

COLEGIO DE INGENIEROS  
TOPÓGRAFOS DE COSTA RICA



## Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica

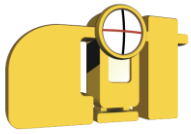
# GUÍA PARA LA PRESENTACIÓN DE INFORMES TÉCNICOS Y DICTÁMENES PERICIALES EN EL CAMPO DE LA AGRIMENSURA

COMISIÓN DE PERITACIÓN FORENSE

SAN JOSÉ, COSTA RICA  
2018

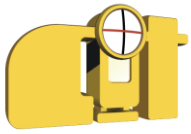
Somos *esencial*®  
**COSTA  
RICA**

Contiguo al Indoor Club de Curridabat, San José, Costa Rica  
CIT: (506) 2103 2440 | 2253-5402 / CFIA: (506) 2103 2200  
Apdo.: 2346-1000 Costa Rica  
[www.colegiotopografoscr.com](http://www.colegiotopografoscr.com) / [www.cfia.or.cr](http://www.cfia.or.cr)



## Contenido

<b>PROLOGO</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
<b>I. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN</b>	<b>5</b>
<b>II. TÉRMINOS Y DEFINICIONES</b>	<b>5</b>
<b>III. PANORAMA GENERAL DE LA PERITACIÓN</b>	<b>5</b>
El peritaje judicial	6
El peritaje como elemento de prueba	7
El Informe Técnico	7
Características de los peritajes	8
El peritaje y el Código Procesal Penal	9
<b>IV. CONTENIDO DEL INFORME ESCRITO</b>	<b>12</b>
A) Recepción y valoración de la solicitud	12
B) Investigación, levantamiento, procesamiento y dibujo	15
C) Presentación de resultados	16
<b>V. COMENTARIO FINAL</b>	<b>20</b>
<b>VI. ANEXOS</b>	<b>20</b>
<b>VII. REFERENCIAS</b>	<b>20</b>



COLEGIO DE INGENIEROS  
TOPÓGRAFOS DE COSTA RICA



## PROLOGO

El Colegio de Ingenieros Topógrafos ha establecido una serie de comisiones técnicas, que reúnen profesionales dedicados a las diversas especialidades del ejercicio profesional de la ingeniería topográfica, con el fin de recopilar, analizar y divulgar el conocimiento particular de estas materias.

La Comisión de Peritación Forense está enfocada en la práctica del perito especializado en asuntos técnicos catastrales y registrales, cuya labor sirve para dilucidar controversias legales acerca de la localización, inscripción, medida, posesión y propiedad de fincas, terrenos o lotes.

Ya que esta es un área de ejercicio común a un número importante de profesionales, la Comisión ha decidido elaborar un documento que sirva de guía a estos profesionales para la presentación de sus trabajos, sea ante un cliente interesado, o ante una autoridad judicial, cumpliendo con aspectos de forma, que ayuden a transmitir adecuadamente el fruto de su investigación.

Sabiendo que existe diversidad de situaciones en las cuales se requiere un informe técnico o un dictamen pericial, la guía presenta o sugiere los elementos fundamentales de todo informe, dejando a criterio del profesional la escogencia final.

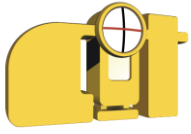
Esperamos que las recomendaciones hechas ayuden a fortalecer este campo profesional, de vital importancia para el país, a través de la administración de justicia, brindando elementos técnicos de decisión a las partes involucradas.

Han participado en este trabajo:

Ing. José Luis Jiménez, perito privado profesional, que labora para una importante firma de abogados de Costa Rica.

Ing. Fernando Quintanilla, exfuncionario del Departamento de Ciencias Forenses del Poder Judicial, perito privado profesional.

Ing. Daniel Acuña Ortega, exfuncionario del Departamento de Ciencias Forenses del Poder Judicial, perito privado. Coordinador de la Comisión.



COLEGIO DE INGENIEROS  
TOPÓGRAFOS DE COSTA RICA

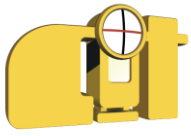


## Introducción

La propiedad de un bien inmueble sigue representando hoy en día uno de los mayores anhelos de las personas, es, en muchos casos, el patrimonio de una vida de trabajo y la herencia de sus hijos. Sin embargo, con frecuencia este patrimonio sufre riesgos de diverso tipo. A nuestro sistema catastral, que ha estado en proceso de cambio durante décadas, le resta todavía un saneamiento importante debido a la cantidad de inscripciones realizadas con menor rigor técnico en tiempos pasados. Faltan años de trabajo para poder tener la concordancia deseada entre la realidad y las inscripciones registrales: planos y escrituras.

Mientras este proceso continúa muchos de los casos que han de sanear el mosaico catastral costarricense pasarán por el Registro Nacional, las Fiscalías y Tribunales de nuestro país. Ante esto la colaboración que brindan los peritos “privados”, profesionales en su libre ejercicio de la ingeniería topográfica, conocedores de los procesos catastrales y la agrimensura en general, es fundamental. Sin embargo, el conocimiento por sí mismo del campo de trabajo, no es suficiente para que los trabajos que se presentan tengan todas las características que los abogados, fiscales y jueces necesitan.

