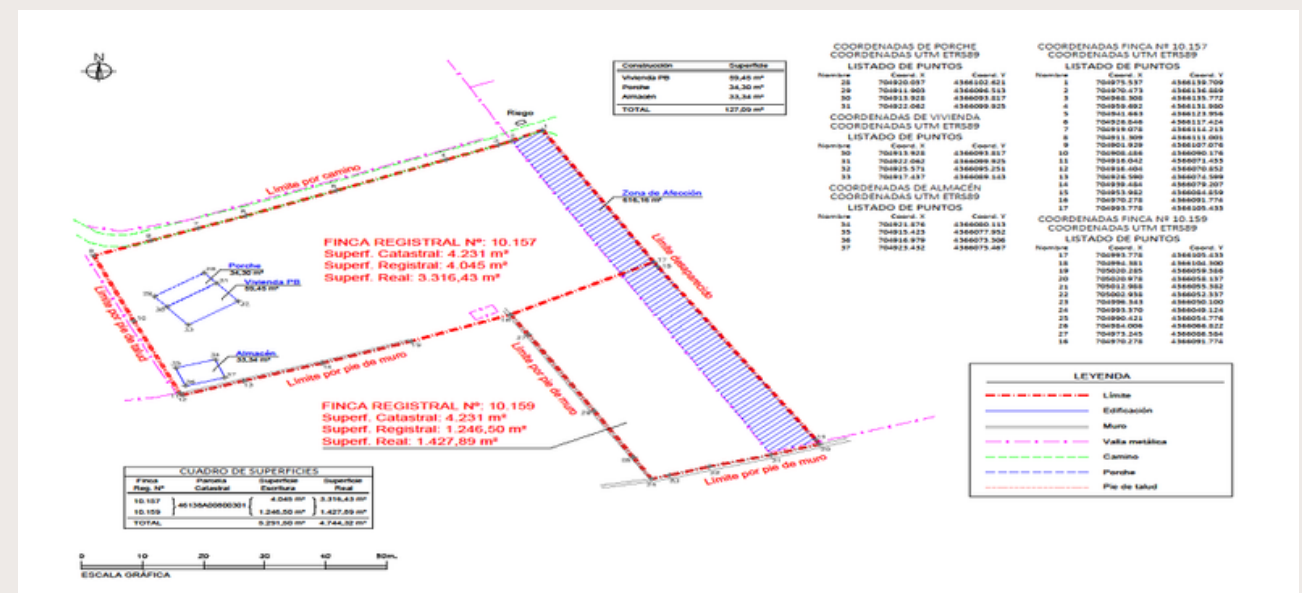


INFORME PERICIAL CON ACCIÓN REIVINDICATORIA DE FINCAS REGISTRALES NO 10.157 Y NO 10.159 T.M. GODELLETA

AUTOR: Matias Ezequiel Cowen Calcagno | TUTOR: Natalia Garrido Villen
GRADO: Ingeniería Geomática, Cartografía y Topografía | CURSO: 2025/2026

INTRODUCCIÓN

La parcela en estudio presenta una discrepancia superficial del -10,4% respecto a sus escrituras. La hipótesis sostiene que el vallado del colindante, basado en errores de la cartografía catastral actual, constituye una usurpación de 616 m². El objetivo del trabajo es generar un informe pericial topográfico con validez jurídica que documente esta invasión para sustentar una Acción Reivindicatoria y coordinar la finca conforme a la Ley 13/2015.

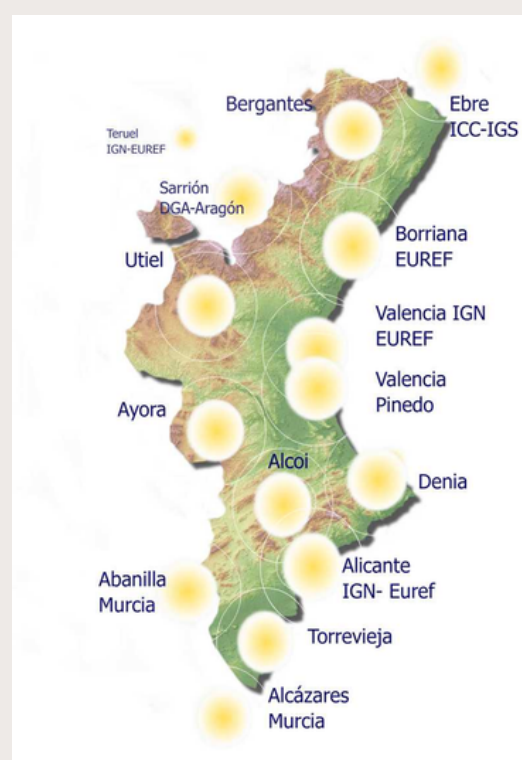


METODOLOGÍA

- FASE DE DOCUMENTACIÓN: Recopilación de escrituras, planos históricos del IGN (1958) y ortofotos históricas.
- FASE DE CAMPO: Levantamiento GNSS-RTK (Red ERVA) para obtener coordenadas ETRS89 con precisión centimétrica y toma de datos de edificaciones (ICUC).
- FASE DE GABINETE: Transformación Afín Bidimensional para el ajuste histórico, superposición vectorial (CAD) y generación de archivos GML/IVG.

RESULTADOS

- Balance Superficial:**
 - Escrituras: 5.291,50 m²
 - Realidad Física (GNSS): 4.744,32 m²
 - Déficit: -547,18 m² (-10,4%)
- Identificación del conflicto:**
 - Área usurpada: 616,16 m² (ocupados por el vallado colindante).
 - Causa: El colindante utiliza cartografía catastral errónea, ignorando la rectitud del linde histórico de 1958.
- Tramitación técnica:**
 - GML/IVG: Expediente generado para subsanar la geometría ante Catastro y Registro.
 - ICUC: Ubicación perimetral de vivienda (59,45 m²), porche (34,30 m²) y almacén (33,34 m²) confirmada



Conclusiones

- Se ha demostrado analíticamente la usurpación de 616,16 m² mediante la superposición de datos históricos y mediciones GNSS.
- El informe dota al propietario de la prueba pericial idónea para el ejercicio de la Acción Reivindicatoria (Art. 348 CC).
- Se han generado los archivos GML y superado la validación gráfica (IVG), dejando el expediente preparado para la corrección registral y catastral.
- El trabajo reafirma la necesidad de la coordinación geométrica para garantizar la seguridad jurídica del dominio.

BIBLIOGRAFÍA

- Jefatura del Estado (2015). Ley 13/2015.
- Real Decreto 1071/2007. Sistema geodésico de referencia oficial (ETRS89).
- DG Catastro (2015).