ..... del catastro
- D. .... (parte demandada): parcela ..... del catastro

D. .... demanda a D. .... por excederse de los límites de su parcela o finca, ocupando la del demandante. El problema de los lindes se da concretamente en el límite <norte, sur, este, oeste,...> de la parcela ..... del catastro.

## *Acceso a la zona*

Información referente al acceso a la zona, indicando puntos característicos y distancias desde los cruces.

Obviamente, los propietarios conocen perfectamente el acceso a sus parcelas; pero, no así los abogados y el juez, por ello es conveniente incluir este apartado.

Incluir *Plano de Situación y/o acceso a la zona*. Sobre dicho plano se señala la zona o parcelas en conflicto y su camino de acceso.

---

### **ACCESO A LA ZONA:**

Desde Valencia, tomando la carretera nacional N-III dirección Madrid; tomar la salida a .....; cruzar ..... en dirección a ..... A 2300 metros aproximadamente de ..... tomar un desvío asfaltado a la izquierda con un cartel que indica ..... A 200 metros desvío por un camino de tierra a la derecha (cartel .....). A unos 4 kilómetros por el camino de tierra encontramos a la izquierda las parcelas ..... y .....

*Plano de situación y acceso a la zona*

## Objetivo del Informe Pericial

Explicación de los términos en que se concreta el Informe Pericial.

Se copia exactamente la *Petición de la Pericial* hecha por lo/s abogado/s en las distintas manifestaciones al juzgado. Antes de ello, incluimos la fecha de dicha petición, indicando el procurador, parte y juzgado, y el apartado del manifiesto en el cual se realiza.

---

## OBJETIVO DEL INFORME PERICIAL:

El informe pericial se concreta en los siguientes términos:

**1)** A fecha: ..... de 2000, D<sup>a</sup> ....., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de D. ...., propone al Juzgado de primera instancia número uno de ..... el siguiente medio de prueba (apartado 4):

PERICIAL: A realizar por un solo perito nombrado por el Juzgado mediante insaculación de entre los peritos topógrafos del Ilustre Colegio de Peritos Topográficos de la Comunidad Valenciana; al objeto de que por el mismo se emita informe, en el que ubique .....

*Ejemplo de Petición de una Pericial*

## Aclaraciones Previas

En este punto se intentan aclarar ciertos conceptos que pueden ser confusos para los abogados representantes de las partes y para el juez; sobre todo, nos referimos a conceptos topográficos que pueden confundir si no se explican adecuadamente. Como, por ejemplo, los conceptos de: orientación, coordenadas U.T.M., bases cartográficas, digitalización, topografía clásica, fotografía aérea, ortofoto, norte geográfico, etc... y otros tantos términos que nosotros creemos obvios, pero no lo son; y que puede que utilicemos continuamente en el Informe. Así que, hay que evitarlos en la medida de lo posible.

Incluso, en algunos casos, nos podemos encontrar manifestaciones escritas de los abogados al juzgado, en las cuales se habla de términos topográficos según el modo de entenderlo el abogado; y su modo de entender es erróneo.

Este problema es bastante común, sobre todo cuando los abogados e incluso los propios propietarios confunden una base topográfica con una señal de delimitación de linde. Una estaca en un terreno rústico, modo muy común de señalización de una base topográfica, puede parecer una señal que defina un lindero; el propietario de una parte puede creer que dicha señal la ha puesto el propietario de la otra parte, y empeorar el conflicto. Por todo ello, esto debe quedar muy claro en el Informe Pericial; y dentro de lo que cabe, colocar las bases lo más separadas posibles de la zona en conflicto.

---

## ACLARACIONES PREVIAS:

A fecha: 19 de Febrero del 2000; en la contestación a la demanda presentada por D<sup>a</sup>. ....., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de D. ...., aparece el siguiente escrito, haciendo referencia al documento nº 5 aportado por el demandante: "... fijándose una red de puntos en la zona, materializados en el terreno por medio de estacas de madera ...." "... localizadas las estacas de madera con coordenadas U.T.M. sobre el terreno, desde el que se efectuó el levantamiento topográfico....".