Gran ventaja obtienen quienes saben presentar adecuadamente sus trabajos periciales, tanto de manera escrita, como de manera oral (en juicio). El mismo proceso judicial se beneficia de documentos ordenados, claros y justificados técnicamente. Por ello este trabajo se ha enfocado en la presentación adecuada de los informes periciales escritos, estipulando las partes que debería contener todo informe, razonando el porqué de cada una y ofreciendo una propuesta a la comunidad de ingenieros topógrafos.



## I. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

Esta guía especifica los componentes de un informe pericial, el orden en que van dispuestos y su justificación técnica dentro del documento.

Esta guía es aplicable a informes técnicos y periciales solicitados por alguna de las partes interesadas.

También, con los cambios que se indican, es aplicable a documentos que serán presentados ante autoridades judiciales o registrales.

## II. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

**Agrimensura:** El levantamiento y replanteo de poligonales, cálculo del área comprendida, fraccionamiento de áreas no urbanizadas, localización de detalles naturales y artificiales existentes dentro del área, preparación e interpretación de descripciones del terreno para su incorporación en escrituras u otros documentos, confección de planos en proyección horizontal del terreno y su enlace con el sistema de proyecciones cartográficas en uso en el país. (Ley N° 4294, 1968)

**Finca:** Es el inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario, como unidad jurídica.

**Inmueble:** Es la unidad física inscrita o no en el Registro Inmobiliario.

**Plano catastrado:** Es el plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito en el Catastro Nacional y sus efectos serán definidos en este Reglamento.

**Plano de agrimensura:** Es el plano, físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el presente Reglamento.

**Propietario:** Es la persona física o jurídica que tenga debidamente inscrito su derecho sobre un inmueble, en el Registro de la Propiedad.

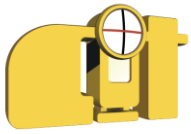
**Protocolo del agrimensor:** Es el conjunto de documentos donde se consignan los levantamientos de agrimensura y topografía, efectuados por el profesional autorizado por ley.

**Registro inmobiliario:** Unión de información que consta en el Registro Público de Bienes Inmuebles y el Catastro Nacional.

**Zona catastrada:** Es aquella parte del territorio nacional en donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado.

## III. PANORAMA GENERAL DE LA PERITACIÓN

El peritaje básicamente es una herramienta a la cual recurren las autoridades judiciales para ahondar en las causas de un incidente, por ejemplo, un hecho de tránsito o la caída de un edificio; o para determinar el origen o génesis de una situación, por ejemplo, el estado físico y registral de una o varias propiedades.



COLEGIO DE INGENIEROS  
TOPÓGRAFOS DE COSTA RICA



Aunque lo más común es que se solicite para asuntos judiciales, penales, civiles y de familia; también se puede dar el caso de solicitudes realizadas por alguna de las partes interesadas.

También es frecuente la solicitud de informes técnicos para determinar el estado físico, jurídico o catastral de un bien, su valor u otras condiciones de interés para el contratante. Es importante conocer la diferencia entre ambos tipos de trabajo, pues tienen niveles de compromiso profesional particulares. A continuación se hará un breve análisis de ambos trabajos.

## EL PERITAJE JUDICIAL

Una definición de peritación judicial es:

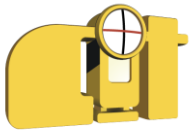
*“La actividad procesal realizada, en virtud de encargo judicial, por personas distintas a los sujetos del proceso (fiscal y partes), especialmente calificadas por sus conocimientos artísticos, técnicos o científicos, mediante la cual se proporciona al fiscal razones o argumentos para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos cuya percepción escapa a las aptitudes del común de las gentes y que son objeto de la prueba en el proceso” (Devis, 1981)*

Si se mira en detalle la definición se tiene: *“La actividad procesal realizada, en virtud de encargo judicial, por personas distintas a los sujetos del proceso (fiscal y partes)”*. Cuando indica que es una actividad procesal, se refiere a que este debe ser parte de las actividades de alguna de las etapas del proceso judicial. Realizado por personas distintas a los sujetos del proceso, es decir que el peritaje requiere de una persona externa al proceso.

*Fuera del proceso judicial se dan ocasiones en que se perita para otros fines, por ejemplo, esclarecer la delimitación de linderos, determinar el origen de una propiedad u otros fines “civiles” de interés, al menos inicialmente, de un posible contratante. La misma gestión de inscripción de un plano de agrimensura puede requerir la presentación de un peritaje ante las autoridades del Registro Nacional. Aunque la experiencia indica que muchos de estos peritajes exploratorios suelen terminar en los estrados judiciales. Entonces no siempre hay, de primera mano, un encargo judicial, el peritaje puede ser solicitado por cualquier persona física o jurídica que desee esclarecer una situación Física-Registral de una o más propiedades.*

*Por supuesto, si el profesional es llamado a realizar un peritaje “Judicial”, este debe ser solicitado por un Fiscal o un Juez de la República, por los mecanismos acostumbrados.*

Esta actividad técnica debe ser llevada a cabo por personas ajenas al proceso o conflicto mismo, no debe haber ningún lazo familiar, o interés profesional entre el contratante y el perito, que pudiera empañar la credibilidad de este. De ser así, deberá recusarse, es decir excusarse de participar en la ejecución del peritaje.



