

“REIVINDICACIÓN DE TIERRAS, ESTUDIO DE MATERIALES Y DEPRECIACIÓN DEL TERRENO”, REALIZADO PARA UNA PRUEBA PERICIAL EN MATERIA JUDICIAL

José de Jesús Orenday Carrillo

Profesor Investigador de la Universidad Autónoma de Aguascalientes y perito judicial

12° CONGRESO
Nacional e Internacional
de Ingeniería Topográfica,
Geodésica y Geomática

La Ingeniería Topográfica,
motor de desarrollo en la
infraestructura.

Colegio de Ingenieros
Topógrafos A.C.



INTRODUCCIÓN



El caso se refiere a un litigio suscitado entre dos personas respecto de un terreno sub-urbano ubicado a las orillas de la ciudad de Aguascalientes, donde se llevó a cabo la compraventa del inmueble; al no llegar a un acuerdo el vendedor demanda la reivindicación del terreno, es decir, volver a tener la propiedad y posesión del inmueble.

INTRODUCCIÓN



Además, del pago por la extracción de materiales (arena y grava) hecha por el comprador y establecer si hubo depreciación del terreno a causa de la extracción de los materiales.

El caso se fue a los tribunales, proponiéndose una prueba pericial en Topografía y Materiales; el suscrito fue nombrado PERITO TERCERO EN DISCORDIA en virtud de haber diferencias entre los peritajes de las partes.

OBJETIVO



Dar a conocer a los participantes del congreso un campo laboral para el profesional de la Topografía, a partir de un caso práctico desarrollado para los Tribunales de Justicia en Aguascalientes.

DESARROLLO

¿QUE ES UNA PRUEBA PERICAL?

CONFLICTO
ENTRE
PROPIETARIOS



Medidas
Superficies
Construcción
Linderos
Valuación, etc.



CUESTIONARIO
PERICIAL

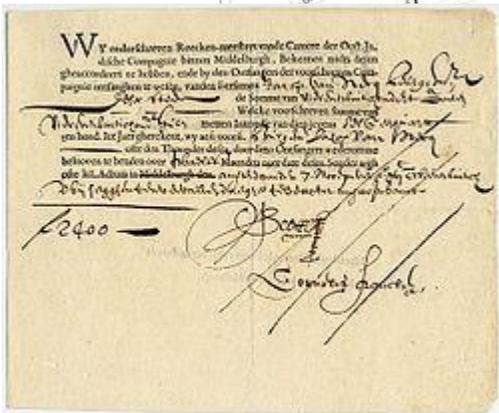
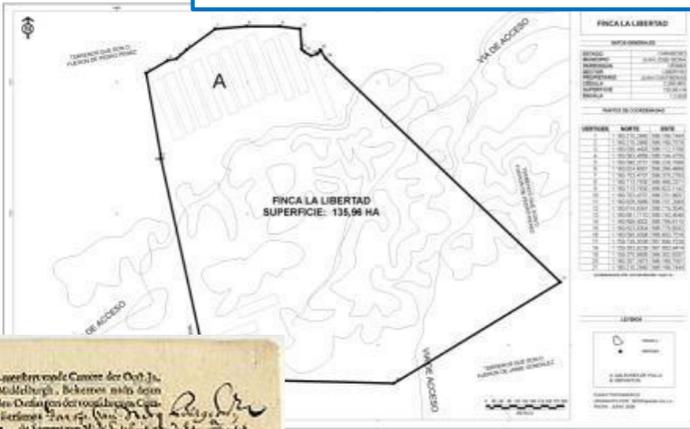
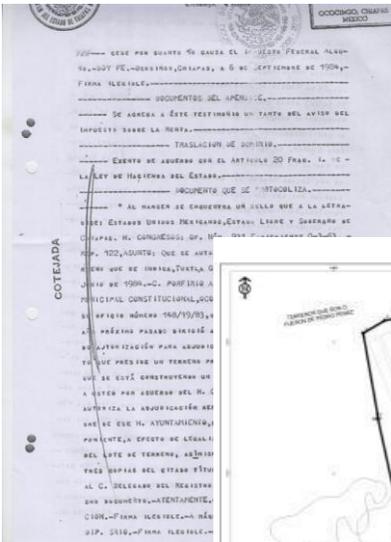


DICTAMEN
PERICIAL

DESARROLLO

¿QUE ES UNA PRUEBA PERICAL?