En este caso hay que realizar la siguiente aclaración: Esta red de puntos a los que se refiere dicho documento no corresponde en ningún caso a la materialización de lindes y límites de las distintas fincas, sino que son solo puntos auxiliares utilizados para realizar el plano topográfico, es decir solo son útiles para realizar el plano, no para señalar lindes.

*Ejemplo de Aclaración Previa*

## Fuentes de Información

Incluir en este apartado todas las fuentes de información utilizadas que aporten datos para la realización del Informe Pericial; tanto la información ya aportada por las partes al juzgado (fotocopiada previamente por el Perito Topógrafo), como la nueva información obtenida por el propio Perito para conseguir una mayor claridad en la resolución del conflicto (deslinde).

Dicha información puede ser:

- *Gráfica*. Primordial, en el caso que nos ocupa, de una Pericial Topográfica.
- *Literal, descriptiva o alfanumérica*; e incluso la transmisión *verbal*. Que ayude al Perito a comprender mejor la información gráfica.

Normalmente, la nueva información aportada por el Perito Topógrafo es la que más interesa a los abogados, ya que a partir de ella pueden encontrar nuevos recursos para la defensa de su cliente.

---

## FUENTES DE INFORMACIÓN:

- Explicación oral por ambas partes
- Manifestaciones de ambas partes al Juzgado de 1ª Instancia de ..... (demanda, contestación a la demanda, manifestación de hechos, etc...)
- Escrituras / Títulos de propiedad
- Otros Títulos (de concesiones, etc...)
- Registro de la Propiedad de <ciudad>:
  - Notas simples informativas
  - Certificaciones
- Plano realizado en <fecha> por .....
- Planos realizados en <fecha> por .....
- Información catastral y planos del Catastro:
  - Plano actualmente en vigor: <tipo de plano catastral> realizado en el año .....(polígono ...)
  - Plano ya en desuso, <tipo de plano catastral> realizado en el año .....
- Planos de <otros organismos oficiales>
- Libreta de campo (de cálculos topográficos) procedente de .....
- Plano realizado por el Perito Topógrafo D. ....
- Mapa Topográfico Nacional a escala 1/50.000 y 1/25.000
- Mapa 1/10.000 (Serie CV 10) del I.C.V.
- Planos varios

NOTA: Todos los planos aportados en el juicio han sido estudiados y considerados por el perito topógrafo. Indicar que en este Informe Pericial no se han incluido de nuevo los planos ya recopilados (se hace clara referencia a ellos), sino solo información nueva a tener en cuenta en la pericial.



## Método de Trabajo

Incluir el método de trabajo utilizado; es decir, todos los pasos seguidos para llegar a las conclusiones finales, todo por orden cronológico. Indicar, desde las distintas visitas a la zona, la recopilación de información, la realización del plano... hasta la obtención de las conclusiones finales reflejadas en el Informe Pericial.

---

## MÉTODO DE TRABAJO:

Se realizan las siguientes actuaciones:

- Después de aceptado el cargo ante el Juzgado de 1ª Instancia de ..... se procede al estudio previo de toda la documentación aportada por el juzgado, seleccionando aquella documentación necesaria para el estudio pericial.

- Se recoge toda la documentación que se considera adecuada, como son las .....

- Visita previa a la zona: Se visita la zona (22/11/1999) para comprobar que los planos actuales que se poseen describen con exactitud la realidad existente.

- Se realiza una visita a la Gerencia Territorial del Catastro de Valencia - Provincia para comprobar la información aportada por ambas partes, y conseguir información adicional.....

- Se realiza otra visita a la zona (28/11/1999) para realizar el levantamiento topográfico .....

- Se mide sobre el plano final la superficie ocupada en planta (según plano catastral), en metros cuadrados. Las conclusiones obtenidas se reflejan en el plano.....

- Por último, se realiza el informe de la Pericial Topográfica.