*La siguiente parte: “especialmente calificadas por sus conocimientos artísticos, técnicos o científicos,” se refiere a que la peritación requiere de un conocimiento particular de la materia que se trata, en este caso Ingeniería Topográfica, particularmente el área de la Agrimensura. En el caso de los peritajes topográficos-catastrales, la práctica en la inscripción de planos, el estudio del sistema catastral y su normativa, son indispensables para resolver apropiadamente un peritaje.*

Finalmente se dice que el peritaje “proporciona al fiscal razones o argumentos para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos cuya percepción escapa a las aptitudes del común de las gentes y que son objeto de la prueba en el proceso”. Toda la finalidad del peritaje es encontrar las razones técnicas, hechos y argumentos que puedan explicar la situación de conflicto por la cual se solicita el peritaje. Muchos de estos hechos y situaciones son propios del ejercicio de la Agrimensura y por ello escapan a la comprensión del común de las personas, es una materia especializada, que contempla no solo la formación universitaria, sino una cierta cantidad de estudio y práctica profesional. El peritaje no solo implica elementos técnicos, tecnológicos y teóricos, también conlleva el análisis de la normativa vigente y en algunos casos elementos éticos del ejercicio profesional.

## EL PERITAJE COMO ELEMENTO DE PRUEBA

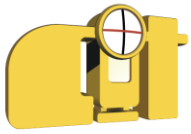
El peritaje presenta un análisis de una situación en particular, elaborado por un profesional calificado, dotado de conocimientos técnicos específicos, sin embargo, no basta con el currículo del perito para dar por ciertas sus afirmaciones, estas deben probarse adecuadamente. Según el diccionario de la Real Academia probar es: “Hacer examen y experimento de las cualidades de alguien o algo. Justificar, manifestar y hacer patente la certeza de un hecho o la verdad de algo con razones, instrumentos o testigos.” Es decir que cada resultado, afirmación o conclusión, debe estar amparado a datos, observaciones y registros verificables por terceros.

Aunque la ciencia y la tecnología se presumen siempre imparciales y estas generan gran confianza en las autoridades judiciales, cada elemento del peritaje debe fundamentarse en métodos y pruebas adquiridas de manera científica y proba.

## EL INFORME TÉCNICO

Un informe técnico, en el contexto de este documento, consiste en un informe escrito que presenta los resultados de una investigación, solicitada por el cliente, con el fin de establecer la condición actual de un bien, en este no se emiten criterios o se sientan responsabilidades, el alcance llega hasta la emisión de observaciones y recomendaciones.





## CARACTERÍSTICAS DE LOS PERITAJES

Si es una situación que ha llegado a las instancias judiciales, la solicitud provendrá de un encargo expreso de un fiscal o juez; si no es así, la solicitud puede provenir de un cliente particular, en ambos casos es necesaria una solicitud, escrita o verbal, por nota o por correo electrónico, lo importante es que tenga fecha, objetivo y un solicitante responsable de la petición.

El peritaje es una actividad desplegada por personas que intervienen transitoriamente en la causa, es una responsabilidad indelegable, sin embargo, el perito puede consultar autores u otros colegas para efectuar su dictamen, siempre y cuando el dictamen contenga sus opiniones y criterios.

El peritaje debe ser obra de un tercero, las partes no pueden ser testigos y por supuesto no pueden ser peritos, por razones de imparcialidad.

El peritaje es una actividad calificada, debido al carácter técnico, artístico o científico que rige su contenido, requiere para su elaboración de personas altamente calificadas, sea académicamente o por experiencia en su campo. Dentro de las calificaciones del perito se incluye, además de la formación académica, la experiencia profesional en las áreas en las que perita y capacitación específica en peritación.

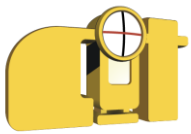
El peritaje debe versar sobre aspectos técnicos o científicos relacionados con los hechos, no sobre aspectos jurídicos...” (Acuña, 2004). Existen sin embargo asuntos de carácter normativo de la profesión que pueden ser importantes para la resolución de la pericia. Estos están más claros en la mente del perito que en los conocimientos del fiscal. Ejemplo de esto puede ser exponer el procedimiento para la inscripción de un plano de agrimensura o la necesidad de visados o del cumplimiento de ciertas directrices. Sin embargo, la mención de estos aspectos, o procedimientos se hará sin interpretaciones de ningún tipo, bastará con mencionarlos, enumerarlos e indicar si se cumplieron o no.

El perito desconoce los hechos motivo de la peritación hasta el momento en que recibe la solicitud o el encargo judicial. Sin embargo, con ayuda del expediente puede obtener información que ha sido recabada con anterioridad y que le es de utilidad para su trabajo.

La pericia debe haber sido ordenada en forma oportuna y legal, por una persona competente para hacerlo.

El perito debe ser capaz en términos jurídicos, físicos o mentales. Existe incapacidad jurídica cuando hay impedimento legal para que ejerza la función, por ejemplo:





COLEGIO DE INGENIEROS  
TOPÓGRAFOS DE COSTA RICA



- Prohibición o vedamiento de derechos y funciones públicas.
- Prohibición o suspensión del ejercicio profesional u oficio.
- Haber sido condenado penalmente.

El dictamen puede presentarse de forma escrita o verbal. El acto debe ser consciente, libre de coacción, violencia, dolo, cohecho o soborno.

El perito debe utilizar medios legítimos; si utiliza algún medio ilegal o ilegítimo para realizar el trabajo, el dictamen será nulo. Por ejemplo, si en la obtención de documentos u observaciones se realizó utilizando la fuerza o maniobras fraudulentas.