ANALISIS DE
ESCRITURAS,
CONTRATOS,
PLANOS, ETC.



PRICIPACIÓN DE
EXPERTOS



MEDICIONES
TOPOGRÁFICAS

ELABORACIÓN
DE PLANOS

ANALISIS DE
MATERIALES

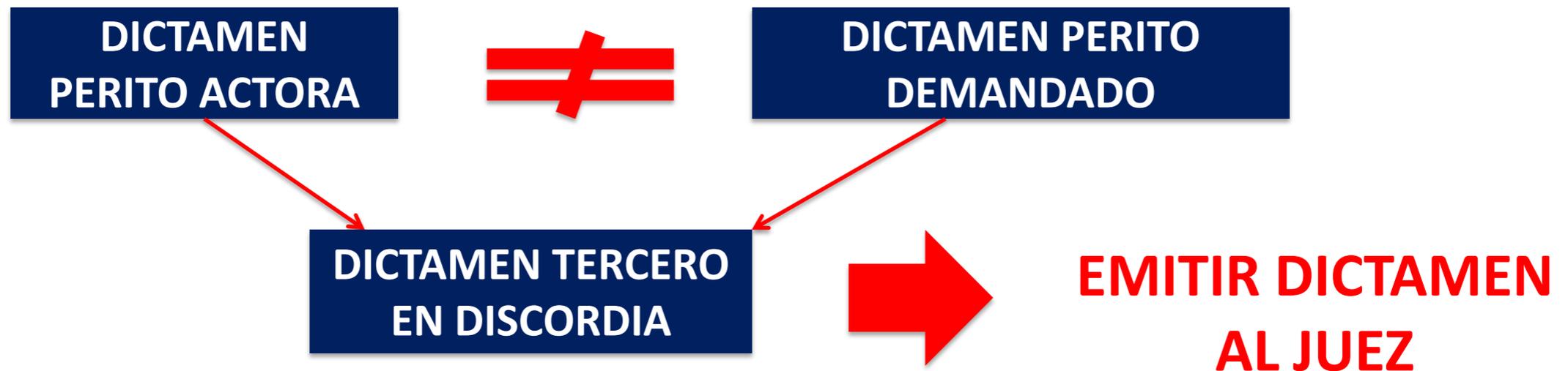
DETERMINACI
ÓN DE VALOR

DICTAMEN
PERICIAL

DESARROLLO

ANALISIS DE LOS DOCUMENTOS DEL CASO

En el caso que nos ocupa, se solicitó una prueba pericial en topografía para identificar la propiedad motivo del litigio y establecer los volúmenes de material (arena y grava) extraído.

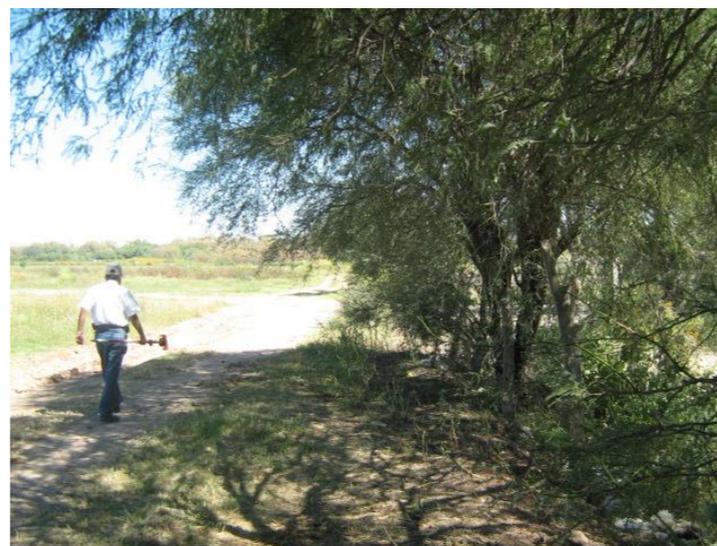


Para llevar a cabo el trabajo, el suscrito recabó la documentación relacionada con el caso, (escrituras, cuestionarios periciales, dictámenes periciales, planos, etc.)