## Comprobaciones

En esta apartado se incluyen las comprobaciones referentes a los distintos documentos aportados por ambas partes (e incluso, los aportados por el propio Perito Topógrafo); sobre todo los correspondientes a documentos gráficos. En la mayoría de los casos, no es necesaria dicha comprobación, aunque si que puede ser muy útil en alguno de ellos.

Aquí se incluiría un estudio de la cartografía ya existente en la zona, comprobando su precisión mediante un análisis métrico. El Perito Topógrafo se basará en una determinada información gráfica; pero ante todo, debe estar seguro de su veracidad y fiabilidad.

---

## COMPROBACIONES:

- ❑ Se ha comprobado la veracidad del plano del Catastro Topográfico de ....., para ello se realiza una visita al Catastro y se comprueba que el plano actualmente en vigor corresponde con el entregado por la parte demandada. Corresponde a la fotocopia de la zona en conflicto aportada en este informe, .....
- ❑ Tras la comparación del plano aportado por la parte demandada (2/6/1999), con la medición nuevamente realizada por el perito topógrafo (a fecha 28/11/1999), se llega a la conclusión de que .....
- ❑ Se ha realizado una comprobación del informe aportado por el ingeniero técnico en topografía D. ...., revisando la congruencia del proceso seguido en la realización del levantamiento topográfico. Llegando a la conclusión de que dicho proceso es correcto, y dando por válido el plano obtenido.
- ❑ Tras comprobar los números de parcelas catastrales y la ubicación en los planos de dichas parcelas, documentos aportados por la parte demandante; y contrastar dichos datos con los números de las parcelas catastrales en el plano topográfico parcelario del ..... (aportado por el Catastro), existe .....

.....  
.....

## Conclusiones

Este es el apartado más importante y principal de toda pericial, en donde se va a basar el Informe. Aquí se debe de contestar de un modo claro, breve y directo a las *Peticiones de la Pericial* realizadas por los abogados en sus manifestaciones al juzgado; es decir, se contestará el *Objetivo del Informe Pericial* (Ver pág. 12). Se debe de concretar al máximo, afirmando o negando, sin términos medios.

Como ya sabemos, no todo es blanco o negro, sino que existen distintas tonalidades de gris; lo mismo ocurre en una Pericial Topográfica, en la mayoría de los casos no podemos afirmar ni negar con rotundidad lo que se nos pregunta, siempre habrá unos matices intermedios. En estos casos, se deben dar distintas opciones (soluciones al problema) dependiendo de la validez de ciertos documentos, de la fiabilidad de algún linde preestablecido (en muchos casos se intenta resolver el problema con un linde, considerando que todos los demás son correctos, y no es así), etc... Es decir, se dan distintas soluciones, dependientes de varios factores; en último lugar será el juez quien decida cual es la opción válida; que no tiene porque coincidir con la opción que el Perito Topógrafo crea más conveniente.

Según el artículo 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: “ Los jueces y tribunales apreciarán la prueba pericial según las reglas de la sana crítica sin estar obligados a sujetarse al dictamen de los peritos.”

---

## CONCLUSIONES:

Antes de analizar las conclusiones cabe dejar claro un documento fundamental en esta pericial, que según sea válido o no llevará a conclusiones distintas: Se trata del documento de .....  
Dicho documento ha sido aportado por la parte demandante.  
Este documento .....

### **Sin considerar el documento ..... :**

En el caso de que el documento ..... no sea válido, y teniendo en cuenta el .....; D. ...., dicho propietario se encuentra ocupando aproximadamente una superficie de 4000 m<sup>2</sup> de la parcela catastral ..... propiedad de D. ....

### **Considerando el documento ..... :**

En el caso de que el documento sea válido; .....  
D. .... se encuentra ocupando tierras de su propiedad.

## Explicación Planos aportados

Es muy conveniente incluir una explicación detallada de los distintos planos aportados por el Perito Topógrafo, clarificando cada uno de los elementos que en ellos aparecen.