No debe existir motivo para dudar de la objetividad y sinceridad del perito designado. No debe haber ningún lazo familiar, económico o de cualquier tipo, entre las partes y el perito. Antecedentes deshonestos en el ejercicio de la profesión pueden ser motivo para restar eficacia o invalidar el peritaje. El perito no debe recibir ningún honorario adicional o dádiva de parte de los litigantes o sus representantes.

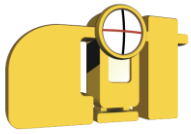
Cuando se presenta duda sobre el peritaje se puede ordenar un segundo peritaje, como medio aclaratorio, sin embargo, puede que estos no lleguen a las mismas conclusiones, en este caso y si las dudas recaen sobre aspectos técnicos.

*“Es indispensable tener en cuenta en especial los medios técnicos utilizados para la observación, su respectiva habilidad y competencia, el método adoptado, el carácter racional de las conclusiones, para preferir el que conceptúe mejor” (Malatesta, 1981)*

## EL PERITAJE Y EL CÓDIGO PROCESAL PENAL

A partir de la entrada en vigencia del actual Código Procesal Penal (CPP) en 1998, el Ministerio Público es el ente designado para dirigir el proceso de investigación. Con ellos es con quién el perito trabaja directamente; por excepción es un juez. Varios artículos delimitan la función del perito. Es conveniente que si se tiene la intención de peritar se conozca estos artículos, a fin de tener un panorama más preciso de la función que se está ejerciendo.

En el artículo 12 se presenta como un recurso más de las partes la posibilidad de presentar un peritaje. El peritaje es un medio de prueba a disposición de las partes del proceso. Otra participación de peritos se puede dar en delitos de acción privada. Como parte del documento de presentación de la querrela, en el ofrecimiento de prueba, artículo 73, apartado e) Si se trata de testigos y peritos, deberán indicarse el nombre, los apellidos, la profesión, el domicilio y los hechos sobre los que serán examinados. Concuera esto con el artículo 73, estipulando la posibilidad de ofrecer peritajes como medio de prueba y detallando las calidades del perito de manera previa.



Una figura especial que se presenta en el Código es el de consultor técnico, cuyas funciones y objetivos define el artículo 126, que dice:

*“si por las particularidades del caso, el Ministerio Público o alguno de los intervinientes consideran necesaria la asistencia de un consultor en una ciencia, arte o técnica, lo propondrán al Ministerio Público o al Tribunal, el cual decidirá sobre su designación, según las reglas aplicables a los peritos, sin que por ello asuman tal carácter. El consultor técnico podrá presenciar las operaciones periciales, acotar observaciones durante su transcurso, sin emitir dictamen, y se dejará constancia de sus observaciones. Podrá acompañar, en las audiencias a la parte con quién colaboran, auxiliarla en los actos propios de su función o interrogar, directamente, a peritos, traductores o intérpretes, siempre bajo la dirección de la parte a la que asisten.”*

Aunque el artículo es claro en que el consultor técnico no asume el rol de perito, sus observaciones pueden ser de gran utilidad para la parte que representan, verificando la idoneidad de las operaciones periciales realizadas por otros peritos.

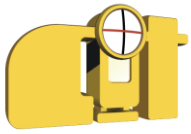
En el capítulo "Medios de Prueba" del CPP se definen los requisitos y características jurídicas de los medios de prueba, esto atañe a los peritajes. En el Título IV "Peritos" se define directamente la participación de los peritos durante el proceso. He aquí uno a uno cada artículo.

*Artículo 213 Peritaje. Podrá ordenarse un peritaje cuando, para descubrir o valorar un elemento de prueba, sea necesario poseer conocimientos especiales en alguna ciencia, arte o técnica...*

*Artículo 214 Título habilitante. Los peritos deberán poseer título habilitante en la materia relativa al punto sobre el cual dictaminarán, siempre que la ciencia, el arte o la técnica estén reglamentadas. En caso contrario, deberá designarse a una persona de idoneidad manifiesta. No regirán las reglas de la prueba pericial para quién declare sobre hechos o circunstancias que conoció espontáneamente, aunque para informar utilice aptitudes especiales que posee en una ciencia, arte o técnica. En este caso regirán las reglas de la prueba testimonial.*

El segundo párrafo se refiere al caso en que el perito haya presenciado los hechos espontáneamente, por lo cual deberá actuar como testigo y no como perito.

*Artículo 215 Nombramiento de peritos. El Ministerio Público, durante la investigación preparatoria, y el tribunal competente seleccionarán a los peritos y determinarán cuantos deberán intervenir, según la importancia del caso y la complejidad de las cuestiones por plantear, atendiendo a las sugerencias de los intervinientes. Al mismo tiempo, fijarán con precisión los temas de la peritación y deberán acordar con los peritos designados el plazo dentro del cual presentarán los dictámenes. Serán causas de excusa y recusación de los peritos, las establecidas para los jueces.*



Muy importante en este artículo es la necesidad de precisar los temas en los cuales se peritará. Esto es válido para peritajes judiciales, como peritajes extra-judiciales.

*Artículo 216 Facultad de las partes Antes de comenzar las operaciones periciales, se notificará, en su caso, al Ministerio Público y a las partes la orden de practicarlas, salvo que sean sumamente urgentes o en extremo simples. Dentro del plazo que establezca la autoridad que ordenó el peritaje, cualquiera de las partes podrá proponer por su cuenta, a otro perito para reemplazar al ya designado o para dictaminar conjuntamente con él, cuando por las circunstancias del caso, resulte conveniente su participación por su experiencia o idoneidad especial. Las partes podrán proponer, fundadamente, temas para el peritaje y objetar los admitidos o propuestos por otra de las partes.*

Se advierten tres temas de importancia en este artículo, la notificación, la proposición de otros peritos y la proposición de temas para el peritaje.

