

1. El caso: cómo nace el conflicto

CLIENTE · Finca 1.223 (parcela 183)	COLINDANTE · Finca 1.217 (parcelas 16 y 96)	ELEMENTO DISCUTIDO · Cuadra 1
2015-2017 Se construye la Cuadra 1 Un arrendatario de la finca 1.223 levanta la Cuadra 1 y otra cuadra. La construcción discutida se accede y utiliza desde la finca del cliente, sin una reclamación inicial del colindante.		
1 JUL 2021 La Cuadra 1 quedaba fuera de la parcela vecina La parcela 16 de la finca 1.217 tenía 238 m ² y su dibujo catastral dejaba la Cuadra 1 fuera.		
2 JUL 2021 El colindante compra la finca 1.217 La compra se realiza con ese estado catastral: la Cuadra 1 todavía no formaba parte del contorno de la parcela 16.		
16 MAY 2023 El Catastro ya dibuja otra realidad La parcela 16 pasa de 238 a 261 m ² y el nuevo contorno incorpora la zona de la Cuadra 1. No consta cuándo ni por qué se modificó; esa representación origina la reclamación.		

Cuadra 1, construcción discutida.

Rojo: finca 1.223 del cliente. Amarillo: finca 1.217 colindante.

La pregunta que debe resolver el informe

¿Por dónde pasa realmente el lindero entre las fincas 1.223 y 1.217 en la zona de la Cuadra 1?

OBJETIVO Reconstruir un lindero medido, documentado y reproducible.

HIPÓTESIS El saliente catastral de 2023 no coincide con el límite material y la Cuadra 1 queda en la finca 1.223.

2. Cómo se construyó la respuesta pericial

1 Documentación Se revisaron las escrituras, el Registro, el Catastro y la demanda para comprender el origen del conflicto.	2 Visita al terreno Se examinó la Cuadra 1, su acceso y los elementos físicos que separan las dos fincas.	3 Medición topográfica Se midieron las fincas, la cuadra y los límites visibles para obtener su posición y superficie.	4 Comparación La medición se contrastó con el Catastro, las ortofotos y la cartografía histórica.	5 Informe final Se prepararon los planos y las conclusiones que explican las pruebas y el resultado obtenido.
---	---	--	---	---

3. Las pruebas y lo que demuestra cada una

Pruebas consideradas: documentación y demanda · Catastro · acceso y cerramientos · medición GNSS · ortofotos y parcelario de 1931 · cálculo reclamante · GML e IVG.

A El cambio catastral explica el origen del conflicto



2021 · 238 m² · cuadra fuera



2023 · 261 m² · cuadra dentro

La parcela aumenta 23 m², mientras la cuadra mide 27,85 m². El cambio explica cuándo aparece la discrepancia, pero el Catastro no declara por sí solo la propiedad ni resuelve el lindero civil.

B El acceso y el cerramiento sitúan la cuadra del lado del cliente



El hueco de entrada se abre desde la finca 1.223 del cliente. El vallado lateral es continuo y queda separado 7 cm del muro de la cuadra. Estos elementos físicos justifican la línea que después se midió con GNSS.