Tener en cuenta que los abogados y el juez entienden muy poco de planos, que aunque para el Perito Topógrafo la información reflejada sea obvia, no es así para los demás. Por ello, se debe usar al máximo, todo aquello que sirva para un mejor entendimiento de los planos, como son los colores, las tramas, los tipos de líneas, los símbolos, etc...

Aparte de que la información aparece muy clara en los planos, nunca está de más clarificarla en este apartado.

---

### EXPLICACIÓN PLANOS APORTADOS EN LA PERICIAL TOPOGRÁFICA:

- **Plano 1:** .....

#### **Plano con la medición realizada en campo el día 28 de Noviembre de 1999**

Los puntos 1 y 2 corresponden a .....  
El punto 3 corresponde a ....., se puede considerar en la alineación .....

- **Plano 2: Superficie ocupada según Plano ..... (sin considerar el documento ..... )**

Plano de toda la zona con el Plano del Catastro en color rojo, en color naranja el Plano utilizado para ..... y en color azul el encaje del plano anterior en el Plano del .....

La zona ocupada por D. .... aparece sombreada de color verde.  
La alineación marcada en el terreno con los puntos 1, 2 y 3 difiere, aproximadamente 40 metros a la izquierda, de la alineación marcada por los mismos puntos según el plano de .....

- **Plano 3: Superficie ocupada según Plano ..... (considerando el documento ..... )**

Aparece sombreada la zona ocupada por D. .... en el caso de que sea válido el documento ..... la permuta y considerando como válido el Plano .....

## ***Fin del Informe Pericial***

Al final del Informe Pericial, tras las conclusiones, el Perito Topógrafo firmará dicho informe. Con ello, el Perito se ratifica íntegramente en su contenido, reconociendo como puestas de su puño y letra la firma y rúbrica que aparece al pie del mismo.

Es decir, verifica que todo lo que ha escrito en el Informe es cierto.

Firma:

El perito topógrafo: D<sup>a</sup>. .....

## ***TABLAS***

En muchos casos, son de gran ayuda unas tablas como las siguientes; para aglutinar, estructurar y ordenar toda la información necesaria con la que poder extraer las conclusiones; dejando al margen información superflua que puede ensombrecer la solución final. De un simple vistazo, se puede tener una idea general del problema y de las posibles soluciones.

## PLANOS

Incluimos los nuevos planos aportados a la pericial; tanto los realizados por el Perito Topógrafo, como los que no, los cuales aún no están incluidos en la documentación correspondiente al juicio. Previamente añadir un listado detallado de todos ellos.

## PLANOS:

- **Mapa Topográfico Nacional de España**  
..... Escala: 1/25000
- **Catastro Topográfico de .....**  
Polígono .... Hoja 1-6 Escala: 1/5000  
Actualmente en vigor  
Aportado en el disquete adjunto: .....
- **Mapa Nacional Topográfico Parcelario**  
Instituto Geográfico y Catastral (actual IGN)  
Término municipal de .....
- Polígono .... Hoja 2ª Escala: 1/5000  
Realizado en Abril de 1949
- **Croquis .....**  
Polígono nº .....  
.....

## PLANOS:

- **Plano 1: .....**  
Escala: 1/1000  
28 de Noviembre de 1999
- **Plano 2: Superficie ocupada según Plano .....**  
**(sin considerar el documento .....** )  
Escala: 1/2000  
Enero del 2000
- **Plano 3: Superficie ocupada según Plano .....**  
**(considerando el documento .....** )  
Escala: 1/2000  
Enero del 2000

## ANEJOS

En muchos casos es conveniente añadir una serie de Anejos; los cuales permitan una mejor comprensión del Informe Pericial, en el caso de que se quiera profundizar en él. Sobre todo, en casos de juicios muy largos, en donde dicho juicio puede aún continuar mucho tiempo tras la realización de esta Pericial Topográfica.

Debemos dejar la información perfectamente preparada, por si diera el caso de que se pidiera otra Pericial Topográfica o ampliación de la primera, tanto si la realiza el mismo Perito Topógrafo, como otro distinto.