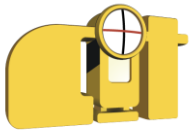
*Artículo 217. Ejecución Del Peritaje. El director del procedimiento resolverá las cuestiones que se planteen durante las operaciones periciales. Los peritos practicarán el examen conjuntamente, cuando sea posible. Siempre que sea pertinente, las partes y sus consultores técnicos podrán presenciar la realización del peritaje y solicitar las aclaraciones que estimen convenientes; deberán retirarse cuando los peritos comiencen la deliberación. Si algún perito no cumple con su función, se procederá a sustituirlo.*

En este artículo se asume la participación de al menos dos peritos, aunque poco frecuente, es legalmente válido y representa un reto adicional para el perito tener un observador crítico durante la ejecución del trabajo.

*Artículo 218 Dictamen Pericial. El dictamen pericial será fundado y contendrá, de manera clara y precisa, una relación detallada de las operaciones practicadas y de sus resultados, las observaciones de las partes o de las de sus consultores técnicos y las conclusiones que se formulen respecto de cada tema estudiado. Los peritos podrán dictaminar por separado cuando exista diversidad de opiniones entre ellos. El dictamen se presentará por escrito, firmado y fechado, sin perjuicio del informe oral en las audiencias.*

*Artículo 223 Deber de guardar reserva. El perito deberá guardar reserva de cuanto conozca con motivo de su actuación.*

Esto es importante, el contenido del peritaje es solo para el solicitante, y en el caso de los peritajes judiciales, para quién las autoridades dispongan. El conocimiento del “ambiente jurídico” en que se desenvuelve el perito le permitirá tomar decisiones con seguridad respecto de su aporte técnico.



## IV. CONTENIDO DEL INFORME ESCRITO

Se explicará como si el trabajo fuera pericial, aunque con las salvedades hecha previamente se puede aplicar a informes técnicos.

La resolución del peritaje topográfico puede dividirse en tres etapas:

- A) Recepción y valoración de la solicitud
- B) Investigación, levantamiento, procesamiento y dibujo
- C) Presentación de resultados

Cada etapa abarca una serie de tareas, que hallan su justificación en los componentes jurídico, técnico y de control de la calidad. El contenido del informe debe testimoniar cada etapa en la que el perito ha tomado parte, desde la recepción de la solicitud, hasta la presentación final del informe. Básicamente es el concepto de cadena de custodia aplicado a esta labor. Lo primordial es saber quiénes son responsables de cada etapa del proceso, quién solicita, cuando, que solicita, de igual manera, quién recibe, analiza, elabora y presenta, cuando lo hace, que información utiliza, que métodos e instrumentación.

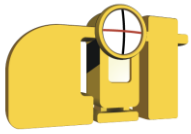
Cada etapa de la resolución del peritaje debe estar incluida en el informe, por ello se aprovechará esta división para ir señalando los apartados correspondientes del informe pericial escrito.

### A) RECEPCIÓN Y VALORACIÓN DE LA SOLICITUD

En el caso del ejercicio profesional como consultor privado, la solicitud puede provenir de una petición escrita, un correo, fax o, por excepción, en forma oral, siempre que se registre los datos de la conversación. En todos los casos es necesario guardar registro de quién solicita, el motivo de la solicitud, la fecha y el medio por el cual se solicita.

Para efectos judiciales prevalece lo escrito y digital de acuerdo a las formalidades del Poder Judicial. El correo electrónico es requisito para la inscripción como perito del Poder Judicial (P.Judicial, 2012). Para los peritos externos existe el “Reglamento para regular la función de las y los intérpretes, traductores, peritos y ejecutores en el Poder Judicial”, donde se detalla todo el procedimiento de notificación, nombramiento, aceptación, plazos y otros requerimientos.

Apartados del informe relacionados



## I. DETALLE DEL CASO O INFORMACIÓN GENERAL

Los datos generales del caso se presentan en el primer apartado del informe, que contiene los siguientes ítems.

NUMERO DE REFERENCIA INTERNA:	Este ítem es la referencia o número de archivo con que cada profesional lleva el orden de sus casos o trabajos.
AUTORIDAD SOLICITANTE O SOLICITANTE:	Este ítem se refiere a quién ha encargado del peritaje.
OFENDIDO/ACTOR: IMPUTADO/DEMANDADO:	Estos dos ítems se aplican en las causas judiciales.
ASUNTO:	Este ítem es una descripción rápida del objeto de la investigación, en los casos judiciales hay toda una nomenclatura, por ejemplo, Usurpación, Traslape, Estafa, Falsedad Ideológica, etc. En el caso privado es el motivo o razón de la contratación.
FECHA DE RECIBO DE SOLICITUD: FECHA DE EMISIÓN:	Estos ítems se refieren a las fechas de recepción de la solicitud y a la entrega efectiva del informe.