C Las ortofotos sitúan la construcción antes de la compra



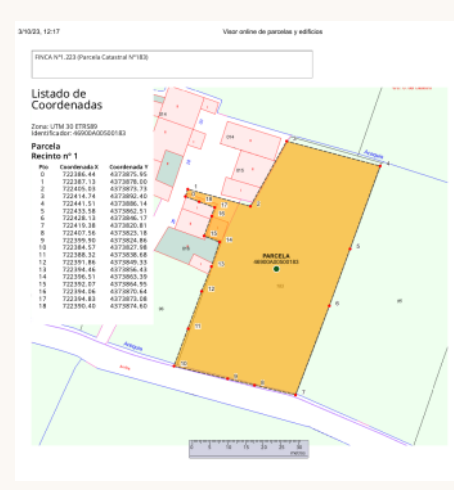
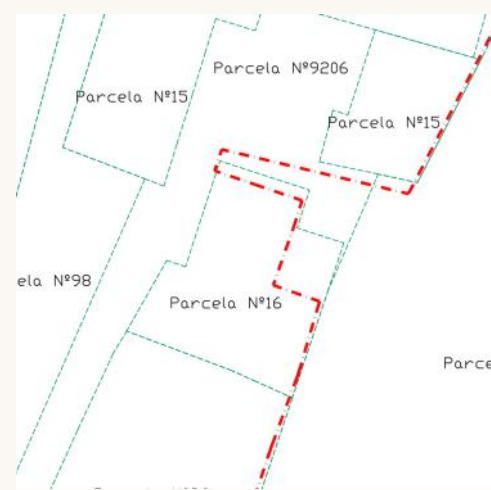
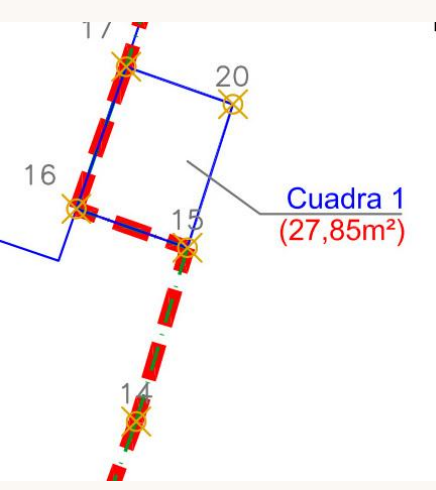
2015 · no visible



2017 · ya construida

La Cuadra 1 existía varios años antes de la compra vecina de 2021 y del estado catastral de 2023 que la incorporó a la parcela 16.

D La medición define el lindero y permite reproducirlo



Cuatro vértices delimitan 27,85 m². La línea medida deja la cuadra dentro de la finca 1.223. El GML conserva esa geometría y el IVG positivo acredita compatibilidad técnica, no la propiedad.

Revisión del cálculo aportado por la parte reclamante

Estado catastral de 2023
797 m² = 261 (parcela 16) + 536 (parcela 96)
797 – 770 = 27 m²
770 m² = medición de la parte reclamante

Estado existente al comprar (2021)
774 m² = 238 (parcela 16) + 536 (parcela 96)
774 – 770 = 4 m²
la misma medición de 770 m²

Los 23 m² de diferencia proceden del cambio de la parcela 16. La resta no sitúa esos metros sobre el terreno y el propio plano reclamante asigna 25,93 m² a la construcción, no 27 m². Por tanto, no demuestra que la Cuadra 1 pertenezca al colindante.

4. Resultado final

El conjunto de pruebas sitúa la Cuadra 1 dentro de la finca 1.223 del cliente.

El razonamiento es continuo: en 2021 la cuadra quedaba fuera del contorno catastral de la finca vecina; la inspección identifica un acceso y un cerramiento coherentes con la finca del cliente; el GNSS RTK y la superposición sitúan la construcción dentro del perímetro medido de la finca 1.223; y las ortofotos confirman que ya existía antes de la compra. El cambio catastral de 2023 y la resta de superficies explican la reclamación, pero no prueban la propiedad. Las superficies medidas son 2.400,94 m² para la finca 1.223, 780,18 m² para la finca 1.217 y 27,85 m² para la Cuadra 1. La declaración jurídica definitiva corresponde al órgano competente.

BIBLIOGRAFÍA ESENCIAL

[1] Informe pericial y levantamiento topográfico de las fincas 1.223 y 1.217 (2023).
[2] Sede Electrónica del Catastro. Parcelas 16, 96 y 183 (2021 y 2023).
[3] Institut Cartogràfic Valencià. Ortofotografías de Campanar (1956-2022).

[4] Berné Valero, J. L., Garrido Villén, N. y Capilla Romá, R. (2023). GNSS. Geodesia espacial y Geomática. Editorial UPV.
[5] Real Decreto Legislativo 1/2004 y Ley 13/2015 de coordinación Catastro-Registro.