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

Después de haber analizado la documentación consignada en el expediente, el suscrito se constituyó en el inmueble sujeto a peritaje, para realizar una inspección ocular del terreno , construcciones e instalaciones.

INSPECCIÓN OCULAR



Por la inspección ocular inicial no fue posible afirmar con seguridad si el predio correspondía al que se hacía referencia en el litigio, por lo que fue necesario realizar un levantamiento topográfico con equipo de alta precisión .

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO



Aparentemente las medidas que se levantaron en campo no correspondían a las medidas consignadas en la escritura, pero al cotejar con la escritura original, se pudo constatar que sí existía correspondencia con las medidas levantadas de campo. Se omite información real para guardar confidencialidad de las partes.

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

El estudio topográfico permitió establecer la identidad del predio, confirmando esta identidad por la existencia de varias construcciones, instalaciones y características físicas del terreno, como un pozo de agua, una casa habitación, dos bodegas, establos y naturalmente dos perforaciones de dimensiones considerables ocasionadas por extracción de materiales.



IDENTIFICACIÓN DE EXCAVACIONES

Después de haber identificado el predio, se estableció el tipo de explotación o uso; para ello, durante la inspección ocular fue posible identificar dos excavaciones; fueron hechas por el demandado para extraer materiales.



RESÚMEN DEL CÁLCULO DE VOLUMEN

Durante las visitas efectuadas se observó la presencia de maquinaria pesada llevando a cabo algunas maniobras.

En la pregunta "I" del cuestionario pericial, se pide que el perito establezca las medidas en metros cuadrados (superficie) y en metros cúbicos (volumen) de las perforaciones existentes en el inmueble.

EXCAV.	Área de extracción (m ²)	Volumen de extracción (m ³)
1	23,352.01	58,380.02
2	4,827.67	12,069.17
TOTAL	28,179.68	70,449.19

ANALISIS DEL LABORATORIO Y CALIDAD DEL MATERIAL

EN EL INTERROGATORIO DE LA PRUEBA PERICIAL SE SOLICITABA:

Establecer todos los materiales extraídos del suelo y subsuelo, el volumen y calidad de cada uno de ellos y el valor de extracción y de reposición, para que el terreno quedara de la misma manera como fue entregado.



Laboratorio Proyectos, Laboratorio y Construcción S. A. de C. V.

RESULTADOS:

Se encontró arena, finos (tierra vegetal, arcillas, limos), y grava; sin embargo, cabe mencionar que la tierra vegetal no fue comercializada por el demandado.

ANALISIS DEL LABORATORIO, CALIDAD DEL MATERIAL Y VOLUMEN TOTAL EXTRAIDO

Los porcentajes de cada uno de los materiales extraídos que fueron comercializados por el demandado se presentan en la siguiente tabla:

Material	%	Volumen de extracción m ³	m ³ con coeficiente de abundamiento (1.3)*
Arenas	47.50	33,463.37	43,502.38
Finos	31.75	22,367.61	29,077.89
Gravas	20.75	14,618.21	19,003.67
TOTAL	100.00	70,449.19	91,583.94

* Se consideró un coeficiente de abundamiento para este caso de 1.3, recomendado por el laboratorio.

ANALISIS DEL LABORATORIO, CALIDAD DEL MATERIAL Y COSTOS EN EL MERCADO.

El material comercializable (arena y grava) son de buena calidad según el resultado del laboratorio, por lo que a continuación se tenía que cuantificar el valor de ellos, por lo que se llevó a cabo una investigación de mercado con personas o empresas que se dedican a comercializar estos productos; El resultado de esa investigación es el siguiente:

Material	Costo promedio por m³ (en bruto) en pesos	Valor por m³ (restando los gastos de operación) en pesos
Arena	140	55
Finos	No considerados	No considerados
Grava	110	40
TOTAL		

CALCULO DE UTILIDADES DEL VOLUMEN DE EXTRACCIÓN

Tomando en consideración los costos por m³ ya mencionados y los volúmenes calculados, las utilidades de la arena son de \$2'392,631.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 00/100 M. N.) y de la grava \$760,147.00 (SETECIENTOS SESENTA MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE PESOS 00/100 M. N.), dando un monto total por concepto de utilidades de **3'152,778.00 (TRES MILLONES, CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M. N.)**.