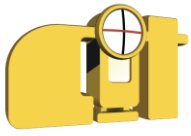
## II. PROFESIONAL RESPONSABLE (DEL DICTAMEN PERICIAL)

En este apartado se indican las calidades del perito responsable del informe. Por ejemplo:

Nombre completo, Ingeniero Topógrafo, carné XXXX, XX años de experiencia en labores afines al peritaje (avalúos, levantamientos topográficos, peritajes judiciales, otros)

### **Contenido de la solicitud**

Además de la información formal: solicitante, fecha, firma, etc., la solicitud contiene el objetivo del trabajo, para qué es el estudio, que es la situación que se investiga, que bienes hay involucrados y en algunos casos que se quiere comprobar, una posible usurpación, una titulación indebida, el origen de las propiedades, etc. La redacción de la solicitud es muy importante ya que el peritaje debe versar solo sobre los aspectos solicitados, si estos no han sido definidos con claridad, se puede ver al perito como oficioso, contestando cosas que no aparecen en la solicitud; otra razón es que si se contesta lo originalmente solicitado, aun sabiendo que ello no servirá de nada a la autoridad, se estará casi obligando a solicitar una ampliación; esto conlleva una enorme pérdida de tiempo y recursos.



Por ello, si existe alguna duda sobre el objetivo de la pericia, es mejor aclararlo con el solicitante y, si es necesario, que reformule la solicitud. Es comprensible que si la solicitud proviene de un abogado, el propietario de una finca o cualquier otra persona sin el conocimiento particular, la solicitud pueda tener omisiones o inexactitudes, es deber del perito asesorar al solicitante en este y cualquier otro punto a fin de que la labor sea afectiva en todo aspecto. Lo que finalmente queda establecido se presenta en el apartado III.

### III. PROPÓSITO DEL DICTAMEN PERICIAL

En este apartado se coloca de manera textual cual es el objeto del trabajo, que le fue solicitado al perito. Si la solicitud proviene del expediente judicial o una autoridad judicial, se acompaña usualmente con la nota: según folio XX del expediente XXX.

Si el propósito proviene de otro tipo de solicitante, se debe hacer referencia de la fuente, que puede ser un correo, nota o petición verbal.

En ambos casos debe indicarse la fuente: quién solicita; la fecha en que se recibió o tomó y el medio por el cual se conoció: correo, copias u otro.

Ejemplos:

"... indicar si con la rectificación de área inscrita mediante el plano SJ-####-1988 se traslapa con el área de Parque XXX...."

"...Identificar los terrenos que corresponden a la finca N° XXX de la provincia de xxx..."

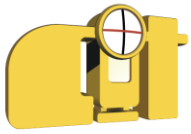
"...Determinar si la finca admite división material, si la admite elabore un croquis con el área que podrá dar origen a la división en dos segmentos y si no lo admite, que explique y defina el valor económico del inmueble..."

Usualmente la solicitud viene acompañada de información acerca de las propiedades involucradas, tales como planos, estudios registrales y escrituras; estos son de mucha utilidad para comprender mejor el objetivo de la pericia solicitada. Toda la información recibida o recopilada posteriormente debe ser citada en el apartado IV.

### IV. INFORMACIÓN UTILIZADA

Este apartado menciona toda la información que se utilizó para la elaboración del informe. Por ejemplo:





Lo aportado al expediente XXX-XXXX, en especial los planos catastrados XXX y XXX adscritos a los folios XXX, XX...; La información registral disponible en la base del Registro Nacional, Sección de fincas en Tomos, SIRI, SNIT, MINAET, Municipal, etc.; Los datos del levantamiento topográfico realizado el día de la inspección de campo de fecha XX de XXXX de XXXX, a las XX horas.

En todos los casos debe indicarse la fuente de donde proviene la información y la fecha en que se recibió o recopiló. De aquí en adelante inicia la siguiente etapa.

## **B) INVESTIGACIÓN, LEVANTAMIENTO, PROCESAMIENTO Y DIBUJO**

Con la solicitud revisada se inicia el proceso de investigación documental que incluye: la ubicación preliminar de las propiedades, información del Registro Inmobiliario, etc.

Con esta información se pueden determinar aspectos relacionados directamente con el sitio, como: distancias de traslado, duración del viaje, topografía del terreno, clima, hospedaje y servicios; asimismo brinda información sobre aspectos como la existencia de zona catastral, reservas y parques nacionales, los cuales serán de mucha utilidad para la planeación de las mediciones.

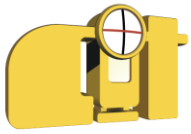
De igual forma se debe elegir el método de levantamiento y el equipo a usar. La labor inicial del perito es transformar una solicitud de orden jurídico-técnica, en una serie de planteamientos técnico-científicos, que es en última instancia sobre lo único que se puede pronunciar. Por ejemplo, la más usual de las solicitudes: determinar la posible usurpación de una finca, se transforma en planteamientos tales como:

- Determinar la ubicación real y cartográfica de las propiedades.
- Determinar los puntos comunes, puntos que se presentan en los planos y que se puedan ubicar en la realidad.
- Determinar si es necesario el levantamiento completo de las propiedades o solo algunos linderos.

Algunas recomendaciones respecto al levantamiento.

- Notificar a las partes el día, hora y sitio de reunión para realizar el levantamiento, especialmente si es necesario el permiso de ingreso a las propiedades.
- Asegurarse de llevar toda la información necesaria.
- Verificar el equipo de trabajo antes de salir.
- Puntualidad. La actividad que despliega el perito topógrafo tiene que ver con ofensas a los bienes y personas, debido a esto hay en muchos casos gran susceptibilidad de las partes; la puntualidad es una norma obligada para empezar correctamente una pericia, genera un buen ambiente inicial hacia el perito.