Del mismo modo, cualquiera de las partes puede pedir asesoramiento técnico de algún ingeniero con el cual tuviera mayor confianza, y le pidiera la revisión de este Informe Pericial. Por ello, se incluye toda la información utilizada, dando transparencia al trabajo realizado en el informe; que refleja claramente la profesionalidad del perito, sin pretender ocultar ninguna prueba.

---

### □ ANEJOS:

- Libreta de Cálculos Topográficos
- Anejo Fotográfico
- Reseñas Vértices
- Características Instrumental
- Sistema de Unidades de Superficie

## ***Libreta de Cálculos Topográficos***

Incluir la libreta de campo debidamente presentada; tanto si se toman los datos a mano, como si se almacenan en una libreta electrónica. Añadir, además, el croquis de campo realizado. Ello da muestra de la transparencia de la información.





## *Anejo Fotográfico*

Siempre queda más claro el informe si se añaden fotografías de la zona en conflicto. Incluir primero unas fotografías generales de situación de las parcelas, algunas más concretas sobre las parcelas, y otras del linde conflictivo sobre el cual debe resolverse la pericial.

En algunos casos, resulta conveniente realizar fotografías de los elementos puntuales de la zona, los cuales sirven como delimitación de lindes; es decir, de los distintos hitos o mojones (que muchas veces, son estacas o tochos de hierro; incluso en algunos casos, son simples pintadas con pintura o spray). Al pie de la fotografía nos referiremos a ellos tal como los hemos identificado en el plano (ejemplo: Punto 5).



## Reseñas Vértices

Incluir la reseña de los vértices desde los cuales se ha realizado el levantamiento topográfico; indicando sus coordenadas X e Y, bien en coordenadas relativas (sistema local de referencia) o bien en absolutas (coordenadas UTM). La coordenada Z en conflictos de deslindes y cálculos de superficies no es indispensable.

Las reseñas serán útiles en el caso de que continúe el juicio, y se realice una ampliación de la Pericial Topográfica, o se pida otra con otro Perito Topógrafo.

### RESEÑA VÉRTICE

Vértice: **A**  
COORDENADAS UTM

TÉRMINO MUNICIPAL DE .....  
Provincia de Valencia

### COORDENADAS UTM

X = 702522'45 m.

Y = 4375002'44 m.

Z = 98'23 m.

SITUACIÓN:

.....  
.....

TIPO DE SEÑAL: .....

.....

CROQUIS DE SITUACIÓN:

FOTOGRAFÍA DE SITUACIÓN

## *Características Instrumental*

Añadir las características técnicas del instrumental utilizado. En el caso de que fuera necesario el cálculo de la previsión de errores.



## *Sistema de Unidades de Superficie*

Es conveniente añadir una tabla de equivalencias entre las distintas unidades de superficie, las cuales aparecen en los distintos documentos aportados al juicio.

---

# SISTEMA DE UNIDADES:

- **1 hectárea (Ha) = 10000 metros cuadrados**
- **1 decárea (Da) = 1000 metros cuadrados**
- **1 área (a) = 100 metros cuadrados**
- **1 centiárea (ca) = 1 metro cuadrado**
- **1 fanega = 831'0964 metros cuadrados**
- **1 cuartón =  $\frac{1}{4}$  de una hanegada = 207'7741 metro  
cuadrados**
- **1 braza = 4'1555 metros cuadrados**
- **50 brazas = 1 cuartón**
- **200 brazas = 1 hanegada**

## □ Informe Pericial Abreviado

En un Informe Pericial son imprescindibles:

- *Primera Página: INFORME PERICIAL* (pág. 9)
- *Objetivo del Informe Pericial* (pág. 12)
- *Conclusiones* (pág. 17)
- *Fin del Informe Pericial* (pág. 19)

Es conveniente añadir el resto de información, aunque no es imprescindible.



*Informe Pericial Abreviado*