DICTAMEN SOBRE LOS DAÑOS AL TERRENO

Uno de los propósitos del litigio era la restitución del terreno a su propietario anterior, en condiciones semejantes a las que tenía cuando lo entregó, sin embargo la explotación del terreno causó daños irreversibles. En términos generales, las excavaciones realizadas sí afectaron el aspecto físico del terreno y además lo limitan en cuanto a su actividad productiva, ya que esas concavidades limitan la funcionalidad del terreno.

Aunque el cuestionario pericial solicitaba que el perito dijera qué se requería para subsanar los daños causados al inmueble, incluyendo sus costos para dejarlo en estado físico anterior a las excavaciones, mi opinión fue que en términos prácticos y económicos **NO EXISTE NINGÚN PROCEDIMIENTO PARA SUBSANAR LOS DAÑOS CAUSADOS AL INMUEBLE.**

DICTAMEN SOBRE LOS DAÑOS AL TERRENO

Ante la pregunta sobre cuantificar los daños, se respondió sobre la inversión que se tendría que realizar al rellenar nuevamente de material esas excavaciones, pero mi opinión fue que **ESE DAÑO CAUSADO AL INMUEBLE SE VIO REFLEJADO EN LAS UTILIDADES OBTENIDAS POR LA EXPLOTACIÓN DEL MATERIAL, Y QUE NO ERA POSIBLE ECONÓMICAMENTE HABLANDO, RESARCIR LA EXTRACCIÓN DEL MATERIAL.**

DICTAMEN SOBRE LOS DAÑOS OCASIONADOS AL TERRENO

MI OPINIÓN FUE QUE LOS DAÑOS SON IRREVERSIBLES, YA QUE AL SER UN BANCO DE MATERIAL, SE TRATA DE MATERIALES NO RENOVABLES, Y COMO SE DIJO ANTERIORMENTE EL TERRENO PIERDE VALOR DESPUÉS DE LA EXTRACCIÓN DE LO QUE ES SU MAYOR RIQUEZA, EN ESTE CASO LOS MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN.

Las consecuencias de las excavaciones hacen que el predio ya no se podrá regresar a su estado original, sin tener que invertir recursos económicos de consideración, lo cual era ilógico contemplar.

DICTAMEN SOBRE LOS DAÑOS AL TERRENO

COMENTARIO:

Cuando un bien productivo, como un rancho, empresa, fábrica, máquina, casa, etc., produce utilidades después de varios años, es lógico que sufre un desgaste; por lo tanto requiere de mantenimiento, y algunas veces ya no podrá recuperar su potencial, porque ya quedó agotado debido a la explotación de que fue objeto, y este hecho me parece es aplicable al asunto que nos ocupa, es decir, que el terreno ya cumplió con una función que le correspondía (generar materiales para la construcción). En adelante tal vez se destine a otras actividades, posiblemente menos productivas .

CONCLUSIONES

La importancia de este trabajo radica en que se trata de un caso práctico que me tocó desarrollar, donde se aplicaron diversos conocimientos y experiencias adquiridas a lo largo de 28 años de trabajo judicial en el fuero común y federal. Llevar a cabo el asunto tuvo complicaciones, porque el demandado estuvo renuente a colaborar y hubo necesidad de solicitar el apoyo del Tribunal para que le ordenara me diera la facilidad de seguir trabajando, pero se trabajó bajo una situación de estrés constante.

Consideré importante dar a conocer este caso a través de la academia o congresos como éste, con el objeto de despertar el interés de los presentes en este tipo de asuntos; para mi es satisfactorio poder aportar elementos técnicos al juez que contribuyan para lograr una mejor impartición de justicia.

Por su atención,

¡muchas gracias!

jesusorenday@hotmail.com

jorenday@correo.uaa.mx