- La presencia de las partes. Aunque se dispongan de los planos, hojas cartográficas y sistemas de navegación GPS, nada reemplazará un guía experto. Muchas fincas tienen accesos verdaderamente difíciles, además, el permiso expreso de las partes es la mejor garantía para ingresar a realizar las mediciones. En las causas judiciales, sin la presencia de las partes la pericia no se puede efectuar. Se procede a comunicar la situación inmediatamente al despacho encargado.
- Si durante la realización del levantamiento se presentase algún problema que atente contra la seguridad del perito o asistente, se debe comunicar inmediatamente a la autoridad encargada del caso, la cual utilizará los recursos legales necesarios para garantizar la ejecución de la pericia.

Luego del levantamiento se debe hacer el respaldo de la información que consiste en el traslado, registro e impresión de los datos de medición y las coordenadas de trabajo, así como en el almacenamiento de los documentos en papel. Los documentos en papel los componen el croquis, el acta de levantamiento y cualquier documento que haya sido aportado por las partes o la Fiscalía durante el levantamiento. Estos se adicionan al expediente particular del perito.

La etapa siguiente es el análisis de toda la información recopilada, documentos, levantamiento y dibujos realizados. En la metodología se expone de manera resumida los pasos para la elaboración del informe.

## V. METODOLOGÍA UTILIZADA

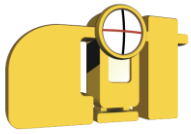
Ejemplo: Estudios preliminares, por ejemplo: Consulta en la base Automatizada del Registro Nacional de los planos y fincas de interés, SNIT, SIRI, protocolo del agrimensor, etc.

Inspección de campo y levantamiento topográfico de las propiedades en conflicto.

Comparación y análisis planimétrico entre el levantamiento topográfico de las propiedades en conflicto y los planos catastrados.

## C) PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

Finalmente, producto de la investigación documental, el levantamiento, procesamiento de la información y dibujo se tiene una serie de resultados que deben ser expuestos adecuadamente. Este apartado y las conclusiones reciben una gran atención de las partes pues es la esencia del trabajo.



En el caso topográfico, usualmente se solicita determinar usurpaciones, actividades irregulares de topógrafos, invasión de fincas y asuntos similares; el peritaje brinda un panorama de la sucesión de los hechos relacionados con las fincas, su localización, medida, colindantes y datos registrales.

Los casos topográficos, en su mayoría tratan aspectos técnicos, sin embargo, pueden involucrar algunos aspectos normativos debido a la tramitación propia de los planos de agrimensura. Al tratar estos aspectos se deben mencionar el trámite o procedimiento correcto para efectuar tal o cual proceso, sin calificar la actuación del profesional.

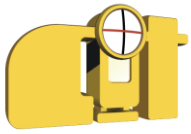
*“el dictamen debe ser claro y sencillo, explicando las cuestiones científicamente, pero volcando al lenguaje vulgar las oraciones y relaciones a menos que ello sea imposible. En este último caso deberá dar la nota más aproximada y advertir de esa consecuencia. Es posible que ciertos dictámenes altamente técnicos no puedan traducirse a un lenguaje vulgar o que el perito altamente especializado haya llegado a una etapa tal que no puede traspasar sus elaboraciones a la comprensión vulgar. En este caso, de la misma manera que un perito puede ampliar su campo de conocimiento mediante el requerimiento de informes a expertos, puede ahora consultar a otro que, conociendo la materia, pueda explicarla en lenguaje vulgar. Esto que suene como una paradoja es una realidad más corriente de lo que parece, pues la expresión correcta en lenguaje vulgar de técnicas con lenguajes propios, es una cuestión compleja que importa una interpretación por un lado y una correcta redacción por otro, dos conocimientos de los que puede carecer el experto.” (Falcón, 1978)*

Una forma de presentar los resultados es ordenando la información, identificar cada plano, figura, foto y movimiento registral, siendo lo más conveniente presentar la información en orden cronológico y haciendo una división entre lo catastral y lo registral. El siguiente paso es escoger que es importante y que no, esto es primordial; se debe analizar todo, pero solo dejar lo que aporta a la resolución de la pericia. Una vez escogida la información a utilizarse, viene normalmente el contraste entre lo que dicen planos y escrituras y lo que se obtuvo de las mediciones e investigación; usualmente esta comparación aporta las respuestas que se necesitan para elaborar las conclusiones.

Para la presentación de elementos gráficos tales como mosaicos catastrales, montajes, fotografías aéreas y otros similares, recomendamos leer y aplicar la directriz RIM-002-2014 del Registro Inmobiliario.

## VI. RESULTADOS

*Ejemplo:*



### A. Estudios Registrales

*Esta finca es producto de una segregación realizada a la finca N°XXX del Tomo XXX, ubicada en San XXX en la provincia de XXX, mide XXXm<sup>2</sup> y fue inscrita a nombre de XXX; posteriormente en fecha 09 de octubre de 1978, dicho dueño la vende a XXXX mediante el plano SJ-XXXX, Luego en fecha XXX se realiza una rectificación de área, pasando de 630.00 m<sup>2</sup> a 1345.86 m<sup>2</sup>. (ver folio 077 del expediente)*

### B. Estudios Catastrales

*En fecha XXX se inscribió el plano SJ-XXXX para efectos de localizar el lote N° 170, con un área de 630.00 m<sup>2</sup> parte de la finca matrícula XXX. El plano indica que se trata de un lote esquinero, con frentes a calle pública de 21 y de 30 metros comprendido entre los vértices 1, 2 y 3. Este plano no generó título de propiedad. Ver imagen siguiente*

*Los planos xxx y xxxx tienen diferentes amarres a punto fijos (esquinas de calles) y una ligera diferencia en el lindero sur.*

*Los planos de acuerdo a su ubicación geográfica se ubican entre las coordenadas, visible en la hoja cartográfica XXX*

### C. Resultado de la inspección y medición del terreno en estudio:

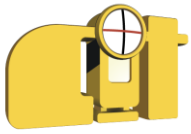
*En la inspección y medición del terreno en estudio, se observa que en dicho terreno existe una construcción y un parqueo público, este terreno concuerda en ubicación y dimensiones con el derrotero descrito en el plano XXX.*

El último paso es la redacción de las conclusiones. Las conclusiones del dictamen deben ser claras, firmes y consecuencia lógica de sus fundamentos; estas deben soportar el análisis de lógica y sentido común. El dictamen, y especialmente las conclusiones, deben circunscribirse a los puntos planteados por en la solicitud.

## VII. CONCLUSIONES:

*Ejemplo:*

*Con base a lo indicado en los puntos anteriores, a la inspección y levantamiento topográfico del terreno en estudio, se determina que:*



- a) El plano XXXXXXXX, incluye catastralmente un área de XXX m<sup>2</sup>, que no corresponde con...  
Ver figura N° ##....
- b) El terreno identificado por el señor XXX concuerda con el plano....

Continuando con el formato del informe está el apartado

## VIII. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

En este apartado se consignan las observaciones y recomendaciones que provienen del análisis de la documentación, levantamientos u otra labor realizada. Este apartado es opcional, no todo informe requiere o admite observaciones y recomendaciones. Es más común en el caso de informes técnicos.

Los últimos apartados del informe son la Sección técnica, el espacio para firmas y los anexos.

## IX. SECCIÓN TÉCNICA

En esta se detalla el equipo y software utilizado, los programas de dibujo, cálculo y cualquier otro dispositivo técnico.

## X. FIRMAS

Este apartado contiene la información básica del perito responsable del informe: Firma, Nombre completo, Carnet del CFIA, y Cédula.

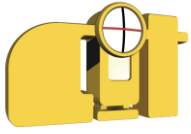
## XI. ANEXOS

Aquí se hace un listado de todos los anexos que contiene el informe. Cada anexo irá precedido de una hoja independiente con el título Anexo N° # y el contenido del anexo.

*Por ejemplo:*

*Anexo N° 1  
Planos Catastrados consultados  
Otros anexos posibles son:*

*Anexo N° 2 Mosaicos  
Anexo N° 3 Fotografías  
Anexo N° 4 Estudios registrales y catastrales*



## V. COMENTARIO FINAL

El trabajo pericial es una de las herramientas de la administración de justicia, su característica esencial al valorar los hechos, es la imparcialidad, generada por basar sus conclusiones o recomendaciones en mediciones e instrumentación científica. Para poder acrecentar la confianza que genera esta imparcialidad, todo el sistema pericial debe estar en constante mejoramiento. El perito es parte de este sistema, por tanto debe estar en constante superación, desarrollar investigaciones que mejoren las técnicas empleadas y por supuesto ser el primer vigilante de su trabajo; debe existir una equilibrada combinación de experiencia y formación académica, ninguna de las dos, aisladamente, es suficiente para poder hacer un trabajo de calidad. (Acuña, 2004)

La administración territorial se basa fundamentalmente en el sistema registral-catastral, donde el Ingeniero Topógrafo tiene un rol fundamental, desde la concepción del modelo catastral, el registro de la información y el aporte diario a la actualización de los mapas catastrales. Los conflictos que surgen entre el modelo y la realidad deben ser canalizados de manera técnica, con herramientas como los informes técnicos o periciales en sede administrativa o judicial.

El presente trabajo es una contribución del Colegio de Ingenieros Topógrafos al mejoramiento de nuestro sistema catastral mediante la capacitación de sus agremiados.

## VI. ANEXOS

- Anexo 1. Plantilla para la presentación de un informe técnico.
- Anexo 2. Plantilla para la presentación de un informe pericial.
- Anexo 2. Circular RIM-002-2014.

## VII. REFERENCIAS

- Acuña, D. (junio de 2004). Ing. *La Peritación Topográfica en la Sección de Tránsito y Planimetría*. Heredia, Heredia, Costa Rica: Escuela de Topografía Catastro y Geodesia.
- Devis, H. (1981). *Teoría General de la Prueba Judicial*. Buenos Aires: Editor Victor P. de Zavalía.
- Falcón, E. (1978). *Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires : Comercial y Laboral.
- Ley N° 4294. (27 de Diciembre de 1968). Ley N° 4294. Ley para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura. *Ley N° 4294*. San José, Costa Rica: La Gaceta N° 296.
- Malatesta, F. D. (1981). *Lógica de las pruebas en materia criminal*. Bogotá: Temis.
- P.Judicial. (13 de marzo de 2012). Reglamento para regular la función de los ejecutores y peritos en el Poder Judicial. *Reglamento para regular la función de los ejecutores y peritos en el Poder Judicial*. San José, Costa Rica: Poder Judicial.